

SAREMM

**ZAC GPV
DE
METZ - BORNAY**

NOTE DE CONJONCTURE AU 31 DECEMBRE 2011

PERSPECTIVES 2012/2013

- I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION**
- II – PROGRAMME DE L'OPERATION – ETAT D'AVANCEMENT**
- III – DONNEES FINANCIERES**
- IV – PROPOSITIONS DE DECISIONS DANS LE CADRE DE L'EVOLUTION
DE L'OPERATION**

ANNEXES :

- bilan actualisé 2012 avec état des dépenses et recettes au 31 / 12 / 2011**
- bilan statique**
- bilan récapitulatif échelonné dans le temps**

I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION

La ZAC GPV de Metz-Borny a été créée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de METZ du 26 février 2004 et le Dossier de Réalisation a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de METZ du 25 novembre 2004.

Son objet est d'accompagner de façon opérationnelle la recomposition urbaine de ce quartier en proposant un « village administratif » destiné à accueillir des activités tertiaires et à aménager un secteur dédié à l'habitat (secteur Bourgogne).

Cette zone d'environ 13 hectares est également située dans la zone franche urbaine (ZFU) de METZ-BORNY.

La SAREMM est titulaire d'une Convention Publique d'Aménagement venant à échéance le 18 octobre 2014.

La SAREMM détient à présent la maîtrise foncière de la ZAC, hormis le secteur Descartes où un projet d'habitat collectif est actuellement envisagé par la Ville de Metz. Ce terrain appartenant toutefois à la Ville sera cédé à la SAREMM le moment venu.

Le suivi Architectural et Urbanistique est confié au Cabinet REICHEN&ROBERT au titre de la mission qui lui a été confiée par la Ville de METZ dans le cadre du Grand Projet de Ville dont le périmètre déborde largement celui de la ZAC.

II – PROGRAMME DE L'OPERATION – ETAT D'AVANCEMENT

- **Programme** : Essentiellement composé par les activités tertiaires et commerce, un secteur, au Sud, est voué à l'habitat (entre la rue de Bourgogne et la rue des Cloutiers). Un secteur à vocation sportive, situé au Nord (Hauts de Blémont), est inclus dans le périmètre de ZAC mais son aménagement ne fait pas partie du programme des équipements publics à réaliser par la SAREMM.

Le site est traversé du Nord au Sud par un axe routier reliant la RN3 à la rue des cloutiers (rue de Sarre). Cette infrastructure permet de désenclaver le fond du quartier en assurant une liaison avec les rues actuelles (Picardie, Champagne, Bourgogne).

- **Prix unitaires actuels des charges foncières (par m²):**

- | | |
|--|--------------------------------------|
| • terrains à vocation d'activités tertiaires : | 35 € HT le m ² de terrain |
| • terrains à vocation d'activités commerciales : | 35 € HT le m ² de terrain |
| • terrains à vocation d'habitat : | 60 € HT le m ² de SHON |

- Etat de la commercialisation en 2011 :

	Activités (en ha)
Terrains vendus	2.3
Terrains en compromis (Bénédic)	0.4
Terrains disponibles dont : - espace commercial : 0.9 - Espace BIO : 0.5	1.4
TOTAL	4,1

	Logements (en ha)
Terrains vendus	1.6
Terrains disponibles (Descartes)	1
TOTAL	2.6

o Cessions réalisées durant l'exercice :

PALM PROMOTION : 30 m² de terrain (parcelle complémentaire)

o Compromis signés durant l'exercice :

BENEDIC/TRIMCO : 3679 m² de terrain pour 4600 m² de SHON tertiaire

o Cessions réalisées depuis l'origine :

ACQUEREURS	VOCATION	SURFACE TERRAIN (m²)
NEXITY	Logements en accession à la propriété (individuels et collectifs)	7 073
OPAC de METZ	Logement locatifs (individuels et collectifs)	8 022
NL FRANCE	Bureaux	3 740
BUSIPOLIS	Bureaux	3 031
PALM PROMOTION	Bureaux	7 400
PALM PROMOTION	Bureaux	3 959
PALM PROMOTION (Maison Médicale)	Bureaux	3 585
TECHNOCOPY	Bureaux	1 395
PALM PROMOTION	Complément de terrain	30
TOTAL		38 235 m²

- Travaux réalisés en 2011 :

Les travaux suivants ont été réalisés :

- parachèvements du secteur « Bourgogne » (abords Technocopy)
- réalisation de la rue du Barrois et de ses antennes, vers la rue de Sarre
- stationnements rue des cloutiers

III – DONNEES FINANCIERES

Emprunts :

Néant.

Avances de trésoreries :

Une avance de trésorerie de 2 500 000 € avait été consentie à la SAREMM par la Ville de Metz. Cette avance a été intégralement remboursée au cours du 1^{er} trimestre 2010.

Participations d'équilibre du Concédant :

Le CRAC 2011 avait établi cette participation à 3 794 286 € montant acté dans l'avenant n°4 à la convention de concession. L'évolution de l'opération sur l'année 2011 ramène cette participation à 3 741 832 €.

Un avenant n°5 à la convention de concession sera régularisé en ce sens.

Un premier versement de 3 000 000 € à la SAREMM a été effectué début 2010. Un second versement de 1 600 000 € est intervenu début 2011. Le cumul de ces versements fait ressortir un excédent prévisionnel de 858 168 € à reverser à la Ville de Metz.

Au terme de l'opération, prévu en 2013, la SAREMM présentera l'arrêté définitif des comptes évaluant le montant définitif de la participation de la Ville de Metz à l'équilibre du bilan.

Sur la base de ce bilan de clôture, l'excédent définitif sera reversé par la SAREMM à la Ville de Metz.

Participations aux équipements publics :

RAPPEL :

La Ville de Metz avait par ailleurs reversé à la SAREMM, début 2010, la participation de l'OPAC de METZ aux équipements publics de la ZAC, soit 21 099.59 € TTC, conformément aux termes de l'avenant n°2 à la CPA, en date 19 octobre 2009.

Etat de réalisation au 31 décembre 2011 :

- Dépenses réalisées :	4 418 129.05 €
- Recettes réalisées :	<u>6 380 668.30 €</u>
- Situation de trésorerie :	+ 1 962 539.25 €

Evolutions notables des postes du bilan :

En dépenses :

Il n'y a pas d'évolution significative.

En recettes :

Le projet Descartes induit une perspective de recettes supplémentaires de 44 670 €TTC, sur la base d'un prix de 60 € HT/m² de SHON et 35 € HT/m² de terrain.

La vente d'un terrain supplémentaire à BENEDIC/TRIMCO induit une recette supplémentaire de 15 015 € TTC.

La réforme de la TVA (TVA /marge) occasionne une diminution de collecte de 21 312 €.

La participation d'équilibre enregistre une baisse prévisionnelle de 52 454 €.

Le poste « recettes diverses » enregistre 22 855 € de produits financiers.

Prévisions des dépenses et des recettes :

Les prévisions globales ont été établies sur une hypothèse de clôture de la zone en 2014.

Travaux :

En 2012 : réalisation du parachèvement de la rue de Sarre (moitié Sud) et déplacement d'un poste de transformation URM.

En 2013 : Extension du réseau BT et installation d'un transformateur, rue de Picardie. Poursuite de la rue du Barrois.

Recettes :

En 2012 :

Cession d'un terrain de 4 109 m² au groupement BENEDIC / TRIMCO.

En 2013 :

Cession d'un terrain à AXIS Promotion pour la réalisation d'un espace commercial et tertiaire.

IV – PROPOSITIONS DE DECISIONS DANS LE CADRE DE L'EVOLUTION DE L'OPERATION

- Approbation du bilan prévisionnel présenté par la SAREMM
- Maintien des prix de vente suivants :
 - terrains à vocation d'activités tertiaires ou commerciales : 35 € HT le m² de terrain
 - terrains à vocation d'habitat : 60 € HT le m² de SHON

Compte tenu de l'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus, le bilan global actualisé est équilibré à hauteur de 6 984 283 € TTC.

Il comporte :

- une participation de la Ville de Metz à l'équilibre du bilan pour laquelle il est proposé un avenant n°5 au Traité de Concession afin de ramener le montant inscrit en 2011, à savoir 3 794 286 €, à 3 741 832 € en 2012.

RECAPITULATIF

RUBRIQUES	BILAN GLOBAL HT	T.V.A.	BILAN GLOBAL T.T.C.	ETAT DE REALISATION	RESTE A REALISER	2012	2013	2014
DEPENSES								
FONCIER	984 054	81 946	1 066 000	384 516,73	681 484	1	0	681 482
ETUDES GENERALES	34 066	6 534	40 600	10 988,87	29 611	7 000	14 000	8 611
TRAVAUX D'INFRASTRUCT.	4 438 268	866 906	5 305 174	3 518 859,92	1 786 314	405 058	471 948	909 309
HONORAIRES TECHNIQUES	44 400	8 702	53 102	28 444,44	24 658	14 923	1 681	8 054
FRAIS DE COMMERCIALISATION	4 034	1 966	6 000	0,00	6 000	0	3 000	3 000
FRAIS GENERAUX	446 446	0	446 446	459 200,00	-12 754	0	0	-12 754
FRAIS DIVERS	63 634	3 326	66 960	16 119,09	50 841	6 300	20 000	24 541
FRAIS FINANCIERS	0	0	0	0,00	0	0	0	0
T. V. A. RESIDUELLE	0	0	0	0,00	0	0	0	0
DIVERS	0	0	0	0,00	0	0	0	0
TOTAL DEPENSES	6 014 903	969 380	6 984 283	4 418 129,05	2 566 154	433 282	510 629	1 622 244
RECETTES								
CESSIONS	2 053 991	383 512	2 437 503	1 561 588,57	875 914	159 350	51 116	665 449
SUBVENTIONS ET PARTICIP. DIVERS	3 762 932	0	3 762 932	4 621 099,59	-858 168	0	0	-858 168
T. V. A. RESIDUELLE	197 981	585 868	585 868	197 980,14	585 868	0	0	585 868
RECETTES DIVERSES		0	197 981		0	0	0	0
TOTAL RECETTES	6 014 903	969 380	6 984 283	6 380 668,30	603 615	159 350	51 116	393 149
AVANCE DE TRESORERIE			0	0,00	0	0	0	0
REMBOURSEMENT DE TRESORERIE			0	0,00	0	0	0	0
EMPRUNT				0,00	0	0	0	0
REMBOURSEMENT EMPRUNT				0,00	0	0	0	0
TRESORERIE				1 962 539,25	-273 932	-459 513	-1 229 095	
CUMUL TRESORERIE				1 962 539,25	1 688 607	1 229 094	0	

SAREMM

ZAC GPV DE METZ-BORNY

BILAN PREVISIONNEL

AU

31/12/11

<u>DEPENSES</u>	TTC	Euros	<u>RECETTES</u>	TTC	Euros
FONCIER		1 066 000	CESSIONS		2 437 503
ETUDES GENERALES		40 600	SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS DIVERSES		3 762 932
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE		5 305 174	T. V. A. RESIDUELLE		585 868
HONORAIRES TECHNIQUES		53 102	RECETTES DIVERSES		197 981
FRAIS DE COMMERCIALISATION		6 000			
FRAIS GENERAUX		446 446			
FRAIS DIVERS		66 960			
FRAIS FINANCIERS		0			
T. V. A. RESIDUELLE		0			
<u>TOTAL DEPENSES</u>		6 984 283	<u>TOTAL RECETTES</u>		6 984 283



ZAC « GRAND PROJET DE VILLE METZ-BORNY »

AVENANT N° 5

Au Traité de Concession entre la Ville de Metz et la SAREMM

EXPOSE

Par convention publique d'aménagement en date des 7 mai et 13 octobre 2004, la Ville de Metz a confié à la Société d'Aménagement et de Restauration de Metz Métropole (SAREMM) l'aménagement de la ZAC « Grand Projet de Ville Metz-Borny ».

En application des dispositions de la convention de concession et du code de l'Urbanisme, il doit être précisé le montant actualisé des participations de la Ville.

Ceci étant exposé,

ENTRE :

- **LA VILLE DE METZ**, représentée par son Maire, Monsieur Dominique GROS, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du désignée ci-après par les mots "la Ville" ou "la collectivité cocontractante",

d'une part,

ET :

- **LA SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE RESTAURATION DE METZ METROPOLE «SAREMM»**, Société Anonyme Publique Locale, au capital de 230 000 euros, dont le siège social est à METZ (57045), 48 place Mazelle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz, sous le numéro B 361 800 436, représentée par Monsieur Richard LIOGER, Président Directeur Général, agissant au nom et pour le compte de la SAREMM en sa dite qualité et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 24 juin 2011, désignée par le sigle : « SAREMM »

d'autre part,

ARTICLE 1 – PARTICIPATIONS FINANCIERES DE LA VILLE

En application de l'article 17.6 « Financement des opérations » de la convention de concession relative au GPV, le bilan financier prévisionnel de la ZAC, établi au 31 décembre 2011, fait apparaître une participation financière pour un montant de **3.762.932 €**.

Ce montant comprend la participation d'équilibre de la Ville au bilan de la ZAC, de 3.741.832,41 €, ainsi que la participation de l'OPH de Metz aux équipements de la ZAC, de 21 099,59 €, que la Ville a préalablement perçus conformément à l'article L-311-4 du Code de l'Urbanisme et qu'elle a reversés à la SAREMM.

Les versements déjà effectués se décomposent comme suit :

- En 2010 : 3.000.000 €
- En 2011 : 1.600.000 €
4.600.000 €

Soit un excédent prévisionnel de 858.167,59 €. L'excédent définitif sera reversé par la SAREMM à la Ville de Metz, à la clôture de l'opération, prévue en 2014.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS ANTERIEURES

Toutes les dispositions des documents ci-après non abrogées, modifiées ou complétées par le présent avenant continuent valablement à obliger les parties signataires des présentes :

- Convention Publique d'Aménagement des 7 mai et 13 octobre 2004 et son cahier des charges annexé ;
- Avenant n° 1 du 8 mai 2008 ;
- Avenant n° 2 du 19 octobre 2009 ;
- Avenant n° 3 des 10 décembre 2009 et 8 janvier 2010 ;
- Avenant n°4 des 25 octobre 2011 et 4 janvier 2012

A Metz, le
Pour la Ville de Metz
Le Maire

Dominique GROS

A Metz, le 13 AOUT 2012
Pour la SAREMM
Le Président Directeur Général


Richard LOGER