SAREMM
Société d'Aménagement et de Restauration de Metz Métropole

ZAC QUARTIER DE L'AMPHITHEATRE A METZ

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 – EVOLUTIONS NOTABLES DES POSTES DU BILAN

IV – DONNEES FINANCIERES

V – PERSPECTIVES

VI – PROPOSITIONS DE DECISIONS DANS LE CADRE DE L'EVALUATION DE L'OPERATION

ANNEXES :
- état des dépenses et recettes au 31 / 12 / 2011
- bilan statique
- bilan échelonné dans le temps

I – OBJECTIFS ET CADRE REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

Rappel :

La ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre a pour vocation, sur un site nouveau à proximité immédiate du quartier de la gare et du centre-ville, de développer principalement des programmes de bureaux et commerces ainsi que des équipements publics (Centre Pompidou-Metz, centre des congrès, palais des sports, crèche…), le tout complété par une offre de 1500 à 2000 logements collectifs.

Ce nouveau quartier renforce la vocation métropolitaine de Metz et de son agglomération.

La ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre a été créée par décision du Conseil Municipal de Metz le 25 février 2000 sur une superficie de 37ha 85a.

Par délibération du 27 janvier 2005, la Ville de Metz a approuvé le plan directeur de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre établi par l'Agence Nicolas Michelin et Associés (ANMA). Celle-ci est titulaire d'une mission de suivi urbanistique et architectural de l'opération.

Le 27 juin 2005, la Communauté d'Agglomération de Metz-Métropole a reconnu d'intérêt communautaire la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre.

Le dossier de réalisation a été approuvé par décision du Conseil de Communauté le 30 janvier 2006.

La SAREMM est titulaire d'un Traité de Concession d'Aménagement daté du 20 décembre 2004 et venant à échéance le 20/12/2019. Celui-ci a fait l'objet d'un avenant n°1 en date du 21 avril 2006, substituant la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole à la Ville de Metz dans l'ensemble des droits et obligations.

Les avenants suivants, n°2 à 4, n°6 et n°7, ont ensuite réajusté le montant des acquisitions d'équipements publics par la Ville de Metz et Metz Métropole ainsi que la participation de Metz Métropole notamment à l'équilibre de l'opération, selon les CRAC approuvés par le Conseil de Communauté de Metz Métropole et le Conseil Municipal de la Ville de Metz.

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

PROGRAMME PREVISIONNEL

Sur la base du CRAC 2011 arrêté au 31/12/2010, le programme comporte toujours 294 758 m² de surface de plancher répartis de la façon suivante :

- Equipements publics (CPM, Congrès, crèche…)	:	32 251m²
- Bureaux / commerces	:	125 891 m²
- logements collectifs	:	136 616 m²

Les prix unitaires sont établis de la façon suivante (par m² de surface de plancher) :

- Equipements publics (Congrès, médiathèque…)	:	111 € HT
- Bureaux / activités	:	230 € HT
- commerces	:	230 € HT
- logements collectifs	:	315 € HT
- logement locatif aidé	:	180 € HT

N.B. : ces prix ne concernent pas les projets dont les cessions ou promesses de Vente ont été signées avant leur détermination (A2, B2 et B3/C3).

ETAT D'AVANCEMENT, REALISATIONS AU 31/12/11

1 - Dépenses

- Foncier : réalisation au 31/12/11 : 12 971 088,70 € TTC

La SAREMM a acquis :

- le 7 mai 2008 : de l'EPFL, un ensemble de terrains d'une superficie de 21 023 m².
- le 22 septembre 2008 : de la SCI Les Conquérants une parcelle de 96 m² permettant la percée de la rue Pierre Mendes France vers le cœur du futur quartier, depuis l'avenue André Malraux.
- le 19 octobre 2009 : de la Ville de METZ un ensemble de terrains d'une superficie de 161 153 m².
- le 29 décembre 2009 : du Conseil Général 57, un ensemble de terrains d'une superficie de 1 363 m².
- le 29 janvier 2010 : de RFF, un terrain de 1 367 m² situé Gare Sud.

Une acquisition complémentaire est également engagée auprès de RFF (une parcelle 1 643 m² en Gare Sud) et des contacts sont noués avec le Crédit Agricole pour la percée « Belchamps ».

Pollution :

L'ensemble du site avait été remblayé au moyen de résidus issus de la sidérurgie afin d'échapper aux crues de la Seille et permettre ainsi d'accueillir l'ancienne gare de marchandises (début du 20è siècle). Les diverses activités industrielles et commerciales, aujourd'hui disparues, ont eu également des conséquences sur le sous-sol (contamination aux hydrocarbures, métaux lourds, anciennes citernes, etc…).

Par ailleurs, d'importantes quantités de matériaux présentent un faible dépassement des seuils admis pour être déclarées « inertes ». La règlementation actuelle impose toutefois que si ces terres

ne sont pas confinées sur site, elles doivent être éliminées en filières agréées. Cette charge est supportée par la SAREMM.

Afin de limiter au mieux l'impact financier, il est convenu qu'aucun parking souterrain ne sera plus autorisé sur les îlots A0 et A1 (Congrès, Pôle d'Echange multimodal, bureaux et hôtel), ainsi que sur les îlots D2 et D3.

Une provision globale affectée à ce poste et qui s'élève à 4 929 745 € TTC, a été inscrite au bilan.

- Etudes générales : réalisation au 31/12/11 : 6 971 436,57 € TTC

Elles concernent essentiellement les études menées par ANMA (maitrise d'œuvre urbaine et prescriptions architecturales) à hauteur de 1 271 856.96 € TTC ainsi que les campagnes de fouilles archéologiques pour 5 074 350.43 € TTC.

- Travaux d'infrastructures : réalisation au 31/12/11 : 35 268 438,86 € TTC

Ces dépenses se décomposent de la manière suivante :

- Avenue de la Seille	:	2 992 421,04 € TTC
- Les abords du Centre Pompidou-Metz et voies adjacentes	:	17 856 616,86 € TTC
- Voie courbe	:	184 608,55 € TTC
- Voies diverses (rue Mendes France)	:	393 474,86 € TTC
- Travaux ferroviaires (RFF)	:	12 378 576,05 € TTC
- Déplacement de réseaux	:	1 200 783,15 € TTC
- Divers	:	876 036,67 € TTC

soit une dépense engagée de 35 882 517,18 € TTC dont 614 078,32 € sont reportés en 2012 (retenues de garanties).

- Honoraires techniques : réalisation au 31/12/11 : 4 988 643,96 € TTC

Il s'agit de la rémunération versée à la maîtrise d'œuvre (ANMA/OGI, EGIS, coordinations de sécurité et contrôles techniques divers).

- Commercialisation : réalisation au 31/12/11 : 329 820,15 € TTC

Il s'agit essentiellement de la réalisation de 2 maquettes, de signalétiques évènementielles et de l'aménagement des abords de la gare Sud dans le cadre de l'arrivée du TGV en juin 2007.

- Frais généraux : réalisation au 31/12/11 : 3 931 400,20 € TTC

Ce poste représente la rémunération de la SAREMM pour la conduite de l'opération.

Cette rémunération est forfaitisée annuellement et révisée à la hausse ou à la baisse, à l'issue de chaque période quinquennale et ce, en concertation avec METZ METOPOLE.

L'ajustement des forfaits permet de tenir compte du cadencement réajusté des dépenses et des recettes d'une part et des perspectives éventuelles de prolongation de la durée de l'opération, d'autre part.

- Frais divers : réalisation au 31/12/11 : 132 872,77 € TTC

Frais d'appel d'offres, tirages, impôts fonciers…

- Frais financiers : réalisation au 31/12/11 : 2 056 652,95 € TTC

Intérêts des emprunts souscrits ou des lignes de trésoreries mises en place temporairement.

2 - Recettes

- cessions de droits à construire : réalisation au 31/12/11 : 13 583 893,00 € TTC

Ces recettes se décomposent de la façon suivante :
- Centre Pompidou-Metz (Metz Métropole) : 1 336 649,60 € TTC
- La Halle (Nacarat) : 1 747 834,40 € TTC
- Ilot B2 (Nexity, Batigère, Lazard, Promalliance, Foncière des régions) : 7 128 114,69 € TTC
- Ilot E2 (Bouygues Immobilier) : 3 371 294,31 € TTC

Un montant de 2 661 001,50 € est enregistré à titre d'acompte avant cessions (APSYS et RIZZON).

Une somme de 739 116 € est encore due par PROMALLIANCE et LAZARD au titre de l'îlot B2. La SAREMM a saisi les notaires pour recouvrer cette créance.

- cessions d'infrastructures:
à Ville de Metz : réalisation au 31/12/11 : 25 438 760,00 € TTC

dont le paiement du solde de 5 657 989 € s'échelonne en fonction des dates de réalisation effective des travaux, soit sur les 3 années suivantes.

- participation de Metz Métropole à ses infrastructures (avenue de la Seille):

réalisation au 31/12/11 : 4 000 000,00 € TTC

- participations du Concédant à l'équilibre du bilan :

réalisation au 31/12/11 : 8 652 577,51 €

- recettes diverses : réalisation au 31/12/10 : 106 799,94 €

Il s'agit de produits financiers.

III – EVOLUTIONS NOTABLES DES POSTES DU BILAN

DEPENSES (€ TTC)

- Foncier :

Bilan 2011	:	31 604 399 €
Bilan 2012	:	32 466 870 €
Différence	:	+ 862 471 €

Ce poste est principalement impacté par l'augmentation des perspectives de dépenses pour la dépollution du site. Bien que le parti d'interdire les sous-sols pour les îlots A0, A1, D2 et D3 permette d'atténuer l'impact financier sur le bilan, les produits des terrassements nécessaires aux fondations seront de toutes manières à éliminer en filières agréées.

- Etudes générales **:**

Bilan 2011	:	9 770 723 €
Bilan 2012	:	9 804 928 €
Différence	:	+ 34 205 €

Il s'agit de provisions pour actualisations conjoncturelles.

- Travaux d'Infrastructures **:**

Bilan 2011	:	87 660 568 €
Bilan 2012	:	89 821 242 €
Différence	:	+ 2 160 674 €

L'écart présenté provient essentiellement des paramètres suivants :

- La réalisation de l'Avenue de la Seille nécessite de nombreux ajustements en cours de chantier. Des travaux confortatifs imprévus, des sollicitations d'intervenants extérieurs (ABF, METTIS, CG57, concessionnaires, SNCF, Ville de Metz…) ont induit 896 000 € TTC de travaux ou prestations supplémentaires.
- La régularisation des marchés d'aménagement des abords du CPM a nécessité 246 000 € TTC d'avenants (chantier rendu très contraint par la co activité avec les entreprises du CPM qui n'ont pas libéré les emprises en temps voulu, sollicitations Ville de Metz pour des compléments d'aménagement, ajustements en cours de chantier, imprévus …).
- Une provision pour actualisations conjoncturelles est évaluée à 1 018 676 € (env. 2% des travaux restant à réaliser).

- Honoraires techniques **:**

Bilan 2011	:	7 513 451 €
Bilan 2012	:	7 734 530 €
Différence	:	+ 221 079 €

L'évolution à la hausse suit celle constatée sur les travaux d'infrastructures.

- Frais de commercialisation :

Bilan 2011	:	787 500 €
Bilan 2012	:	787 500 €
Différence	:	0 €

RAS

- Frais généraux :

Bilan 2011	:	8 442 753 €
Bilan 2012	:	8 610 246 €
Différence	:	+ 167 493 €

Ce poste est proportionnel aux dépenses et recettes et suit leur évolution.

- Frais divers :

Bilan 2011	:	637 775 €
Bilan 2012	:	667 775 €
Différence	:	+ 30 000 €

Ce poste enregistre une hausse correspondant aux procédures engagées régulièrement par la SAREMM pour l'expulsion d'occupants sans titre sur le site.

- Frais financiers :

Bilan 2011	:	7 182 134 €
Bilan 2012	:	6 697 265 €
Différence	:	- 484 869 €

Le report de certains travaux en 2014, dont le tronçon « C » de l'avenue de la Seille et l'optimisation de la trésorerie (flux tendus) permettent d'envisager une diminution des frais financiers.

Ce poste prévoit par ailleurs la souscription d'un nouvel emprunt, fin 2014, pour permettre à la SAREMM de rembourser à cette date, à Metz Métropole, l'avance de trésorerie mobilisée aujourd'hui à hauteur de 15 000 000 €.

- Incidence TVA :

Bilan 2011	:	8 714 317 €
Bilan 2012	:	7 835 774 €
Différence	:	- 878 543 €

Il s'agit de la TVA restant à charge de l'opération, compte tenu de la TVA encaissée sur les recettes et de celle supportée sur les dépenses. On note une diminution sensible de ce poste.

RECETTES (€ TTC)

- Cessions de droits à construire :

Bilan 2011	:	78 120 557 €
Bilan 2012	:	79 583 203 €
Différence	:	+ 1 462 646 €

- le compromis de vente signé le 02/12/2011 avec la Société RIZZON permet d'enregistrer, par une densité optimale envisagée sur l'îlot E3, une recette prévisionnelle supérieure de 685 548 € TTC.
- L'application de l'actualisation des prix dans la promesse de vente de l'îlot B3C3 permet de prévoir une recette supplémentaire d'au moins 900 000 €.
- Par contre, l'incidence d'une baisse du prix de cession au CNFPT (170 € HT/m² de surface de plancher, au lieu de 230 € HT soit 122 902 € TTC) vient en diminution des recettes escomptées.

- Cessions d'infrastructures :

° Ville de Metz :

Bilan 2011	:	35 581 867 €
Bilan 2012	:	35 964 990 €
Différence	:	+ 383 123 €

Actualisations diverses soit 1% d'évolution.

- Subventions et aides :

° Participation aux équipements publics – Metz Métropole :

Rappel :

Metz Métropole verse une participation financière TTC, en contrepartie de la restitution à titre gratuit par la SAREMM de la future Avenue de la Seille. Cette contribution est versée sous forme d'acomptes durant les travaux afin de permettre à la SAREMM de payer les entreprises.

La Ville de Metz sera propriétaire des emprises, lesquelles seront, après aménagement par la SAREMM, mises à disposition de Metz Métropole pour l'exercice de sa compétence relative à l'aménagement et l'entretien d'espaces d'intérêt communautaire. Un procès-verbal de mise à disposition sera dressé à chaque mise en circulation ou ouverture au public.

Metz Métropole pourra percevoir le FCTVA correspondant, à la fin de la réalisation des travaux, lors de l'intégration des travaux dans les immobilisations Metz Métropole (biens mis à disposition).

Bilan 2011	:	38 865 775 €
Bilan 2012	:	39 097 341 €
Différence	:	+ 231 566 €

Cet écart est la résultante des dépenses supplémentaires détaillées dans le poste « travaux d'infrastructures » page 5, déduction faite toutefois de la ré imputation sur la ZAC, au lieu de Metz Métropole, des dépenses liées au pôle d'échange multimodal provisoire.

° Participation à l'équilibre du bilan – Metz Métropole :

Bilan 2011	:	9 479 477 €
Bilan 2012	:	9 514 652 €
Différence	:	+ 35 175 €

Cette participation correspond principalement au financement des passages sous voies ferrées réalisés sous maîtrise d'ouvrage RFF. L'écart constaté provient des actualisations conjoncturelles.

- Recettes diverses :

Bilan 2011	:	265 944 €
Bilan 2012	:	265 944 €
Différence	:	0 €

RAS

IV – DONNEES FINANCIERES

Emprunts

La ZAC comporte à ce jour 20 000 000 € d'emprunts, à savoir :

- DEXIA – durée 10 ans à compter de 2006 - 10 000 000 €
- DEXIA – durée 12 ans à compter de 2007 – 5 000 000 €
- CAISSE D'EPARGNE – durée 12 ans à compter de 2007 - 5 000 000 €

Avances de trésorerie

Une avance de trésorerie de la Ville de Metz de 1 000 000 € a été remboursée en 2007.

Une convention d'avances au profit de la SAREMM a été signée le 24 juillet 2008 avec Metz Métropole, à hauteur de 16 000 000 € ; seuls 15 000 000 € ont été mobilisés à ce jour.

Le remboursement de cette avance devra intervenir impérativement le 1er décembre 2014 au plus tard, ce qui nécessitera la souscription d'un nouvel emprunt évalué à ce jour à 12 000 000 €.

Etat de réalisation au 31/12/2011

- Dépenses réalisées	:	- 67 171 907,16 €
- Recettes réalisées	:	+ 48 045 927,45 €
- Emprunts mobilisés	:	+ 14 501 496,45 €
- Avance MM mobilisée	:	+ 15 000 000,00 €
- Situation de trésorerie	:	+ 10 375 516,74 €

Prévisions de dépenses et recettes 2012/2013

Les prévisions globales ont été établies sur une hypothèse de clôture de la zone en 2019.

Pour 2012 et 2013, les principales dépenses et recettes concernent :

Travaux :

- En 2012 :

  - poursuite de la rue courbe jusqu'à l'impasse B2
  - travaux du tunnel départ de la gare SNCF
  - pôle multimodal provisoire
  - poursuite des travaux de l'avenue de la Seille
  - Parachèvement des abords de la Halle et de B2
  - Passage et avenue de l'Amphithéâtre
  - Extension Belchamps 1ère phase (de Débonnaire à rue courbe)

- En 2013 :

  - poursuite des travaux de l'avenue de la Seille (hors tronçon C)
  - fin des travaux du Passage et de l'avenue de l'Amphithéâtre
  - Réalisation de la rue courbe jusqu'à l'extension Belchamps
  - VRD ZAC Sud afin de desservir les projets Bouygues Immobilier et RIZZON

Recettes :

- En 2012 :

  - Participations du Concédant aux équipements publics : 15 617 266 € TTC
  - Participations du Concédant à l'équilibre du bilan : 236 331 €
  - Cession infrastructures à Ville de Metz : 778 435 € TTC
  - Cessions de droits à construire (CCAS, Metz Métropole, RIZZON) : 3 808 155 € TTC

- En 2013:

  - Participations du Concédant aux équipements publics : 9 782 268 € TTC
  - Participations du Concédant à l'équilibre du bilan : 0 €
  - Cessions de droits à construire (B3C3, C2,) : 20 138 103 € TTC
  - Cession infrastructures à Ville de Metz : 838 127 € TTC

V – PERSPECTIVES

- **Equipements publics :**

  - La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole doit décider de la réalisation d'un centre de congrès sur l'îlot A1, à proximité immédiate de la gare TGV et en vis-à-vis direct du Centre Pompidou-Metz. Cet équipement sera complété par plusieurs programmes de type tertiaire, commercial et hôtelier ainsi qu'un Pôle d'Echange multimodal, le tout sur l'îlot A0. Les études sont en voie de finalisation et Metz Métropole doit délibérer sur le lancement opérationnel du centre de congrès, en novembre 2012.

- La réalisation de l'avenue de la Seille est lancée et les travaux se poursuivront jusqu'en 2015, pour le tronçon C (Av.L.Le Débonnaire).

  Ce projet est conjoint à la réalisation du METTIS, équipement majeur de l'Agglomération messine dont la mise en service est également prévue fin 2013.

- Programmes immobiliers privés :

- Ilot A2 : D'une surface de plancher de 8 214 m² environ, il accueillera des commerces en rez de chaussée et des bureaux en étages. La Caisse d'Epargne de Lorraine sera locataire et y installera son siège social. La livraison de la Halle est prévue en janvier 2013.

- Ilot B1 : le CCAS envisage la construction d'une crèche (surface de plancher de 2 059 m² environ). Le dossier de permis de construire est en cours d'instruction. Les travaux devraient débuter en janvier 2013. L'ouverture est prévue fin 2014.

- Ilot B2 : les travaux ont démarré en 2011 et devraient se terminer fin 2012, voire printemps 2013. Ce programme comporte 28 270 m² de surface de plancher répartis en 898 m² de commerces, 16 941 m² de bureaux et 10 431 m² de logements.

- B3 et C3 : Ce projet envisage 42 500 m² de surface de plancher de commerces, 29 870 m² de logements et 6 800 m² de bureaux. Le permis de construire est délivré. La cession, initialement prévue en octobre 2012 a été reportée au printemps 2013, certaines conditions financières (GFA) n'étant pas encore levées à ce jour.

  Le démarrage des travaux suivra la signature de l'acte. Les premières livraisons sont attendues en 2015 (commerces).

- Ilot C2 : le CNFPT a engagé les études pour la réalisation d'un siège local avec salles de formation soit 2 850 m² de surface de plancher environ. Dans le même temps, un groupement de promoteurs a lancé les études pour la réalisation de bureaux, logements et commerces en rez de chaussée (env. 22 000 m² de surface de plancher)

- Ilot D3 : Une étude de faisabilité a été engagée par VINCI pour la réalisation d'un complexe de loisirs urbains (cinéma, salles de remise en forme, cité des sciences pour l'enfant), le tout complété par des logements et bureaux. Cet îlot devrait également accueillir un hôtel au design particulier signé Philippe STARCK.

- Ilot E2 : BOUYGUES construit actuellement un programme d'environ 110 logements en accession. Les premières livraisons sont prévues fin 2013

- Ilot E3 : La Société RIZZON (logements principalement et commerces en rez de chaussées) va lancer la construction d'une première tranche de 140 logements. La cession des terrains est prévue avant la fin d'année et le démarrage des travaux au printemps 2013.

VI – 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, base décembre 2009, pour les secteurs non affectés, à savoir :

	prix au m² de surface de plancher
* Equipements publics (Congrès, crèche CCAS, etc.)	: 111 € HT
* Bureaux / activités	: 230 € HT
* commerces	: 230 € HT
* logements collectifs	: 315 € HT
* logements locatifs aidés	: 180 € HT

Compte tenu de l'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus, le bilan global actualisé est équilibré à hauteur de 164 426 130 € TTC.

Il comporte :

- une participation de Metz Métropole à l'équilibre du bilan pour laquelle il est proposé un avenant n°8 au Traité de Concession afin de fixer son montant à 9 514 652 €, en 2012,

- des cessions d'infrastructures à Metz Métropole à hauteur de 39 097 341 € TTC.

- des cessions d'infrastructures à la Ville de Metz pour 35 964 990 € TTC.