

MAIRIE DE METZ**CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ**

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 25 septembre 2014**DCM N° 14-09-25-23**

Objet : ZAC du GPV : approbation du Compte Rendu annuel financier 2013 et reprise en régie à l'issue de la concession avec la SAREMM.

Rapporteur: M. LIOGER

Conformément au traité de concession en date du 7 mai et du 13 octobre 2004 entre la Ville de Metz et la SAREMM, et à ses avenants, la SAREMM a procédé à l'actualisation du bilan financier prévisionnel de la ZAC GPV de Metz-Borny, arrêté au 31 décembre 2013.

La convention de concession confiée à la SAREMM arrive à son terme le 18 octobre 2014.

La note de conjoncture, ainsi que le bilan de la zone sont joints en annexe.

Au 31 décembre 2012, le bilan présentait un équilibre en dépenses et recettes à hauteur de 6 458 218,22 euros hors taxe.

Au 31 décembre 2013, le bilan global actualisé de la ZAC GPV de Metz-Borny s'établit à 6 840 063 euros hors taxe en dépenses et recettes, dont 605 315 euros d'excédent prévisionnel pour les dépenses.

Cet excédent prévisionnel de 605 315 euros dans le bilan global actualisé correspond au montant prévisionnel de dépenses engagées par la SAREMM d'ici la clôture de la concession d'aménagement mais qui ne pourront être soldées à cette date. Conformément au traité de concession, les contrats signés par la SAREMM avant la clôture de la concession seront transférés à la Ville de Metz dans le cadre de la mise en régie de l'aménagement de la ZAC GPV de Metz-Borny.

	Bilan global actualisé	
Dépenses € HT	6 234 748 €	+ 605 315 € (excédent prévisionnel)
Recettes € HT	6 840 063 €	

Au 31 décembre 2013, le montant global des participations versées par la Ville s'élève à 4 600 000 euros. A cette date, la comptabilité de l'opération enregistre une trésorerie positive de 1 535 875 euros.

En 2013, les travaux suivants ont été réalisés :

- Viabilisation du secteur Descartes ;
- Equipement de la zone de trois postes de transformation publics supplémentaires ;
- Démarrage des parachèvements de la rue de Sarre et des rues adjacentes ;
- Réalisation de la tranche conditionnelle de la rue du Barrois (secteur Nord) ;
- Evacuation de dépôts sauvages.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues,

VU le traité de concession entre la Ville de Metz et la SAREMM en date du 7 mai et du 13 octobre 2004, et ses avenants, par lequel la Ville de Metz a confié à la SAREMM l'aménagement de la ZAC GPV de Metz – Borny,

VU la délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2013 approuvant le bilan financier prévisionnel actualisé au 31 décembre 2012,

VU le projet d'actualisation au 31 décembre 2013 du bilan prévisionnel de cette opération présenté par la SAREMM,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'APPROUVER** le bilan financier prévisionnel de la ZAC GPV de Metz-Borny arrêté au 31 décembre 2013, se chiffrant à 6 840 063 euros hors taxe en dépenses et recettes, dont 605 315 euros d'excédent prévisionnel en dépenses,
- **DE PRENDRE NOTE** de l'excédent prévisionnel de 605 315 euros dont le montant définitif, qui sera établi par le bilan de clôture de la concession, sera reversé par la SAREMM à la Ville de Metz,
- **DE REPRENDRE** en régie à compter du 19 octobre 2014 l'achèvement de la réalisation des travaux d'aménagement et de la commercialisation des terrains de la ZAC GPV de Metz-Borny,

- **D'INSCRIRE** cette opération, en dépenses et en recettes, au Budget Annexe en vue de sa mise en œuvre.

Vu et présenté pour enrôlement,

Signé :

Pour le Maire

Le Premier Adjoint au Maire,

Richard LIOGER

Service à l'origine de la DCM : Aménagement opérationnel
Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme
Référence nomenclature «ACTES» : 1.4 Autres types de contrats

Séance ouverte à 18h00 sous la Présidence de M. Dominique GROS Maire de Metz ,
Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la date de la délibération.
Membres assistant à la séance : 44 Absents : 11 Dont excusés : 9

Décision : ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

**ZAC GPV
DE
METZ - BORN Y**

NOTE DE CONJONCTURE AU 31 DECEMBRE 2013

PERSPECTIVES 2014

- 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 2014 avec état des dépenses et recettes au 31 / 12 / 2013**
- 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 signée les 7 mai et 13 octobre 2004. Son échéance est établie au 18 octobre 2014.

Ses dispositions ont été modifiées par différents avenants, à savoir :

- 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
- avenant n°5 des 13 août et 5 novembre 2012
- avenant n°6 des 20 novembre 2013 et 21 janvier 2014.

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

La SAREMM détient à ce jour la maîtrise foncière de la ZAC.

- **Programme** : Essentiellement composé par les activités tertiaires et commerces, un secteur, au Sud, est voué principalement à l'habitat individuel ou collectif (de part et d'autre de la rue de Bourgogne). Un secteur à vocation sportive, situé au Nord (Hauts de Blémont), est inclus dans le périmètre de ZAC mais son aménagement n'a pas été intégré au 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 a permis 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 m² de terrain |
| • terrains à vocation d'activités commerciales : | 35 € HT le m² de terrain |
| • terrains à vocation d'habitat : | 60 € HT le m² de SP |

- Etat de la commercialisation en 2013 :

	Activités (en ha)
Terrains vendus	3.6
Terrains en compromis (LARAKI)	0.25
Terrains disponibles	0,25
TOTAL	4,1

	Logements (en ha)
Terrains vendus	1.7
Terrains disponibles (Descartes)	0.18
TOTAL	1.9

○ Cessions réalisées durant l'exercice :

AXIS PROMOTION : 9 800 m² de terrain pour 5 231 m² de SHON tertiaire

○ Compromis signés durant l'exercice :

LARAKI : 2 500 m² de terrain pour la réalisation d'un pôle tertiaire et commercial.

○ Cessions réalisées depuis l'origine :

ACQUEREURS	VOCATION	SURFACE TERRAIN (m ²)
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
BENEDIC / TRIMCO	Bureaux	4 109
AXIS PROMOTION	Bureaux et commerces	9 800
		... / ...

BLUE HABITAT	Logements individuels en accession	1 745
TOTAL		53 889 m²

- Travaux réalisés en 2013 :

Les travaux suivants ont été réalisés :

- Viabilisation du secteur DESCARTES pour desservir les pavillons de BLUE HABITAT et NOVEMIA.
- Equipement de la zone de 3 transformateurs publics supplémentaires
- Démarrage des parachèvements de la rue de Sarre et des rues adjacentes
- Réalisation de la tranche conditionnelle de la rue du Barrois (secteur Nord)
- Evacuation de dépôts sauvages

III – DONNEES FINANCIERES

Emprunts :

Néant.

Avances de trésoreries :

Néant.

Participations d'équilibre du Concédant :

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, soit un versement global de 4 600 000 €.

En application des dispositions finales de la Concession, l'excédent définitif constaté sera reversé par la SAREMM à la Ville de Metz. Un montant prévisionnel de 605 315 € est estimé à ce jour. Le montant définitif sera établi à l'arrêté des comptes, au 18 octobre 2014, dans le cadre du bilan de clôture de la Concession.

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 2013 :

- Clients	:	7 095 471 €
- Fournisseurs	:	- <u>5 559 596 €</u>
- Situation de trésorerie :		+ 1 535 875 €

Evolutions notables des postes du bilan :

En dépenses :

On enregistre une hausse très peu significative des dépenses d'environ 0.18 %.

En recettes :

Les recettes enregistrent le versement par les promoteurs de DESCARTES de 82 935 € au titre des branchements réalisés par la SAREMM pour leur compte ainsi que l'imputation de 22 821 € de produits financiers.

Prévisions des dépenses et des recettes :

Les prévisions globales ont été établies en tenant compte de la cessation de la mission de la SAREMM, le 18 octobre 2014.

Il conviendra ensuite que la Ville de METZ se substitue dans tous les droits et obligations de la SAREMM pour l'achèvement de l'opération.

Travaux :

En 2014 :

Cette année prévoit la réalisation des parachèvements de l'espace DESCARTES. Ces travaux devraient être terminés vers la fin de l'été.

La réalisation partielle du parachèvement de la rue de Sarre, dans sa moitié Nord a été amorcée. Les marchés en cours font l'objet de tranches conditionnelles qui seront à affermir pour accompagner la finition les derniers programmes de construction (Drive, LARAKI et AXIS 2) sur les rues de Sarre et Barrois. Ces marchés, feront l'objet de transferts au profit de la Ville de METZ. Il s'agit principalement de :

- marché 008/064 – TRABET LORRAINE pour 455 990.00 € HT - règlements au 13/08/2014 : 110 033.20 € HT
- marché 008/066 – KEIP pour 12 381.00 € HT - règlements au 13/08/2014 : néant

Recettes :

En 2014 :

Le 26 février 2014, un terrain de 1 745 m² a été cédé à la Société NOVEMIA pour la réalisation de 10 pavillons individuels.

La cession d'un terrain de 2 500 m² à Monsieur LARAKI pour la réalisation d'un immeuble tertiaire est prévue pour le 15 septembre 2014.

Un compromis de vente est à l'étude pour la cession d'un terrain de 2 714 m² au profit de la Société AXIS PROMOTION afin d'y réaliser un ensemble tertiaire et commercial. La cession devrait intervenir fin 2015, début 2016. Il s'agit là de la dernière parcelle commercialisable.

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 SP

Compte tenu de l'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus, le bilan global actualisé est arrêté à 6 234 748 € HT en dépenses et 6 840 063 € HT en recettes.

Il comporte :

- un excédent prévisionnel de 605 315 € dont le montant définitif sera arrêté à la clôture de la Concession, avant d'être reversé à la Ville de METZ par la SAREMM.

Intitulé		Approuvé	Bilan HT	TTC	Engagements Engagé	Réalisé Total	Fin 2012 Année	2013 Année	2014 Année
DEPENSES		7 724 029	6 234 748	7 171 771	7 074 110	6 244 643	5 349 536	895 107	927 128
A ETUDES		40 602	33 881	40 602	26 506	16 493	16 098	394	24 109
A01 HONORAIRES GEOMETRES		10 000	8 333	10 000					10 000
A06 SONDAGES		25 602	21 375	25 602	14 512	14 383	14 383		11 219
A07 FRAIS PLANS DOSSIERS		5 000	4 172	4 999	11 994	2 109	1 715	394	2 890
B FONCIER		1 066 000	1 028 435	1 036 643	1 036 643	1 036 643	882 262	154 381	
B01 ACQUISITIONS OPAC METZ		382 125	382 125	382 125	382 125	382 125	382 125		
B03 ACQUISITION ETAT		1	1	1	1	1	1		
B04 ACQUISITIONS CONCEDANT		647 535	640 272	647 535	647 535	647 535	497 744	149 791	
B05 FRAIS D'ACQUISITIONS		36 339	6 037	6 982	6 982	6 982	2 392	4 590	
D TRAVAUX D'AMENAGEMENT		6 080 950	4 685 311	5 604 967	5 525 637	4 713 201	3 975 857	737 345	891 766
D01 DEMOLITIONS VOIRIES,		100 000	83 567	100 000	35 445	71 407	26 150	45 257	28 593
D02 INFRASTRUCTURES		5 935 012	4 564 527	5 461 723	5 448 944	4 603 186	3 916 605	686 582	858 537
D37 PARTICIPATIONS DIVERSES									
D38 AVANCES REMBOURSABLES									
D39 ASSURANCES		7 494	6 516	6 516	4 880	4 880	4 658	223	1 636
D392 ASSURANCE R.C.		7 494	6 516	6 516	4 880	4 880	4 658	223	1 636
D40 HONORAIRES TECHNIQUES		38 444	30 701	36 728	36 369	33 728	28 444	5 284	3 000
D4001 INGENIERIE		15 706	13 903	16 627	16 627	16 627	15 706	921	
D4007 HYGIENE SECURITE		22 738	16 798	20 101	19 741	17 101	12 738	4 363	3 000
E FRAIS DIVERS		72 960	23 604	26 042	21 806	19 106	16 119	2 987	6 936
E1 FRAIS COMMERCIALISATION		6 000							
E12 SIGNALISATION (panneau)		6 000							
E2 DIVERS		66 960	23 604	26 042	21 806	19 106	16 119	2 987	6 936
E2003 FOURNITURES DIVERSES		10 000	4 167	5 000					5 000
E2006 FRAIS DE PUBLICITE		10 000	8 395	10 000	10 764	8 064	5 664	2 400	1 936
E2010 IMPOTS FONCIERS		26 388							
E2013 AUTRES TAXES		20 572	11 042	11 042	11 042	11 042	10 455	587	
F FRAIS GENEREAUX		463 517	463 517	463 517	463 517	459 200	459 200		4 317
F4 REM GESTION ET CLOTURE		463 517	463 517	463 517	463 517	459 200	459 200		4 317
G FRAIS FINANCIERS									
RECETTES		6 991 534	6 840 063	7 171 721	7 045 879	6 951 927	6 572 801	379 126	219 794
H CESSIONS		2 329 972	1 921 285	2 214 104	2 129 399	2 035 447	1 720 939	314 508	178 657
H1 CESSIONS HABITAT		529 153	449 216	537 508	463 852	463 852	393 957	69 894	73 656
H12 CESSIONS PRIX TOTAL + SUR		529 153	449 216	537 508	463 852	463 852	393 957	69 894	73 656
H2 CESSIONS ACTIVITES		1 433 222	1 123 635	1 308 998	1 300 950	1 203 998	959 385	244 613	105 000
H22 CESSIONS PRIX TOTAL + SUR		1 433 222	1 123 635	1 308 998	1 300 950	1 203 998	959 385	244 613	105 000
H3 CESSIONS LOGEMENTS		367 597	348 433	367 597	364 597	367 597	367 597		
H31 CESSIONS PRIX TOTAL + SUR		367 597	348 433	367 597	364 597	367 597	367 597		
H4 CESSIONS DE TERRAINS			1	1					1
H40 CESSIONS a VDMETZ			1	1					1
H5 CESSIONS DE TERRAINS A									
H6 CESSIONS INFRASTRUCTURES									
I PRODUITS FINANCIERS		98 500	121 321	121 321	121 321	121 321	98 499	22 821	
I1 PRODUITS FINANCIERS		98 500	121 321	121 321	121 321	121 321	98 499	22 821	
J REMBOURSEMENT AVANCES		132 263	110 587	132 263	132 263	132 263	132 263		
J9 REMBOURSEMENT HAGANIS		132 263	110 587	132 263	132 263	132 263	132 263		
K SUBVENTIONS									
L PARTICIPATIONS		4 430 799	4 617 642	4 621 100	4 621 100	4 621 100	4 621 100		
L1 PARTICIPATION CONCEDANT		4 409 699	4 600 000	4 600 000	4 600 000	4 600 000	4 600 000		
L3 OPAC/MHT		21 100	17 642	21 100	21 100	21 100	21 100		
M RECETTES DIVERSES			69 229	82 935	41 798	41 798		41 798	41 137
M2 AUTRES RECETTES TAXABLES			69 229	82 935	41 798	41 798		41 798	41 137
RESULTAT D'EXPLOITATION		-732 495	605 315	-50	-28 230	707 284	1 223 265	-515 981	-707 334
AMORTISSEMENTS									
N ETAT TVA									
O AVANCE REMBOURSABLE									
P EMPRUNT EN COURS									
MOBILISATIONS				360 000	360 000	360 000	360 000		
N ETAT TVA				360 000	360 000	360 000	360 000		
N2 CREDIT TVA REMBOURSER				360 000	360 000	360 000	360 000		
O AVANCE REMBOURSABLE									
P EMPRUNT EN COURS									
FINANCEMENT				360 000	360 000	360 000	360 000		
TRESORERIE				605 315				1 535 875	605 315
TVA sur dépense		1 265 811			919 890	783 494	654 404	129 089	153 529
TVA sur recette		1 145 770			301 477	295 025	255 503	39 522	36 632
TVA sur financement						360 000	360 000		
TVA période									
TVA déclarée (CA3)									-116 897
Dépenses TTC		7 724 029			7 074 110	6 244 643	5 349 536	895 107	927 128
Recettes TTC		6 991 534			7 045 879	6 951 927	6 572 801	379 126	219 794
Amortissements									
Mobilisations					360 000	360 000	360 000		
Clients						7 095 471	6 932 801	162 671	225 205
Acompte									
Encaissement						7 291 028	6 932 801	258 228	20 899
Reste à encaisser								258 228	225 205
Fournisseurs						5 559 596	4 849 975	709 621	684 322
Avance						23 027		23 027	-23 027
Règlement						5 536 135	4 849 975	686 100	683 510
Résorption d'avance						-23 027		-23 027	23 027
Retenue de garantie						-1 971		-1 971	1 971
Restitution RG						435		435	-435
Reste à régler						684 322		684 322	-684 322