

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

---

REGISTRE DES DELIBERATIONS

---

Séance du 30 avril 2015

DCM N° 15-04-30-24

**Objet : ZAC de la Grange-aux-Bois - Approbation du bilan de clôture de la ZAC de la Grange-aux-Bois réalisée en régie et suppression de la ZAC de la Grange-aux-Bois.**

**Rapporteur: M. LIOGER**

Suite à la délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 1973 acceptant le dossier de création, la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) DE LA GRANGE AUX BOIS au Sud-Est de Metz a été créée par arrêté préfectoral n°191 du 27 mars 1974.

L'opération a été définie pour accueillir une zone d'habitat d'environ 2000 logements et des activités tertiaires en plus de la nouvelle implantation de la Foire Internationale de Metz (dite FIM) regroupant les activités d'exposition et de congrès sur 41 Ha.

La réalisation de la zone prévoyait de doter le nouveau quartier d'habitat des équipements collectifs en accompagnement (groupes scolaires, accueil petite enfance, terrains et plateaux sportifs, centre socio-culturel, espaces verts).

Suite à la délibération du Conseil Municipal du 2 avril 1976, le dossier de réalisation de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS comprenant le périmètre de Z.A.C. de 188,65 Ha, le règlement d'aménagement de zone (RAZ), le programme et l'échéancier des équipements publics ainsi que les modalités de financement, a été approuvé par Arrêté préfectoral n°76 du 2 novembre 1976, et le plan d'aménagement de zone (PAZ) a été approuvé par Arrêté préfectoral n°76 du 12 novembre 1976. Le PLU s'est substitué, suivant son adoption le 18 décembre 2008, aux dispositions du PAZ et du RAZ de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS modifiés par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2000.

Par traité de concession intervenu le 9 Avril 1976 et approuvé par arrêté préfectoral n°76 du 3 décembre 1976, la Ville de METZ, a confié à la SAREMM (anciennement O.R.U.M. et S.A.R.E.M.) l'aménagement de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS. La concession prévoyait, au titre de la mission, d'acquérir, d'équiper et de revendre les terrains constituant cette Z.A.C. L'ensemble des terrains ayant été acquis, et les terrains à vocation d'habitat étant cédés en totalité, la mission de l'aménageur a pris fin le 31 décembre 2008 à l'expiration de la Convention Publique d'Aménagement.

Le bilan financier de clôture de la concession, faisant apparaître un solde positif d'exploitation de 2 019 307,28 €, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2012. Conformément à cette décision, et au protocole de clôture de concession signé le 13/08/2012, la SAREMM a versé à la ville de Metz l'excédent du bilan, porté au budget annexe des zones de la Ville.

Suivant décision du Conseil Municipal du 27 novembre 2008, il a été décidé d'achever l'opération en régie directe à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, et la cession du solde des terrains à vocation d'activités tertiaires.

La note de présentation du bilan de clôture de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS réalisée en régie de 2009 à 2014, jointe aux présentes, établit :

- l'achèvement du programme des équipements de viabilisation de la zone et des voies de desserte, pour un montant total de travaux de 1 028 995,44 € TTC, portant le montant des dépenses totales réalisées en régie à 1 038 689,33 € TTC ;
- la cession du solde des terrains à vocation d'activités tertiaires, soit environ 1,6 Ha, pour une recette totale de 1 365 475,70 € TTC.

Le bilan de clôture de la ZAC réalisée en régie de 2009 à 2014, fait état d'un solde positif d'exploitation de 272 875,50 € HT soit 326 786,37 € TTC, imputé au budget annexe des zones de la Ville de Metz.

L'aménagement de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS étant achevé physiquement et financièrement en 2014, l'achèvement de la ZAC peut être constaté. Le maintien de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS ne se justifiant plus, elle peut être supprimée, mettant ainsi fin à tous les effets de l'acte de création.

L'article R 311-12 du Code de l'Urbanisme dispose que la suppression de la ZAC est prononcée par la commune, au vu d'un rapport de présentation qui expose les motifs de cette suppression. Le rapport de présentation de l'exposé des motifs de la suppression de la ZAC, ainsi que la note de présentation du bilan de clôture de l'achèvement de la ZAC en régie de 2009 à 2014, sont joints en annexes à la présente. Au regard de ces documents, il ressort que l'ensemble des conditions est réuni pour prononcer la suppression de la Z.A.C.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal de constater l'achèvement de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS, d'approuver le rapport et le bilan de clôture de la réalisation de l'opération en régie de 2009 à 2014, et de prononcer la suppression de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS.

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

## **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Les Commissions compétentes entendues,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme, les articles L. 311-1 et suivants ainsi que les R. 311-1 et suivants, en particulier l'article R.311-12,

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 1973 acceptant le dossier de création de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS et l'arrêté préfectoral n°191 du 27 mars 1974 portant création de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS,

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 2 avril 1976 approuvant le plan d'aménagement de zone (PAZ) de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS et pris en considération par l'arrêté préfectoral n°76 du 12 novembre 1976,

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2008 approuvant la reprise en régie à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 de l'aménagement de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS,

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2010 approuvant le bilan de clôture de la concession d'aménagement de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS à la SAREMM,

**CONSIDERANT** la note de présentation du bilan de clôture de la réalisation de l'opération en régie de 2009 à 2014 présentant un solde d'exploitation excédentaire pour la période de 326 786,37 € TTC, à reverser au budget annexe des zones de la ville à la clôture de la régie,

**CONSIDERANT** le rapport de présentation d'exposé des motifs de la suppression de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS joint à la présente délibération,

**CONSIDERANT** que l'existence de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS ne se justifie plus, ainsi que le rapport de présentation de la suppression de la ZAC l'expose,

**CONSIDERANT** qu'il convient de constater l'achèvement de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS, d'approuver le rapport et le bilan de clôture de la réalisation de l'opération en régie de 2009 à 2014, et de prononcer la suppression de la ZAC,

## **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

**DECIDE** :

- **D'ABROGER** l'acte de création de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS,
- **DE DIRE** que cette suppression engendrera l'abrogation du cahier des charges de cession de terrain, hormis les règles et servitudes d'intérêt général,
- **D'APPROUVER** le montant du bilan financier de clôture réalisation de l'opération en régie de 2009 à 2014 de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS présentant un solde d'exploitation excédentaire pour cette période de 326 786,37 € TTC,
- **DE RETABLIR** la part communale à travers la Taxe d'Aménagement sur le périmètre considéré,

- **DE PROCÉDER** aux mesures de publicité conformément aux articles R.311-12 et R.311-5 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire : affichage en mairie pendant un mois, mention de l'affichage dans un journal diffusé dans le département et publication au Recueil des Actes Administratifs de la Ville de Metz,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à finaliser et signer tous documents se rapportant à l'achèvement de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS et aux opérations de clôture de l'opération en régie.

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» : 2.1 Documents d urbanisme

Séance ouverte à 16h07 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 : 39    Absents : 16              Dont excusés : 9

**Décision : ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

**Pièces du dossier de suppression de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS**

**(Metz)**

Note de présentation du bilan de clôture de la régie 2009 – 2014 de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS à Metz, comprenant un rapport et 4 annexes :

- Annexe n°1 : Bilan des dépenses au 31/12/2014
- Annexe n°2 : Bilan statique au 31/12/2014
- Annexe n°3 : Bilan des recettes au 31/12/2014
- Annexe n°4 : Bilan financier global de la ZAC au 31/12/2014

Rapport de présentation de la suppression de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS à Metz – exposé des motifs

Plan de périmètre de ZAC et des terrains commercialisés



VILLE DE METZ  
POLE URBANISME  
Service Aménagement Opérationnel

## ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS

BILAN DE CLOTURE DE LA REALISATION DE LA ZAC EN REGIE  
DE 2009 A 2014

Note de présentation

## **Sommaire :**

1.	RAPPEL DE L'OPERATION EN REGIE .....	3
2.	PROGRAMME DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES :.....	3
3.	COMMERCIALISATIONS :.....	4
3.1.	Maîtrise foncière- acquisitions préalables :.....	4
3.2.	Commercialisation de 2009 à 2013 :.....	4
3.3.	Terrains restant à commercialiser : .....	5
3.4.	Terrains restant à affecter :.....	5
3.5.	Terrains non commercialisés : .....	6
4.	CONCLUSION : .....	6
	ANNEXES .....	6

## **1. RAPPEL DE L'OPERATION EN REGIE**

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée "DE LA GRANGE-AUX-BOIS", dont la création a été approuvée par arrêté de Monsieur le Préfet de la Moselle, en date du 27 mars 1974, et le dossier de réalisation par arrêté préfectoral du 12 novembre 1976, couvre une superficie totale de 188,65 Ha au sud-est de Metz.

La ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS a été conçue afin de recevoir les activités d'exposition et de congrès de la Foire Internationale de Metz (FIM) transférées de l'avenue de l'Amphithéâtre, des activités tertiaires, et un nouvel ensemble résidentiel doté de ses équipements collectifs.

Aux termes d'un traité de concession du 9 Avril 1976, approuvé par arrêté préfectoral du 3 décembre 1976, modifié par avenants, la Ville de METZ, maître d'ouvrage de l'opération, a confié à la SAREMM, (Société d'Aménagement et de Restauration de Metz Métropole) l'aménagement de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS.

La mission de l'aménageur a pris fin le 31 décembre 2008 à l'expiration du traité de concession. Lors de la clôture de la concession a constaté l'achèvement de la commercialisation des terrains à vocation d'habitat et la cession de 66% des terrains à vocation d'activités tertiaires ou de services.

Le bilan financier de concession arrêté 1<sup>er</sup> août 2012, établi par la SAREMM à l'issue des opérations de liquidation et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2012 , s'élevait à 45.702.544,02 € TTC et présentait un solde d'exploitation excédentaire de 2.019.307,28 € qui a été reversé à la Ville de Metz au Budget Principal suivant le protocole de clôture de concession signé le 13 août 2012.

Suivant décision du Conseil Municipal du 27 novembre 2008, l'opération est poursuivie en régie directe à compter du 1er janvier 2009.

Les terrains d'assiette des voies et espaces publics restant à aménager, au même titre que les terrains restant à commercialiser, ont été rétrocédés à la Ville par acte administratif en date du 15 septembre 2009.

Le présent rapport expose le bilan des réalisations de la régie et constate l'achèvement des opérations en dépenses et recettes, justifiant la demande de clôture de la régie.

## **2. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES :**

La Ville de Metz a réalisé les travaux de parachèvement et de confortement suivants :

**- en 2009 :** le parachèvement de la rue Rose Gonthier et des parachèvements partiels rue de la Passotte, pour un montant total de 92.224,10 € TTC ;

**- en 2010 :** aménagement de la rue de la Baronète et des espaces verts de la coulée verte Rose Gonthier, le renforcement du réseau d'électricité BT de la zone économique, divers parachèvement des rues de la Passotte et Rose Gonthier, le raccordement au réseau d'eau pluviale d'avaloirs rue le Grange aux Bois, pour un montant total de 3966.326,49 € TTC ;

**- en 2011 :** l'achèvement des travaux d'assainissement et de drainage rue de la Grange aux bois, l'achèvement de l'aménagement de la rue de la Baronète et de la coulée verte, le parachèvement des rues du Pré Chaudron et de la Passotte, et les travaux de mise aux normes d'accessibilité PMR et cycles et la passerelle sur la RN 431 joignant la ZAC au Technopole, pour un montant total de 241.860,97 € TTC ;

**- en 2012 :** l'achèvement des travaux d'accessibilité de la passerelle du Bois de la Macchabée sur la RN431 et de parachèvement des rue des la Passotte et de la rue de Courcelles, pour un montant total de 311.175,57 € TTC ;

**- en 2013 :** l'achèvement des réseaux électriques de la rue de Courcelles pour un montant total de 15.242,33 € TTC.

**- en 2014 :** La Ville de METZ a libéré les retenues de garanties aux entreprises (travaux d'espaces verts) prévues au protocole de clôture de la concession d'aménagement du 13/08/2012.

Les frais divers comprenant les annonces légales par presse de ces travaux ainsi que les frais de reproduction des dossiers de consultation des entreprises représentent 2.457,09 € TTC sur la période.

Les honoraires rémunérés pour les missions de coordination SPS de ces travaux s'élèvent à 2.691,00 € TTC.

Le coût total des travaux réalisés s'élève à 1.028.995,44 € TTC (Cf. annexe n°1)

Le programme des équipements publics a été achevé conformément au programme et aux objectifs de l'opération tenant compte des adaptations nécessaires en matière réglementaire. Les voies et autres équipements réalisés et parachevés ont été intégrés au domaine public de la collectivité.

### **3. COMMERCIALISATIONS :**

#### **3.1. Maîtrise foncière- acquisitions préalables :**

Afin de poursuivre la commercialisation des terrains les emprises foncières du solde de l'opération ont été cédées par la SAREMM à la Ville de Metz à l'euro symbolique, suivant acte administratif du 15 septembre 2009, après expiration de la concession d'aménagement.

#### **3.2. Commercialisation de 2009 à 2013 :**

L'ensemble des terrains commercialisables à vocation d'habitat de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS a été cédé avant reprise en régie de l'aménagement au 01/01/2009.

Le solde de terrain à vocation économique (UYT8 au PLU anciennement ZT au PAZ) à commercialiser était de 33.706 m<sup>2</sup> à la mise en régie de l'opération, après arpentages des parcelles et des emprises de voirie à parachever.

Sur la période 2009 - 2014, la Ville a vendu 33.706 m<sup>2</sup> de terrains situés dans la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS, représentant une recette totale de 1.365.475,70 € TTC.

Ces terrains ont été cédés suivant CRAC au 31/12/2007 au prix unitaire fixé à 35 € HT/m<sup>2</sup>, hormis le terrain de 11.971 m<sup>2</sup> à 30 € HT/m<sup>2</sup> cédé à ADIM EST REALISATIONS (suivant DCM du 29/10/2009).

Le bilan de la commercialisation des ces terrains est présenté ci-dessous :

<b>Année</b>	<b>Acquéreur - Promoteur</b>	<b>Localisation</b>	<b>Superficie du terrain cédé (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Programme de construction</b>	<b>Montant des recettes (€ TTC)</b>
2010	ADIM EST RALISATIONS	Rue de la Grange aux Bois	11 971	Siège entreprise SPIE EST Bureaux d'études et laboratoire	429 519,48
2010	HP METZ	Rue de la Passotte	5 617	EHPAD	235 127,62
2010	ADIM EST REALISATIONS	Rue de la Grange aux Bois	7 450	Siège entreprise PACIFICA (centre d'appel en assurances dommages)	336 094,14
2010	SCI DOMIMMO	Rue du Pré Chaudron	2 109	Bureaux en blanc	88 282,74
2012	SCI PREVOYANCE MERCY	Rue de Courcelles	3 520	AERRPPA-SLPA (assurances prévoyance)	148 267,92
2014	SCI CAVALOU FR	Rue de Courcelles	3 039	Siège d'entreprise Expo'com Communication	128 183,80
<b>Ensemble des cessions</b>		<b>Zone économique</b>	<b>33 706 m<sup>2</sup></b>		<b>1 365 475,70</b>

(Cf. annexe n°3 : bilan des recettes)

### **3.3. Terrains restant à commercialiser :**

Il ne reste plus aucune parcelle commercialisable comprise dans la ZAC.

### **3.4. Terrains restant à affecter :**

Deux terrains de la zone économique n'ont pas reçu leur affectation après permis de construire délivrés, il s'agit des terrains suivants :

- rue de Courcelles : terrain de 1.999 m<sup>2</sup> cédé par la SAREMM en 2008 à SCI METZ METROPOLE pour la réalisation de bureaux,

- rue du Pré Chaudron : terrain de 2.109 m<sup>2</sup> cédé à la SCI DOMIMMO en 2010 pour la réalisation de bureaux.

**Nota :** De nouvelles autorisations de construire délivrées hors régime de ZAC sur ces terrains entraîneront l'application de la taxe d'aménagement.

### **3.5. Terrains non commercialisés :**

Les terrains appartenant à la Ville de Metz et supportant tous les ouvrages d'infrastructures nécessaires aux voiries de dessertes de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS et à ses réseaux qui ne peuvent être commercialisés ont été incorporés au domaine public de la Ville.

## **4. CONCLUSION :**

Conformément aux dispositions du protocole de clôture de concession d'aménagement du 13/08/2012 la Ville de METZ a procédé en 2014 au remboursement des dettes s'élevant à 2.165,99 € en libération des garanties sur des travaux d'espaces verts, suivant le bilan de l'opération arrêté au 30/04/12 suivant délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2012.

Le bilan de clôture, de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS réalisée en régie à compter du 01/01/2009, arrêté au 31/12/2014, fait apparaître en recette un excédent de 326.786,37 € TTC qui devra être reversé sur le budget principal de la Ville (Cf. annexe n°2).

Le bilan financier définitif de la ZAC sur la durée de l'opération a dégagé un excédent de 2.346.093,65 € TTC (Cf. annexe n°4).

## **ANNEXES**

Annexe n°1 : Bilan financier récapitulatif des dépenses au 31/12/2014

Annexe n°2 : Bilan statique au 31/12/2014

Annexe n°3 : Bilan des recettes au 31/12/2014

Annexe n°4 : Bilan financier global de la ZAC au 31/12/2014

\* \* \*

**ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS**  
**Bilan de clôture de la régie**

**Annexe n°1 : Bilan des dépenses TTC au 31/12/2014**

*montants exprimés en euros*

<b>DEPENSES</b>	<b>2009 TTC</b>	<b>2010 TTC</b>	<b>2011 TTC</b>	<b>2012 TTC</b>	<b>2013 TTC</b>	<b>2014 TTC</b>	<b>Total HT</b>	<b>Total TTC</b>
<b>Annonces Insertion</b>		1 008,66		993,59			1 674,12	2 002,25
<b>Divers</b>		0,00		0,00			0,00	0,00
<b>Etudes, prestations services</b>		4 544,80					3 800,00	4 544,80
<b>Fluides</b>		0,00					0,00	0,00
<b>Honoraires</b>		0,00	759,46	1 931,54			2 250,00	2 691,00
<b>Imprimés</b>		355,16	0,00	99,67			380,30	454,84
<b>Travaux</b>	92 224,10	366 326,49	241 860,97	311 175,57	15 242,33	2 165,99	860 364,08	1 028 995,44
<b>Terrains à aménager</b>		1,00					1,00	1,00
<b>Total général</b>	<b>92 224,10</b>	<b>372 236,11</b>	<b>242 620,43</b>	<b>314 200,37</b>	<b>15 242,33</b>	<b>2 165,99</b>	<b>868 469,50</b>	<b>1 038 689,33</b>

**VILLE DE METZ****Pôle Urbanisme, habitat et planification urbaine****Service Aménagement opérationnel**

**ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS**  
**Bilan de clôture de la régie**

**Annexe n°2 : Bilan statique au 31/12/2014**

*montants exprimés en euros*

<b><u>DEPENSES</u></b>	Montant HT	Montant TTC
ACQUISITIONS	1,00	1,00
ETUDES GENERALES	3 800,00	4 544,80
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	860 364,08	1 028 995,44
HONORAIRES TECHNIQUES	2 250,00	2 691,00
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0,00	0,00
FRAIS GENERAUX	0,00	0,00
FRAIS DIVERS	2 054,42	2 457,09
FRAIS FINANCIERS	0,00	0,00
INCIDENCE T.V.A.		0,00
<b><u>TOTAL DEPENSES</u></b>	<b>868 469,50</b>	<b>1 038 689,33</b>
<b><u>RECETTES</u></b>	Montant HT	Montant TTC
CESSIONS	1 141 345,00	1 365 475,70
SUBVENTIONS ET AIDES		0,00
SUBVENTIONS VILLE DE METZ		0,00
REMBOURSEMENT TRAVAUX PRIMAIRES		0,00
RECETTES DIVERSES		0,00
T.V.A. RESIDUELLE		0,00
<b><u>TOTAL RECETTES</u></b>	<b>1 141 345,00</b>	<b>1 365 475,70</b>

**Solde d'exploitation :**

Excédent de régie	272 875,50	326 786,37
-------------------	------------	------------

**VILLE DE METZ****Pôle Urbanisme, habitat et planification urbaine**

Service Aménagement opérationnel

**ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS****Bilan de clôture de la régie****Annexe n°3 : Bilan des recettes au 31/12/2014**

<b>Terrains cédés</b>	<b>Acquéreur</b>	<b>2010</b> <b>(TTC)</b>	<b>2011</b> <b>(TTC)</b>	<b>2012</b> <b>(TTC)</b>	<b>2013</b> <b>(TTC)</b>	<b>2014</b> <b>(TTC)</b>	<b>Total</b> <b>HT</b>	<b>Total</b> <b>TTC</b>
Terrain 12000m <sup>2</sup> rue de la Grange aux Bois (bureaux et laboratoire)	SCI ADIM GRANGE AUX BOIS (SCP Atlantique Mur régions)	429 519,48					359 130,00	429 519,48
Terrain 8000m <sup>2</sup> rue de la Grange aux Bois (bureaux)	ADIM EST REALISATIONS	336 094,14					281 015,17	336 094,14
Terrain 3520m <sup>2</sup> rue de Courcelles (bureaux)	SCI PREVOYANCE MERCY (SLPA AEERRPA)			148 267,92			123 970,00	148 267,92
Terrain 3039m <sup>2</sup> rue de Courcelles (bureaux et atelier)	SCI CAVALOU FR					128 183,80	106 819,83	128 183,80
Terrain 5617m <sup>2</sup> rue de la Passotte (EHPAD)	Hopitaux Privés de Metz (HPM)	235 127,62					196 595,00	235 127,62
Terrain 2100 m <sup>2</sup> rue du Pré Chaudron (bureaux)	SCI DOMMIMO	88 282,74					73 815,00	88 282,74
<b>TOUTES CESSIONS</b>		<b>1 089 023,98</b>	<b>0,00</b>	<b>148 267,92</b>	<b>0,00</b>	<b>128 183,80</b>	<b>1 141 345,00</b>	<b>1 365 475,70</b>

**VILLE DE METZ**

**Pôle Urbanisme, habitat et planification urbaine**

Service Aménagement opérationnel

**ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS**  
**Bilan de clôture de la régie**

**Annexe n°4 : Bilan financier global de la ZAC au 31/12/2014**

*montants exprimés en euros*

<b>DEPENSES</b>	au 31/12/2008	au 31/12/2014	au 31/12/2008	au 31/12/2014	au 31/12/2014	au 31/12/2014		
<b>TOTAL HT</b>			<b>CONCESSION HT</b>	<b>REGIE HT</b>	<b>CONCESSION TTC</b>	<b>REGIE TTC</b>	<b>TOTAL HT</b>	<b>TOTAL TTC</b>
ACQUISITIONS	6 688 416,28		1,00	6 688 575,67		1,00	6 688 417,28	6 688 576,67
ETUDES GENERALES	908 350,31		3 800,00	913 428,23		4 544,80	912 150,31	917 973,03
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	21 982 319,53		860 364,08	22 936 233,84		1 028 995,44	22 842 683,61	23 965 229,28
HONORAIRES TECHNIQUES	828 908,91		2 250,00	854 339,64		2 691,00	831 158,91	857 030,64
FRAIS DE COMMERCIALISATION	291 284,99		0,00	332 606,80		0,00	291 284,99	332 606,80
FRAIS GENERAUX	3 126 853,24		0,00	3 126 853,24		0,00	3 126 853,24	3 126 853,24
FRAIS DIVERS (dont imprimés)	1 908 106,44		2 054,42	1 910 958,59		2 457,09	1 910 160,86	1 913 415,68
FRAIS FINANCIERS	5 840 448,30		0,00	5 840 448,30		0,00	5 840 448,30	5 840 448,30
INCIDENCE TVA				1 079 792,43		0,00	0,00	1 079 792,43
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>41 574 688,00</b>		<b>868 469,50</b>	<b>43 683 236,74</b>		<b>1 038 689,33</b>	<b>42 443 157,50</b>	<b>44 721 926,07</b>
<b>RECETTES</b>	CONCESSION HT	REGIE HT	CONCESSION TTC	REGIE TTC		<b>TOTAL HT</b>	<b>TOTAL TTC</b>	
CESSIONS	31 531 393,67		1 141 345,00	33 505 286,31		1 365 475,70	32 672 738,67	34 870 762,01
SUBVENTIONS ET AIDES	3 462 784,17			3 462 784,17		0,00	3 462 784,17	3 462 784,17
SUBVENTIONS VILLE DE METZ						0,00	0,00	0,00
REMBOURSEMENT TRAVAUX PRIMAIRES						0,00	0,00	0,00
RECETTES DIVERSES	8 599 817,44			8 734 473,54		0,00	8 599 817,44	8 734 473,54
T.V.A. RESIDUELLE						0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>43 593 995,28</b>		<b>1 141 345,00</b>	<b>45 702 544,02</b>		<b>1 365 475,70</b>	<b>44 735 340,28</b>	<b>47 068 019,72</b>

**Solde d'exploitation :**

	HT	HT	TTC	TTC	HT	TTC
Excédent	2 019 307,28	272 875,50	2 019 307,28	326 786,37	2 292 182,78	2 346 093,65
Versement BP Ville de Metz	reversé	à verser	reversé	à verser		



**metz**

**VILLE DE METZ**

**POLE URBANISME, HABITAT ET PLANIFICATION URBAINE**

Service Aménagement Opérationnel

## **SUPPRESSION DE LA ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS**

**à Metz**

**(Moselle)**

**Exposé des motifs**

**Rapport de présentation**

Février 2015

## **Sommaire :**

1.	PREAMBULE : RAPPEL HISTORIQUE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION .....	3
2.	PROGRAMME DE L'OPERATION .....	4
2.1	Programme initial : .....	4
2.2.	Evolutions du plan d'aménagement de zone et des dispositions d'urbanisme réglementaire : .....	4
3.	REALISATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS : .....	5
3.1.	Infrastructures en voirie et réseaux, infrastructures particulières et espaces libres ou récréatifs : .....	5
3.2.	Equipements collectifs – Superstructures : .....	5
4.	REALISATION DES COMMERCIALISATIONS : .....	6
4.1.	Programme prévisionnel de construction :.....	6
4.2.	Programme réalisé : .....	6
4.3.	Bilan de commercialisation :.....	7
5.	BILAN FINANCIER D'OPERATION – CLOTURE DE L'OPERATION : .....	8
6.	SUPPRESSION DE LA ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS : .....	9

## **1. PREAMBULE : RAPPEL HISTORIQUE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION**

Suite à la délibération du Conseil Municipal du 19 juillet 1973 ayant accepté son dossier de création, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) "DE LA GRANGE AUX BOIS" au Sud Est de Metz en secteur non urbanisé, a été créé par arrêté préfectoral n°191en date du 27 mars 1974.

Les objectifs de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS devaient permettre d'accueillir, la nouvelle implantation de la Foire Internationale de Metz (FIM) à transférer de l'avenue de l'Amphithéâtre et un nouveau quartier résidentiel doté de ses équipements collectifs (éducatifs, socio-culturels, sportifs et récréatifs, espaces verts,...). Le projet comprend également une zone d'activités tertiaires, hôtelières et des services ainsi que des surfaces commerciales. La ZAC a une vocation d'habitat, d'activités, d'équipements collectifs et d'accueil d'un grand équipement (parc des expositions et de congrès).

Suite à la délibération du Conseil Municipal du 2 avril 1976, le programme, l'échéancier, les modalités de financement des équipements publics ainsi que le bilan prévisionnel de l'opération est approuvé par arrêté préfectoral n°76-D.D.E.-U.O.C.-U.O. en date du 2 novembre 1976, et le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) sur une superficie totale de 188,65 Ha et ses dispositions réglementaires (RAZ) sont pris en considération et approuvés par arrêté préfectoral n°76-D.D.E.-U.O.C.-U.O. en date du 12 novembre 1976.

Aux termes d'un traité de concession du 9 Avril 1976, approuvé par arrêté préfectoral du 3 décembre 1976, la Ville de METZ a confié l'aménagement de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS à la SAREMM, (Société d'Aménagement et de Restauration de Metz-Métropole anciennement SAREM qui s'est substituée à l'ORUM lors de son changement de raison sociale).

Le traité, modifié par avenant n° 1 du 21 novembre 1984, avenant n° 2 du 4 mai 1990, avenant n° 3 du 27 décembre 1994, avenant n° 4 des 16 décembre 1999 et 5 janvier 2000 et avenant n° 5 des 1<sup>er</sup> et 22 octobre 2003, et avenant n° 6 du 4 janvier 2006, a pris fin le 31 décembre 2008.

La société d'aménagement, au titre de cette concession, a mené à bien les acquisitions foncières nécessaires à l'opération, la réalisation des viabilités primaires et secondaires, l'équipement des terrains à vocation économique et la commercialisation de l'ensemble de terrains à vocation d'habitat.

Suivant décision du Conseil Municipal du 27 novembre 2008, les parachèvements de certaines dessertes et viabilisations, ainsi que l'achèvement de la cession des terrains de la zone tertiaire ont été poursuivis en régie directe par la Ville de Metz à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. La note de présentation du bilan de clôture de la régie, joint au présent document, constate l'achèvement de ces opérations.

Toute en rappelant le programme réalisé, le présent rapport expose le bilan de l'opération et les motifs autorisant la demande de suppression de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS.

## **2. PROGRAMME DE L'OPERATION**

### **2.1 Programme initial :**

La construction du nouveau quartier résidentiel de l'est messin, accompagnant le nouveau site de la FIM est dimensionné pour accueillir environ 8000 habitants. Il est prévu au dossier de réalisation la construction de 1890 logements (dont 1019 individuels en accession) sur 140 hectares environ ; soit une densité de 13,5 logements à l'hectare.

Le plan d'aménagement de zone (PAZ) prévoit l'installation du Parc des Expositions et des Congrès sur 41 Ha en partie sud de la zone.

Une zone de 10 Ha environ, située à proximité immédiate de FIM et desservie par la route d'Ars-Laquenexy (RD999) doit répondre aux besoins en services liés aux activités de la FIM (hôtels...), et recevoir les activités tertiaires.

Plusieurs équipements publics et collectifs sont prévus en accompagnement de l'habitat et sont répartis dans la zone comme des écoles (maternelles et primaires), une mairie de quartier, une halte-garderie, des équipements sportifs et socio-culturels, des espaces verts récréatifs et des espaces publics (places...).

### **2.2. Evolutions du plan d'aménagement de zone et des dispositions d'urbanisme réglementaire :**

Pour des raisons techniques et commerciales et sans remettre en cause les objectifs initiaux d'urbanisation de la zone, le PAZ a été modifié à plusieurs reprises. Ces modifications ont permis également d'adapter l'offre de produits d'habitat ou de terrains à vocation économique, à la demande.

Plusieurs modifications techniques sont justifiées afin de tenir compte, soit de contraintes liées aux voies de communication structurantes, soit de nouvelles contraintes réglementaires.

C'est notamment le cas en particulier pour :

- l'élargissement à 20 ml. de l'emprise de la RD999,
- les accès à la voie de contournement RN431, dite "rocade sud-est",
- la réservation du prolongement d'un axe lourd de transport en site propre (TCSP),
- la prise en compte des contraintes acoustiques générées par l'évolution du trafic automobile (RN431).

Ces modifications, après enquêtes publiques, sont approuvées :

- par arrêté préfectoral du 22 février 1982,
- par arrêté préfectoral du 4 décembre 1985,
- par délibération du Conseil Municipal du 2 décembre 1988,
- par délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 1994,
- par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2000.

Les dispositions du PLU se sont substituées à celles du PAZ et au RAZ, depuis son adoption le 19 décembre 2008. Par modification du PLU en juin 2011, la partie de la zone économique rue de la Falogne classée UYT8 au PLU (anciennement zone ZT du PAZ) a été reclassée en secteur résidentiel UCA5.

### **3. REALISATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS :**

#### **3.1. Infrastructures en voirie et réseaux, infrastructures particulières et espaces libres ou récréatifs :**

Le programme d'infrastructure défini au dossier de création et complété en fonction des besoins de desserte et d'aménagement comprend :

##### **Au titre des Voiries et Réseaux divers (VRD) :**

- la construction de l'ensemble des voies internes de desserte de la ZAC et des places publiques ;
- la mise en œuvre des réseaux nécessaires à la viabilisation de la zone et de terrains d'activités ;
- la participation aux travaux des concessionnaires de voies et accès principaux (bretelles d'accès de la RN431 à la RD999).

##### **Au titre des infrastructures particulières :**

- un bassin de rétention des eaux de ruissellement du lac Ariane de 3,8 Ha et assurant la régulation du ruisseau de la Cheneau et sa zone d'agrément de ses abords sur 4 Ha,
- l'aménagement des liaisons douces (voie cyclable ou voie mixte piétons-cycles partagée) le long de la RD 999 et le long de la rue de la Baronète, et entre le secteur nord et le Bois de la Maccabée via la passerelle piétons-cycles au droit de la voie rapide de contournement Sud-est de Metz (RN431).

##### **Au titre des aménagements d'espace libres et récréatifs :**

- un parc urbain (8 Ha) livré en 1990 et des coulées vertes à partir de cheminements réalisés sur 2500 ml,
- l'aménagement du passage d'une voie verte au droit de la RN431 assurant la liaison avec le Bois de la Maccabée à Metz-Borny.

La mise en œuvre du programme des équipements publics de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS est achevée.

#### **3.2. Equipements collectifs – Superstructures :**

Les équipements collectifs d'accompagnement du logement définis au dossier de création sont notamment destinés à pourvoir aux besoins du quartier en matière éducative, de la petite enfance, d'équipement sportifs et récréatifs, d'espaces verts et d'offre socio-culturelle.

Ainsi, les équipements réalisés comprennent :

- deux groupes scolaires (maternelle et primaire) : rue de Mercy et rue du Patural Barbet,
- les services de mairie de quartier installés dans la ferme de la Grange aux Bois rénovée,
- une halte-garderie (multi-accueil de 30 places), voisine de la mairie de quartier,
- deux centres socio-culturels sis rue du Bois de la Dame et rue de Mercy,
- un centre médico-social sis rue de la Falogne,
- des installations de sportives de plein air : deux terrains de rugby (avec vestiaire), un stade de football, des terrains de tennis et basket, des installations de sport en complément des groupes scolaires,
- des aires de jeux d'enfant,
- un lieu de culte.

L'ensemble des équipements et des espaces publics aménagés occupent une superficie totale de 64,27 Ha.

La mise en œuvre du programme des équipements collectifs de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS est achevée.

#### **4. REALISATION DES COMMERCIALISATIONS :**

##### **4.1. Programme prévisionnel de construction :**

Le programme initial de constructions qui autorisait une urbanisation constituée en majorité d'habitat individuel, a été progressivement adapté, par des évolutions du PAZ (voir plus haut), aux exigences du marché d'une part, et de meilleure mixité des produits d'habitat d'autre part. Le programme arrêté au PAZ prévoit –hors FIM- la construction de 350 970 m<sup>2</sup> Surface Hors d'Euvre Nette (SHON) habitat-activités-équipements collectifs.

Le cahier des charges de cession des terrains équipés de la ZAC a été approuvé par arrêté préfectoral n°79 – AC/2 31 du 14 février 1979. Ce document règlementaire en vigueur pendant la durée de la ZAC est approuvé par l'acquéreur à chaque transaction foncière et impose le respect de l'affectation du terrain 10 ans après son acquisition.

Les constructions édifiées à l'intérieur de la Z.A.C. ont été exclues du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement (TLE) par arrêtés préfectoraux n°80 du 1er avril 1980 et n°84 du 18 juin 1984 (rappel).

##### **4.2. Programme réalisé :**

###### **En terme de logements :**

Le programme de construction de logements composé en majorité de maisons individuelles, a permis d'offrir, après plusieurs adaptations du plan d'aménagement et du règlement de zone, une plus grande diversification des produits d'habitat.

La dernière modification du PAZ en 2000 a permis notamment de prendre en compte de la partie "haute" de la zone nord d'une part, et le besoin d'harmonisation du développement urbain du secteur "Nord" en limitant les produits d'habitat diffus d'autre part.

A titre d'exemple, la composition privilégie sur ce secteur les particularités d'exposition et de topographie du site, introduit de nouveaux espaces verts et mails, et propose une plus grande mixité dans les typologies d'habitat entre maisons individuelles, petits collectifs, habitat intermédiaire.

Un EPHPAD (60 lits) a été réalisés au sein du quartier d'habitat rue de la Falogne.

Les dernières opérations de logements individuels réalisés en lotissements sont venues ponctuer les ventes fin 2006 :

- lotissement de 42 lots de la rue du Pigeonnier et rue de Mercy au sud,
- lotissement de 52 lots des *Coteaux de la Baronète* (rues François Grandin, Joséphine Caye, Rose Gonthier, Longue Raies et Virginie du Verger) au nord.

Finalement, les surfaces cédées pour du logement occupent 68,59 Ha de la zone (soit 36,5%) et comprennent 1.846 logements, pour moitié achevé depuis 1987, et répartis entre 1.101 maisons individuelles et 754 logements collectifs. L'opération compte 855 logements locatifs sociaux.

## **En terme d'activités économiques :**

L'activité représentée dans la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS comprend :

- les équipements spécifiques au parc des expositions et congrès (FIM) et leurs aires de stationnement attenantes : sur 41,34 Ha. Ces structures ont ouverts à l'automne 1979.

- les autres activités économiques à dominante tertiaires réalisées sur une zone d'activités de 11 Ha environ aux abords immédiats du parc des expositions.

Cette zone accueille diverses activités tertiaires, quelques activités de production liées aux activités tertiaires, une résidence pour étudiants, un établissement hôtelier, un EHPAD (65 lits) sis rue de la Passotte, un foyer d'accueil et d'hébergement spécialisé pour adultes handicapés.

S'ajoute à cette zone, des activités commerciales de proximité implantées en deux pôles principaux au sein des zones d'habitat :

- l'une au nord de la zone, rue de la Falogne,
- l'autre au sud de la zone, rue de Mercy (place du Bon Temps).

Les surfaces occupées par la FIM, les activités et les commerces représentent une surface totale de 54,26 Ha.

### **4.3. Bilan de commercialisation :**

#### - Commercialisation de 1976 à 2008 (sous concession d'aménagement):

L'ensemble des terrains commercialisables des zones d'habitat de ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS a été vendu avant la fin de la concession d'aménagement au 31/12/2008.

Les terrains commercialisés en zone économique (hors FIM) s'établissaient à 65.438 m<sup>2</sup> en 2008. Le solde de terrain à commercialiser était de 33.706 m<sup>2</sup> à la mise en régie de l'opération au 01/01/2009.

#### - Commercialisation de 2009 à 2013 (en régie) : (Cf. rapport de présentation de clôture de la régie)

Pendant la période 2009 – 2013, la Ville a vendu le solde des terrains de la zone d'activité soit 33.706 m<sup>2</sup> de terrains, totalisant sur la durée de la ZAC une superficie 99.144 m<sup>2</sup> de terrain, y compris zone ZT1 du PAZ d'environ 11.000m<sup>2</sup> (avant modification du PLU en juin 2011).

Les autorisations d'urbanisme délivrées pour les implantations de la zone à vocation d'activités représentent 41.217 m<sup>2</sup> SHON sur un total de 53.300m<sup>2</sup> SHON possibles.

Il ne reste plus aucune parcelle commercialisable comprise dans la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS.

## **5. BILAN FINANCIER D'OPERATION – CLOTURE DE L'OPERATION :**

### **5.1. Eléments principaux du bilan de la ZAC concédée au 31/12/2008<sup>1</sup>:**

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2012, le bilan final du traité de concession (convention publique d'aménagement), arrêté au 1<sup>er</sup> août 2012 faisait état d'un solde d'exploitation positif de 2.019.307,28 € TTC. Le bilan approuvé était le suivant :

BILAN concession 1974/2008	HT	TTC
Dépenses	41 574 688,00	43 683 236,74
Recettes	43 593 995,28	45 702 544,02
<b>Solde d'exploitation</b>		<b>2 019 307,28</b>

Au titre des participations et subventions, ce bilan comprend :

- une subvention d'équilibre s'élevant à 3.443.728,04 € versée par la Ville de Metz
- une subvention accordée pour l'opération par la Région Lorraine, d'un montant de 19.056 €,
- la participation de la Ville, en qualité de concédant, aux travaux primaires pour 6.002.098,90 € TTC.

L'avance de trésorerie consentie par la Ville de Metz (à hauteur de 3.048.980 €) a été entièrement remboursée par versement du solde en 2006 (581 337€).

L'excédent au bilan de la concession correspondant au solde d'exploitation 2.019.307,28 a été reversé par la SAREMM sur le budget principal de la VILLE DE METZ.

### **5.2. Eléments principaux du bilan de la clôture de la régie au 31/12/2014 :**

Conformément à la note de présentation du bilan de clôture de la régie de 2009 à 2014, le bilan de la régie de clôture arrêté au 31 décembre 2014 est le suivant :

BILAN régie 2009/2014	HT	TTC
Dépenses	868 469,50	1 038 689,33
Recettes	1 141 345,00	1 365 475,70
<b>Solde d'exploitation</b>	<b>272 875,50</b>	<b>326 786,37</b>

Le bilan de clôture de la régie arrêté au 31 décembre 2014, fait apparaître en recette un excédent de 326.786,37 € TTC correspondant au solde d'exploitation.

Cet excédent sera reversé sur le budget principal de la Ville de Metz.

Par conséquent, le bilan définitif de la ZAC est établi de la façon suivante :

BILAN global	HT	TTC
Dépenses	42 443 157,50	44 721 926,07
Recettes	44 735 340,28	47 068 019,52
<b>Solde d'exploitation</b>	<b>2 292 182,78</b>	<b>2 346 093,65</b>

<sup>1</sup> Suivant DCM du 27 septembre 2012 et le protocole de clôture de concession signé le 13/08/2012

## **6. SUPPRESSION DE LA ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS :**

Le présent rapport fait état de l'achèvement de l'ensemble du programme de la réalisation de la ZAC comprenant :

- le programme des équipements publics et collectifs,
- la commercialisation de l'ensemble des terrains à vocation d'habitat, et d'activité tertiaires :
  - pour 685 900 m<sup>2</sup> de terrains à vocation d'habitat,
  - pour 99 144 m<sup>2</sup> de terrain à vocation économique (hors FIM).

La mise en œuvre de l'opération d'aménagement de la ZAC DE LA GRANGE AUX BOIS a rempli les objectifs définis à sa création, à savoir :

- accueillir l'implantation des nouvelles installations du parc des expositions et de congrès de Metz (FIM) et ses équipements liés assurant son développement ;
- développer un nouveau quartier d'habitat résidentiel constitué d'habitat individuel en majorité ;
- réaliser des équipements collectifs (éducatifs, socio-culturels, sportifs et récréatifs, espaces verts,...) accompagnant le nouveau quartier d'habitat ;
- réaliser une zone à vocation économique proche de la FIM au profit d'implantation d'activités tertiaires ;
- réaliser tous les réseaux nécessaires à l'équipement des terrains et les voies de desserte.

Les terrains supportant tous les ouvrages d'infrastructures nécessaires aux voiries de dessertes de la ZAC et à ses réseaux ont été incorporés au domaine public de la Ville.

Le bilan de clôture de la régie peut être approuvé, l'excédent de trésorerie en recettes correspondant au solde d'exploitation, d'un montant de 272.875,50 € HT soit 326.786,37 € TTC engendré par l'opération sera reversé à la Ville de Metz à la clôture du budget de l'opération.

L'aménagement de la ZAC de la Grange aux Bois de Metz étant achevé physiquement et financièrement en 2014, l'achèvement de la ZAC de la Grange aux Bois de Metz est constaté.

Le maintien de la ZAC de la Grange aux Bois ne se justifiant plus, la Zone d'Aménagement Concerté peut être supprimée, mettant ainsi fin à tous les effets de l'acte de création et du périmètre de ZAC, et du cahier des charges de cession de terrain (partie règlementaire).

\* \* \*

# ZAC DE LA GRANGE-AUX-BOIS

Plan des disponibilités foncières

