

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 24 septembre 2015

DCM N° 15-09-24-4

Objet : ZAC du Sansonnet : approbation du C.R.A.C. 2014, avenant n° 2 au traité de concession et convention financière relative au remboursement du solde de l'acte d'apport.

Rapporteur: M. LIOGER

La ZAC du Sansonnet a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2006, et sa réalisation a été confiée à la SAREMM par le biais d'une concession d'aménagement signée le 20 décembre 2012.

L'aménagement de la zone se développe par tranches. Une première phase de commercialisation a été engagée pour la construction de quatre lots au sud de la zone, à proximité du parc réalisé en 2012. Les permis de construire de ces opérations représentant 142 logements (dont 30 logements sociaux) ont été délivrés et les premiers travaux de construction ont débuté en juillet 2015 (lot M1). L'équipement du parc a été complété de l'aire de jeux pour enfants livrée en décembre 2014.

En application des dispositions de la convention de concession précitée ainsi que de l'article L 300-5 du Code de l'Urbanisme, la SAREMM doit soumettre à la collectivité concédante un compte-rendu financier annuel (C.R.A.C.) comportant notamment :

- le bilan financier prévisionnel actualisé de la zone faisant apparaître l'état des réalisations en dépenses et recettes, l'estimation des dépenses et recettes à réaliser,
- le plan de trésorerie de l'opération dans le temps.

Ces documents ainsi que la note de conjoncture joints en annexe sont soumis à l'examen de l'Assemblée délibérante de la collectivité.

Conformément à ce qui précède, la SAREMM présente le CRAC de la ZAC du Sansonnet arrêté à la date du 31 décembre 2014.

Bilan prévisionnel d'opération au 31/12/2014	Bilan global au 31/12/2013 approuvé HT	Bilan des réalisations de l'exercice 2014 TTC*	Bilan total des réalisations TTC*	Bilan global au 31/12/2014 présenté HT
--	--	--	-----------------------------------	--

Dépenses	10.841.311	196.463	713.785	10.841.311
Recettes	10.841.311	0	0	10.841.311

* hors acte d'apport signé le 25 février 2015

Le bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2014 est équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 10.841.311 € HT et n'a pas connu d'évolution. Le bilan comprend la participation financière à l'équilibre de l'opération de la Ville de Metz, arrêtée au montant de 2.066.139 € à intervenir à compter de 2017 au lieu de 2016, en modification de l'échéancier proposé par avenant n°1 au traité de concession signé le 31 octobre 2014.

Au 31 décembre 2014, la situation de trésorerie présente pour la période un solde positif de 219.703 € TTC.

Les postes de dépenses et de recettes n'ont subi aucune évolution notable en 2014.

Les dépenses réalisées par le concessionnaire sur l'exercice 2014 concernent essentiellement des travaux d'aménagement de l'aire de jeux dans le parc paysager, et les frais et rémunérations liés à la concession. Les prévisions de dépenses en 2015 comprennent notamment des frais d'acquisition des terrains en remboursement de l'EPF Lorraine, le solde des prestations de fouilles archéologiques (rapports d'étude), une première phase de travaux d'infrastructures devant assurer la desserte des constructions autorisées et des actions de promotion.

Les prévisions de recettes, effectuées suivant le rythme de commercialisation actuel, prévoient en 2015 la cession de droits à construire estimés à 1.224.284 € TTC (soit 4 lots de construction).

La cession à l'AMAPA pour la création d'un EHPAD sur les terrains réservés à cet effet du lot H, devant accueillir 84 chambres en regroupement de deux structures existantes, et la création de 10 lits supplémentaires, s'établit à 500.000 € HT. Compte-tenu de l'intérêt du projet d'EHPAD pour le quartier, la ville de Metz maître d'ouvrage de l'opération, a compensé un abaissement de la charge foncière à hauteur de 760.000 € HT.

Le prix de cession des terrains à vocation d'habitat est proposé maintenu pour les lots de la première tranche affectés à 200 € HT/m² Surface de Plancher (SDP) en marché libre (lots B, M1, N et P), et à 165 € HT/m² SDP pour le logement social ou aidé (lot M2).

Par ailleurs, un avenant n° 2 à la convention de concession est proposé afin d'une part, de fixer le montant forfaitaire de la rémunération du concessionnaire, estimée suivant le bilan global d'opération à 90.000 € annuellement, et ses modalités de prélèvement trimestriel, et d'autre part, modifier l'échéancier de versement de la participation financière d'équilibre de la Ville de Metz à l'opération.

Enfin, il est proposé la signature d'une convention financière fixant l'échéancier de paiement par la SAREMM du solde négatif de l'opération s'élevant à 2.707.296,24 € suivant l'Acte d'Apport signé le 25 février 2015.

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, et notamment son article L 300-5,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2006, approuvant le dossier de création de la ZAC du Sansonnet à Metz,

VU le traité de concession du 20 décembre 2012, par lequel la Ville de Metz a confié à la SAREMM l'aménagement de la ZAC du Sansonnet,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2014, approuvant le compte-rendu financier annuel de l'opération au 31 décembre 2013 et la participation financière du concédant à l'équilibre de l'opération, d'un montant de 2.066.139 €,

VU l'avenant n°1 au traité de concession entre la Ville de Metz et la SAREMM relatif à la participation financière du concédant à l'équilibre de l'opération d'un montant de 2.066.139 € à verser à la SAREMM signé le 31 octobre 2014,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2014, approuvant les conditions financières et patrimoniales du transfert par acte d'apport au profit de la SAREMM sur la base d'un bilan total entre les dépenses et les recettes établi à – 2.707.296,24 €,

CONSIDERANT le bilan prévisionnel de l'opération arrêté au 31 décembre 2014 et équilibré à hauteur de 10.841.311 € HT en dépenses et en recettes, présenté par la SAREMM au titre du compte-rendu financier annuel (C.R.A.C.),

CONSIDERANT l'intérêt public représenté par la création d'un EHPAD dans la ZAC du Sansonnet, au regard des besoins existant dans le quartier de Devant les Ponts et l'intérêt d'y favoriser les échanges intergénérationnels,

CONSIDERANT qu'il convient de modifier par avenant n°2 le traité de concession, afin de fixer le montant forfaitaire de la rémunération du concessionnaire estimée suivant le bilan global d'opération à 90.000 € annuellement, et ses modalités de prélèvement, en application de son article 20.2, d'une part, et de modifier l'échéancier de versement de la participation financière d'équilibre de la Ville de Metz à l'opération de la ZAC du Sansonnet, arrêté au montant de 2.066.139 € au regard du bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2014, en application de son article 16 d'autre part,

CONSIDERANT qu'il convient de définir l'échéancier en 3 annuités des versements par la SAREMM à la Ville de Metz de la somme de 2.707.296,24 € correspondant au remboursement du solde négatif du bilan des dépenses et recettes comptabilisées au titre de l'opération de la ZAC du Sansonnet, arrêté à l'acte d'apport de l'opération signé entre les parties le 25 février 2015,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'APPROUVER** le bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2014 de l'opération, équilibré à hauteur de 10.841.311 € HT en dépenses et en recettes suivant état constaté au 20 mai 2015, présenté par la SAREMM au titre du compte-rendu financier annuel (C.R.A.C.) de la ZAC du Sansonnet à Metz,
- **D'APPROUVER** le principe d'une contribution financière à l'abaissement de la charge foncière du projet d'EHPAD réalisé par l'AMAPA dans la ZAC du Sansonnet, à hauteur de 760.000 €,
- **D'APPROUVER** la rémunération du concessionnaire prévue en application de l'article 20.2 du traité de concession, et estimée forfaitairement à 90.000 € annuellement, dans les conditions du projet d'avenant n°2 au traité de concession tel que joint en annexe,
- **D'APPROUVER** la modification d'échéancier du versement de la participation de la Ville de Metz à l'équilibre de l'opération de la ZAC du Sansonnet arrêté au montant de 2.066.139 € au regard du bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2014, dans les conditions du projet d'avenant n°2 au traité de concession tel que joint en annexe,
- **D'APPROUVER** les conditions de paiement par la SAREMM du solde négatif de l'opération s'élevant à 2.707.296,24 €, correspondant au remboursement de ces avances suivant l'Acte d'Apport signé entre les parties le 25 février 2015, dans les conditions du projet de convention financière entre la Ville de Metz et la SAREMM tel que joint en annexe,
- **D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à finaliser et signer l'avenant n°2 au traité de concession fixant le montant forfaitaire de la rémunération du concessionnaire estimée suivant le bilan global d'opération à 90.000 € annuellement, et ses modalités de prélèvement trimestriel d'une part, et modifiant l'échéancier de versement la participation financière d'équilibre de la Ville de Metz à l'opération de la ZAC du Sansonnet, d'autre part, ainsi que tout document s'y rapportant,
- **D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à finaliser et la convention financière fixant l'échéancier de paiement par la SAREMM du solde négatif de l'opération s'élevant à 2.707.296,24 € suivant l'Acte d'Apport signé le 25 février 2015, ainsi que tout document s'y rapportant,
- **D'INSCRIRE** les dépenses au budget principal,
- **D'INSCRIRE** les recettes au budget annexe des zones.

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 15h00 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 : 38 Absents : 17 Dont excusés : 11

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

**ZAC DU SANSONNET
A METZ**

NOTE DE CONJONCTURE AU 31 DECEMBRE 2014

PERSPECTIVES 2015 et EXERCICES SUIVANTS

- 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'EVOLUTION
DE L'OPERATION**

ANNEXES :

- état des dépenses et recettes au 31 / 12 / 2014
- bilan échelonné dans le temps

I – OBJECTIFS ET CADRE REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

Rappel :

La ZAC du Sansonnet d'une superficie de 12.20 ha est située dans le quartier de Metz-devant-les-Ponts.

La ZAC a été créée par délibération en Conseil Municipal 26 janvier 2006.

Le dossier de réalisation a été approuvé par décision du Conseil Municipal du 16 décembre 2010 et prévoit la création de 49 500 m² SHON maximum dont :

- 45 000 m² SHON maximum de logements répartis entre des logements sociaux, des logements locatifs libres et en accession à la propriété.
- 4 500 m² SHON pour un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Il prévoit en outre un certain nombre d'équipements publics constitués par :

- *La réalisation d'un réseau de nouvelles voies de desserte permettant d'irriguer l'ensemble de l'opération.*
- *La réalisation des réseaux permettant la viabilisation de l'opération,*
- *La réalisation d'un parc paysager et de jardins familiaux.*

Par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2011, le Conseil Municipal a approuvé le traité de concession pour la réalisation de la ZAC du Sansonnet entre la Ville de Metz et la SAREMM. Cette convention de concession signée le 20 décembre 2012 est prévue pour une durée de 8 ans à compter du 9 janvier 2013, date d'entrée en vigueur soit un terme au 9 janvier 2021.

Le montant des participations de la ville à l'opération a été défini lors de l'avenant n°1 au traité de concession en date du 31 octobre 2014.

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

PROGRAMME PREVISIONNEL

A ce jour, le programme comporte 45 000 m² de SHON répartis de la façon suivante :

- EHPAD	:	4 500 m ²
- Logements	:	45 000 m ²

Les prix unitaires sont établis de la façon suivante pour la première tranche opérationnelle (par m² de SDP) :

- Logements	:	200 € HT
- Logements locatifs aidés	:	165 € HT
- EHPAD (prix unitaire)	:	500 000 € HT

Les prix des futures cessions intégreront une hausse correspondant au passage de la SHON à la SdP (les acquéreurs achètent 10 % de moins de SdP que de SHON pour le même projet).

Les prix unitaires des projets non négociés à ce jour seront de (par m² de SDP) :

- Logements	:	220 € HT
- Logements locatifs aidés	:	182 € HT

ETAT D'AVANCEMENT

Le Parc du Sansonnet d'une superficie de 2.24 ha est désormais réalisé et inauguré. Il contribue à protéger la ZAC des risques d'inondation tout en valorisant le paysage de ce nouveau quartier. En accompagnement, 41 jardins familiaux ont été livrés. Une aire de jeux pour enfants a été livrée en décembre 2014 dans le Parc.

Trois opérateurs ont obtenu un permis de construire délivrés : EDI (16/04/2013), Blue Habitat (26/09/2013) et Bouygues Immobilier (29/09/2014).

REALISATIONS AU 31/12/2014

Cet état n'intègre pas les dépenses réalisées et les recettes perçues par la ville de Metz en régie. Elles seront transférées à la SAREMM par un acte d'apport qui a été signé au 1^{er} trimestre 2015.

1 - Dépenses

- Foncier :	réalisation au 31/12/2014	0 € TTC
--------------------	----------------------------------	----------------

Pas de dépense à ce jour.

- Etudes générales :	réalisation au 31/12/2014	267 322 € TTC
-----------------------------	----------------------------------	----------------------

Ces dépenses concernent les dépenses liées aux fouilles archéologiques.

- Travaux d'infrastructures :	réalisation au 31/12/2014	108 739 € TTC
--------------------------------------	----------------------------------	----------------------

Ces dépenses se décomposent de la manière suivante :

- Dépenses liées à l'aménagement du parc paysager :	12 400 € TTC
- Dépenses liées à l'aménagement des jardins :	32 593 € TTC
- Dépenses liées à l'installation de l'aire de jeux pour enfants	63 746 € TTC

- Honoraires techniques : réalisation au 31/12/2014 23 296 € TTC

Il s'agit de la rémunération versée à la maîtrise d'œuvre (BEA Ingénierie, Citadia).

- Frais généraux : réalisation au 31/12/2014 271 800 € 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 la Ville de METZ.

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 31/12/2014 32 912 € TTC

Les frais 2014 d'un montant de 12 309 € TTC sont des frais liés à la promotion du quartier (site internet, plaquette, salon Immotissimo et salon immobilier messin).

- Frais financiers : réalisation au 31/12/2014 9 716 € TTC

Frais financiers liés au découvert de l'opération.

2 - Recettes

Pas de recettes au 31/12/14.

III – EVOLUTIONS NOTABLES DES POSTES DU BILAN

DEPENSES (€ HT)

Aucune évolution notable n'est à noter au niveau des dépenses.

RECETTES (€ HT)

- Cessions de droits à construire :

Bilan 2013	:	8 599 996 €
Bilan 2014	:	<u>7 839 996 €</u>
Différence	:	- 760 000 €

La baisse de recettes des droits à construire s'explique par le fait que l'EHPAD bénéficiera d'une subvention d'abaissement du prix de terrain de la ville de Metz pour acquérir son terrain sur les emprises H1 et H2.

- Subventions :

Bilan 2013	:	175 176 €
Bilan 2014	:	<u>935 176 €</u>
Différence	:	+ 760 000 €

L'augmentation des recettes de ce poste bilan vient du fait que la ville de Metz compense l'abaissement du prix de terrain consenti à l'EHPAD.

- Participation à l'équilibre de l'opération :

Bilan 2013	:	2 066 139 €
Bilan 2014	:	<u>2 066 139 €</u>
Différence	:	+ 0 €

La participation de la ville reste au même montant.

IV – DONNEES FINANCIERES

Acte d'apport

La signature de l'Acte d'Apport entre la Ville de METZ et la SAREMM reste à intervenir courant février 2015.

Avances de trésorerie

Une convention d'avances au profit de la SAREMM a été signée le 12 février 2014 avec la Ville de METZ, à hauteur de 700 000 €, montant aujourd'hui inchangé.

Le remboursement de cette avance est prévu dès que les disponibilités de trésorerie de l'opération le permettront.

Participations

La participation du Concédant à l'équilibre de l'opération est de 2.066.139 €.

Emprunt

Afin de pouvoir financer la 1^{ère} phase opérationnelle, la SAREMM mettra en place en 2015 un prêt de 1.5 M€ sur 30 mois. Une demande de garantie de la ville de Metz sera sollicitée.

Etat de réalisation au 31/12/2014

- Dépenses réalisées :	- 713 785 € TTC
- Acompte clients :	+ 53 000 €
- Avance mobilisée :	+ 700 000 €
- Fournisseurs à régler :	+ 127 660 €
- Retenue de garantie :	+ 2 828 €
- Remboursement TVA :	+ 50 000 €

La situation de trésorerie est de : 219 703 €

Prévisions de dépenses et recettes 2015

Pour 2015, les principales dépenses et recettes concernent :

Dépenses :

- Le solde des fouilles archéologiques ;
- Les frais liés à l'acquisition des terrains par l'EPFL
- Les travaux d'aménagement des voiries et réseaux permettant la connexion de la rue Louis Bertrand et la route de Lorry
- Des actions de promotion

Recettes :

○ Participations du Concédant à l'équilibre du bilan	:	0 € TTC
○ Cessions de droits à construire	:	1 224 284 € TTC

V – PERSPECTIVES

- Programmes immobiliers privés :

- **Ilot P (Domaine des Forges)** : le permis de construire du promoteur EDI a été délivré le 16 avril 2013. Le projet est en cours de commercialisation.
- **Ilot N (Jardins sous les Vignes)** : le permis de construire du promoteur Blue Habitat a été délivré le 26 septembre 2013 et la commercialisation est actuellement en cours. Blue démarrera les plots C et D au 2^{ème} trimestre 2015.
- **Ilot M1 (Harmonia)** : Bouygues a signé un compromis le 1^{er} avril 2014 et a obtenu son permis de construire le 29 septembre 2014 pour un démarrage des travaux au 2^{ème} trimestre 2015.
- **Ilot B (Natura)** : Bouygues a signé un compromis sur ce lot le 1^{er} avril 2014 et a déposé une demande de permis de construire en décembre 2014. L'ilot B interviendra à la suite de M1.
- **M2** : MHT souhaite obtenir son permis de construire au 2^{ème} trimestre 2015.

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

- Approbation du bilan prévisionnel présenté par la SAREMM arrêté au 31 décembre 2014.
- Approbation d'une convention précisant l'échéancier de remboursement de l'acte d'apport de la SAREMM à la ville de Metz (1 M€ en décembre 2018, 1 M€ en décembre 2019 et le solde de 705 267 € en décembre 2020).
- Avenant n°2 à la convention de concession autorisant la SAREMM à prélever sa rémunération trimestriellement et non plus annuellement.
- Maintien des prix de vente pour les secteurs affectés, à savoir :

Prix au m² de SDP

* Logements	:	200 € HT
* Logements aidés	:	165 € HT

Prix unitaire

* Projet d'EHPAD	:	500 000 € HT
------------------	---	--------------

- Maintien des prix de vente pour les secteurs non affectés, à savoir :

Prix au m² de SDP

* Logements	:	220 € HT
* Logements aidés	:	182 € HT

NB : Afin de maintenir l'équilibre du bilan, une augmentation des prix de vente de 5% interviendra sur la 2^{ème} tranche opérationnelle et de 10% sur la 3^{ème} tranche opérationnelle.

















- Approuver la subvention d'abaissement de la Ville du prix de terrain de l'EHPAD d'un montant de 760 000 €HT
- Approuver la participation financière de la Ville à l'équilibre de l'opération d'un montant de 2.066.139 €

Compte tenu de l'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus, le bilan global actualisé est équilibré à hauteur de **10.841.312 € HT**.

		Bilan 2013	Bilan	Nouveau Bilan		Fin 2013	2014	Réalisé	2015	2016	2017	2018	2019	
Intitulé		Approuvé TTC	HT	HT	TTC	Année	Année	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà
DEPENSES		12 126 512	10 841 313	10 841 313	12 127 220	517 322	196 463	713 785	4 556 630	1 165 641	1 131 730	2 404 954	388 579	1 765 901
A	ETUDES	803 939	717 994	719 594	805 852	265 409	1 914	267 322	434 474	25 000	23 408	15 000	25 582	15 066
A01	ACTE D'APPORT	283 833	283 833	283 833	283 833				283 833					
A06	SONDAGES GEOTECHNIQUES	35 880	29 900	29 900	35 880				10 000	10 000	8 408		7 406	66
A09	FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	391 050	326 614	328 214	392 963	265 409	1 914	267 322	125 641			15 000		15 000
A11	ETUDES PRE-OPERATION.	93 176	77 647	77 647	93 176				15 000	15 000	15 000	15 000	18 176	
A13	DEPENSES DIVERSES													
B	FONCIER	2 333 553	2 330 172	2 330 172	2 333 505				1 968 521	182 370	182 371			243
B03	ACQUISITIONS TERRAINS	547 111	547 111	547 354	547 354				182 370	182 370	182 371			243
B04	ACTE D'APPORT	1 786 151	1 786 151	1 786 151	1 786 151				1 786 151					
B05	FRAIS D'ACQUISITIONS	291	243						20 000					
B09	HONORAIRES AVOCAT EPFL	20 000	16 667	16 667	20 000									
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	7 480 195	6 355 555	6 351 336	7 475 933	49 179	82 856	132 035	1 888 016	786 421	757 600	2 215 104	194 346	1 502 412
D01	TRAVAUX	6 189 873	5 158 228	5 158 009	6 189 611		63 746	63 746	1 061 962	718 680	712 200	2 141 660	148 800	1 342 564
D08	VOIRIE ET TERRASSEMENT	2 442 260	2 035 217	2 086 884	2 504 260				344 120	134 880	324 000	1 146 260	78 000	477 000
D09	VOIRIE 9 - REQUALIFICATION													
D10	RESEAUX D'ELECTRICITE	262 881	219 067	304 868	365 842				131 842	63 600	42 000	52 800		75 600
D11	RESEAUX D'ECLAIRAGE PUBLIC	532 440	443 700	320 000	384 000				14 400	14 400	62 400	140 400	40 800	111 600
D12	CHAUFFAGE URBAIN	683 580	569 650	647 000	776 400				213 000	145 200	64 800	96 000		257 400
D13	RESEAUX SECS	238 500	198 750	124 500	149 400				24 000	24 000	18 000	51 000		32 400
D14	RESEAUX D'ADDUCTION EAU	211 380	176 150	227 833	273 400				73 000	102 000	48 000	13 200		37 200
D15	ASSAINISSEMENT	1 030 140	858 450	746 000	895 200				111 600	120 000	57 000	356 400		250 200
D17	SIGNALISATION POLICE ET	26 465	22 054	75 900	91 080				15 600	6 600	4 800	48 600		15 480
D18	ESPACES VERTS	291 740	243 117	296 621	355 946		63 746	63 746	48 000	42 000	21 600	123 000	18 000	39 600
D19	PROVISION ALEAS ET	470 487	392 073	328 403	394 084				86 400	66 000	69 600	114 000	12 000	46 084
D37	PARTICIPATIONS DIVERSES	44 993	37 620	44 993	44 993	44 993		44 993						
D371	ESPACES PUBLICS AMENAGES	12 400	10 368	10 368	12 400	12 400		12 400						
D372	ESPACES PUBLICS AMENAGES	32 593	27 252	27 252	32 593	32 593		32 593						
D39	ASSURANCES	29 900	29 900	25 900	25 900				4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	5 900
D391	ASSURANCE	29 900	29 900	25 900	25 900				4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	5 900
D40	HONORAIRES TECHNIQUES	1 215 429	1 129 807	1 129 807	1 215 429	4 186	19 110	23 296	822 054	63 741	41 400	69 443	41 546	153 949
D4001	COORDINATION SECURITE	75 196	62 663	62 663	75 196				30 000		15 000		15 000	15 196
D4002	GEOMETRE (arpentage travaux)	20 000	16 667	16 667	20 000				10 000		5 000		5 000	
D4005	ETUDES TECHNIQUES	17 940	14 950	14 950	17 940				5 000	2 000	2 000	2 000		4 940
D4006	MAITRISE D'OEUVRE	371 722	309 780	309 780	371 722	4 186	19 110	23 296	70 429	56 741	14 400	62 443	15 600	128 813
D4010	IMPREVUS ET ALEAS	28 946	24 122	24 122	28 946				5 000	5 000	5 000	5 000	3 946	5 000
D99	ACTE D'APPORT	701 625	701 625	701 625	701 625				701 625					
E	FRAIS DIVERS	484 000	412 767	415 387	487 105	20 430	12 482	32 912	159 395	58 751	55 251	54 251	48 051	78 496
E10	ACTE D'APPORT	16 258	16 258	16 258	16 258				16 258					
E2	DIVERS	467 742	396 509	399 129	470 847	20 430	12 482	32 912	143 137	58 751	55 251	54 251	48 051	78 496
E2001	TIRAGES ET FRAIS	26 249	21 875	21 744	26 093		173	173	3 578	3 751	3 751	3 751	3 751	7 340
E2002	TRAVAUX D'ENTRETIEN	179 400	149 557	149 557	179 400	20 430		20 430	25 000	25 000	22 500	22 500	22 500	41 470
E2004	HONORAIRES GEOMETRE	59 800	49 833	49 833	59 800				9 000	9 000	9 000	8 800		15 000
E2006	ACTIONS DE PROMOTION	130 000	108 333	111 083	133 260		12 309	12 309	78 658	10 000	10 000	10 000	10 000	2 293
E2010	IMPOTS ET TAXES	40 000	40 000	40 000	40 000				10 000	6 000	5 000	4 000	3 000	12 000
E2099	DEPENSES IMPREVUES	32 293	26 911	26 911	32 293				16 901	5 000	5 000	5 000		392
F	FRAIS GENEREAUX	724 825	724 825	724 825	724 825	181 200	90 600	271 800	90 600	90 600	90 600	90 600	90 600	25
F1	REMUNERATION SAREMM	543 625	543 625											
F4	REM SUIVI	181 200	181 200	724 825	724 825	181 200	90 600	271 800	90 600	90 600	90 600	90 600	90 600	25
G	FRAIS FINANCIERS	300 000	300 000	300 000	300 000	1 104	8 612	9 716	15 625	22 500	22 500	30 000	30 000	169 659
G1	F. F. S/ EMPRUNT	300 000	300 000	300 000	300 000	1 104	8 612	9 716	15 625	22 500	22 500	30 000	30 000	169 659
G	RECETTES	12 333 820	10 841 311	10 841 311	12 333 819				1 286 884	793 871	4 194 659	1 274 576	2 031 985	2 751 844
H	CESSIONS	10 092 505	8 599 996	7 839 996	9 180 504				1 224 284	681 295	2 216 520	774 576	2 031 985	2 251 844
H1	CESSIONS DROITS A	10 092 505	8 599 996	7 839 996	9 180 504				1 224 284	681 295	2 216 520	774 576	2 031 985	2 251 844
H10	CESSIONS ACCESSION	7 360 913	6 134 094	5 771 094	6 925 313				689 700		1 616 520	774 576	1 699 553	2 144 964
	M1 Bouygues Immobilier			426 000	504 000				504 000					
	N1 Blue Habitat			154 750	185 700				185 700					
	P EDI			397 600	477 120						477 120			
	B Bouygues Immobilier			640 000	768 000						768 000			
	N2 Blue Habitat			309 500	371 400						371 400			
	Ilots restants			3 849 244	4 619 093							774 576	1 699 553	2 144 964
H11	CESSIONS													
H13	CESSIONS LOCATIF AIDE	1 655 192	1 568 902	1 568 902	1 655 192				534 584	681 295			332 433	106 880
	M2 MHT			379 170	400 024				400 024					
	A1 Logiest			308 550	325 520									
	A2 Neolia			337 227	355 774									
	N1 Blue Habitat			127 945	134 560				134 560					
	Ilots restants			416 410	439 313								332 433	106 880
H19	CESSION EPHAD	1 076 400	897 000	500 000	600 000						600 000			
I	PRODUITS FINANCIERS													
J	REMBOURSEMENT AVANCES													
K	SUBVENTIONS	175 176	175 176	935 176	1 087 176				62 600	112 576	912 000			
K1	ACTE D'APPORT	62 600	62 600	62 600	62 600				62 600					
K3	SUBVENTION ABAISSEMENT			760 000	912 000						912 000			
K4	SUBVENTION FNAP	112 576	112 576	112 576	112 576					112 576				
L	PARTICIPATIONS	2 066 139	2 066 139	2 066 139	2 066 139						1 066 139	500 000		500 000
L2	PARTICIPATION EQUILIBRE	2 066 139	2 066 139	2 066 139	2 066 139						1 066 139	500 000		500 000
	RESULTAT D'EXPLOITATION	207 308	-2	-2	206 599	-517 322	-196 463	-713 785	-3 269 746	-371 771	3 062 929	-1 130 378	1 643 407	985 942
	AMORTISSEMENTS	6 405 267	6 405 267	4 907 296	4 907 296						2 200 000	1 000 000	1 000 000	707 296
N	ETAT TVA													
O	AVANCE CONCEDANT	3 405 267	3 405 267	3 407 296	3 407 296						700 000	1 000 000	1 000 000	707 296
O2	RBST AVANCES TRESORERIE	700 000	700 000	700 000	700 000						700 000			
O9	AVANCE ET RBST ACTE	2 705 267	2 705 267	2 707 296	2 707 296							1 000 000	1 000 000	707 296
P	EMPRUNTS	3 000 000	3 000 000	1 500 000	1 500 000						1 500 000			
P2	REMBOURSEMENT CAPITAL	3 000 000	3 000 000	1 500 000	1 500 000						1 500 000			

Intitulé	Bilan 2013 Approuvé TTC	Bilan HT	Nouveau Bilan		Fin 2013 Année	2014 Année	Réalisé Total	2015 Année	2016 Année	2017 Année	2018 Année	2019 Année	Au delà
			HT	TTC									
MOBILISATIONS	6 405 267	6 405 267	4 907 296	4 957 296		750 000	750 000	4 207 296					
N ETAT TVA				50 000		50 000	50 000						
N2 CREDIT TVA REMBOURSER				50 000		50 000	50 000						
O AVANCE CONCEDANT	3 405 267	3 405 267	3 407 296	3 407 296		700 000	700 000	2 707 296					
O1 MOBILISAT AVANCES TRESO	700 000	700 000	700 000	700 000		700 000	700 000						
O9 DECALAGE ACTE APPORT	2 705 267	2 705 267	2 707 296	2 707 296				2 707 296					
P EMPRUNTS	3 000 000	3 000 000	1 500 000	1 500 000				1 500 000					
P1 mobilisation	3 000 000	3 000 000	1 500 000	1 500 000				1 500 000					
FINANCEMENT				50 000		750 000	750 000	4 207 296		-2 200 000	-1 000 000	-1 000 000	-707 296
TRESORERIE				-2		219 703		944 560	572 790	1 318 001	-812 377	-175 767	-2
TVA sur dépense	1 285 199				54 903	16 170	71 073	247 695	143 362	137 876	379 392	43 496	263 012
TVA sur recette	1 492 509							142 819	35 518	521 420	129 096	300 589	363 066
TVA sur financement						50 000	50 000						
TVA période								-104 875	-107 844	383 544	-250 296	257 093	100 054
TVA déclarée (CA3)								32 033		117 718		6 797	100 054
Dépenses TTC	12 126 512				517 322	196 463	713 785	4 556 630	1 165 641	1 131 730	2 404 954	388 579	1 765 901
Recettes TTC	12 333 820							1 286 884	793 871	4 194 659	1 274 576	2 031 985	2 751 844
Amortissements	6 405 267									2 200 000	1 000 000	1 000 000	707 296
Mobilisations	6 405 267					750 000	750 000	4 207 296					
Clients						803 000	803 000	-53 000					
Acompte						53 000	53 000						-53 000
Encaissement						750 000	750 000						
Remboursement acompte								-53 000					53 000
Reste à encaisser						53 000	53 000	53 000					
Fournisseurs					424 998	158 299	583 297	127 660					
Règlement					423 936	157 679	581 615	127 660					
Retenue de garantie					-1 682		-1 682	-2 828					4 510
Restitution RG					1 062	620	1 682						-1 682
Reste à régler						127 660	127 660	-127 660					
TRESORERIE PERIODE	207 308				-424 998	644 701	219 703	724 857	-371 771	745 211	-2 130 378	636 610	175 765
TRESORERIE CUMUL				-2		219 703		944 560	572 790	1 318 001	-812 377	-175 767	-2
RATIOS													
Ratio1													

Annexe

-  Périmètre de la ZAC
-  Voirie et parking
-  Périmètre de l'îlot
-  Nom de l'îlot
-  Plantations d'alignements
-  Principe de cheminement piéton
-  Principe d'allées à aménager
-  Espaces paysagers à aménager
-  Espaces publics paysagers à aménager
-  Noue paysagère
-  Alignement obligatoire
-  Limite de la zone rouge du PPRI (Zone inconstructible)
-  Marge de recul minimale
-  Raccordement de la rue Louis Bertrand
-  Carrefour avec régulation à aménager
-  Carrefour à aménager

* L'aménagement de la zone est également soumis aux règles spécifiques du PLU et du PPRI

Département de la Moselle
(57)

METZ

Zone d'Aménagement Concerté
du Sansonnet

Date:
Novembre 2010

Echelle:
1/1000

DOSSIER DE
REALISATION

Plan d'aménagement

APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION : DCM du 26-01-2006
APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION : DCM du

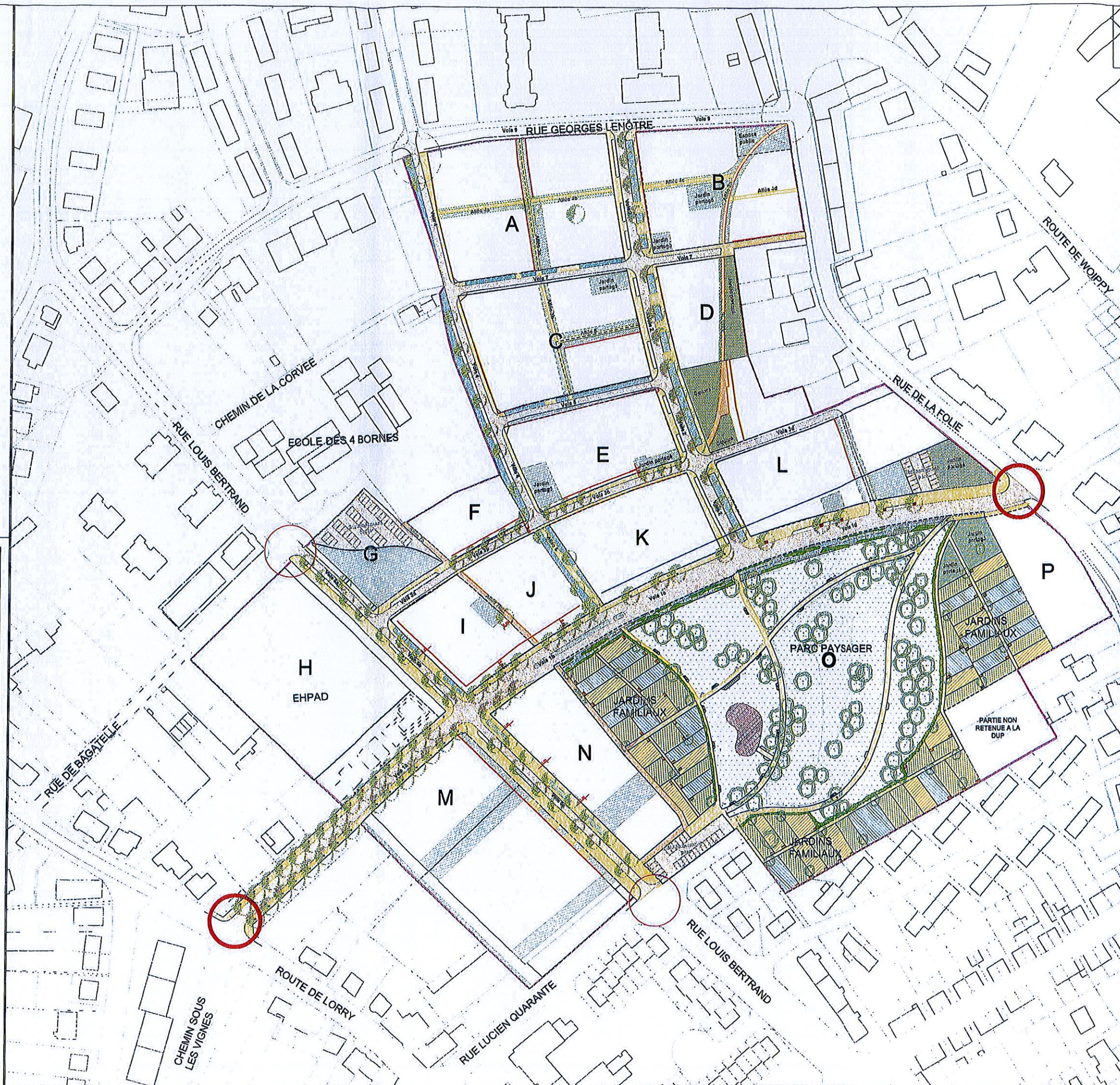
Maîtrise d'ouvrage

Concepteur

Ville de Metz
Service Urbanisme
Prévisionnel et opérationnel
144 route de Thionville
57061 Metz
Tél. : 03 87 65 60 20
Fax : 03 87 55 59 31

Citadia Conseil
Ile-de-France
260, rue du Faubourg Saint-Martin
75010 Paris
Tél: 01 53 46 65 05
Fax: 01 53 46 65 06

AC Ingénierie
17, Résidence Saint-Quentin
57050 Le Ban Saint-Martin
Tél: 03 87 30 79 43
Fax: 03 87 18 65 15



ZAC DU SANSONNET A METZ

AVENANT N° 2

AU TRAITE DE CONCESSION ENTRE LA VILLE DE METZ ET LA SAREMM

EXPOSE

Par convention publique d'aménagement en date du 20 décembre 2012, la Ville de METZ a confié à la Société d'Aménagement et de Restauration de METZ METROPOLE (SAREMM) l'aménagement de la "ZAC du SANSONNET à METZ".

En vertu de l'article 20-4, la rémunération de la SAREMM est établie sur la base d'une annuité du 1/8^{ème} de la rémunération estimée dans le bilan final prévisionnel tel qu'annexé à la convention de concession – valeur Décembre 2012.

Afin de permettre l'application de cette disposition, il est apparu nécessaire d'une part, de préciser le forfait annuel à prélever sur la durée de la concession, sans en modifier les bases contractuelles fixées à l'article 20-2 et d'autre part, de modifier l'échéancier de prélèvement dudit forfait.

Par ailleurs, l'avenant n°1 à la convention de concession avait précisé le montant de la participation financière d'équilibre de la ville de Metz ainsi que les dates de versement.

Le CRAC arrêté au 31 décembre 2014 prévoit de décaler le premier versement de 2016 en 2017, sans modifier le montant global de la participation du concédant, ni les autres échéances de versement.

Tel sont les objets du présent avenant.

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 Société d'Aménagement et de Restauration de METZ METROPOLE "SAREMM"**, Société Anonyme Publique Locale, au capital de 230.000 €, 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 Hassan BOUFLIM, 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 du 12 Décembre 2012,

désignée par la sigle "SAREMM"

d'autre part,

ARTICLE 1 – REMUNERATION DE LA SAREMM

Conformément à l'article 20.4 de la Convention de Concession d'Aménagement de la ZAC du SANSONNET, la SAREMM est autorisée à percevoir annuellement un montant de rémunération forfaitaire fixé à 1/8^e de la rémunération globale, estimée dans le bilan final prévisionnel de l'opération.

Sur les bases contractuelles, telles que fixées à l'article 20.2 de la convention, la rémunération de la SAREMM est globalement estimée à 724.825 €.

Ainsi, le forfait annuel est fixé à **90.000 €**.

Il est, par ailleurs, convenu entre les parties que la rémunération sera prélevée trimestriellement.

ARTICLE 2 – PARTICIPATIONS FINANCIERES DE LA VILLE

En application de l'article 16 « Financement des opérations » de la convention de concession relative à la ZAC du SANSONNET, le bilan financier prévisionnel de la ZAC, établi au 31 décembre 2014, fait apparaître une participation financière d'équilibre de la ville pour un montant de **2.066.139 €**, montant déjà acté contractuellement et inchangé.

Les versements de cette participation d'équilibre interviendront selon le nouvel échéancier suivant :

- 1.066.139,00 € au cours de l'exercice 2017,
- 500.000,00 € au cours de l'exercice 2018,
- 500.000,00 € au cours de l'exercice 2020.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS ANTERIEURES

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

- Convention Publique d'Aménagement du 20 Décembre 2012,
- l'avenant N° 1 du 31 Octobre 2014.

A METZ, le

A METZ, le

Pour la Ville de Metz

Pour La SAREMM

Le Maire

Le Directeur Général

Dominique GROS

Hassan BOUFLIM

ZAC DU SANSONNET A METZ

CONVENTION FINANCIERE ENTRE LA VILLE DE METZ ET LA SAREMM

fixant l'échéancier de paiement de l'Acte d'Apport du 25 Février 2015

PREAMBULE

Par convention de concession en date du 20 décembre 2012, la Ville de METZ a confié à la SAREMM l'aménagement de la ZAC du SANSONNET.

Dans ce cadre, la Collectivité Concédante et la SAREMM ont procédé au transfert de l'opération d'aménagement au travers d'un acte d'apport signé le 25 Février 2015.

Au terme de cet acte notarié, l'échéancier de paiement doit être précisé par convention financière.

Tel est l'objet de la présente convention financière.

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 "la Ville",

d'une part,

ET :

- **La Société d'Aménagement et de Restauration de METZ METROPOLE "SAREMM"**, Société Anonyme Publique Locale, au capital de 230.000 €, 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 Hassan BOUFLIM, 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 du 12 Décembre 2012,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

L'objet de la présente convention est de préciser l'échéancier de versements par la SAREMM à la Ville de METZ de la somme de 2.707.296,24 € correspondant au solde négatif de l'opération "ZAC du SANSONNET", tel que défini dans l'acte d'apport signé entre les parties le 25 Février 2015.

ARTICLE 2 – INTEGRATION DE L'ECHEANCIER DE PAIEMENT DE L'ACTE D'APPORT

En application des clauses de l'acte d'apport précité, les parties ont, d'un commun accord, décidé de procéder à la transformation du montant du transfert de l'opération d'aménagement en avances de trésorerie pour le montant de 2.707.296,24 €.

ARTICLE 3 – REMBOURSEMENT DES AVANCES

Compte-tenu de ce qui précède et conformément à l'étude financière de la ZAC, arrêtée au 31/12/2014 et approuvée par la Ville, il est prévu le remboursement desdites avances de trésorerie de 2.707.296,24 € aux échéances définies ci-dessous, mais sous réserve toutefois des disponibilités de l'opération.

Il est par conséquent, convenu entre les parties l'échéancier de remboursement suivant :

- 1.000.000,00 € le 15/12/2018
- 1.000.000,00 € le 15/12/2019
- 707.296,24 € le 15/12/2020

En cas de modification de cet échéancier, un avenant à la présente convention financière interviendra entre les parties.

Fait à METZ, le
(en 3 exemplaires)

A METZ, le

Pour la Ville de Metz

Le Maire

Dominique GROS

A METZ, le **29 MAI 2015**

Pour La SAREMM

Le Directeur Général

Hassan BOUFLIM