

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 24 septembre 2015

DCM N° 15-09-24-6

Objet : ZAC des Coteaux de la Seille - Approbation du CRAC 2014. Approbation de l'avenant n°02 à la concession d'aménagement et d'une convention financière relative au remboursement de l'acte d'apport.

Rapporteur: M. LIOGER

Par traité de Concession, en date du 3 avril 2012, la Ville de METZ a confié à la SAREMM l'aménagement de la ZAC des Coteaux de la Seille à Metz.

L'avancement de cette opération à ce jour est le suivant : 200 logements sont livrés et 100 autres sont en cours de réalisation. Les terrains autour des 4 premiers îlots sont viabilisés et la dernière partie autour des îlots en construction sera parachevée l'année prochaine. Pour cette fin d'année 2015, un permis de construire pour 38 maisons individuelles doit être déposé et en 2016, les constructions se poursuivront avec un nouveau programme de 26 logements.

En application des dispositions du traité précité ainsi que de l'article L-300-5 du Code de l'Urbanisme, la SAREMM doit chaque année fournir un CRAC à la collectivité comportant notamment :

- un bilan prévisionnel actualisé faisant apparaître le budget global actualisé, l'état des réalisations des dépenses et recettes de ce budget, et les dépenses et recettes restant à réaliser,
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des dépenses et recettes restant à réaliser.

Ces documents ainsi que la note de conjoncture 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 des Coteaux de la Seille arrêté à la date du 31 décembre 2014.

	Bilan global actualisé € HT	Réalisation au 31 décembre 2014 € HT	Reste à réaliser € HT
Dépenses	42.997.301	10.447.862	32.549.439

Recettes	42.997.301	3.801.497	39.195.804
-----------------	-------------------	-----------	------------

Le bilan financier prévisionnel global de l'opération est équilibré à hauteur de 42.997.301 € HT en dépenses et en recettes. Au 31 décembre 2014, la situation de trésorerie présente pour la période un solde positif de 752.346,00 €.

Les dépenses réalisées par le concessionnaire sur l'exercice 2014 concernaient notamment des travaux d'infrastructures (réseaux, voirie, signalisations), d'espaces verts et les rémunérations correspondantes. Les îlots 8 et 10 sont livrés à ce jour. Les travaux prévus en 2015 sont essentiellement liés à la réalisation d'une voirie entre la rue Célestine Michel et la rue de Tivoli, le parachèvement des espaces publics autour des îlots 9A et 11A ainsi que l'installation de réseaux définitifs.

Les prévisions de recettes pour 2015 correspondent d'une part aux cessions des îlots 9B et 11B pour un montant de 684 720 € HT et d'autre part au reversement d'une subvention perçue par la ville de Metz du Fond d'Aménagement Urbain, revenant à l'aménageur, d'un montant de 181 184 €.

Un avenant N°2 définissant les modalités de prélèvement de la rémunération est proposé. Actuellement annuelle, elle sera prélevée trimestriellement pour une meilleure gestion de la trésorerie.

Enfin, une convention financière est proposée afin de gérer le remboursement de l'acte d'apport.

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 la délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC des Coteaux de la Seille à Metz,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2011 approuvant le transfert de la ZAC des Coteaux de la Seille à la SPL SAREMM et le traité de concession y afférant,

CONSIDERANT le projet d'actualisation au 31 décembre 2014 du bilan prévisionnel de cette opération présenté par la SAREMM,

CONSIDERANT qu'il convient de procéder à un avenant au traité de concession définissant la participation financière d'équilibre de la Ville de Metz sur la ZAC des Coteaux de la Seille,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'APPROUVER** le budget actualisé au 31/12/14 se chiffrant à 42.997.301,00 € HT,
- **D'APPROUVER** la convention financière relative à l'acte d'apport et l'avenant N°2 à la concession,
- **D'APPROUVER** le reversement à la SAREMM de la subvention du Fonds d'Aménagement Urbain ainsi que celle de l'ADEME,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer ladite convention,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout acte se rapportant à la présente,
- **D'INSCRIRE** les dépenses au budget principal.

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 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 : 32 Absents : 23 Dont excusés : 12

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

**ZAC DES COTEAUX DE LA SEILLE
A METZ**

NOTE DE CONJONCTURE AU 31 DECEMBRE 2014

PERSPECTIVES 2015

- 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 statique
- bilan échelonné dans le temps

I – OBJECTIFS ET CADRE REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

Rappel :

La ZAC des Coteaux de la Seille d'une superficie de 32.80 ha est située en extension sud du quartier de Plantières – Queuleu, qui était un ancien faubourg rattaché à la ville de Metz à la fin du XIXème siècle et qui a connu un fort développement après la deuxième guerre mondiale.

La ZAC a été créée par délibération en Conseil Municipal le 29 mars 2007.

Le dossier de réalisation a été approuvé par décision du Conseil Municipal le 29 mars 2012 et prévoit la création de 190 000 m² SHON maximum dont :

- 170 000 m² SHON maximum de logements répartis en 46 lots constructibles entre des logements sociaux, des logements locatifs libres et en accession à la propriété.
- 15 000 m² SHON maximum de bureaux, activités et commerces.
- 5000 m² SHON maximum pour des équipements.

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 de deux bassins de rétention sur les îlots n°7 et 26 d'une capacité respective de 950 m³ et 2 500 m³.
- La réalisation d'espaces verts de proximité 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 des Coteaux de la Seille entre la Ville de Metz et la SAREMM. Cette concession est prévue pour une durée de 12 ans à compter du 3 avril 2012, date de notification par la Collectivité au concessionnaire.

L'avenant n°1 en date des 7 décembre 2012 et 14 février 2013 a fixé le forfait annuel de rémunération de la SAREMM pour la période 2012-2016.

Le CRAC de la ZAC, arrêté au 31 décembre 2013, a été approuvé par décision du Conseil Municipal du 25 Septembre 2014.

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

PROGRAMME PREVISIONNEL

A ce jour, le programme comporte 190 000 m² de SHON répartis de la façon suivante :

- Equipements publics	:	5 000 m ²
- Bureaux / commerces / activités	:	15 000 m ²
- Logements	:	170 000 m ²

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

- Bureaux / activités / commerces	:	150 € HT
- Logements	:	250 € HT
- Logements locatifs aidés	:	165 € HT

N.B. : Les prix SHON ont été maintenus en SDP.

ETAT D'AVANCEMENT, REALISATIONS AU 31/12/2014

1 - Dépenses

Foncier	réalisation au 31/12/2014	4 386 528 € TTC
----------------	----------------------------------	------------------------

Au terme de la procédure d'expropriation engagée par la Ville de METZ et suite au jugement en fixation d'indemnités n°29/2012 rendu le 27 avril 2012 par le Tribunal de Grande Instance de METZ, la SAREMM a versé le montant de ces indemnités aux différents propriétaires concernés.

Etudes générales	réalisation au 31/12/2014	573 320 € TTC
-------------------------	----------------------------------	----------------------

Elles concernent, entre autre, les études pré-opérationnelles (étude loi sur l'eau, étude de circulation, etc.), les études menées par l'architecte-urbaniste de la ZAC ainsi que la réalisation d'un diagnostic archéologique.

Travaux d'infrastructures	réalisation au 31/12/2014	5 365 210 € TTC
----------------------------------	----------------------------------	------------------------

Ces dépenses se décomposent de la manière suivante :

- Travaux préparatoires	:	71 947 € TTC
- Amenée extérieure des réseaux AEP :		300 073 € TTC
- Amenée extérieure des réseaux d'électricité :		22 015 € TTC
- Ensemble voirie, assainissement, EP, signalisation, divers:		4 355 288 € TTC
- Espaces verts :		615 886 € TTC

Honoraires techniques	réalisation au 31/12/2014	271 385 € TTC
------------------------------	----------------------------------	----------------------

Il s'agit essentiellement de la rémunération versée à la maîtrise d'œuvre.

Commercialisation :

réalisation au 31/12/2014

12 491 € TTC

Ce poste comprend les actions de promotion et d'accueil de la ZAC, la publicité, les panneaux de communication sur site et le remboursement aux opérateurs prévu par la convention signée avec CERQUAL.

Frais généraux :

réalisation au 31/12/2014

779 210 € 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

77 426 € TTC

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

Frais financiers :

réalisation au 31/12/2014

52 800 € TTC

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

2 - Recettes**- cessions de droits à construire :**

réalisation au 31/12/2014

4 134 602 € TTC

Ces recettes se décomposent de la façon suivante :

- HABITER PROMOTION (Ilot 8) : 1 250 050 € TTC
- LOGIEST (Ilot 10) : 891 227 € TTC
- ICADE (Ilot 9A) : 1 170 965 € TTC
- BLUE HABITAT (Ilot 11A) : 822 360 € TTC

- subventions :

réalisation au 31/12/14

5 950 € TTC

Il s'agit d'une subvention de l'ADEME pour la réalisation d'un bilan carbone prospectif sur la ZAC.

- produits financiers :

réalisation au 31/12/14

37 551 € TTC

III – EVOLUTIONS NOTABLES DES POSTES DU BILAN

DEPENSES (€ HT)

Foncier :

Bilan 2014	:	<u>4 535 838 €</u>
Bilan 2015	:	<u>4 535 838 €</u>

Différence	:	0 €
-------------------	---	------------

Il n'y a pas d'évolution sur ce poste.

Etudes générales :

Bilan 2014	:	<u>1 352 397 €</u>
Bilan 2015	:	<u>1 352 397 €</u>

Différence	:	0 €
-------------------	---	------------

Il n'y a pas d'évolution sur ce poste.

Constructions :

Bilan 2014	:	<u>264 000 €</u>
Bilan 2015	:	<u>264 000 €</u>

Différence	:	0 €
-------------------	---	------------

Il n'y a pas d'évolution sur ce poste.

Ce poste correspond à une provision pour un aménagement sommaire des locaux destinés à la Maison du projet. Les frais d'équipement et de fonctionnement ne sont pas inclus (mobilier, abonnements d'eau, d'électricité, etc.).

Travaux d'infrastructures dont Honoraires techniques :

Bilan 2013	:	30 265 189 €	dont	Bilan 2013	:	4 370 392 €
Bilan 2014	:	<u>30 280 790 €</u>		Bilan 2014	:	<u>4 370 392 €</u>

Différence	:	+ 15 601 €	Différence	:	0 €
-------------------	---	-------------------	-------------------	---	------------

De nouveaux produits financiers d'un montant de 15 601 € ont été perçus en recette en 2014. Ils sont ajoutés en provision de travaux.

Frais de commercialisation :

Bilan 2013	:	1 544 710 €
Bilan 2014	:	<u>1 544 710 €</u>

Différence : 0 €

Il n'y a pas d'évolution sur ce poste.

A noter en 2014 la suppression d'une provision destinée à aider financièrement les porteurs de projets qui s'engagent dans une certification CERQUAL.

Frais généraux :

Bilan 2013	:	3 115 227 €
Bilan 2014	:	<u>3 115 227 €</u>

Différence : 0 €

Il n'y a pas d'évolution sur ce poste.

L'avenant n°1 en date des 7 décembre 2012 et 14 février 2013 a fixé le forfait annuel de rémunération de la SAREMM pour la période 2012-2016.

Frais divers :

Bilan 2013	:	668 172 €
Bilan 2014	:	<u>668 172 €</u>

Différence : 0 €

Il n'y a pas d'évolution sur ce poste.

Frais financiers :

Bilan 2012	:	1 236 168 €
Bilan 2013	:	<u>1 236 168 €</u>

Différence : 0 €

En 2013, la SAREMM a sollicité l'ouverture d'une ligne de trésorerie pour un montant de 1 700 000 € auprès du Crédit Agricole de Lorraine afin de couvrir les besoins de l'opération.

Afin de répondre aux besoins de trésorerie de l'opération, la SAREMM va remplacer cette ligne de trésorerie par deux emprunts estimés au total à 4 500 000 € (2 000 000 € en 2015 et 2 500 000 € en 2016).

RECETTES (€ HT)

Cessions de droits à construire :

Bilan 2014	:	42 802 307 €
Bilan 2015	:	<u>42 802 307 €</u>

Différence : 0 €

Il n'y a pas d'évolution sur ce poste.

- Subventions :

Bilan 2014	:	157 442 €
Bilan 2015	:	<u>157 442 €</u>

Différence **0 €**

Il n'y a pas d'évolution sur ce poste.

- Produits financiers :

Bilan 2013	:	21 950 €
Bilan 2014	:	<u>37 551 €</u>

Différence **+ 15 600 €**

IV – DONNEES FINANCIERES

Acte d'apport

La signature de l'Acte d'Apport entre la Ville de METZ et la SAREMM est intervenue le 8 octobre 2012. Un avenant à l'acte d'apport a été signé le 29 août 2013 pour réajuster certains montants.

Le tableau financier de l'opération transférée est le suivant :

	Montant total HT	TVA	Montant total TTC
Ingénierie	56 340,00	11 042,64	67 382,64
Etudes	482 732,79	75 248,87	557 981,66
Foncier	2 105 800,05	7 090,34	2 112 890,39
Travaux	70 000,00	13 720,00	83 720,00
Divers	22 584,22	3 326,10	25 910,32
TOTAL DEPENSES	2 737 457,06	110 427,94	2 847 885,01
Etudes	5 950,00	0,00	5 950,00
Foncier	1 250 050,00	238 474,33	1 488 524,33
TOTAL RECETTES	1 256 000,00	238 474,33	1 494 474,33
Solde négatif	1 481 457,06		1 353 410,68

Il résulte du tableau ci-dessus :

- Des recettes comptabilisées à la date du 3 juillet 2012 pour un montant de 1 256 000 € HT
- Des dépenses comptabilisées à la date du 3 juillet 2012 pour un montant de 2 737 457,06 € HT

➔ Soit un solde négatif d'opération de **1 481 457,06€ HT** dont le remboursement à la Ville de Metz est prévu au 30/11/2016.

Cette somme apparait en 2016 de la manière suivante dans le plan de trésorerie arrêté au 31/12/2014 :

- 238 474 € HT dans le poste « Clients » ;
- auxquels viennent s'ajouter 1 242 983 € HT dans le poste « Fournisseurs ».

Un décalage de ce remboursement est proposé au présent CRAC au 30/11/2022 afin de réduire les montants à emprunter et optimiser les frais financiers.

Dans ces conditions, il importe de rédiger une Convention Financière actant cette modification d'échéancier de remboursement de l'avance au cours de l'exercice 2022.

Avances de trésorerie

Une convention d'avances au profit de la SAREMM a été signée les 25 mai et 8 août 2012 avec la Ville de METZ définissant le montant de l'avance à hauteur de 4 100 000 € ainsi que les échéanciers de versement et de remboursement de celle-ci.

Un premier versement à la SAREMM d'un montant de 2 600 000 € est intervenu en 2012.

Un second versement de 1 500 000 € est intervenu en 2013.

Par avenant N° 1 du 20/08/2014, les parties ont acté le montant versé au 31 décembre 2013, soit 4.100.000 €, lequel fera l'objet d'un remboursement, sous réserve des disponibilités de trésorerie de l'opération, au cours de l'exercice 2022.

Lignes de trésorerie et emprunts

En 2013, la SAREMM a sollicité l'ouverture d'une ligne de trésorerie pour un montant de 1 700 000 € auprès du Crédit Agricole de Lorraine pour une durée de 2 ans.

Afin de couvrir les besoins de l'opération, la SAREMM sollicitera deux emprunts à hauteur de 4 500 000 € en 2015 et 2016 au total. Les frais financiers correspondants ont été provisionnés.

Participations

Aucune participation du concédant à l'équilibre du bilan n'est prévue à ce jour.

Etat de réalisation au 31/12/2014 (€ TTC)

- Dépenses réalisées	:	- 11 518 369 €
- Recettes réalisées	:	+ 4 178 103 €
- Financement (avances et ligne de tréso.) et TVA	:	+ 6 312 822 €
- Fournisseurs non réglés	:	+ 1 861 134 €
- Retenues de garanties fournisseurs	:	+ 2 543 €
- Clients	:	- 83 887 €
<hr/>		
- Situation de trésorerie	:	+ 752 346 €

Prévisions de dépenses et recettes 2015

Pour 2015 et 2016, les principales dépenses et recettes concernent :

Travaux :

- Installation du poste de transformation électrique et des réseaux en définitif ;
- Enfouissement des réseaux sous le trottoir de la rue G. Ducrocq ;
- Réalisation d'une voie de bouclage entre la rue Célestine Michel et la rue de Tivoli ;
- Parachèvement des espaces publics autour des 9A et 11A ;
- Viabilisation des prochains ilots ;

Recettes :

- Cessions de droits à construire : 684 720 € HT
- Subvention Fonds d'Aménagement Urbain : 151 492 € HT

V – PERSPECTIVES

- Programmes immobiliers privés :

- **Ilot 8** : Ce programme comporte 5 465 m² de SHON répartis en 1 162 m² de commerces/bureaux et 4 303 m² de logements. Il est livré à ce jour.
- **Ilot 10** : Ce programme comporte 5 063 m² de SHON de logements. Il est livré à ce jour.
- **Ilot 9A** : ICADE a obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un programme de 4 200 m² de SHON totale dont 3 523 m² de logements et 677 m² de bureaux/commerces. Le programme est en cours de réalisation et sera livré courant 2016.
- **Ilot 9B** : RIZZON a obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un programme de 2 372 m² de SHON totale dont 2 052 m² de logements et 320 m² de bureaux/commerces. La cession de ce lot est programmée en 2015 pour un démarrage des travaux en 2016.
- **Ilot 11A** : BLUE HABITAT a obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un programme de 2 761 m² de SHON de logements. Le programme est en cours de réalisation et sera livré courant 2016.
- **Ilot 11B** : BLUE HABITAT a obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un programme de 1 678.02 m² de SHON totale dont 1 678.02 m² de logements et 74.6 m² de bureaux/commerces. La cession de ce lot est prévue en 2015.

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

- Approbation du bilan prévisionnel présenté par la SAREMM ;
- maintien des prix de vente pour les secteurs non affectés, à savoir :

	<u>Prix au m² de SDP</u>
* Bureaux / activités /commerces	: 150 € HT
* Logements	: 250 € HT
* Logements aidés	: 165 € HT

- ajout d'un nouveau prix de vente pour la réalisation de maisons individuelles :
 - * Logements individuels : 250 € HT / m² terrain

NB : *Il convient également de noter une baisse des recettes sur la 1^{ère} tranche de la ZAC liée au passage de la SHON à la Surface de Plancher. Un travail plus fin sur les tranches suivantes permettra de retravailler la surface de plancher et préserver l'équilibre du bilan.*

- approbation de la convention financière relative à la gestion de l'acte d'apport.
- Approbation de l'avenant N°2 à la concession qui précise les modalités de prélèvement de la rémunération de la SAREMM.

Compte tenu de l'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus, le bilan global actualisé est équilibré à hauteur de 42 997 301 € HT.

Intitulé	Bilan	Bilan 2013	Nouveau Bilan 2014		Réalisé	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Au delà
	HT	TTC	HT	TTC	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	
DEPENSES	42 981 700	49 857 618	42 997 301	49 873 818	11 518 369	2 557 791	1 607 603	2 441 760	1 901 861	1 648 333	1 461 528	29 294 365
A ETUDES	1 352 397	1 526 189	1 352 397	1 526 188	573 320	48 420	63 836	76 800	52 800	52 800	52 800	653 832
A02 ETUDES PRE -	229 959	256 213	229 959	256 213	98 691		16 800	16 800	16 800	16 800	16 800	73 522
A03 HONORAIRES	873 126	990 622	873 126	990 622	358 243	48 420	47 036	30 000	30 000	30 000	30 000	465 343
A06 SONDAGES	150 502	180 544	150 502	180 544	17 576			30 000	6 000	6 000	6 000	114 967
A09 DIAGNOSTIC	98 810	98 810	98 810	98 810	98 810							
B FONCIER	4 535 838	4 734 706	4 535 838	4 732 096	4 386 528	823 297	55 139	33 600	32 400	31 200	30 000	163 230
B01 ACQUISITIONS DANS LE	3 378 407	3 378 407	3 378 407	3 378 407	3 378 407							
B02 ACQUISITIONS AVANT LA	87 025	87 025	87 025	87 025	87 025							
B03 FRAIS D'ACQUISITION	38 003	38 003	38 003	38 003	38 003							
B04 FRAIS POUR L'ACTE	15 499	18 502	15 499	18 502	18 502							
B08 DEPENSES FONCIERES	338 604	398 809	338 604	396 199	50 630	9 337	55 139	33 600	32 400	31 200	30 000	163 230
B10 ACQUISITION MAISON DU	678 300	813 960	678 300	813 960	813 960	813 960						
C CONSTRUCTIONS	264 000	316 800	264 000	316 800				316 800				
C399 AMENAGEMENT MAISON	264 000	316 800	264 000	316 800				316 800				
D TRAVAUX D'AMENAGEMENT	30 265 189	36 279 078	30 280 790	36 297 627	5 636 595	1 363 154	761 501	1 308 263	1 343 064	981 405	953 187	25 313 613
D01 TRAVAUX	138 687	152 418	138 687	152 418	71 947			6 000	6 000	6 000	6 000	56 471
D02 AMENEE EXT. RESEAUX	476 589	571 061	476 589	570 903	300 073	47 209	18 095	156 000	96 736			
D03 AMENEE EXT. ELEC.	462 375	554 786	462 375	554 772	22 015	6 057	138 742	84 000	36 000	24 000		250 015
D04 ENS. VOIRIE ASSAIN EP	20 922 105	25 095 112	20 937 706	25 113 833	4 355 288	942 362	342 666	768 000	720 000	720 000	720 000	17 487 878
D08 ESPACES VERTS	1 859 532	2 230 590	1 859 532	2 230 591	615 886	362 338	28 546		180 000			1 406 159
D09 PROVISION TRAVAUX	1 675 977	2 011 173	1 675 977	2 011 172			38 666	71 331	72 711	52 500	50 820	1 725 143
D11 TRAVAUX DIVERS	25 084	30 101	25 084	30 101			25 084	5 017				
D29 RUE GEORGES DUCROCQ	334 448	401 338	334 448	401 338								401 338
D37 PARTICIPATIONS DIVERSES												
D40 HONORAIRES TECHNIQUES /	4 370 392	5 232 499	4 370 392	5 232 500	271 385	5 187	169 703	217 915	231 617	178 905	176 367	3 986 609
D4001 INGENIERIE (MAITRISE	2 244 393	2 681 699	2 244 393	2 681 700	147 176		74 209	109 034	121 873	74 760	72 600	2 082 047
D4005 ETUDES TECHNIQUES,	150 502	180 597	150 502	180 597	1 537		9 600	9 600	9 600	9 600	9 600	131 060
D4006 MISSION CONCEPTION	1 500 000	1 799 628	1 500 000	1 799 628	114 708	3 600	75 720	78 000	78 000	78 000	78 000	1 297 200
D4007 COORDINATION	129 765	155 697	129 765	155 697	7 964	1 587	2 956	5 452	5 557	4 012	3 884	125 872
D4008 MISSION OPC 0.5%	129 765	155 718	129 765	155 718				5 452	5 557	4 013	3 884	136 812
D4009 IMPREVUS ET ALEAS 5%	215 967	259 160	215 967	259 160			7 218	10 377	11 029	8 519	8 398	213 618
E FRAIS DIVERS	2 212 881	2 649 450	2 212 881	2 649 712	89 917	31 606	418 473	349 079	137 760	268 620	132 960	1 252 903
E1 FRAIS COMMERCIALISATION	1 544 709	1 853 645	1 544 709	1 853 606	12 491	10 768	371 756	313 319	94 800	232 860	90 000	738 380
E10 ACTIONS DE PROMOTION	750 876	901 051	750 876	901 012	9 749	9 749	60 986	60 000	60 000	60 000	60 000	590 276
E11 PUBLICITE (publicat.	62 709	75 245	62 709	75 245	2 741	1 019	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	42 504
E12 SIGNALISATION	200 000	240 000	200 000	240 000			28 800	28 800	28 800	24 000	24 000	105 600
E13 REMBOURSEMENT	531 124	637 349	531 124	637 349			275 970	218 519		142 860		
E2 DIVERS	668 172	795 805	668 172	796 106	77 426	20 838	46 717	35 760	42 960	35 760	42 960	514 523
E2001 TIRAGES	17 505	21 001	17 505	21 001	2 012	460	960	960	960	960	960	14 190
E2002 FOURNITURES DIVERSES	77 374	92 779	77 374	92 779	31 683	10 903	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	39 497
E2003 ASSURANCES	39 673	46 969	39 673	46 597	5 055	1 864	2 563	2 400	2 400	2 400	2 400	29 378
E2004 HONORAIRES GEOMETRE	170 000	204 000	170 000	204 000	1 806	1 806	10 794	12 000	12 000	12 000	12 000	143 400
E2005 FRAIS ACTES ET	38 832	46 595	38 832	46 595	995		3 660	2 400	2 400	2 400	2 400	32 340
E2007 CONSULTATION MARCHÉ	95 867	115 015	95 867	115 015	7 488		9 540	6 000	6 000	6 000	6 000	73 987
E2099 DIVERS FRAIS DIVERS	228 921	269 446	228 921	270 119	28 388	5 804	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	181 730
F FRAIS GENEREAUX	3 115 227	3 115 227	3 115 227	3 115 227	779 210	260 000	260 000	260 400	260 000	260 000	260 000	1 035 617
F1 REM. SAREMM SUIVI	184 796	184 796	184 796	184 796								184 796
F2 REM. SAREMM GESTION	1 630 821	1 630 821	1 630 821	1 630 821					260 000	260 000	260 000	850 821
F4 FORFAIT ANNUEL	1 299 610	1 299 610	1 299 610	1 299 610	779 210	260 000	260 000	260 400				
G FRAIS FINANCIERS	1 236 168	1 236 168	1 236 168	1 236 168	52 800	31 314	48 654	96 818	75 837	54 308	32 581	875 170
G1 F. F. S/ EMPRUNT	1 050 000	1 050 000	992 270	992 270			16 600	96 818	75 837	54 308	32 214	716 493
G11 Frais fi. Crédit coopératif (2M€)			90 457	90 457			16 600	28 252	21 582	14 799	7 899	1 325
G12 Frais fi. CELCA (2.5M€)			195 303	195 303				68 566	54 255	39 509	24 315	8 658
G13 Provision pour futur emprunt			206 510	206 510								706 510
G2 COMMISSIONS SUR	60 000	60 000	60 000	60 000			18 000					42 000
G3 F.F. COURT TERME -	104 143	104 143	104 143	104 143	52 800	31 314	14 054					37 289
G4 PROVISION FRAIS			79 755	79 755							367	79 388
G5 PROVISIONS DIVERSES	22 025	22 025										
RECETTES	42 981 699	50 590 502	42 997 301	50 592 368	4 178 103	2 008 926	866 510	2 173 446	1 731 000	3 388 563	1 245 600	37 009 146
H CESSIIONS	42 802 307	50 380 812	42 802 308	50 367 077	4 134 602	1 993 325	684 720	2 173 446	1 731 000	3 388 563	1 245 600	37 009 146
H1 LOGEMENTS EN ACCESSION												
H1 CESSIIONS DROITS A	32 924 251	39 509 101	33 025 802	39 617 227	1 993 325	1 993 325	615 600	2 173 446	1 731 000	1 718 400	1 245 600	30 139 855
H10 LOTS NON ATTRIBUES	30 387 796	36 465 355	30 387 796	36 465 355				1 630 500	1 731 000	1 718 400	1 245 600	30 139 855
H100 ILOT 7			350 750	420 900						420 900		
H101 ILOT 12			433 750	520 500					520 500			
H102 ILOT 13			1 008 750	1 210 500					1 210 500			
H103 ILOT 15			1 338 750	1 630 500				1 630 500				
H104 ILOT 16												
H105 ILOT 17												

		Bilan	Bilan 2013	Nouveau Bilan 2014		Réalisé	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Intitulé		HT	TTC	HT	TTC	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà
H106	ILOT 18			1 031 250	1 297 300						1 297 500		
H107	ILOT 20			1 038 000	1 245 600							1 245 600	
H108	ILOT 23			1 033 000	1 230 400								1 238 400
H109	ILOT 24			2 757 500	3 309 000								3 309 000
H110	Autres lots			31 327 016	38 592 455								25 592 455
H11	ILOT 8 HABITER (ACTE	93 980	112 776	93 980	112 776				112 776				
H12	ILOT 9A ICADÉ	880 750	1 056 900	982 301	1 170 965	1 170 965	1 170 965						
H13	ILOT 9B RIZZON	513 000	615 600	513 000	615 600			615 600					
H19	ILOTS 11A et B BLUE	1 048 725	1 258 470	1 048 725	1 252 530	822 360	822 360		430 170				
H2	COMMERCES, BUREAUX,	2 075 700	2 490 840	1 974 150	2 368 980			69 120					2 299 860
H20	LOTS NON ATTRIBUES	1 916 550	2 299 860	1 916 550	2 299 860								2 299 860
H21	ILOT 9A ICADÉ	101 550	121 860										
H22	ILOT9B RIZZON	57 600	69 120	57 600	69 120			69 120					
H3	LOGEMENTS AIDES	5 610 006	6 000 061	5 610 006	6 000 061	891 227					1 670 163		3 438 671
H30	LOTS NON ATTRIBUES	4 774 611	5 108 834	4 774 611	5 108 834						1 670 163		3 438 671
H32	ILOT 10 LOGIEST	835 395	891 227	835 395	891 227	891 227							
H4	ACTE D'APPORT	1 250 050	1 250 050	1 250 050	1 250 050	1 250 050							
H40	ILOT 8 HABITER	1 250 050	1 250 050	1 250 050	1 250 050	1 250 050							
H5	DATION	942 300	1 130 760	942 300	1 130 760								1 130 760
H50	MAISON DU PROJET	942 300	1 130 760	942 300	1 130 760								1 130 760
H6													
I	PRODUITS FINANCIERS	21 950	21 950	37 551	37 551	37 551	15 600						
I1	PRODUITS FINANCIERS	21 950	21 950	37 551	37 551	37 551	15 600						
K	SUBVENTIONS	157 442	187 740	157 442	187 740	5 950		181 790					
K1	ETAT (Fonds	151 492	181 790	151 492	181 790			181 790					
K2	ADEME	5 950	5 950	5 950	5 950	5 950							
L	PARTICIPATIONS												
L2	PARTICIPATION												
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-1	732 884		718 550	-7 340 266	-548 865	-741 093	-268 314	-170 861	1 740 230	-215 928	7 714 781
	AMORTISSEMENTS	12 000 000	12 000 000	11 781 457	12 023 635	242 178	242 178	1 892 453	860 333	881 313	902 842	924 937	6 319 579
N	ETAT TVA				242 178	242 178	242 178						
N1	TVA A DECAISSER				242 178	242 178	242 178						
O	AVANCES REMBOURSABLES	4 100 000	4 100 000	5 581 457	5 581 457								5 581 457
O2	REMBOURSEMENT	4 100 000	4 100 000	4 100 000	4 100 000								4 100 000
O9	DECALAGE ACTE			1 481 457	1 481 457								1 481 457
P	EMPRUNT EN COURS	7 900 000	7 900 000	6 200 000	6 200 000			1 892 453	860 333	881 313	902 842	924 937	738 122
P2	RBT LIGNE DE	3 400 000	3 400 000	1 700 000	1 700 000			1 700 000					
P9	RBT EMPRUNTS	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000			192 453	860 333	881 313	902 842	924 937	738 122
P91	Crédit coopératif 2M€			2 000 000	2 000 000			192 453	389 838	396 507	403 291	410 191	207 720
P92	CELCA 2.5M€			2 500 000	2 500 000				470 495	484 806	499 551	514 746	530 402
	MOBILISATIONS	12 000 000	12 430 000	11 781 457	12 536 457	6 555 000	325 000	2 000 000	3 981 457				
N	ETAT TVA		430 000		755 000	755 000	325 000						
N2	CREDIT TVA REMBOURSER		430 000		755 000	755 000	325 000						
O	AVANCES REMBOURSABLES	4 100 000	4 100 000	5 581 457	5 581 457	4 100 000			1 481 457				
O1	AVANCES	4 100 000	4 100 000	4 100 000	4 100 000	4 100 000							
O9	DECALAGE ACTE			1 481 457	1 481 457				1 481 457				
P	EMPRUNT EN COURS	7 900 000	7 900 000	6 200 000	6 200 000	1 700 000		2 000 000	2 500 000				
P1	LIGNE DE TRESORIE	3 400 000	3 400 000	1 700 000	1 700 000								
P9	DIVERS EMPRUNTS	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000			2 000 000	2 500 000				
P91	Crédit coopératif 2M€			2 000 000	2 000 000			2 000 000					
P92	CELCA 2.5M €			2 500 000	2 500 000				2 500 000				
	FINANCEMENT		430 000		512 822	6 312 822	82 822	107 547	3 121 124	-881 313	-902 842	-924 937	-6 319 579
	TRESORERIE						752 346	7 137	1 432 698	353 028	1 017 091	-136 550	
	TVA sur dépense		6 875 918			1 070 507	375 645	216 492	347 424	261 004	222 337	194 824	4 563 930
	TVA sur recette		7 608 803			376 606	320 774	144 418	362 241	288 500	395 663	207 600	5 820 039
	TVA sur financement		430 000			512 822	82 822						
	TVA période							-72 073	14 817	27 496	173 326	12 776	1 256 109
	TVA déclarée (CA3)							-253 152	14 817	27 496	173 326	12 776	1 256 109
	Dépenses TTC		49 857 618			11 518 369	2 557 791	1 607 603	2 441 760	1 901 861	1 648 333	1 461 161	29 214 977
	Recettes TTC		50 590 502			4 178 103	2 008 926	866 510	2 173 446	1 731 000	3 388 563	1 245 600	37 009 146
	Amortissements		12 000 000			242 178		1 892 453	860 333	881 313	902 842	924 937	6 319 579
	Mobilisations		12 430 000			6 555 000	325 000	2 000 000	3 981 457				
	Clients					10 649 216	2 011 564	253 336	-169 449				
	Encaissement					10 649 216	2 011 564	253 336	-169 449				
	Reste à encaisser					83 887	83 887	-253 336	169 449				
	Fournisseurs					9 896 870	3 737 351	618 151	1 242 983				
	Avance					-152 475							-152 475
	Règlement					9 744 395	3 737 351	618 151	1 242 983				
	Résorption d'avance					-152 475							
	Retenue de garantie					-1 236	-1 236	-1 308					152 475
	Reste à régler					1 861 134	1 861 134	-618 151	-1 242 983				2 543

Intitulé	Bilan	Bilan 2013	Nouveau Bilan 2014		Réalisé	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	HT	TTC	HT	TTC	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année
TRESORERIE PERIODE		1 162 884			752 346	752 346	-745 209	1 425 561	-1 079 670	664 063	-1 153 640
Frais & Produits financiers											-367
TRESORERIE CUMUL						752 346	7 137	1 432 698	353 028	1 017 091	-136 550

Au delà
 215 937
 -79 388

ZAC DES COTEAUX DE LA SEILLE

CONVENTION FINANCIERE ENTRE LA VILLE DE METZ ET LA SAREMM

fixant l'échéancier de paiement de l'Acte d'Apport du 8 Octobre 2012

PREAMBULE

Par convention de concession en date du 3 Avril 2012, la Ville de METZ a confié à la SAREMM l'aménagement de la ZAC des Coteaux de la Seille.

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 8 Octobre 2012.

Au terme de cet acte notarié, un échéancier de paiement a été précisé puis modifié par avenant audit acte.

Afin de réduire les besoins actuels en financement extérieur et d'optimiser les frais financiers, il est proposé de décaler le remboursement initial prévu du solde négatif de l'opération.

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 25 Septembre 2014.

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 1.481.457,06 € correspondant au solde négatif de l'opération "ZAC des Coteaux de la Seille", tel que défini dans l'acte d'apport signé entre les parties le 8 Octobre 2012.

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

En application des clauses de l'acte d'apport précité et de son avenant du 29 Août 2013, 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 1.481.457,06 €.

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 1.481.457,06 € au 30 Novembre 2022, mais sous réserve toutefois des disponibilités de l'opération.

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

29 MAI 2015

A METZ, le

Pour La SAREMM

Le Directeur Général

Hassan BOUFLIM

AVENANT N° 2
A LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT
ENTRE LA VILLE DE METZ ET LA SAREMM
RELATIVE A L'AMENAGEMENT DE LA
ZAC DES COTEAUX DE LA SEILLE

PREAMBULE

Par convention de concession d'aménagement du 3 avril 2012, la Ville de Metz a confié à la SPL SAREMM, l'aménagement de la ZAC « des Coteaux de la Seille ».

En vertu de l'article 20.4, la rémunération de la SAREMM est établie sur la base d'une annuité du 1/12^e de la rémunération estimée dans le bilan financier prévisionnel de l'opération, tel qu'annexé à la convention de concession – valeur mars 2012.

Par avenant N° 1 des 07/12/2012 et 14/02/2013, afin de permettre l'application de cette disposition, les parties ont précisé le forfait annuel à prélever sur la 1^{ère} période quinquennale « 3 avril 2012 – 2 avril 2016 », sans en modifier les bases contractuelles fixées à l'article 20.2 de la convention.

Il est apparu nécessaire, en complément de cet avenant et afin de permettre le prélèvement de ladite rémunération trimestrielle, de régulariser un nouvel avenant en ce sens.

Tel est l'objet du présent avenant.

Ceci étant exposé,

ENTRE :

- **La Ville de Metz**, représentée par Monsieur Dominique GROS, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du

ci-après dénommée « la Collectivité Concédante »,

d'une part,

ET :

- **LA SAREMM**, société anonyme publique locale, au capital de 230.000 €, dont le siège social est à METZ (57045) – 48 place Mazelle, inscrite au registre du commerce de Metz sous le n° B 361.800.436, représentée par son Président Directeur Général, M. Richard LIOGER autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil d'Administration en date du 24 juin 2011, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire »,

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – REMUNERATION DE LA SAREMM

Il est rappelé, au préalable, les dispositions de l'avenant N°1 à la concession du 14 février 2013 qui stipulent : *"conformément à l'article 20.4 de la convention de concession d'aménagement de la ZAC des Coteaux de la Seille, la SAREMM est autorisée à percevoir annuellement un montant de rémunération forfaitaire fixée à 1/12^{ème} de la rémunération globale estimée, partant de la date de signature de la convention de concession et se terminant à son terme.*

La 1^{ère} période quinquennale, qui est concernée, correspond à la période du 3 avril 2012 au 2 avril 2016.

Sur les bases contractuelles, telles que fixées à l'article 20.2 de la convention, la rémunération de la SAREMM est globalement estimée à 3.115.227 €, ainsi qu'il en résulte du bilan financier prévisionnel annexé à la convention de concession du 3 avril 2012.

*Ainsi, le forfait annuel est fixé à **260.000 €**.*

Au regard de ces dispositions, les parties sont convenues que l'alinéa 4 de l'article 20.4, qui stipule qu'il sera procédé à un point par période quadriennale, est supprimé.

Il est, par ailleurs, convenu, entre les parties que la rémunération sera prélevée trimestriellement, au lieu de semestriellement, modifiant ainsi l'alinéa 3 de l'article 20.4.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS ANTERIEURES

Toutes les dispositions de la convention de concession d'aménagement du 3 avril 2012, ainsi que l'avenant N° 1 du 14 février 2013 non abrogées, modifiées ou complétées par le présent avenant continuent valablement à obliger les parties signataires des présentes.

A METZ, le

**Pour la Ville de Metz
Le Maire**

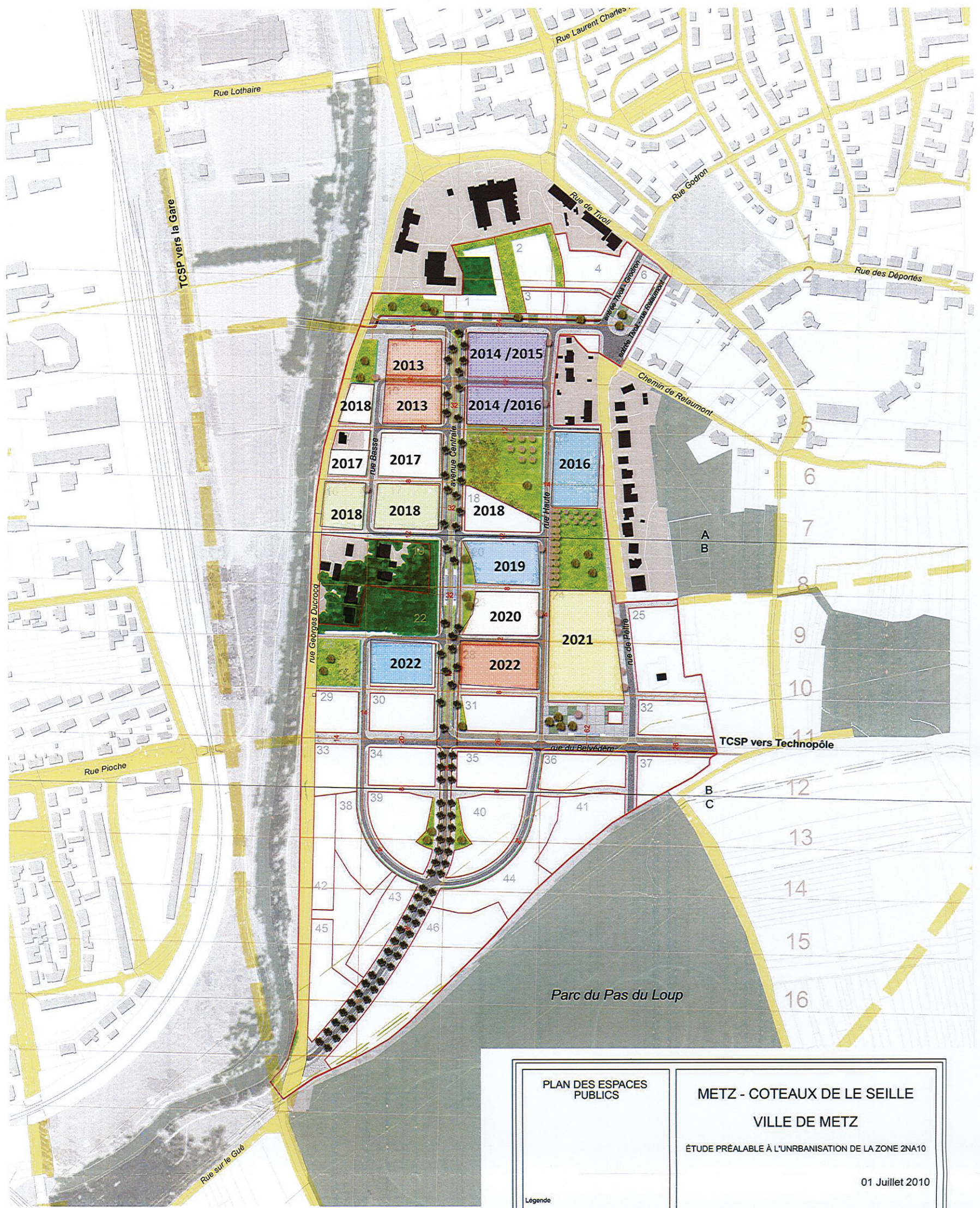
Dominique GROS

A METZ, le

29 MAI 2015

**Pour La SAREMM
Le Directeur Général**

Hassan BOUFLIM



PLAN DES ESPACES PUBLICS

Légende

- jardins publics
- bois existants
- trottoirs
- chaussées
- places
- pistes cyclables

METZ - COTEAUX DE LE SEILLE

VILLE DE METZ

ÉTUDE PRÉALABLE À L'UNRANISATION DE LA ZONE 2NA10

01 Juillet 2010

Paneraï et associés - architecture, urbanisme, ville durable

10, rue de Foullantines 75 005 Paris
tel 01 43 26 78 86, fax 01 43 54 23 52
philippe.paneraï@wanadoo.fr