

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

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 29 septembre 2016**DCM N° 16-09-29-18****Objet : ZAC du Sansonnet : approbation du CRAC 2015****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.

En application des dispositions de cette convention de concession 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 annexes 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 2015.

Bilan prévisionnel d'opération au 31/12/2015	Bilan global au 31/12/2014 approuvé HT	Bilan des réalisations de l'exercice 2015 TTC*	Bilan total des réalisations 2015 TTC*	Bilan global au 31/12/2015 présenté HT
Dépenses	10.841.311	3.256.299	3.970.084	10.856.544
Recettes	10.841.311	1.304.093	1.304.093	10.856.544

* dont acte d'apport signé le 25 février 2015

Le bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2015 est équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 10.856.544€ HT et n'a pas connu d'évolution notable. Le bilan comprend la participation financière à l'équilibre de l'opération de la Ville de Metz, arrêtée au montant de 2.066.139 € et versée à compter de 2017, suivant une première annuité de 1.066.139 €, conformément à l'avenant n°2 au traité de concession signé le 19 novembre 2015.

Au 31 décembre 2015, la situation de trésorerie présente pour la période un solde positif de 2.433.638 € TTC.

Les dépenses réalisées sur l'exercice 2015, hormis celles rattachées à l'acte d'apport, comprennent notamment des études de sols, des travaux d'aménagement de voirie provisoire (ou de chantier), des actions de promotion liée à l'engagement de la commercialisation de la zone, des honoraires techniques, et les frais et rémunérations liés à la concession.

Les principales dépenses prévues en 2016 concernent le rapport scientifique final des fouilles archéologiques, une première phase de travaux d'infrastructures permettant la connexion de la rue Louis Bertrand à la route de Lorry, et la poursuite des actions de promotion.

Les recettes perçues en 2015 de la cession de droits à construire s'élèvent à un montant total de 1.224.284 € TTC. Ces ventes ont été réalisées :

- à BOUYGUES IMMOBILIER et à BLUE HABITAT, totalisant 2.881 m² Surface de Plancher (SdP), soit pour 45 logements en marché libre,
- à MHT et à BLUE HABITAT, totalisant 3.072 m² SdP, soit pour 45 logements aidés.

Les prévisions des principales recettes de cession, effectuées suivant le rythme de commercialisation actuel, sont estimées pour 2016 à un montant total de 1.406.625 € TTC, comprenant les ventes à LOGI EST (17 maisons en locatif social et accession sociale), NEOLIA LORRAINE (23 logements aidés), et à BOUYGUES IMMOBILIER (50 logements en accession).

Le prix de cession des terrains à vocation d'habitat est maintenu pour les lots B, N2 et P de la première tranche à 200 € HT/m² SdP en marché libre, et à 165 € HT/m² SdP pour le logement social ou aidé (lots H pour la partie non affectée à l'usage d'EHPAD, M2, N1). Pour les autres secteurs de la première tranche, le prix proposé au CRAC 2014 est maintenu, à savoir à 220€ HT /m² SdP pour le logement en marché libre, et à 182 € HT / m² SdP en logement aidé (lots A1, A2).

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,

CONSIDERANT le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2015 présenté par la SAREMM équilibré à hauteur de 10.856.544 € HT en dépenses et en recettes,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'APPROUVER** le bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2015 de l'opération, équilibré à hauteur de 10.856.544 € HT en dépenses et en recettes suivant état constaté au 25 mai 2016, présenté par la SAREMM au titre du compte-rendu financier annuel (C.R.A.C.) de la ZAC du Sansonnet à Metz.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout acte ou avenant se rapportant à la présente.

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 : 8

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

Intitulé	Bilan		Réalisé Total	Fin 2014 Année	2015 Année	2016 Année	2017 Année	2018 Année	2019 Année	2020 Année	Bilan	
	Approuvé	HT									HT	TTC
DEPENSES	12 127 220	10 841 813	9 970 084	7 13 785	3 256 299	1 760 714	830 854	2 924 416	797 031	1 864 902	10 856 544	12 148 001
A ETUDES	805 852	719 594	576 987	267 322	309 665	142 307	23 408	15 000	25 582	22 568	719 594	805 852
A01 ACTE D'APPORT	283 833	283 833	283 833		283 833						283 833	283 833
A06 SONDAGES GEOTECHNIQUES	35 880	29 900	7 624		7 624	6 668	8 408		7 406	5 776	29 901	35 881
A09 FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	392 963	328 214	267 322	267 322		125 640					328 214	392 962
A11 ETUDES PRE-OPERATION.	93 176	77 647	18 208		18 208	10 000	15 000	15 000	18 176	16 793	77 647	93 176
B FONCIER	2 333 505	2 330 172	1 768 180		1 768 180	35 843	182 371	182 370	182 613		2 345 403	2 351 377
B03 ACQUISITIONS TERRAINS	547 354	547 354					182 371	182 370	182 613		547 354	547 354
B04 ACTE D'APPORT	1 766 151	1 766 151	1 768 180		1 768 180						1 768 180	1 768 180
B09 HONORAIRES AVOCAT EPFL	20 000	16 667				35 843					29 869	35 843
D TRAVAUX D'AMENAGEMENT	7 475 934	6 351 336	1 148 469	132 035	1 016 434	1 370 365	430 575	2 527 721	400 835	1 597 969	6 351 336	7 475 934
D01 TRAVAUX	6 189 612	5 158 009	321 228	63 746	257 482	1 287 779	376 151	2 437 590	366 889	1 443 971	5 194 673	6 233 607
D08 VOIRIE ET TERRASSEMENT	2 504 260	2 086 884	250 107		250 107	846 899	139 751	1 396 735	304 489		477 000	2 845 818
D10 RESEAUX D'ELECTRICITE	365 842	304 868	2 133		2 133	6 000		52 800			75 600	113 778
D11 RESEAUX D'ECLAIRAGE PUBLIC	384 000	320 000				48 000	48 000	156 000	20 400		111 600	320 000
D12 CHAUFFAGE URBAIN	776 400	647 000				252 000	120 000	96 000			257 400	604 500
D13 RESEAUX SECS	149 400	124 500						51 000			32 400	69 500
D14 RESEAUX D'ADDUCTION EAU	273 400	227 833	5 241		5 241	24 480		13 200			37 200	66 768
D15 ASSAINISSEMENT	895 200	746 000						356 400			250 200	505 500
D17 SIGNALISATION POLICE ET	91 080	75 900						48 600			15 480	53 400
D18 ESPACES VERTS	355 946	296 621	63 746	63 746		31 200	44 400	110 855	18 000		296 621	355 946
D19 PROVISION ALEAS ET	394 084	328 403				79 200	24 000	156 000	24 000		87 745	318 788
D37 PARTICIPATIONS DIVERSES	44 993	37 620	44 993	44 993							37 620	44 993
D371 ESPACES PUBLICS AMENAGES	12 400	10 368	12 400	12 400							10 368	12 400
D372 ESPACES PUBLICS AMENAGES	32 593	27 252	32 593	32 593							27 252	32 593
D39 ASSURANCES	25 900	25 900	493		493	5 000	5 000	5 000	5 000		25 900	25 900
D391 ASSURANCE	25 900	25 900	493		493	5 000	5 000	5 000	5 000		25 900	25 900
D40 HONORAIRES TECHNIQUES	1 215 429	1 129 807	781 755	23 296	758 459	77 586	49 424	85 131	28 946	148 591	1 093 144	1 171 434
D4001 COORDINATION SECURITE	75 196	62 663				7 200	2 400	12 000			7 200	26 000
D4002 GEOMETRE (arpentage travaux)	20 000	16 667	8 720		8 720	1 280	5 000	5 000			16 667	20 000
D4005 ETUDES TECHNIQUES	17 940	14 950	2 712		2 712	3 600	2 000	5 688			14 950	17 940
D4006 MAITRISE D'OEUVRE	371 722	309 780	68 698	23 296	45 402	61 756	35 024	62 443	15 600	128 201	309 780	371 722
D4010 IMPREVUS ET ALEAS	28 946	24 122				3 750	5 000	5 000	3 946	11 250	24 122	28 946
D99 ACTE D'APPORT	701 625	701 625	701 625		701 625						701 625	701 625
E FRAIS DIVERS	487 104	415 386	101 654	32 912	68 742	99 099	81 400	78 725	67 400	61 734	415 385	490 013
E10 ACTE D'APPORT	16 258	16 258	17 194		17 194						17 194	17 194
E2 DIVERS	470 846	399 128	84 460	32 912	51 548	99 099	81 400	78 725	67 400	61 734	398 347	472 819
E2001 TIRAGES ET FRAIS	26 093	21 744	1 874	173	1 701	5 400	5 400	5 400	5 400	2 615	21 744	26 088
E2002 TRAVAUX D'ENTRETIEN	179 400	149 557	20 701	20 430	271	38 699	30 000	30 000	30 000	30 000	149 557	179 400
E2004 HONORAIRES GEOMETRE	59 800	49 833	3 600		3 600	12 000	12 000	12 000	12 000	8 200	49 833	59 800
E2006 ACTIONS DE PROMOTION	133 260	111 083	43 503	12 309	31 194	32 100	24 000	21 325	10 000	2 293	111 083	133 222
E2010 IMPOTS ET TAXES	40 000	40 000				6 000	5 000	5 000	5 000	4 000	25 000	25 000
E2099 DEPENSES IMPREVUES	32 293	26 911	14 782		14 782	4 900	5 000	5 000	5 000	14 627	41 130	49 309
F FRAIS GENEREAUX	724 825	724 825	362 400	271 800	90 600	90 600	90 600	90 600	90 600	90 600	724 825	724 825
F4 REM SUIVI	724 825	724 825	362 400	271 800	90 600	90 600	90 600	90 600	90 600	90 600	724 825	724 825
G FRAIS FINANCIERS	300 000	300 000	12 394	9 716	2 678	22 500	22 500	30 000	30 000	30 000	300 000	300 000
G1 F. F. S/ EMPRUNT	300 000	300 000	12 394	9 716	2 678	22 500	22 500	30 000	30 000	30 000	300 000	300 000
RECETTES	12 333 820	10 841 811	1 304 093		1 304 093	1 519 201	3 426 659	1 274 576	2 032 901	2 791 787	10 856 544	12 349 213
H CESSIONS	9 180 505	7 839 996	1 224 828		1 224 828	1 406 625	1 448 520	774 576	2 032 901	2 291 787	7 839 997	9 179 237
H1 CESSIONS DROITS A	9 180 505	7 839 996	1 224 828		1 224 828	1 406 625	1 448 520	774 576	2 032 901	2 291 787	7 839 997	9 179 237
H10 CESSIONS ACCESSION	6 925 313	5 771 094	679 242		679 242	768 000	848 520	774 576	1 699 553	2 143 284	5 771 094	6 913 175
M1 Bouygues Immobilier			496 188		496 188						421 400	496 188
N1 Blue Habitat			183 054		183 054						154 750	183 054
P EDI							477 120				397 600	477 120
B Bouygues Immobilier						768 000					640 000	768 000
N2 Blue Habitat							371 400				309 500	371 400
Ilots restants								774 576	1 699 553	2 143 284	3 847 844	4 617 413
H11 CESSIONS			1		1						1	1
H13 CESSIONS LOCATIF AIDE	1 655 192	1 568 902	545 585		545 585	638 625			333 348	148 503	1 568 902	1 666 061
M2 MHT			395 029		395 029						379 170	395 029
A1 Logiest						260 750					247 156	260 750
A2 Neolia						377 876					358 176	377 876
N1 Blue Habitat			150 556		150 556				333 348	148 503	127 669	150 556
Ilots restants											456 731	481 851
H19 CESSION EPHAD	600 000	500 000					600 000				500 000	600 000
I PRODUITS FINANCIERS			8 065		8 065						8 065	8 065
I1 PRODUITS FINANCIERS			8 065		8 065						8 065	8 065
J REMBOURSEMENT AVANCES			3 600		3 600						3 000	3 600
J9 DIVERSES RECETTES			3 600		3 600						3 000	3 600
K SUBVENTIONS	1 087 176	935 176	62 600		62 600	112 576	912 000				935 176	1 087 176
K1 ACTE D'APPORT	62 600	62 600	62 600		62 600		912 000				62 600	62 600
K3 SUBVENTION ABASSEMENT	912 000	760 000									760 000	912 000
K4 SUBVENTION FNAF	112 576	112 576				112 576					112 576	112 576
L PARTICIPATIONS	2 066 139	2 066 139	5 000		5 000		1 066 139	500 000		500 000	2 070 306	2 071 139
L2 PARTICIPATION EQUILIBRE	2 066 139	2 066 139					1 066 139	500 000		500 000	2 066 139	2 066 139
M2 AUTRES RECETTES TAXABLES			5 000		5 000						4 167	5 000
RESULTAT D'EXPLOITATION	206 600	-2	-2 665 991	-713 785	-1 952 206	-241 512	2 595 805	-1 649 840	1 235 871	926 884	2 200 000	2 344 632
AMORTISSEMENTS	4 907 296	4 907 296	144 632		144 632		2 200 000					144 632
N ETAT TVA			144 632		144 632							144 632
N1 TVA A DECAISSER			144 632		144 632							144 632
O AVANCE CONCEDANT	3 407 296	3 407 296					700 000				700 000	700 000
O2 RBST AVANCES TRESORERIE	700 000	700 000					700 000				700 000	700 000
O9 AVANCE ET RBST ACTE	2 707 296	2 707 296										
P EMPRUNTS	1 500 000	1 500 000					1 500 000				1 500 000	1 500 000

		Bilan		Réalisé	Fin 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Bilan	
Intitulé		Approuvé	HT	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	HT	TTC
P2	REMBOURSEMENT CAPITAL	1 500 000	1 500 000										
	MOBILISATIONS	4 957 296	4 907 296	2 260 000	750 000	1 510 000		1 500 000				1 500 000	1 500 000
N	ETAT TVA	50 000		60 000	50 000	10 000						2 200 000	2 260 000
N2	CREDIT TVA REMBOURSER	50 000		60 000	50 000	10 000							60 000
O	AVANCE CONCEDANT	3 407 296	3 407 296	700 000	700 000							700 000	700 000
O1	MOBILISAT AVANCES TRESO	700 000	700 000	700 000	700 000							700 000	700 000
O9	DECALAGE ACTE APPORT	2 707 296	2 707 296										
P	EMPRUNTS	1 500 000	1 500 000	1 500 000		1 500 000						1 500 000	1 500 000
P1	mobilisation	1 500 000	1 500 000	1 500 000		1 500 000						1 500 000	1 500 000
	FINANCEMENT	50 000		2 115 368	750 000	1 365 368		-2 200 000					-84 632
	TRESORERIE					2 433 638	1 887 155	2 166 376	-483 464	-247 594			
	TVA sur dépense	1 285 907		136 436	71 073	65 363	272 769	87 564	435 241	80 636	278 811		
	TVA sur recette	1 492 509		143 271		143 271	161 293	393 420	129 096	300 637	364 956		
	TVA sur financement	50 000		84 632	50 000	-134 632							
	TVA période						-111 476	305 856	-306 145	220 001	86 145		
	TVA déclarée (CA3)							116 583			1		
	Dépenses TTC	12 127 220		3 970 084	713 785	3 256 299	1 760 714	830 854	2 924 416	797 031	1 864 902		
	Recettes TTC	12 333 820		1 304 093		1 304 093	1 519 201	3 426 659	1 274 576	2 032 901	2 791 787		
	Amortissements	4 907 296		144 632		144 632		2 200 000					
	Mobilisations	4 957 296		2 260 000	750 000	1 510 000							
	Clients			3 690 699	803 000	2 887 699	-126 605						
	Acompte			185 522	53 000	132 522					-185 522		
	Encaissement			3 505 176	750 000	2 755 176							
	Remboursement acompte			-110 797		-110 797	-74 725				185 522		
	Reste à encaisser			-126 605		-126 605	126 605						
	Fournisseurs			1 257 060	583 297	673 763	178 366		1 000 000	1 000 000	707 296		
	Avance			30 835		30 835					-30 835		
	Règlement			1 267 294	581 615	686 179	135 116		1 000 000	1 000 000	707 296		
	Retenue de garantie			4 510	-1 682	-2 828					4 510		
	Restitution RG			1 682	1 682						-1 682		
	Reste à régler			2 885 662		2 885 662	-178 366		-1 000 000	-1 000 000	-707 296		
	TRESORERIE PERIODE	256 600		2 433 638	219 703	2 213 935	-546 484	279 221	-2 649 840	235 871	247 594		
	TRESORERIE CUMUL					2 433 638	1 887 155	2 166 376	-483 464	-247 594			
	RATIOS												
	Ratio1												



Plan de commercialisation du Quartier du Sansonnet



Aménageur : SAREMM

**Société d'Aménagement et de
Restauration de Metz Métropole**

Ecole des 4 Bornes

EHPAD-AMAPA

H

**BOUYGUES
IMMOBILIER**

M1

**NEOLIA
LORRAINE**

A2

**BOUYGUES
IMMOBILIER**

B

C

D1

D2

F

L

K

J

I

E

G

N2

**BLUE
HABITAT**

**BLUE
HABITAT**

N1

M2

MHT

EDI

P

Jardins
familiaux

Jardins
familiaux

**Parc
paysager**

Jardins
familiaux

hors
intervention

Légende

- Limite de la ZAC
- lots vendus
- lots réservés
- lots libres
- hors intervention

0 50
Mètres

Carte réalisée le 11/07/2016 Source : DCSI



NOTE DE CONJONCTURE AU 31 DECEMBRE 2015

PERSPECTIVES 2016 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 / 2015
- 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) sur les ilots B, H, M, N et P

- 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 autres que les ilots B, H, M, N et P 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.



Quatre opérateurs ont obtenu un permis de construire délivrés : EDI (16/04/2013), Blue Habitat (26/09/2013) et Bouygues Immobilier pour le lot M1 (29/09/2014) et pour le lot B (30/04/15), MHT (07/05/2015).

Les lots M1 de Bouygues Immobilier et N1 et Blue sont désormais en travaux.

SAREMM est en train de viabiliser les terrains de la première tranche.



REALISATIONS AU 31/12/2015

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

1 - Dépenses

- Foncier :	réalisation au 31/12/2015	1 768 180 € TTC
--------------------	----------------------------------	------------------------

Les dépenses correspondent aux acquisitions foncières réalisées par la ville de Metz et l'EPFL transmises à SAREMM dans le cadre de l'acte d'apport.

- Etudes générales :	réalisation au 31/12/2015	576 987 € TTC
-----------------------------	----------------------------------	----------------------

Ces dépenses concernent les dépenses liées aux fouilles archéologiques (267 322€) ainsi que les dépenses réalisées par la ville de Metz et l'EPFL transmise à SAREMM dans le cadre de l'acte d'apport (283 833€).

- Travaux d'infrastructures :	réalisation au 31/12/2015	1 148 469 € TTC
--------------------------------------	----------------------------------	------------------------

Ces dépenses se décomposent notamment 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
- Dépenses transférées dans le cadre de l'acte d'apport	701 625 € TTC
- Dépenses de viabilisation de la tranche 1	250 107 € TTC
- Réseaux eau et électricité	7 374 € TTC

- Honoraires techniques :	réalisation au 31/12/2015	80 130 € TTC
----------------------------------	----------------------------------	---------------------

Le montant de rémunération versée à la maîtrise d'œuvre (BEA Ingénierie, Citadia) sur l'exercice 2015 est de 68 698 €.

Les autres dépenses correspondent pour 8 720 € aux frais de géomètre et pour 2 712 € à des études techniques.

- Frais généraux :	réalisation au 31/12/2015	362 400 € 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 31/12/2015	101 654 € TTC
-------------------------	----------------------------------	----------------------

Les frais divers correspondent notamment pour :

- Action de promotion : 43 503 € (site internet, plaquette, salons, panneaux, maquette 3D)
- Action d'entretien : 20 701 €
- Dépenses transférées par la Ville de Metz à l'acte d'apport : 17 194 €
- Frais liés à l'acte d'apport et au dépôt de pièces : 14 782 €

- Frais financiers :	réalisation au 31/12/2015	12 394 € TTC
-----------------------------	----------------------------------	---------------------

Frais financiers liés à l'emprunt in fine.

2 - Recettes

- Cession droits à construire :	réalisation au 31/12/2015	1 224 828 € TTC
--	----------------------------------	------------------------

Les recettes en accession correspondent à la cession du lot M1 à Bouygues Immobilier pour 496 188 € et du lot N1 (1^{er} plot) à Blue Habitat pour 183 054 €.

Les recettes en locatif aidé correspondent à la cession du lot M2 à MHT pour 395 029 € et du lot N1 (2^{ème} plot) à Blue Habitat pour 150 556 €.

- Produits financiers :	réalisation au 31/12/2015	8 065 € TTC
--------------------------------	----------------------------------	--------------------

Les recettes correspondent aux produits des placements de la trésorerie de l'opération.

- Diverses recettes :	réalisation au 31/12/2015	3 600 € TTC
------------------------------	----------------------------------	--------------------

Les recettes correspondent au remboursement des frais d'arpentage et de bornage par les promoteurs.

- Subventions :	réalisation au 31/12/2015	62 600 € TTC
------------------------	----------------------------------	---------------------

Les 62 600 € correspondent à des subventions reçues dans l'acte d'apport.

- Recettes diverses:	réalisation au 31/12/2015	5000 € TTC
-----------------------------	----------------------------------	-------------------

Les autres recettes taxables correspondent à des redevances de panneaux publicitaires.

III – EVOLUTIONS NOTABLES DES POSTES DU BILAN

DEPENSES (€ HT)

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

RECETTES (€ HT)

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

IV – DONNEES FINANCIERES

Acte d'apport

L'acte d'Apport entre la Ville de METZ et la SAREMM a été signé le 25 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 a mis en place un prêt de 1.5 M€ sur 30 mois (2015-2017) garanti par la ville de Metz.

Etat de réalisation au 31/12/2015

- Dépenses réalisées :	- 3 970 084 €	TTC
- Recettes réalisées :	+ 1 304 093 €	
- Acompte clients :	+ 126 605 €	
- Avance mobilisée :	+ 700 000 €	
- Prêt mobilisé :	+ 1 500 000 €	
- Fournisseurs à régler :	+ 2 885 662 €	
- Avance fournisseurs :	- 30 835 €	
- Retenue de garantie :	+ 2 828 €	
- Remboursement TVA - TVA décaissée : (+ 60 000 € - 144 632 €)	- 84 632 €	

La situation de trésorerie est de : 2 433 638 €

Prévisions de dépenses et recettes 2016

Pour 2016, les principales dépenses et recettes concernent :

Dépenses :

- Le solde des fouilles archéologiques ;
- Les travaux d'aménagement des voiries et réseaux permettant la connexion de la rue Louis Bertrand et la route de Lorry
- Les travaux d'aménagement des voiries et réseaux permettant la connexion de la rue G. Lenotre au chemin de la Corvée.
- 10 Jardins familiaux sur emprise réservée

Recettes :

- | | | |
|--|---|-----------------|
| ○ Participations du Concédant à l'équilibre du bilan | : | 0 € TTC |
| ○ Cessions de droits à construire | : | 1 406 625 € 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 construit actuellement les plots C et D.



- **Ilot M1 (Harmonia)** : Bouygues Immobilier construit actuellement cet ensemble immobilier qui sera livré en septembre 2016.



- **Ilot B (Natura)** : Bouygues a signé un compromis sur ce lot le 1^{er} avril 2014 et devrait acquérir la parcelle en juillet 2016 pour un démarrage des travaux au 3^{ème} trimestre 2016.



- **M2** : MHT souhaite démarrer sa construction au 1^{er} trimestre 2016.



- **A1** : Logiest a signé un compromis de vente pour la réalisation de 17 maisons dont 12 en accession sociale. Le démarrage des travaux prévus pour le 1^{er} trimestre 2017.
- **A2** : Neolia Lorraine a signé un compromis de vente pour un programme de logements aidés composé d'un immeuble de 13 logements et 10 maisons de ville. Le démarrage des travaux prévus pour le 1^{er} trimestre 2017.

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 2015.
- Maintien des prix de vente pour les ilots B, H, M, N et P (1^{ère} phase d'aménagement), 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 autres secteurs, 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.

Compte tenu de l'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus, le bilan global actualisé est équilibré à hauteur de **10.856.544 € HT**.