

**MAIRIE DE METZ**

**CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ**

---

**REGISTRE DES DELIBERATIONS**

---

**Séance du 26 octobre 2017**

**DCM N° 17-10-26-14**

**Objet : ZAC des Coteaux de la Seille : approbation du CRAC 2016.**

**Rapporteur: M. le Maire**

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

A ce jour, une première phase de 259 logements dont 67 sociaux se termine. Une deuxième phase est en cours et prévoit 256 logements dont 66 maisons individuelles achevant ainsi la première tranche sur les trois prévues de la ZAC des Coteaux.

En application des dispositions du traité ainsi que de l'article L-1523-3 du C.G.C.T et de l'article L-300-5 du code de l'urbanisme, la SPL doit chaque année fournir un CRAC (Compte Rendu Annuel à la Collectivité) comprenant :

- 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 comme suit à la date du 31 décembre 2016 :

	Réalisation au 31/12/2016 € HT	Bilan 2016 global actualisé € HT
Dépenses	12 847 449	43 056 537
Recettes	5 659 869	43 056 537

Le bilan financier prévisionnel global de l'opération est équilibré à hauteur de 43 056 537 € HT en dépenses et en recettes. Au 31 décembre 2016, la comptabilité de l'opération enregistre une trésorerie positive de 2 663 575 €.

Le bilan ne présente pas d'évolution notable (environ 1%, essentiellement sur le poste des travaux) entre 2015 (équilibré en dépenses et recettes à hauteur de 43 005 255 € HT) et 2016. L'année 2016 a été largement consacrée à la mise au point des nouveaux projets immobiliers et à l'étude de la poursuite de l'aménagement de la zone. Les prix de cession sont maintenus à l'identique du CRAC 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 et le Code de l'Urbanisme,

**VU** la délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 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 2016 du bilan prévisionnel de cette opération présenté par la SAREMM,

### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

#### **DECIDE :**

- **D'APPROUVER** le bilan financier prévisionnel de l'opération au 31 décembre 2016, équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 43 056 537 € HT suivant état constaté et présenté par la SAREMM,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout acte se rapportant à la présente.

Vu et présenté pour enrôlement,

Signé :

Le Maire de Metz,  
Conseiller Départemental de la Moselle  
Dominique GROS

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 : 38   Absents : 17   Dont excusés : 12
---

**Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ**

	Bilan 2015	Réalisé	2015	2016	2017	2018	2019	2020		Nouveau Bilan 2016	
Intitulé	approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	HT	TTC
DEPENSES	49 882 510	12 847 449	414 151	914 928	2 379 003	2 284 162	1 702 021	2 265 258	28 462 469	43 056 537	49 940 361
A ETUDES	1 526 189	593 635	11 640	8 675	80 400	52 800	52 800	52 800	693 754	1 352 397	1 526 189
A02 ETUDES PRE -	256 213	98 691			8 400	16 800	16 800	16 800	98 722	229 959	256 213
A03 HONORAIRES URBANISTE	990 622	378 558	11 640	8 675	48 000	30 000	30 000	30 000	474 065	873 126	990 622
A06 SONDAGES GEOTECHNIQUES	180 544	17 576			24 000	6 000	6 000	6 000	120 967	150 502	180 544
A09 ARCHEOLOGIE PREVENTIVE	98 810	98 810								98 810	98 810
B FONCIER	4 731 667	4 388 673	2 145		60 000	31 200	30 000	28 800	192 995	4 535 838	4 731 667
B01 ACQUISITIONS DANS LA ZAC	3 378 407	3 378 407								3 378 407	3 378 407
B02 ACQUISITIONS AVT ZAC	87 025	87 025								87 025	87 025
B03 FRAIS D'ACQUISITION	38 003	38 003								38 003	38 003
B04 FRAIS ACTE D'APPORT	18 502	18 502								15 499	18 502
B08 IMPOTS ET TAXES	395 770	52 775	2 145		60 000	31 200	30 000	28 800	192 995	338 604	395 770
B10 DATION MAISON DU PROJET	813 960	813 960								678 300	813 960
C CONSTRUCTIONS	316 800	5 387		5 387	157 230	161 211				271 028	323 828
C399 AMENAGEMENT MAISON DU	316 800	3 981		3 981	154 418	158 400				264 000	316 800
C699 PROVISIONS POUR CHARGES		1 406		1 406	2 811	2 811				7 028	7 028
D TRAVAUX D'AMENAGEMENT	36 307 089	6 293 709	85 125	571 989	1 138 141	1 463 083	1 191 033	1 766 000	24 506 258	30 332 998	36 358 225
D01 TRAVAUX PREPARATOIRES	152 418	71 947			12 000	6 000	6 000	6 000	50 471	138 687	152 418
D02 AMENEE EXT. RESEAUX AEP	570 903	300 073			96 000	96 736	78 095			476 589	570 903
D03 AMENEE EXT. ELEC.	554 687	165 146	50 313	92 818	139 580	90 000	60 000	60 000	61 021	479 908	575 747
D04 ENS. VOIRIE ASSAIN EP	25 113 833	4 795 529	4 860	435 380	535 319	900 000	720 000	720 000	17 442 984	20 937 706	25 113 832
D08 ESPACES VERTS	2 230 591	639 088	2 100	21 102	17 999	18 000	18 000	540 000	995 514	1 859 532	2 228 602
D09 ACTUALISATIONS ET ALEAS	2 020 718				73 622	91 619	74 673	110 730	1 702 138	1 710 652	2 052 782
D11 CLOTURES MAISONS	30 101				30 101					25 084	30 101
D29 RUE GEORGES DUCROCO	401 338	2 203		2 203					399 134	334 448	401 337
D37 PARTICIPATIONS DIVERSES											
D40 HONORAIRES TECHNIQUES /	5 232 500	319 724	27 852	20 486	233 519	260 729	234 265	329 270	3 854 996	4 370 394	5 232 503
D4001 INGENIERIE (MAITRISE	2 681 700	155 120	5 712	2 232	89 442	91 885	80 250	141 882	2 123 121	2 244 393	2 681 700
D4005 ETUDES TECHNIQUES,	180 597	1 537			9 600	9 600	9 600	9 600	140 660	150 502	180 597
D4006 CONCEPTION ESPACES	1 799 628	154 164	22 140	17 316	78 000	78 000	78 000	78 000	1 333 464	1 500 000	1 799 628
D4007 COORDINATION SECURITE	155 696	8 902		938	5 600	6 979	5 687	8 427	120 100	129 765	155 696
D4008 MISSION OPC 0.5%	155 718				7 200	4 594	4 013	7 094	132 817	129 765	155 718
D4009 IMPREVUS ET ALEAS 5%	259 161				43 677	69 671	56 716	84 267	4 834	215 969	259 163
000101/ Enlèvement caravane + baies					43 677	69 671	56 716	84 267	4 834	215 969	259 163
E FRAIS DIVERS	2 649 339	117 833	13 024	14 892	623 786	268 620	132 960	125 760	1 380 017	2 212 881	2 648 976
E1 FRAIS COMMERCIALISATION	1 853 568	28 758	10 032	6 235	569 189	232 860	90 000	90 000	842 759	1 544 709	1 853 565
E10 ACTIONS DE PROMOTION ET	900 974	26 017	10 032	6 235	42 000	60 000	60 000	60 000	652 955	750 876	900 972
E11 PUBLICITE (publicat. insertion)	75 245	2 741			8 700	6 000	6 000	6 000	45 804	62 709	75 245
E12 SIGNALISATION (panneau)	240 000				24 000	24 000	24 000	24 000	144 000	200 000	240 000
E13 REMBOURSEMENT	637 349				494 489	142 860				531 124	637 349
E2 DIVERS	795 771	89 075	2 992	8 657	54 598	35 760	42 960	35 760	537 258	668 172	795 411
E2001 TIRAGES	21 001	2 155	69	75	960	960	960	960	15 005	17 505	21 001
E2002 FOURNITURES DIVERSES	92 779	31 683			14 400		7 200		39 497	77 374	92 779
E2003 ASSURANCES	46 262	8 528	1 671	1 803	7 438	2 400	2 400	2 400	22 736	39 673	45 902
E2004 HONORAIRES GEOMETRE	204 000	7 398		5 592	12 000	12 000	12 000	12 000	148 602	170 000	204 000
E2005 FRAIS ACTES ET	46 595	995			2 400	2 400	2 400	2 400	36 000	38 832	46 595
E2007 CONSULTATION MARCHE	115 015	8 676		1 188	8 400	6 000	6 000	6 000	79 940	95 867	115 015
E2099 DIVERS FRAIS DIVERS	270 119	29 641	1 252		9 000	12 000	12 000	12 000	195 478	228 921	270 118
F FRAIS GENEREAX	3 115 227	1 299 210	260 000	260 000	260 400	260 000	260 000	260 000	775 617	3 115 227	3 115 227
F1 REM. SAREMM SUIVI	184 796								184 796	184 796	184 796
F2 REM. SAREMM GESTION DES	1 630 821				260 000	260 000	260 000	260 000	590 821	1 630 821	1 630 821
F4 FORFAIT ANNUEL GESTION	1 299 610	1 299 210	260 000	260 000	400					1 299 610	1 299 610
G FRAIS FINANCIERS	1 236 199	149 002	42 217	53 985	59 045	47 247	35 227	31 898	913 829	1 236 168	1 236 249
G1 F. F. S/ EMPRUNT	1 152 067	81 733	27 749	53 985	59 045	47 247	35 227	22 981	906 012	1 152 197	1 152 246
CREDIT COOPERATIF 2 000		59 101	27 749	31 352	26 437	22 306	18 104	13 830	15 394	155 124	155 172
PRET 2 000 000 € 01/04/07/10		22 632		22 632	32 608	24 941	17 123	9 151	1 537	107 993	107 993
G13 Provision pour futur emprunt									889 081	889 081	889 081
G2 COMMISSIONS SUR EMPRUNT											
G3 F.F. COURT TERME - LIGNE	67 268	67 268	14 468							67 237	67 268
G4 PROVISION FRAIS	16 864							8 917	7 817	16 734	16 734
G5 PROVISIONS DIVERSES											
RECETTES	50 596 091	5 659 869	921 113	560 654	4 393 039	5 371 379	4 508 923	3 818 400	26 895 147	43 056 537	50 646 757
H CESSIONS	50 362 946	5 380 349	731 469	514 278	4 384 626	5 371 379	4 508 923	3 818 400	26 895 147	42 802 308	50 358 824
H1 LOGEMENTS EN ACCESSION											
H1 CESSIONS DROITS A	39 682 215	3 239 072	731 469	514 278	4 384 626	4 534 050	3 825 600	3 818 400	19 876 345	33 083 402	39 678 094
H10 LOTS ATTRIBUES	36 331 645				4 271 850	4 534 050	3 825 600	3 818 400	19 876 345	30 271 871	36 326 245
H100 ILOT 7					420 900					350 750	420 900
H101 ILOT 12					36 450	449 550				405 000	486 000
H102 ILOT 13					1 339 500					1 116 250	1 339 500
H103 ILOT 15					1 696 500					1 413 750	1 696 500
H104 ILOT 16						985 500				821 250	985 500
H106 ILOT 18					778 500	519 000				1 081 250	1 297 500
H107 ILOT 20							1 245 600			1 038 000	1 245 600
H108 ILOT 23								1 238 400		1 032 000	1 238 400
H109 ILOT 24									3 309 000	2 757 500	3 309 000
IH110 Autres lots						2 580 000	2 580 000	2 580 000	16 567 345	20 256 121	24 307 345

		Bilan 2015	Réalisé	2015	2016	2017	2018	2019	2020		Nouveau Bilan 2016	
Intitulé		approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	HT	TTC
H11	ILOT 8 HABITER (ACTE	112 776				112 776					93 980	112 776
H12	ILOT 9A ICADE	1 170 965	1 170 965								982 301	1 170 965
H13	ILOT 9B RIZZON	731 469	731 469	731 469							613 000	731 469
H19	ILOTS 11A et B BLUE	1 335 360	1 336 639		514 278						1 122 250	1 336 639
H2	COMMERCES, BUREAUX,	2 299 860								2 299 860	1 916 550	2 299 860
H20	LOTS NON ATTRIBUES	2 299 860								2 299 860	1 916 550	2 299 860
H21	ILOT 9A ICADE											
H22	ILOT9B RIZZON											
H3	LOGEMENTS AIDES	6 000 061	891 227				837 329	683 323		3 588 182	5 610 006	6 000 061
H30	LOTS NON ATTRIBUES	5 108 834					837 329	683 323		3 588 182	4 774 611	5 108 834
H301	ILOT 17 LOGI-EST						837 329	683 323		3 588 182	4 774 611	5 108 834
H32	ILOT 10 LOGIEST	891 227	891 227								835 395	891 227
H4	ACTE D'APPORT	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
H5	DATION	1 130 760								1 130 760	942 300	1 130 760
H50	MAISON DU PROJET	1 130 760								1 130 760	942 300	1 130 760
H6												
I	PRODUITS FINANCIERS	46 011	79 686	8 460	33 676	73					79 759	79 759
I1	PRODUITS FINANCIERS	46 011	79 686	8 460	33 676	73					79 759	79 759
K	SUBVENTIONS	187 134	187 134	181 184							156 937	187 134
K1	ETAT (Fonds d'Aménagement	181 184	181 184	181 184							150 987	181 184
K2	ADEME	5 950	5 950								5 950	5 950
L	PARTICIPATIONS		12 700		12 700	8 340					17 533	21 040
L2	PARTICIPATION CONCEDANT											
M2	AUTRES RECETTES TAXABLES		12 700		12 700	8 340					17 533	21 040
	RESULTAT D'EXPLOITATION	713 581	-7 187 579	506 961	-354 275	2 014 036	3 087 217	2 806 903	1 553 142	-1 567 322		706 396
	AMORTISSEMENTS	11 523 635	2 658 512	1 817 206	599 128	629 768	641 566	653 587	665 833	6 444 764	11 281 457	11 694 030
N	ETAT TVA	242 178	412 573		170 395							412 573
N1	TVA A DECAISSER	242 178	412 573		170 395							412 573
O	AVANCES REMBOURSABLES	5 581 457								5 581 457	5 581 457	5 581 457
O2	REMBOURSEMENT AVANCES	4 100 000								4 100 000	4 100 000	4 100 000
O9	DECALAGE ACTE D'APPORT	1 481 457								1 481 457	1 481 457	1 481 457
P	EMPRUNT EN COURS	5 700 000	2 245 939	1 817 206	428 733	629 768	641 566	653 587	665 833	863 307	5 700 000	5 700 000
P2	RBT LIGNE DE TRESORERIE	1 700 000	1 700 000	1 700 000							1 700 000	1 700 000
P9	RBT EMPRUNTS	4 000 000	545 939	117 206	428 733	629 768	641 566	653 587	665 833	863 307	4 000 000	4 000 000
	CREDIT COOPERATIF 2 000		354 622	117 206	237 416	241 478	245 609	249 811	254 085	654 394	2 000 000	2 000 000
	PRET 2 000 000 € 01/04/07/10		191 317		191 317	388 291	395 957	403 775	411 748	208 912	2 000 000	2 000 000
	MOBILISATIONS	12 065 797	12 201 457	2 029 340	3 617 117						11 281 457	12 201 457
N	ETAT TVA	784 340	920 000	29 340	135 660							920 000
N2	CREDIT TVA REMBOURSER	784 340	920 000	29 340	135 660							920 000
O	AVANCES REMBOURSABLES	5 581 457	5 581 457		1 481 457						5 581 457	5 581 457
O1	AVANCES	4 100 000	4 100 000								4 100 000	4 100 000
O9	DECALAGE ACTE D'APPORT	1 481 457	1 481 457		1 481 457						1 481 457	1 481 457
P	EMPRUNT EN COURS	5 700 000	5 700 000	2 000 000	2 000 000						5 700 000	5 700 000
P1	LIGNE DE TRESORIE	1 700 000	1 700 000								1 700 000	1 700 000
P9	DIVERS EMPRUNTS	4 000 000	4 000 000	2 000 000	2 000 000						4 000 000	4 000 000
	CREDIT COOPERATIF 2 000		2 000 000	2 000 000							2 000 000	2 000 000
	PRET 2 000 000 € 01/04/07/10		2 000 000		2 000 000						2 000 000	2 000 000
	FINANCEMENT	542 162	9 542 945	212 134	3 017 989	-629 768	-641 566	-653 587	-665 833	-6 444 764		507 427
	TRESORERIE			1 267 023	2 663 575	3 520 205	5 484 419	7 189 897	7 769 700			
	TVA sur dépense	6 877 254	1 186 486	17 949	98 030	342 791	329 017	234 466	328 893	4 462 171		
	TVA sur recette	7 590 835	609 667	148 666	84 395	732 161	810 454	682 303	636 400	4 119 235		
	TVA sur financement	542 162	507 427	29 340	-34 735							
	TVA période					389 370	481 436	447 838	307 507	-342 936		
	TVA déclarée (CA3)					319 978	481 436	447 838	307 507	-342 936		
	Dépenses TTC	49 882 510	12 847 449	414 151	914 928	2 379 003	2 284 162	1 702 021	2 265 258	28 462 469		
	Recettes TTC	50 596 091	5 659 869	921 113	560 654	4 393 039	5 371 379	4 508 923	3 818 400	26 895 147		
	Amortissements	11 523 635	2 658 512	1 817 206	599 128	629 768	641 566	653 587	665 833	6 444 764		
	Mobilisations	12 065 797	12 201 457	2 029 340	3 617 117							
	Clients		17 965 714	3 203 789	4 112 709	-4 325						
	Acompte		194 413		194 413					-194 413		
	Encaissement		17 840 326	3 203 789	3 987 321					94 350		
	Remboursement acompte		-21 000		-21 000	-73 350						
	Reste à encaisser		-4 325		-4 325	4 325						
	Fournisseurs		15 302 139	2 689 112	2 716 157	203 335						
	Avance		152 475							-152 475		
	Règlement		15 147 604	2 689 112	2 714 097	200 383						
	Résorption d'avance		-152 475							152 475		
	Retenue de garantie		-5 499	-1 413	-2 851					5 499		
	Restitution RG		2 060		2 060	2 952				-5 012		
	Reste à régler		203 335		203 335	-203 335						
	TRESORERIE PERIODE	1 255 743	2 663 575	514 677	1 396 552	856 630	1 964 214	1 705 478	579 803	-7 769 700		
	Frais & Produits financiers											
	TRESORERIE CUMUL			1 267 023	2 663 575	3 520 205	5 484 419	7 189 897	7 769 700			

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

**NOTE DE CONJONCTURE AU 31 DECEMBRE 2016**

**PERSPECTIVES 2017**

- 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 / 2016
- 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 m<sup>2</sup> SHON maximum dont :

- 170 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> SHON maximum de bureaux, activités et commerces.
- 5000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> et 2 500 m<sup>3</sup>.
- 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 2015, a été approuvé par décision du Conseil Municipal du 29 Septembre 2016.

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

### PROGRAMME PREVISIONNEL

A ce jour, le programme comporte 190 000 m<sup>2</sup> de SHON répartis de la façon suivante :

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

Les prix unitaires sont établis de la façon suivante:

- Bureaux / activités / commerces	:	150 € HT par m <sup>2</sup> de SDP
- Logements intermédiaires et collectifs	:	250 € HT par m <sup>2</sup> de SDP
- Logements locatifs aidés	:	185 € HT par m <sup>2</sup> de SDP
- Logements individuels	:	250 € HT par m <sup>2</sup> de terrain

#### N.B. pour mémoire :

- Les prix SHON ont été maintenus en SDP.

- CRAC arrêté au 31/12/2015 : le prix des logements aidés sera désormais de 185 € HT / m<sup>2</sup> de SDP (au lieu de 165 € HT), pour tous les programmes de logements aidés, non engagés à ce jour ; ceci afin d'assurer une cohérence tarifaire entre les différentes ZAC de la Ville de Metz.

- CRAC arrêté au 31/12/2015 : ajout d'un nouveau prix de vente pour la réalisation de maisons individuelles : 250 € HT / m<sup>2</sup> terrain.

### ETAT D'AVANCEMENT, REALISATIONS AU 31/12/2016

#### 1 - Dépenses

<b>- Foncier :</b>	<b>réalisation au 31/12/2016</b>	<b>4 388 673 € TTC</b>
--------------------	----------------------------------	------------------------

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.

<b>- Etudes générales :</b>	<b>réalisation au 31/12/2016</b>	<b>593 635 € TTC</b>
-----------------------------	----------------------------------	----------------------

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.

<b>- Construction :</b>	<b>réalisation au 31/12/2016</b>	<b>4 724 € TTC</b>
-------------------------	----------------------------------	--------------------

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

<b>- Travaux d'infrastructures :</b>	<b>réalisation au 31/12/2016</b>	<b>5 973 985 € TTC</b>
--------------------------------------	----------------------------------	------------------------

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 :	165 146 € TTC
- Ensemble voirie, assainissement, EP, signalisation, divers:	4 795 529 € TTC
- Espaces verts :	639 088 € TTC
- R. G. Ducrocq :	2 203 € TTC

**- Honoraires techniques :** réalisation au 31/12/2016 **319 724 € TTC**

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

**- Commercialisation :** réalisation au 31/12/2016 **28 758 € 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 31/12/2016 **1 299 210 € TTC**

Ce poste représente la rémunération de la SAREMM pour la conduite de l'opération.

Cette rémunération est forfaitisée annuellement et redéfinie, 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 31/12/2016 **89 075 € TTC**

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

**- Frais financiers :** réalisation au 31/12/2016 **149 002 € TTC**

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

## **2 - Recettes**

**- Cessions de droits à construire :** réalisation au 31/12/2016 **5 659 869 € TTC**

Ces recettes se décomposent de la façon suivante :

- HABITER PROMOTION (Ilot 8)	: 1 250 050 € TTC
- ICADE (Ilot 9A)	: 1 170 965 € TTC
- RIZZON (Ilot 9B)	: 731 469 € TTC
- LOGIEST (Ilot 10)	: 891 227 € TTC
- BLUE HABITAT (Ilot 11A)	: 822 360 € TTC
- BLUE HABITAT (Ilot 11B)	: 514 278 € TTC

**- Subventions :** réalisation au 31/12/16 **187 134 € TTC**

Il s'agit de deux subventions : une de l'ADEME pour la réalisation d'un bilan carbone prospectif sur la ZAC et une du fonds d'aménagement urbain.

<b>- Produits financiers :</b>	<b>réalisation au 31/12/16</b>	<b>79 686 € TTC</b>
--------------------------------	--------------------------------	---------------------

<b>- Participations :</b>	<b>réalisation au 31/12/16</b>	<b>12 700 € TTC</b>
---------------------------	--------------------------------	---------------------

Cela correspond à des participations aux frais d'équipement de la ZAC de la part des concessionnaires et promoteurs.

### III – EVOLUTIONS NOTABLES DES POSTES DU BILAN

#### **DEPENSES (€ HT)**

##### **- Foncier :**

Bilan 2015	:	<u>4 535 838 €</u>
Bilan 2016	:	<u>4 535 838 €</u>

**Différence** : 0 €

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

##### **- Etudes générales :**

Bilan 2015	:	<u>1 352 397 €</u>
Bilan 2016	:	<u>1 352 397 €</u>

**Différence** : 0 €

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

##### **- Constructions :**

Bilan 2015	:	<u>264 000 €</u>
Bilan 2016	:	<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 2015	:	30 288 745 €	<b>dont</b>	Bilan 2015	:	4 370 392 €
Bilan 2016	:	<u>30 332 998 €</u>		Bilan 2016	:	<u>4 370 394 €</u>

**Différence** : + 44 253 €      **Différence** : + 2 €

De nouveaux produits financiers ont été perçus en recette en 2016. Ils sont ajoutés en provision de travaux.

**- Frais de commercialisation :**

Bilan 2015	:	1 544 709 €
Bilan 2016	:	<u>1 544 709 €</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. En conséquence il n'y a plus d'obligation pour les porteurs de projet.

**- Frais généraux :**

Bilan 2015	:	3 115 227 €
Bilan 2016	:	<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 2015	:	668 172 €
Bilan 2016	:	<u>668 172 €</u>

**Différence** : **0 €**

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

**- Frais financiers :**

Bilan 2015	:	1 236 168 €
Bilan 2016	:	<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 a remplacé cette ligne de trésorerie par deux emprunts d'un montant global de 4 000 000 € (2 000 000 € en 2015 et 2 000 000 € en 2016).

**RECETTES (€ HT)**

**- Cessions de droits à construire :**

Bilan 2015	:	42 802 308 €
Bilan 2016	:	<u>42 802 308 €</u>

**Différence** : **0 €**

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

**- Subventions :**

Bilan 2015	:	156 937 €
Bilan 2016	:	<u>156 937 €</u>

**Différence** 0 €

**- Produits financiers :**

Bilan 2015	:	46 011 €
Bilan 2016	:	<u>79 759 €</u>

**Différence** : + 33 748 €

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

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 30/11/2022, conformément à la convention financière entre la Ville de Metz et la SAREMM fixant l'échéancier de paiement de l'acte d'apport co-signée les 03 et 26/11/2015.

Dans la convention financière précitée, il a été décidé de procéder à la transformation du montant de l'acte d'apport en avances de trésorerie pour le montant de **1 481 457,06€**.

### 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.

Par convention financière entre la Ville de Metz et la SAREMM co-signée les 03 et 26/11/2015, il a été décidé de procéder à la transformation de l'acte d'apport en avances de trésorerie pour un montant de 1 481 457,06 €, qui viennent s'ajouter aux 4 100 000 € précédents.

### **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 a sollicité deux emprunts à hauteur de 4 000 000 € 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 31/12/2016 (€ TTC)**

- Dépenses réalisées	:	- 12 847 449 €
- Recettes réalisées	:	+ 5 659 869 €
- Financement (avances et ligne de tréso.) et TVA	:	+ 9 542 945 €
- Fournisseurs non réglés	:	+ 298 386 €
- Retenues de garanties fournisseurs	:	+ 5 499 €
- Clients	:	+ 4 325 €
<hr/>		
- Situation de trésorerie	:	+ 2 663 575 €

## **Prévisions de dépenses et recettes 2016**

Pour 2016 et 2017, 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 ilots 9A et 11A ;
- Aménagement des réseaux et voiries de la 2<sup>ème</sup> phase (Ilots 12, 13, 16, 17, 18 et 15).

TOTAL Dépenses prévisionnelles en 2017 : 2 379 003 € TTC

### **Recettes :**

- Cessions de droits à construire

TOTAL Recettes prévisionnelles en 2017 : 4 393 039 € TTC

Il en résulte un solde de trésorerie prévisionnelle de 3 520 205 € TTC.

## **V – PERSPECTIVES**

### **PROGRAMMES REALISES AU 31 DECEMBRE 2016 :**

- **Ilot 8** : HABITER PROMOTION y réalise un programme d'une cinquantaine de logements en accession qui a été livré pour partie au dernier trimestre 2013 et au premier trimestre 2014 pour la totalité.
- **Ilot 10** : LOGIEST : Ce programme comporte 5 063 m<sup>2</sup> de SHON de logements répartis en un programme de 57 logements locatifs sociaux et 10 logements en accession sociale qui a été livré au second trimestre 2014.
- **Ilot 9A** : ICADE a obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un programme de 4 200 m<sup>2</sup> de SHON totale dont 3 523 m<sup>2</sup> de logements et 677 m<sup>2</sup> de bureaux/commerces. Le programme a été livré courant juillet 2016.
- **Ilot 11A** : BLUE HABITAT a obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un programme de 2 761 m<sup>2</sup> de SHON de logements. Le programme a été livré début 2016.

### **PROGRAMMES IMMOBILIERS EN COURS DE REALISATION OU DE FINALISATION :**

- **Ilot 9B** : RIZZON a obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un programme de 2 372 m<sup>2</sup> de SDP totale dont 2 052 m<sup>2</sup> de logements et 320 m<sup>2</sup> de bureaux/commerces. La cession de ce lot a été réalisée le 16/12/2015 avec un démarrage des travaux en septembre 2016 pour une livraison fin 2017.
- **Ilot 11B** : BLUE HABITAT envisage d'y réaliser un programme de 23 logements collectifs pour une SDP totale de 1 710 m<sup>2</sup>. La cession de ce lot a été réalisée le 30/03/2016. Les travaux ont démarrés en avril 2016 pour une livraison fin 2017.

- **Ilot 15** : ARCATURE y réalise un programme de 3 425 m<sup>2</sup> SDP de logements dont 16 maisons individuelles.

### **PROGRAMMES IMMOBILIERS A VENIR :**

Pour la phase 2, intégrant une nouvelle programmation avec de l'habitat individuel, les lots ont été attribués aux opérateurs suivants :

- IMMOGEORGES pour un programme de 20 logements collectifs représentant 1.403 m<sup>2</sup> SDP de logements (Ilot 7).
- PRIMMO pour un programme de 10 logements collectifs représentant 800 m<sup>2</sup> SDP et 3 maisons individuelles (Ilot 12).
- NOVA RESIDENCES pour un programme de 35 logements collectifs représentant 2.160 m<sup>2</sup> SDP et 15 maisons individuelles (Ilot 13).
- STRADIM pour un programme de 25 logements collectifs représentant 1.970 m<sup>2</sup> SDP et 8 maisons individuelles (Ilot 16).
- LOGIEST pour un programme de 2 collectifs d'une quinzaine de logements chacun en locatif, 1 bande d'environ 10 pavillons urbains en locatif et 1 bande d'environ 10 pavillons urbains en PSLA (Ilot 17).
- NOEL PROMOTIONS pour un programme de 70 logements collectifs représentant 4.325 m<sup>2</sup> SDP (Ilot 18).

Les compromis de vente ont été signés avec IMMOGEORGES, NOVA RESIDENCES et NOEL PROMOTIONS. Pour les autres programmes, les promesses de vente devraient intervenir en 2017.

A la demande de la Ville de Metz, il convient de noter également que des négociations sont en cours avec BLUE HABITAT pour la réalisation d'une nouvelle tranche au sud de la ZAC (Ilots 29, 30, 33, 34, 38, 39, 42, 43, 45, 46).

## **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 :
  - Bureaux / activités / commerces: 150 € HT par m<sup>2</sup> de SDP
  - Logements intermédiaires et collectifs: 250 € HT par m<sup>2</sup> de SDP
  - Logements locatifs aidés: 185 € HT par m<sup>2</sup> de SDP
  - Logements individuels: 250 € HT par m<sup>2</sup> de terrain

Compte tenu de l'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus, le bilan global actualisé en 2015 est équilibré à hauteur de **43 056 537 € HT**.