

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 1 octobre 2020

DCM N° 20-10-01-18

Objet : ZAC DU SANSONNET : Approbation du Compte-Rendu financier annuel à la collectivité (CRAC) de l'année 2019.

Rapporteur: M. DAP

Par traité de concession en date du 20 décembre 2012, la Ville de Metz a confié à la SAREMM l'aménagement de la ZAC du Sansonnet à Metz créée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2006.

En application des dispositions de cette convention de concession et de celles de l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme, la SAREMM doit soumettre à la collectivité concédante un compte-rendu financier annuel (CRAC) comportant notamment :

- le bilan financier prévisionnel 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 et échelonnés dans le temps,
- le plan de trésorerie de l'opération.

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 C.R.A.C. de la ZAC du Sansonnet arrêté à la date du 31 décembre 2019.

Bilan prévisionnel d'opération au 31/12/2019	Réalisation au 31/10/2019 * (€ HT)	Bilan global actualisé au 31/12/2018 (€ HT)	Nouveau bilan global actualisé au 31/12/2019 (€ HT)
Dépenses	6 771 227	10 979 898	12 896 729
Recettes	5 793 035	10 979 898	12 896 729

* dont acte d'apport signé le 25 février 2015

Le nouveau bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2019 est actualisé en tenant compte d'un nécessaire rééquilibrage des Surfaces de Plancher ou droits à construire (SDP) projetés à l'achèvement de la ZAC avec les SDP programmées dans le dossier de réalisation de ZAC, conduisant à une densification légère du quartier, tout en affirmant la qualité paysagère du

quartier, conformément aux objectifs validés lors du Comité de pilotage du 05 mars 2020.

Au terme de sa réalisation, la ZAC proposera un total de 20% de logements locatifs sociaux, 18% de logements individuels et 82% de logements intermédiaires et collectifs ; l'accent étant porté sur la création de logements familiaux et « individualisants ».

Ce bilan est équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 12 896 729 € HT.

Les coûts des études et travaux d'équipements associés à cette évolution intègrent pour la nouvelle phase des dispositions qualitatives en accord avec la labellisation "EcoQuartier" (installations de noues paysagères sur les espaces publics, gestion qualitative des entrées du parc et de sa frange avec la rue Marc Chagall...) d'une part, et des modalités techniques adaptées aux contraintes environnementales particulières suivant les études de sols menées et à venir (retrait/gonflement des argiles, infiltration des eaux pluviales et perméabilité) d'autre part.

Le projet retenu prévoit en outre au nord de la voie Marc Chagall l'aménagement des voies résidentielles en espaces partagés et végétalisés, le raccordement d'une voie à la rue de la Folie, et l'ajout de places de stationnement sur le domaine public.

Les dépenses réalisées par le concessionnaire sur l'exercice 2019 s'élèvent à 734 022 € HT. L'écart constaté avec les dépenses prévisionnelles de travaux est essentiellement lié au report de plusieurs cessions et des équipements correspondants à la desserte de ces lots. Les dépenses d'acquisitions de terrains pour l'opération soldent le remboursement à l'EPF Lorraine des indemnités et frais supplémentaires d'expropriation, s'élevant à 557 383 € HT.

Les dépenses effectuées sur la période en terme de travaux d'équipement de terrains, de voirie et réseaux divers s'élèvent à 77 861 € HT. Les autres dépenses comprennent principalement des honoraires de maîtrise d'œuvre de conception du projet pour 30 181€ HT, des études de sols pour 3 152 € HT, des frais divers pour 3 206 € HT, et la rémunération liée à la concession pour sa part fixe à 55 000 € HT (la part variable établie à 746 € HT pour la période étant, elle, reportée sur l'exercice 2020 suite à la signature de l'avenant n°5 portant sur la rémunération intervenue en décembre 2019).

Aucune recette de cession n'a été perçue. La contribution du Fonds National d'Archéologie Préventive a été versée à hauteur de 80 260 €.

Les prévisions de dépenses des travaux d'aménagement pour l'exercice 2020 concernent principalement la finalisation de travaux d'équipements publics (voiries, réseaux et espaces publics) réalisées en phase 1 et la réalisation des études de définition et prescriptions techniques des ouvrages en phase 2. Les recettes prévoient en 2020 la cession de droits à construire estimés à 954 680 € TTC pour 2 opérations de logements (Lot P et Lot L/tranche 1), et le versement de la participation du concédant à l'équilibre de l'opération à hauteur de 500 000 €.

Pour répondre à l'évolution du projet et correspondre au marché local, les prix de cession des terrains à vocation d'habitat pour la dernière phase sont révisés de la façon suivante : pour le logement en accession à 270 € HT /m² Surface de Plancher (SDP), et pour le logement aidé à 182 € HT / m² SDP.

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 2019 présenté par la SAREMM équilibré à hauteur de 12 896 729 € HT en dépenses et en recettes,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

D'APPROUVER le nouveau bilan financier prévisionnel arrêté au 31 décembre 2019 de l'opération, équilibré à hauteur de 12 896 729 € HT en dépenses et en recettes, suivant l'état constaté présenté par la SAREMM au titre du compte-rendu financier annuel (C.R.A.C.) de la ZAC du Sansonnet à Metz.

Service à l'origine de la DCM : Projets Urbains
Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme
Référence nomenclature «ACTES» : 1.4 Autres types de contrats

Séance ouverte à 18h00 sous la Présidence de M. François GROSDIDIER 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 : 51 Absents : 4 Dont excusés : 4

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ