

**CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ**

---

**REGISTRE DES DELIBERATIONS**

---

**Séance du 23 septembre 2021**

**DCM N° 21-09-23-6**

**Objet : ZAC DU SANSONNET : Approbation du Compte-Rendu financier annuel à la collectivité (CRAC) de l'année 2020 et de la prolongation de quatre (4) années de la durée de la convention de concession.**

**Rapporteur: M. DAP**

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 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 (appelé C.R.A.C.) 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 échelonnées 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 2020.

Le nouveau bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2020 joint en annexe, faisant apparaître l'état des réalisations en dépenses et recettes échelonnées dans le temps, n'a pas connu d'évolution pour les dépenses. L'augmentation des recettes est due à la réévaluation de la charge foncière décrite à la note de conjoncture en annexe (II-Etat d'avancement au 31/12/2020).

Suivant les orientations arrêtées lors du comité de pilotage du 25 mars 2021, le quartier proposera au terme de sa réalisation, environ 17% de logements locatifs sociaux, 70% de logements à destination des propriétaires occupants (répartis pour moitié en accession abordable et pour autre moitié en accession libre) et 13% de logements à destination des investisseurs.

L'avancement de l'opération au regard du bilan financier de l'année précédente (arrêté au 31/12/2019) établit une réalisation des dépenses à hauteur de 58% d'une part, et des recettes à hauteur de 49% d'autre part.

Le bilan financier prévisionnel global actualisé à hauteur de 12 896 728 € HT en dépenses et 14 275 640 € HT en recettes, comprend un excédent prévisionnel estimé à 1 378 912 € HT, conformément au bilan constaté arrêté au 31/12/2020 annexé, soit :

<b>Bilan prévisionnel d'opération au 31/12/2020</b>	Réalisation au 31/12/2020 * (€ HT)	Bilan global actualisé au 31/12/2019 (€ HT)	Nouveau bilan global actualisé au 31/12/2020 (€ HT)
Dépenses	7 484 701	12 896 728	12 896 729
Recettes	6 293 035	12 896 728	14 275 640

\* dont acte d'apport signé le 25 février 2015

Le nouveau bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2020 est actualisé en tenant compte d'un nécessaire rééquilibrage des Surfaces de Plancher (SDP), ou droits à construire, projetées à l'achèvement de la ZAC avec les SDP programmées dans le dossier de réalisation de la ZAC (28 391 m<sup>2</sup> SDP de logements restant à réaliser).

Il intègre notamment l'introduction pour les recettes de cession, des prix de charges foncières ré-évalués et adaptés à la programmation de logements de la tranche à venir, aux montants suivants :

- logements collectifs - en accession libre : 290 € HT /m<sup>2</sup> SDP
- logements collectifs - en accession abordable : 235 € HT /m<sup>2</sup> SDP
- logements individuels - en accession abordable : 150 € HT /m<sup>2</sup> de terrain
- logements en accession sociale (PSLA) : 235 € HT /m<sup>2</sup> SDP
- logements collectifs - en investissement locatif : 400 € HT /m<sup>2</sup> SDP
- logements locatifs aidés : 200 € HT / m<sup>2</sup> SDP

Les dépenses réalisées par le concessionnaire sur l'exercice 2020 s'élevant à 713 474 € HT ont porté principalement :

- sur des études de sols et une expertise du projet par le CEREMA réalisées pour un montant total de 5 985 € HT,
- sur des études de conception sur des aménagements complémentaires qualitatifs des espaces publics et des études techniques et de maîtrise d'œuvre de la viabilisation la phase 2 (AVP, PRO-DCE), d'un coût total de 106 470 € HT au poste " D/Travaux d'aménagement" du bilan,
- sur des travaux d'équipement de terrains et de voirie et réseaux divers dont assurances et comprenant principalement le parachèvement des voirie -réseaux des phase 1 et 1 bis (remises à l'EPCI en 2021), pour un montant total de 540 910 € HT,
- sur des frais divers pour 3 542 € HT,
- et sur la rémunération liée à la concession à hauteur de 55 746 € HT.

Les écarts constatés avec les dépenses prévisionnelles établies au CRAC 2019 pour cette période sont essentiellement dus au report de certains frais d'études de maîtrise d'œuvre et d'arrêts de compte de plusieurs marchés de travaux inférieurs aux montants notifiés.

La comptabilité de l'opération enregistre au 31/12/2020 une trésorerie négative de -162 692 € HT.

Aucune recette de cession n'a été perçue sur la période. Les recettes prévues initialement en 2020 pour la cession de droits à construire pour 2 opérations de logements (Lot P et Lot L/tranche 1) n'ont pas été réalisées pour caducité du compromis de vente dans un cas (lot P), et pour demande de modification de projet suite à refus d'agrément dans l'autre (lot L).

La Ville de Metz a soldé sa participation à l'opération suite au dernier versement de 500k€ HT en 2020.

Les prévisions de dépenses pour les travaux d'aménagement pour l'exercice 2021 concernent principalement la poursuite des études et des travaux des équipements publics en voiries et réseaux divers (viabilisation) des terrains de la phase 2, de réalisation de la frange paysagée du parc du Sansonnet en bordure du futur tronçon rue Marc Chagall, le confortement de plantations dans le parc, l'aménagement de la dernière zone de jardins familiaux, et les honoraires de maîtrise d'œuvre s'établissant à 2 144 778 € HT.

Aucune recette de cessions de charge foncière n'est envisagée en 2021.

Plusieurs terrains affectés à du logement rue Marc Chagall (îlots I, J, et K) ont fait l'objet d'un appel à promoteurs en mai 2021.

Enfin, compte tenu du rythme de commercialisation et des évolutions du bilan financier prévisionnel actualisé, il est proposé de procéder à une modification par avenant n°6 au traité de concession afin d'ajuster l'intervention du concessionnaire, en prolongeant de quatre (4) années supplémentaires la durée de la concession, soit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2026 et en complétant la rémunération globale du concessionnaire pour la durée supplémentaire d'intervention. Cette rémunération comprend une part forfaitaire annuelle de 55000€ au titre de la gestion opérationnelle, administrative et financière, et une part variable de rémunération sur les recettes provenant des cessions et subventions restant à réaliser, suivant un taux de 0,93 %, dans les conditions de l'avenant n°5 à la concession, en date du 20 décembre 2019 ; le montant forfaitaire de rémunération pouvant, au regard de l'évolution de l'opération, être modifié par voie d'avenant.

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 2020 présenté par la SAREMM, équilibré à hauteur de 12 896 728 € HT en dépenses et 14 275 640 € HT en recettes, comprenant un excédent prévisionnel estimé à 1 378 912 € HT,

**CONSIDERANT** la proposition des prix de cession des charge foncières réévaluées à la hausse au regard de la programmation de logements de la tranche à venir et pris en compte au titre du bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2020,

**CONSIDERANT** qu'il convient de procéder à une modification par avenant n°6 au traité de concession afin de tenir compte des évolutions du bilan financier prévisionnel actualisé et, d'ajuster l'intervention du concessionnaire au plus près de l'intervention restant à réaliser, en prolongeant de quatre (4) années supplémentaires la durée de la concession, soit à compter du

1<sup>er</sup> janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2026 et en complétant la rémunération globale du concessionnaire pour la durée supplémentaire d'intervention, dans les conditions de l'avenant n°5 à la concession, en date du 20 décembre 2019 ; le montant forfaitaire de rémunération pouvant, au regard de l'évolution de l'opération, être modifié par voie d'avenant.

## APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

### DECIDE :

- **D'APPROUVER** le bilan financier prévisionnel arrêté au 31 décembre 2020 de l'opération, à hauteur de 12 896 728 € HT en dépenses et 14 275 640 € HT en recettes, comprenant un excédent prévisionnel estimé à 1 378 912 € HT, 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,
- **D'APPROUVER** la proposition des prix de cession des charge foncières réévaluées à la hausse au regard de la programmation de logements de la tranche à venir et pris en compte au titre du bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2020, et arrêtés comme suit :

-logements collectifs - en accession libre	: 290 € HT /m <sup>2</sup> SDP
-logements collectifs - en accession abordable	: 235 € HT /m <sup>2</sup> SDP
-logements individuels - en accession abordable	: 150 € HT /m <sup>2</sup> de terrain
-logements en accession sociale (PSLA)	: 235 € HT /m <sup>2</sup> SDP
-logements collectifs - en investissement locatif	: 400 € HT /m <sup>2</sup> SDP
-logements locatifs aidés	: 200 € HT / m <sup>2</sup> SDP
- **D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à finaliser et signer l'avenant n°6 au traité de concession prolongeant de quatre (4) années supplémentaires la durée de la concession, soit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2026, et complétant la rémunération globale du concessionnaire pour la durée supplémentaire d'intervention dans les conditions susvisées,
- **D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à signer tout acte se rapportant à la présente approbation.

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 ,  
Secrétaire de séance : Mme Emmanuelle CHAMPIGNY, Directrice Générale des Services  
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 : 45    Absents : 10    Dont excusés : 9

**Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ**



## ZAC DU SANSONNET A METZ

**NOTE DE CONJONCTURE AU 31 DECEMBRE 2020**

**PERSPECTIVES 2021**



# SOMMAIRE

## Table des matières

SOMMAIRE .....	1
I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION.....	2
II – ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2020 .....	4
II.1. ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2020 .....	4
II.2. ETAT D'AVANCEMENT FINANCIER AU 31/12/2020 .....	7
III – BILAN : EVOLUTIONS ET SYNTHESE.....	10
IV – PERSPECTIVES.....	11
IV.1. PERSPECTIVES 2021.....	11
IV.2. PERSPECTIVES APRES 2022 .....	11
V – PROPOSITIONS DE DECISIONS DANS LE CADRE DE L'EVOLUTION DE L'OPERATION.....	12

### ANNEXES :

- Bilan au 31/12/2020
- Plan récapitulatif de l'état des commercialisations au 31/12/2020
- Tableau récapitulatif de l'état des commercialisations au 31/12/2020
- Tableau récapitulatif des acquisitions et des cessions en 2020

## **I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION**

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 le 26 janvier 2006.

Le dossier de réalisation a été approuvé par décision du Conseil Municipal le 16 décembre 2010 et prévoit la création de 49 500 m<sup>2</sup> SHON maximum (aujourd'hui remplacée par la Surface de Plancher - SDP) dont :

- 45 000 m<sup>2</sup> SHON maximum de logements répartis entre des logements sociaux, des logements locatifs libres et en accession à la propriété,
- 4 500 m<sup>2</sup> 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.



### **DISPOSITIF CONTRACTUEL**

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 concession, signée le 20 décembre 2012, est prévue pour une durée de 8 ans à compter du 9 janvier 2013 soit un terme au 9 janvier 2021.

Ce traité de concession a fait l'objet de plusieurs avenants :

- Les avenants n°1 du 31 octobre 2014, n°2 du 19 novembre 2015 et n°3 du 19 janvier 2018 ont défini le montant des participations financières de la Ville de Metz,
- L'avenant n°4 en date du 12 octobre 2018 a acté une prolongation de la concession jusqu'au 9 janvier 2023,



- L'avenant n°5 en date du 20 décembre 2019 a actualisé la rémunération de la SAREMM en fonction des données du dernier bilan approuvé.

Le CRAC de la ZAC, arrêté au 31 décembre 2019, a été approuvé par décision du Conseil Municipal du 01 octobre 2020.

A l'origine, les prix unitaires étaient établis de la façon suivante :

- Logements intermédiaires et collectifs	:	200 € HT par m² de SDP
- Logements locatifs aidés	:	165 € HT par m² de SDP
- Logements individuels	:	200 € HT par m² de terrain

En 2015, les prix ont intégré une hausse correspondant au passage de la SHON à la SDP (les acquéreurs achètent environ 10 % de moins de SDP que de SHON pour le même projet) de la façon suivante :

- Logements intermédiaires et collectifs	:	220 € HT par m² de SDP
- Logements locatifs aidés	:	182 € HT par m² de SDP
- Logements individuels	:	220 € HT par m² de terrain

En 2020, les prix ont été révisés de la façon suivante pour répondre à l'évolution du projet et correspondre au marché local :

- Logements intermédiaires et collectifs	:	270 € HT par m² de SDP
- Logements locatifs aidés	:	182 € HT par m² de SDP
- Logements individuels	:	270 € HT par m² de terrain

En 2021, les prix validés en CoPil du 25 mars 2021, ont été révisés de la façon suivante pour répondre, tout en correspondant au marché local, à l'objectif programmatique de plus de 70% de logements destinés aux propriétaires-occupants répartis pour moitié en abordable et pour autre moitié en accession libre :

- **Accession** :
  - **Sociale (PSLA)** : 235€ht SDP
  - **Abordable** :
    - ✓ Individuel : 150€ht ST (15 000€ht ARE)
    - ✓ Collectif : 235€ht SDP
  - **Libre (Propriétaire)** :
    - ✓ Collectif : 290€ht SDP
  - **Libre (Investisseur)** :
    - ✓ Collectif : 400€ht SDP
- **Locatif Social** : 200€ht SDP

### **Label et Certification :**

#### **Obtention du label national « EcoQuartier »**

Conformément aux orientations de l'Agenda 21 adopté le 27 octobre 2011 ou de son Plan climat, la ville de METZ contribue, au travers de ses projets urbains structurants ou de rénovation, à offrir un nouveau cadre de vie de qualité, plus respectueux de l'environnement et plus solidaire.

Le ministère du Logement et de l'Habitat durable entend encourager les territoires dans leurs engagements pour la ville durable. En ce sens, le label national "EcoQuartier" qui a été officiellement lancé le 14 décembre 2012 souligne cette volonté de distinguer particulièrement les projets urbains prenant en compte l'aménagement durable et global.

#### **Les caractéristiques ayant permis au Sansonnet d'être labellisé**

La réalisation de la ZAC du SANSONNET (à METZ-Devant-les-Ponts) par ses objectifs et ses caractéristiques propres, a permis de bénéficier au travers de ce label d'une reconnaissance de la démarche développée.

Les points forts du quartier sont :

- Une conception durable et participative,
- Un quartier jardin, omniprésence du végétal,
- Une sobriété énergétique et une gestion durable des eaux pluviales,
- Une promotion des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

Les étapes de la labellisation sont :

- Etape 1 : L'EcoQuartier en projet
- Etape 2 : L'EcoQuartier en chantier
- Etape 3 : L'EcoQuartier livré
- Etape 4 : L'Ecoquartier confirmé

La triple expertise de juillet 2017 a permis d'obtenir le label EcoQuartier-Etape 2. Lorsque le quartier sera achevé en 2023, la démarche sera poursuivie pour obtenir le label Eco-Quartier-Etape 3.

Certification Cerqual « NF Habitat HQE »

La Ville de METZ a signé le 28 janvier 2019 une convention de partenariat avec Cerqual qui contraint l'ensemble des porteurs de projet de logements à atteindre la certification Cerqual NF Habitat HQE au niveau très performant (6 étoiles) ou excellent (7 à 9 étoiles). Les exigences de cette convention sont retranscrites par la SAREMM dans les promesses de vente de chaque projet.

## **II – ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2020**

### **II.1. ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2020**

Le tableau ci-après relate l'avancement de la réalisation du quartier au regard de la programmation totale prévue au dossier de réalisation de la ZAC :

	<i>m² de SDP programmée</i>	<i>m² de SDP vendue au 31/12/2020</i>	<i>% de réalisation correspondant</i>
EHPAD/Résidences gérées	4 500	7 408	100
Bureaux/Activité/Commerce	0	0	0
Logements	45 000	14 104	31,3

Le tableau ci-après détaille l'avancement de la réalisation du quartier au regard du découpage opérationnel et de la programmation totale prévue au dossier de réalisation de la ZAC :

	<i>SDP – Phase 1 Déjà réalisée</i>	<i>SDP – Phase 2 A réaliser</i>	<i>SDP – Opération Globalité</i>
EHPAD/Résidences gérées	7 408	0	7 408
Logements	14 104	28 381	42 485
Total	21 512	28 381	49 893

A noter :

- La programmation du dossier de réalisation prévoit 390 logements de taille et de statuts différents avec 20% de logements locatifs sociaux. Les 80% réservés pour l'accession sont répartis en 30% pour du logements individuels et 70% pour du logements collectifs ou intermédiaires.
- Au 31/12/2020, 6 399m2 SDP à destination du logement locatifs aidés (Soit 14% de réalisés sur les 20% programmés) ont été réalisés, 7 705m2 SDP à destination du logement en accession (Soit 17% de réalisés sur les 80% programmés) ont été réalisés et 7 408 m2 SDP à destination de l'EHPAD/résidence gérée sont en cours de réalisation.

Lors du comité de pilotage du 25 mars 2021, il a été convenu que le quartier vienne créer, au terme de sa réalisation, environ 17% de logements locatifs sociaux, 70% de logements à destination des propriétaires occupants (répartis pour moitié en accession abordable et pour autre moitié en accession libre) et 13% de logements à destination des investisseurs.

Le tableau ci-après relate la répartition typologique globale (Phase 1 + 2) de l'opération :

Cible	Lots	SDP		%
<b>Locatif/Accession Social</b>		<b>9762,00</b>		
Locatif Social	A1+A2+M2+N2+D2	7402,00	17,42%	17,42%
Accession Social	P	2360,00		
<b>Accession Abordable</b>		<b>8482,21</b>	25,52%	69,12%
Accession Abordable (Individuel)	C1+E1+F+G2	5185,00		
Accession Abordable (Collectif)	C2+D1+E2+I+J+K+L	3297,21		
<b>Accession Libre</b>		<b>24240,79</b>	43,60%	
Accession Libre (Propriétaire)	C2+D1+E2+I+J+K+L+B+M1+N1	18523,09		
Accession Libre (Investisseur)	C2+D1+E2+I+J+K+L	5717,70	13,46%	13,46%
	<b>Total :</b>	<b>42485,00</b>		

Un plan de commercialisation indiquant la localisation des lots mentionnés figure en annexe à la présente note de conjoncture.

#### **Programme immobilier dont la réalisation n'est pas conforme aux obligations du CCCT :**

- Ilôt H : Programme d'EHPAD et de résidence gérée d'AMAPA  
(PC obtenu au 12/08/2016, signature de l'acte au 12/01/2017, PCM obtenu au 13/03/2017, 1<sup>ère</sup> prorogation PC au 09/08/2019, 2<sup>ème</sup> prorogation PC au 20/07/2020)

Ce projet comporte :

- Une résidence pour sénior (701m2 de SDP) proposant 16 logements
- Un EHPAD (6 558m2 de SDP) proposant 94 lits et offrant aux résidents un spa, une piscine et un jacuzzi
- Un espace de restauration et des loisirs accessible à tous les usagers dans un objectif de mutualisation et de mixité



Ce projet n'est pas conforme aux obligations du CCCT car :

- Engagement, à la signature de l'acte, de livraison du programme en 24 mois à la délivrance du permis de construire du 13/03/2017
- Au 31/12/2020, les travaux ont à peine débuté.

#### **Programme immobilier dont la promesse de vente est caduque :**

- Ilôt P : Programme du DOMAINE DE LA FORGE d'EDI Promotions  
(PC obtenu au 16/04/2013, signature 3<sup>ème</sup> promesse synallagmatique de vente au 07/10/2019 comprenant une clause de réitération fixant la date la plus tardive au 30/06/2020, nouveau PC obtenu au 18/06/2020)

Ce projet représentant un total de 2 360m2 de SDP comporte :

- Un programme de 30 logements collectifs
- Un programme de 2 logements individuels



**Programme immobilier en négociation (refus d'agrément + promesse de vente caduque) :**

- Ilôt L : Programme LE BOREAL d'HABITER PROMOTION  
(PC obtenu 09/04/2019, signature promesse synallagmatique de vente au 03/06/2020 comprenant une levée des conditions suspensives fixée au 30/09/2020 pour le bâtiment A et au 30/06/2021 pour le bâtiment B)

Ce projet représentant un total de 4 781m<sup>2</sup> de SDP comporte :

- 3 bâtiments distincts
- 77 (35+42) logements collectifs répartis entre les bâtiments



**Etudes, travaux d'équipements et de VRD réalisés au 31/12/2020 :**

- En 2020, analyse du réalisé, études diverses portant sur la poursuite du projet, réorientation de certains éléments du projet (aménagements complémentaires, prix de vente, programmation précise...), étude de viabilisation de la phase 2 (AVP, ProDCE), préparation d'une consultation de cession de terrain (Appel à projets pour les lots I,J,K).
- En 2019, le parachèvement des rues de la phase 1b (Rue GEORGES LENOTRE, Rue JEAN THIRIOT, Chemin de la CORVEE, IMPASSE THIAM) a été réalisé et les études relatives à l'avant-projet de la phase 2 ont été engagées.
- En 2018, le parachèvement des rues de la phase 1 (Rue MARC CHAGALL, Rue LOUIS BERTRAND) a été finalisé.
- En 2016, la viabilisation de la phase 1b (Rue GEORGES LENOTRE, Rue JEAN THIRIOT, Chemin de la CORVEE, IMPASSE THIAM) débute.

- En 2015, la viabilisation de la phase 1 (Rue MARC CHAGALL, Rue LOUIS BERTRAND) débute
- En 2014, une aire de jeux pour enfants a été construite dans le Parc.
- EN 2013, le Parc du SANSONNET d'une superficie de 2,24 ha est achevé 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.

## II.2. ETAT D'AVANCEMENT FINANCIER AU 31/12/2020

Le tableau ci-après représente l'état d'avancement financier global de l'opération au 31/12/2020 :  
Descriptifs des principaux postes de dépenses et des dépenses engagées en 2020 :

		Bilan 2019	Réalisé au 31/12/20	
Ligne	Intitulé	approuvé HT	HT	% avancement
	<b>DEPENSES</b>	<b>12 896 728</b>	<b>7 484 701</b>	<b>58%</b>
A	ETUDES	649 861	642 711	99%
B	FONCIER	2 325 563	2 325 563	100%
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	8 639 802	3 567 249	41%
E	FRAIS DIVERS	260 819	150 758	58%
F	FRAIS GENEREAUX	926 230	743 146	80%
G	FRAIS FINANCIERS	94 453	55 274	59%
	<b>RECETTES</b>	<b>12 896 728</b>	<b>6 293 035</b>	<b>49%</b>
H	CESSIONS	10 382 102	3 913 358	38%
I	PRODUITS FINANCIERS	70 391	70 391	100%
J	REMBOURSEMENT AVANCES	15 174	9 174	60%
K	SUBVENTIONS	292 360	142 861	49%
L	PARTICIPATIONS	2 066 139	2 066 139	100%
M	RECETTES DIVERSES	70 562	91 112	129%

### - Etudes générales (A) :

*Ce poste concerne les études pré-opérationnelles (étude loi sur l'eau, étude de circulation, etc.), réalisées pour partie par la Ville de Metz et l'EPFL et transmises à SAREMM dans le cadre de l'acte d'apport, les études menées par l'architecte-urbaniste de la ZAC ainsi que la réalisation de diagnostics archéologiques et géotechniques.*

En 2020, ont été engagées les dépenses d'études suivantes pour un total de 5.985€ HT :

- (CEREMA) Expertise de la phase 1 (déjà réalisée) et de la phase 2 (AVP) 3 885 € HT
- (EODD) Etude d'historique et de pollution du site 2 100 € HT

### - Foncier (B) :

*Ce poste concerne les diverses acquisitions foncières réalisées par la ville de Metz et l'EPFL transmises à SAREMM dans le cadre de l'acte d'apport.*

En 2020, aucune acquisition foncière n'a été opérée.

### - Travaux (D) :

*Ce poste concerne les travaux d'aménagement correspondant à la viabilisation ainsi qu'aux parachèvements des phases 1 et 1bis, et comprend les honoraires techniques de rémunération de la maîtrise d'œuvre.*

En 2020, ont été engagées les dépenses de travaux d'aménagement suivants pour un total de 540.910€ HT:

- Voiries et réseaux divers 389 763 € HT
- Réseaux électricité 8 184 € HT
- Réseaux d'éclairage public 28 049 € HT
- Réseaux de chauffage urbain 101 187 € HT

- Plantations 12 556 € HT
- Assurances 1 171 € HT

En 2020, ont été engagées les dépenses suivantes d'honoraires de maîtrise d'œuvre pour un total de 106.470 € HT liées :

- aux études techniques (Avant Travaux) : 9 138 € HT
- aux rémunérations versées à la maîtrise d'œuvre et AMO : 88 382 € HT

#### **- Frais divers (E) :**

*Ce poste comporte les frais liés aux frais d'appels d'offres, tirages, impôts fonciers, contentieux, publicités... et aux actions de promotion et d'accueil de la ZAC, la publicité, les panneaux de communication sur site.*

En 2020, ont été engagées les dépenses suivantes pour un total de 3.542€ HT :

- Appel à Projets pour la cession des lots I+J+K 380 € HT
- Tirages 720 € HT
- Action d'entretien : 1 933 € HT
- Impôts et taxes : 509 € HT

#### **- Frais généraux (F) :**

*Ce poste représente la rémunération de la SAREMM pour la conduite de l'opération. Pour tenir compte des évolutions légères des dépenses et des recettes du bilan d'opération 2018 et pour coller au plus près au travail à réaliser, la rémunération de la SAREMM a été ajustée par le biais d'un avenant n°5 au contrat de concession avec une partie fixe annuelle de 55 000 € HT et une partie variable représentant 0.93% du montant des recettes de cessions et de subventions TTC réalisées sur l'année.*

En 2020, la rémunération de la SAREMM :

- de la part fixe s'élève à 55 000 € HT
- de la part variable s'élève à 746 € HT

Nota : L'avenant 5 relatif à la rémunération de la SAREMM ayant été signé en décembre 2019 pour une subvention versée en Mai 2019, la comptabilisation de la part variable couvrant 2019 a été décalé en 2020.

#### **- Frais financiers (G) :**

*Ce poste représente les intérêts des emprunts souscrits ou des lignes de trésoreries mises en place temporairement.*

En 2020, un remboursement d'un montant de 820 € HT a été opéré.

#### Descriptifs des principaux postes de recettes et des recettes perçues en 2020 :

##### **- Cession droits à construire (H) :**

*Ce poste représente les recettes perçues depuis le début de l'opération.*

*Nota : Suivant DCM du 24 septembre 2015, la Ville de Metz contribue, à hauteur de 590 000€ht, à la cession du lot H au bénéfice de l'AMAPA pour la réalisation d'une résidence gérée/séniors (EHPAD)*

En 2020, aucune recette liée au droit à construire n'a été perçue.

##### **- Produits financiers (I) :**

*Ce poste correspond aux produits des placements de la trésorerie de l'opération.*

En 2020, aucune recette liée aux produits financiers n'a été perçue.

##### **- Remboursement avances (J):**

*Ce poste correspond au remboursement des frais d'arpentage et de bornage par les promoteurs.*

En 2020, aucune recette liée aux frais d'arpentage et de bornage n'a été perçue.

##### **- Subventions (K) :**

*Ce poste comprend les subventions suivantes :*



- Une première, reçue dans le cadre de l'acte d'apport : 62 600 € HT
- Une seconde, reçue par la FNAP (Fouilles Archéos) : 80 260 € HT

En 2020, aucune subvention n'a été perçue.

#### **- Participations (L) :**

*Ce poste correspond à la participation, par le concédant, à l'équilibre de l'opération.*

**La participation totale du Concédant aux équipements publics permettant l'équilibre de l'opération, acté dans l'avenant n°2 de la concession et versée en totalité, est de 2 066 139 € HT.**

En 2020, le troisième et dernier versement d'un montant de 500 000 € HT a été opéré.

#### **- Recettes diverses (M) :**

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

En 2020, aucune recette liée n'a été perçue.

#### Descriptifs des principaux postes de trésorerie et de la trésorerie au 31/12/2020 :

##### **- Avances remboursables :**

- a) *Ce poste comprend **l'acte d'apport** entre la Ville de METZ et la SAREMM, dont la signature est intervenue le 3 novembre 2015. Le montant de cet acte d'apport est de **2 707 296 € HT** et **son remboursement a été transféré en avance de trésorerie** en vertu de la convention financière du 24 septembre 2015. Celle-ci précise l'échéancier suivant :*
- 1 000 000 € HT en décembre 2018
  - 1 000 000 € HT en décembre 2019
  - 707 296 € HT en décembre 2020

En 2020, le remboursement de la 3<sup>ème</sup> et dernière échéance de l'acte d'apport a été opéré par SAREMM à la Ville de METZ pour un montant total remboursé de 707 296 € HT. Il n'y a donc plus de remboursement à prévoir au titre de l'acte d'apport.

- b) *Ce poste comprend également les **avances de trésorerie** au profit de la SAREMM suivant convention financière du 12 février 2014. Le montant de cette avance est de **700 000 € HT**. **Son remboursement initialement programmé en 2021 s'effectuera au plus tard à la fin de la concession (2026).***

En 2020, aucun remboursement n'a été opéré.

##### **- Ligne de trésorerie et emprunt :**

*Ce poste comprend des lignes de trésorerie et d'emprunts, soit :*

- P1 : *Emprunt contracté par SAREMM en 2015 pour un montant de 1 500 000 € HT auprès de la Banque Postale. Cet emprunt est remboursé.*
- P2 : *Emprunt contracté par SAREMM en 2017 pour un montant de 1 500 000 € HT auprès de la Banque Postale. Cet emprunt est remboursé.*

En 2020, aucun nouvel emprunt n'a été contracté.

##### **- Etat de la trésorerie au 31/12/2020 :**

- Financement (avances et ligne de tréso.) et TVA : +/- 0 € HT
- Situation de la trésorerie : - 162 692 € HT

En 2020, la trésorerie de l'opération au 31/12/20 est de - 162 692 € HT.

#### Comparaison entre le prévisionnel 2020 et le réalisé 2020 :

##### **- Dépenses :**

Le CRAC 2019 prévoyait un montant de dépenses en 2020 de 874.799 € HT.

En 2020, le montant total des dépenses réalisés s'élève à 713.474 € HT.

L'écart entre les dépenses prévisionnelles et réalisées en 2020 s'explique par des accostages de marchés de travaux inférieurs aux montants notifiés ainsi qu'à des frais d'études de maîtrise d'œuvre et d'appel à projets reportés en 2021.

#### **- Recettes :**

Le CRAC 2019 prévoyait un montant de recettes en 2020 de 1.437.130 € HT.

En 2020, le montant total des recettes perçues s'élève à 500.000 € HT.

L'écart entre les recettes prévisionnelles et réalisées en 2020 s'explique par un décalage des cessions prévues sur les îlots P et L, lié, pour le premier, à une promesse synallagmatique de vente caduque et pour le second, lié à un décalage du projet suite à un refus d'agrément Ville de Metz.

### **III – BILAN : EVOLUTIONS ET SYNTHESE**

#### Éléments clés de l'évolution du bilan :

- Augmentation des recettes par la ré-évaluation de la charge foncière (COPIL 25/03/21),  
Le bilan prévisionnel prend en compte les nouveaux prix de cession proposés par SAREMM, soit :
  - Logements collectifs – investissement locatif : 400 € HT par m<sup>2</sup> de SDP
  - Logements collectifs – accession libre : 290 € HT par m<sup>2</sup> de SDP
  - Logements collectifs – accession abordable : 235 € HT par m<sup>2</sup> de SDP
  - Logements individuels – abordable : 150 € HT par m<sup>2</sup> de terrain
  - Logements en accession sociale (PSLA) : 235 € HT par m<sup>2</sup> de SDP
  - Logements locatifs aidés : 200 € HT par m<sup>2</sup> de SDP
- Diminution des dépenses de 371 447€ht :
  - La consultation d'entreprises pour l'attribution d'un seul marché de travaux en trois lots séparés pour toute la phase 2 et la négociation avec les entreprises ont permis la réception d'offres très compétitives (1 289 837€ht plus bas que l'estimation de travaux chiffrée par la maîtrise d'œuvre),
  - La validation, en CAO du 10 mars 2021, des offres très compétitives ont permis de retravailler le bilan par l'intégration d'aménagements complémentaires, par la réévaluation de travaux notamment concessionnaires et par l'adaptation de provisions pour aléas de travaux (Anticipation d'avenants éventuels liés aux offres très compétitives),
- Etalement des cessions de 2022 à 2025 avec procédure de mise en concurrence (Appel à projets),
- Prolongation de 4 années de la concession d'aménagement (COPIL 25/03/21),
- Mise en place d'un emprunt courant 2021 (5 500 000€ pour couvrir les dépenses de viabilisations de la phase 2),
- Organisation d'animations visant à promouvoir l'opération au-delà des frontières Messines et Métropolitaines dans le but d'attirer de futurs acquéreurs (Cible : propriétaires occupants, familles).

#### Proposition d'évolution du bilan :

Ligne Intitulé		Bilan approuvé 2019	Bilan 2020	
		HT	HT	évolution (en €)
	<b>DEPENSES</b>	<b>12 896 728</b>	<b>12 896 728</b>	<b>0</b>
A	ETUDES	649 861	642 711	-7 150
B	FONCIER	2 325 563	2 325 563	0
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	8 639 802	8 268 355	-371 447
E	FRAIS DIVERS	260 819	383 238	122 419
F	FRAIS GENEREUX	926 230	1 161 408	235 178
G	FRAIS FINANCIERS	94 453	115 453	21 000
	<b>RECETTES</b>	<b>12 896 728</b>	<b>14 275 640</b>	<b>1 378 912</b>
H	CESSIONS	10 382 102	11 740 463	1 358 361
I	PRODUITS FINANCIERS	70 391	70 391	0



J	REMBOURSEMENT AVANCES	15 174	15 174	0
K	SUBVENTIONS	292 360	292 361	1
L	PARTICIPATIONS	2 066 139	2 066 139	0
M	RECETTES DIVERSES	70 562	91 112	20 550

## **IV – PERSPECTIVES**

### **IV.1. PERSPECTIVES 2021**

Pour 2021, les perspectives principales concernent :

#### Dépenses principales :

- La réalisation de la 1<sup>ère</sup> tranche de la viabilisation de la phase 2,
- La réalisation d'aménagement complémentaire dans le parc :
  - Forêt Urbaine,
  - Mare expérimentale,
  - Plantations complémentaires,
  - Finalisation des entrées piétonnes,
  - Aménagement de la 3<sup>ème</sup> zone dédiée aux jardins familiaux,
- La location du poste provisoire URM nécessaire pour les besoins électriques (BT) des lots M1, M2, N1, N2 et des équipements publics de la rue Marc Chagall et Louis Bertrand (Implanté en provisoire sur le lot I / En attente d'intégration définitive sur le lot H),
- Le suivi des travaux (MOE),
- L'appel à projet pour la cession des lots I+J+K.

TOTAL Dépenses prévisionnelles principales en 2021 : 2.288.990 €HT

#### Recettes principales :

- Intégration de frais de résolution de vente (EHPAD)

TOTAL Recettes prévisionnelles principales en 2021 : -126.000 € HT

#### Trésorerie :

- Souscription d'un emprunt de 5.500.000 € HT à un taux de 0.30% par l'organisme bancaire « Banque postale » pour financer les travaux de viabilisation nécessaire à la cession des lots I+J+K

SOLDE de trésorerie prévisionnelle à fin 2021 : 1.388.317 € HT

### **IV.2. PERSPECTIVES APRES 2022**

#### Dépenses :

- Réalisation de la tranche 2 de la viabilisation de la phase 2 en prévision de la cession des lots C + D + E,
- Lancement d'un appel à projets pour les lots C et E (Macro-lot) et P.

#### Recettes :

- Cessions de droits à construire :
  - Lot I, J, K :

- Signature acte de vente suite à procédure d'appel à Projets au second semestre 2022,
- Ilots L : Projet HABITER « LE BOREAL »
  - Phase A (Lot L1) au second semestre 2022,  
*« sous réserves, suivant l'avancée des discussions, de l'obtention par HABITER d'un PC modificatif concernant la phase A et de la cession à HABITER du lot L1 ».*
  - Phase B (Lot L2) au premier semestre 2023,  
*« sous réserves, suivant l'avancée des discussions, de la validation par SAREMM d'un nouveau projet concernant la phase B, de l'obtention par HABITER d'un PC modificatif concernant la phase B et de la cession à HABITER du lot L2 ».*

## **V – PROPOSITIONS DE DECISIONS DANS LE CADRE DE L'EVOLUTION DE L'OPERATION**

- Approbation du bilan prévisionnel actualisé présenté par SAREMM à hauteur de **12.896.728€ht en dépenses et 14.275.640 € HT en recettes** soit un excédent prévisionnel de 1.378.912€ HT.

Approbation des nouveaux prix globaux de cession et du rythme de commercialisation, soit :

- |   |   |  |
|---|---|--|
| • Logements collectifs – investissement locatif | : | 400 € HT par m <sup>2</sup> de SDP     |
| • Logements collectifs – accession libre        | : | 290 € HT par m <sup>2</sup> de SDP     |
| • Logements collectifs – accession abordable    | : | 235 € HT par m <sup>2</sup> de SDP     |
| • Logements individuels – abordable             | : | 150 € HT par m <sup>2</sup> de terrain |
| • Logements en accession sociale (PSLA)         | : | 235 € HT par m <sup>2</sup> de SDP     |
| • Logements locatifs aidés                      | : | 200 € HT par m <sup>2</sup> de SDP     |
- Approbation de l'avenant 6 portant sur la prolongation de la concession SAREMM jusqu'au 31 décembre 2026;
  - Approbation de la demande pour la garantie Ville de Metz d'emprunt à 80 %.

		Bilan	Réalisé	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Nouveau Bilan	Bilan
Intitulé		Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	HT	Ecart
DEPENSES		12 896 728	7 484 701	483 974	734 022	713 474	2 288 990	1 655 896	201 642	630 986	153 778	480 734	12 896 728	
A	ETUDES	649 861	642 711		3 152	5 985							642 711	-7 150
A01	ACTE D'APPORT / DEPENSES	283 833	283 833										283 833	
A03	HONORAIRES URBANISMES													
A06	SONDAGES GEOTECHNIQUES	18 755	9 505		3 152								9 505	-9 250
A09	FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	328 215	328 215										328 215	
A10	FOUILLES ARCHEOLOGIQUES													
A11	ETUDES PRE-OPERATION.	19 058	21 158			5 985							21 158	2 100
A13	DEPENSES DIVERSES													
B	FONCIER	2 325 563	2 325 563		557 383								2 325 563	
B01	ACQUISITIONS TERRAIN EPFL													
B02	ACQUISITIONS TERRAINS													
B03	ACQUISITIONS TERRAINS	557 383	557 383		557 383								557 383	
B04	ACQUISITIONS CONCEDANT	1 768 180	1 768 180										1 768 180	
B05	FRAIS D'ACQUISITIONS													
B09	HONORAIRES AVOCAT EPFL													
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	8 639 802	3 567 249	383 752	115 281	647 381	2 144 778	1 479 472	64 695	530 547	64 812	416 801	8 268 355	-371 447
D01	ILOT O - RENOVATION JARDIN													
D02	ILOT G - AMENAGEMENT ILOT -													
D03	RUE BAGATELLE + DVT 4B	130 000						130 000					130 000	
D04	PARC - ENTREES	31 320						31 320					31 320	
D05	PARC - ZONE BOISEE -							29 819					29 819	29 819
D06	PARC - MARE < 1000M2 OU							10 000					40 000	40 000
D07	PARC - ARENE - CREATION													
D08	VOIRIES & RESEAUX DIVERS	5 248 452	1 920 006	138 527	35 201	389 763	1 236 764	700 314		286 766	26 737	166 279	4 336 867	-911 585
D09	RESEAUX D'ASSAINISSEMENT	50 000					35 990						35 990	-14 010
D10	RESEAUX D'ELECTRICITE	111 413	71 798	8 197	21 627	8 184	27 346		8 184	8 184	8 184	8 184	159 226	47 813
D11	RESEAUX D'ECLAIRAGE PUBLIC	347 498	116 518	15 081	20 168	28 049	236 785	85 720		40 226		79 644	558 893	211 395
D12	RESEAUX DE CHAUFFAGE	438 768	293 633	192 445		101 187	72 568	72 567	27 029				465 797	27 029
D13	RESEAUX SECS	1 541	1 541										1 541	
D14	RESEAUX D'ADDUCTION EAU	61 698	29 130		240		16 284	16 284					61 698	
D15	RESEAUX D'ASSAINISSEMENT													
D16	CARREFOURS FEUX RTE DE													
D17	SIGNALISATION POLICE ET													
D18	ESPACES PUBLICS AMENAGES	655 120	111 227	18 017	625	12 556	-31 320	91 440		85 059	2 404	64 574	323 385	-331 735
D19	PROVISION (15%) - ALEAS ET	114 926					281 274	194 480	8 445	69 516	8 494	54 587	616 796	501 870
D37	PARTICIPATIONS DIVERSES	107 620	37 620				70 000						107 620	
D371	ESPACES PUBLICS	10 368	10 368										10 368	
D372	ESPACES PUBLICS	97 252	27 252				70 000						97 252	-1
D39	ASSURANCES	5 317	3 438	488	400	1 171	600	600	600	600	600	600	7 038	1 721
D391	ASSURANCE D.O.	5 317	3 438	488	400	1 171	600	600	600	600	600	600	7 038	1 721
D40	HONORAIRES TECHNIQUES	1 336 129	982 338	10 997	37 021	106 470	127 348	130 721	20 437	40 196	18 393	42 933	1 362 366	26 237
D4001	COORDINATION SECURITE	26 005	2 030				1 550	2 511		766		938	7 795	-18 210
D4002	GEOMETRE (arpentage travaux)	40 707	19 181	360	6 840		8 950	7 370	3 276	965			40 707	
D4005	ETUDES TECHNIQUES (Avant	25 272	11 398			9 138	4 031	6 528		1 992		2 439	26 388	1 116
D4006	MAITRISE D'OEUVRE	480 771	239 154	10 637	30 181	88 382	91 038	101 813	16 292	32 580	16 292	36 230	533 399	52 628
D40061	ANCIEN MARCHE - VDM +		134 712	10 637	6 277	7 844							134 712	
D40062	SCHEMA DIRECTEUR + AVP +		100 212		23 904	76 308	17 145						117 357	
D40063	CPAUPE + FICHES DE LOTS						24 655						24 655	
D40064	ASSISTANCE + SUIVI ARCHI						16 290	16 290	16 292	16 292	16 292	16 292	97 748	
D40065	VISA+DET+AOR+OPC						32 948	53 356		16 288		19 938	122 530	
D40066	ETUDES TECHNIQUES (Pendant		4 230			4 230		32 167					36 397	
D4010	PROVISION (2%) - IMPREVUS	21 749					2 497	2 563	401	788	361	842	7 452	-14 297
D4099	DIVERS HONORAIRES (AMO +	40 000	8 950			8 950	19 282	9 936	468	3 105	775	2 484	45 000	5 000
D99	DIVERS TRAVAUX INFRA	701 625	701 625										701 625	
E	FRAIS DIVERS	260 819	150 758	9 736	3 206	3 542	73 728	62 478	51 205	18 069	18 067	8 933	383 238	122 419
E10	ENSEMBLE FRAIS COMMERC +	18 037	18 417			380	18 000	18 000	24 000				78 417	60 380
E2	DIVERS	242 782	132 341	9 736	3 206	3 162	55 728	44 478	27 205	18 069	18 067	8 933	304 821	62 039
E2001	TIRAGES	8 224	3 844	810	29	720	2 020	1 400	240	240	240	240	8 224	
E2002	FOURNITURES DIVERSES -	118 652	42 725	1 382	2 670	1 933	34 926	24 296	4 176	4 176	4 176	4 177	118 652	
E2003	ASSURANCES													
E2004	HONORAIRES GEOMETRE	19 026	3 000					4 007		4 007	4 006	4 006	19 026	
E2006	FRAIS DE PUBLICITE	64 812	64 812	7 045			15 000	15 000	15 000	7 500	7 500		124 812	60 000
E2010	IMPOTS ET TAXES	6 624	5 603	500	507	509	510	510	510	510	510	510	8 663	2 039
E2099	DEPENSES IMPREVUES	25 444	12 358				3 272	3 272	3 272	1 636	1 635		25 445	1
F	FRAIS GENEREAUX	926 230	743 146	90 000	55 000	55 746	53 594	92 986	71 630	75 130	69 921	55 000	1 161 408	235 178
F1	REMUNERATION SAREMM													
F4	REM SUIVI	853 146	742 400	90 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	1 072 400	219 254
F9	REM SUR RECETTES	73 084	746			746	-1 406	37 986	16 630	20 130			89 008	15 924
G	FRAIS FINANCIERS	94 453	55 274	485		820	16 890	20 960	14 112	7 239	978		115 453	21 000
G1	F. F. S/ EMPRUNT	94 453	55 274	485		820	16 890	20 960	14 112	7 239	978		115 453	21 000
G3	F.F. COURT TERME													
	RECETTES	12 896 728	6 293 035	513 204	125 656	500 000	-124 800	3 404 933	1 516 286	1 805 006	1 381 180		14 275 640	1 378 912
H	CESSIONS	10 382 102	3 913 358				-126 000	3 403 733	1 365 586	1 803 806	1 379 980		11 740 463	1 358 361
H1	CESSIONS DROITS A	10 382 102	3 913 358				-126 000	3 403 733	1 365 586	1 803 806	1 379 980		11 740 463	1 358 361
H10	CESSIONS SOLDEES OU EN	7 640 880	1 541 050					3 403 733	1 365 586	1 803 806	1 024 580		9 138 755	1 497 875
H101	ILOT M1 BOUYGUES		421 400										421 400	
H102	ILOT B BOUYGUES		655 400										655 400	
H105	ILOT N BLUE		464 250										464 250	
H106	ILOT P EDI								554 600				554 600	
H104	ILOT L HABITER PROMOTION							482 680	810 986				1 293 666	
H110	SOLDE CESSIONS							2 921 053		1 803 806	1 024 580		5 749 439	
H1101	ILOT I							818 823					818 823	
H1102	ILOT J							724 777					724 777	

		Bilan	Réalisé	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Nouveau Bilan	Bilan
Intitulé		Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	HT	Ecart
H1103	ILOT K							1 377 453					1 377 453	
H1104	ILOT C1									550 950			550 950	
H1105	ILOT C2									541 075			541 075	
H1106	ILOT D1										653 930		653 930	
H1107	ILOT E1									351 900			351 900	
H1108	ILOT E2									359 881			359 881	
H1109	ILOT F										217 350		217 350	
H1110	ILOT G2										153 300		153 300	
H11	CESSIONS LOCATIF LIBRE	1	1										1	
H12	CESSIONS PRIX TOTAL + SUR													
H13	CESSIONS LOCATIF AIDE	1 481 221	1 112 307								355 400		1 467 707	-13 514
H131	ILOT M2 MHT		379 170										379 170	
H132	ILOT A1 LOGIEST		247 252										247 252	
H133	ILOT A2 NEOLIA		358 216										358 216	
H134	SSCV SOUS LES VIGNES?		127 669										127 669	
H135	ILOT D2 - LOGEMENTS										355 400		355 400	
H19	CESSION EPHAD	1 260 000	1 260 000										1 260 000	
H20	RESOLUTION VENTE EHPAD						-126 000						-126 000	
I	PRODUITS FINANCIERS	70 391	70 391	13 204	7 134								70 391	
I1	PRODUITS FINANCIERS	70 391	70 391	13 204	7 134								70 391	
J	REMBOURSEMENT AVANCES	15 174	9 174				1 200	1 200	1 200	1 200	1 200		15 174	
J1	REMBOURSEMENT AVANCE													
J9	DIVERSES RECETTES	15 174	9 174				1 200	1 200	1 200	1 200	1 200		15 174	
K	SUBVENTIONS	292 360	142 861		80 260				149 500				292 361	1
K1	EUROPE	62 600	62 600										62 600	
K2	SUBVENTION FEDER	149 500							149 500				149 500	
K3	SUBVENTION AERM - GIEP													
K4	SUBVENTION FNAP -	80 260	80 260		80 260								80 260	
L	PARTICIPATIONS	2 066 139	2 066 139	500 000		500 000							2 066 139	
L2	PARTICIPATION VILLE AUX	2 066 139	2 066 139	500 000		500 000							2 066 139	
M	RECETTES DIVERSES	70 562	91 112		38 261								91 112	20 550
M2	AUTRES RECETTES TAXABLES	68 718	89 268		38 261								89 268	20 550
M3	AUTRES RECETTES NON	1 844	1 844										1 844	
	RESULTAT D'EXPLOITATION		-1 191 666	29 229	-608 366	-213 474	-2 413 790	1 749 037	1 314 644	1 174 020	1 227 402	-480 734	1 378 912	1 378 912
	AMORTISSEMENTS	6 907 296	4 207 296		2 000 000	707 296	681 501	1 368 122	2 074 996	1 381 903	693 478		10 407 296	3 500 000
N	ETAT TVA													
N1	TVA A DECAISSER													
O	AVANCES DE TRESORERIE	3 407 296	2 707 296		2 000 000	707 296			700 000				3 407 296	
O2	REMBOURSEMENT AVANCES	3 407 296	2 707 296		2 000 000	707 296			700 000				3 407 296	
O9	DIVERSES AVANCES													
P	EMPRUNTS	3 500 000	1 500 000				681 501	1 368 122	1 374 996	1 381 903	693 478		7 000 000	3 500 000
P2	REMBOURSEMENT CAPITAL	3 500 000	1 500 000				681 501	1 368 122	1 374 996	1 381 903	693 478		7 000 000	3 500 000
	MOBILISATIONS	6 907 296	4 907 296				5 500 000						10 407 296	3 500 000
N	ETAT TVA													
N2	CREDIT TVA REMBOURSER													
O	AVANCES DE TRESORERIE	3 407 296	3 407 296										3 407 296	
O1	mobilisation	3 407 296	3 407 296										3 407 296	
O9	DIVERSES AVANCES													
P	EMPRUNTS	3 500 000	1 500 000				5 500 000						7 000 000	3 500 000
P1	mobilisation	3 500 000	1 500 000				5 500 000						7 000 000	3 500 000
	FINANCEMENT TRESORERIE		700 000		-2 000 000	-707 296	4 818 499	-1 368 122	-2 074 996	-1 381 903	-693 478			
				3 082 213	882 028	-162 692	1 388 317	2 145 651	1 533 606	1 325 723	1 859 647	1 378 913		
	TVA sur dépense	1 817 143	779 619	78 442	135 596	130 896	439 879	304 568	18 158	109 501	16 354	84 925		
	TVA sur recette	1 864 384	627 038		7 652		-24 960	680 987		361 001	224 703			
	TVA sur financement	-50 120	92 694	75 932	78 485	142 814			273 357					
	TVA période						-464 839	376 419	255 199	251 500	208 349	-84 925		
	TVA déclarée (CA3)								106 892	251 500	208 349	-84 925		
	Dépenses TTC	14 713 871	8 264 321	562 416	869 618	844 370	2 728 869	1 960 464	219 800	740 487	170 132	565 659		
	Recettes TTC	14 761 112	6 920 073	513 204	133 309	500 000	-149 760	4 085 920	1 789 643	2 166 007	1 605 883			
	Amortissements	7 335 554	4 635 554		2 000 000	707 296	681 501	1 368 122	2 074 996	1 381 903	693 478			
	Mobilisations	7 285 434	5 428 248	75 932	78 485	142 814	5 500 000							
	Clients		12 399 833	1 297 136	211 794	699 105	-35 887							
	Acompte		225 044			3 700	-225 044							
	Dépôt de garantie		52 591			52 591	-52 591							
	Encaissement		12 146 858	1 297 136	211 794	642 814								
	Remboursement acompte		-262 011				262 011							
	Reste à encaisser		-35 887			-35 887	35 887							
	Fournisseurs		12 562 525	593 707	2 411 979	1 743 825	283 344							
	Avance		30 835			-30 835								
	Règlement		12 546 302	593 707	2 410 783	1 775 909	251 260							
	Pénalité		-52 368			-52 368								
	Résorption d'avance		-30 835			30 835								
	Retenue de garantie		-19 109	-1 081		-557	19 109							
	Restitution RG		17 472		1 196		-17 472							
	Reste à régler		283 344			283 344	-283 344							
	TRESORERIE PERIODE	-2 879	-162 692	703 428	-2 200 185	-1 044 720	1 551 009	757 334	-612 045	-207 883	533 924	-480 734		
	TRESORERIE CUMUL			3 082 213	882 028	-162 692	1 388 317	2 145 651	1 533 606	1 325 723	1 859 647	1 378 913		

## ZAC DU SANSONNET



**Aménageur : SAREMM**  
Société d'Aménagement et de  
Restauration de Metz Métropole



### Parcelles commercialisées au 31/12/2020

- Limite de la ZAC
- Parcelle à vendre
- Parcelle réservée
- Parcelle vendue
- Parcelle livrée

Numéro de lot	Promoteur	Typologie de construction	SDP/SHON de l'acte de vente (ou m <sup>2</sup> de terrain pour le logement individuel)	Prix Total HT	Signature
B	BOUYGUES IMMOBILIER	Logements intermédiaires, collectifs ou individuels	3 277	655 400	26/07/2016
H	AMAPA	Equipements publics/Résidences gérées	7 408	1 260 000	12/01/2017
N1	BLUE HABITAT	Logements intermédiaires, collectifs ou individuels	774	282 419	08/09/2015
		Logements intermédiaires, collectifs ou individuels locatifs aidés	774		08/09/2015
N2	BLUE HABITAT	Logements intermédiaires, collectifs ou individuels	1 548	309 500	28/03/2017
O	Ville de METZ	Logements intermédiaires, collectifs ou individuels		1	24/02/2015
A1	LOGIEST	Logements intermédiaires, collectifs ou individuels locatifs aidés	1 359	247 252	15/12/2016
A2	NEOLIA LORRAINE	Logements intermédiaires, collectifs ou individuels locatifs aidés	1 968	358 216	20/12/2016
M1	BOUYGUES IMMOBILIER	Logements intermédiaires, collectifs ou individuels	2 107	421 400	03/06/2015
M2	METZ HABITAT TERRITOIRE	Logements intermédiaires, collectifs ou individuels locatifs aidés	2 298	379 170	09/12/2015
			<b>21 512</b>		
P	EDI	Logements intermédiaires, collectifs ou individuels	2 360	472 000	07/10/2019
L	HABITER PROMOTIONS	Logements intermédiaires, collectifs ou individuels	4 781	1 051 820	03/06/2020
			<b>7 141</b>		
	<b>TOTAL</b>		<b>28 653</b>	<b>5 437 178</b>	

Acte de vente signé à fin 2020

Compromis de vente Caduc

## **ZAC DU SANSONNET A METZ**

### **AVENANT N° 6**

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

##### **EXPOSE**

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

Compte tenu de l'avancement réel de l'opération et notamment de son rythme régulé de commercialisation des logements, il est apparu nécessaire de prolonger la durée de la concession et de fixer le terme au 31 décembre 2026.

De cette prolongation, il résulte, par ailleurs, la nécessité de redéfinir l'application du forfait annuel de rémunération de l'aménageur.

Tels sont les objets du présent avenant.

Ceci étant exposé,

##### **ENTRE :**

- **La Ville de Metz**, représentée par son Maire, Monsieur François GROSDIDIER, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date désignée ci-après par les mots "*la Ville*" ou "*la Collectivité cocontractante*",

**d'une part,**

##### **ET :**

- **La Société d'Aménagement et de Restauration de METZ METROPOLE "SAREMM"**, Société Anonyme Publique Locale, au capital de 230.000 €, dont le siège social est à METZ (57045) – 48 place Mazelle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ, sous le numéro B 361.800.436, représentée par Monsieur Jérôme BARRIER, 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 date du 28 Mai 2019, désignée ci-après par la sigle "SAREMM"

**d'autre part,**

## **ARTICLE 1 – DUREE DE LA CONVENTION DE CONCESSION**

D'un commun accord entre les parties, le terme de la convention de concession est reporté au 31 décembre 2026.

## **ARTICLE 2 – REMUNERATION DE LA SAREMM**

Il est rappelé au préalable qu'au travers de l'avenant n° 5 à la concession, en date du 20 décembre 2019, les parties ont redéfini la rémunération de SAREMM, sur la base du bilan établi au 31 décembre 2018 et convenu de :

- L'application d'un forfait de 55 000 € sur 4 ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2022, au titre de la gestion opérationnelle, administrative et financière ;
- Une partie variable au travers d'un pourcentage sur les recettes provenant des cessions et subventions restant à encaisser, à savoir l'application du taux de 0,93 % sur ledit montant TTC.

Compte tenu de la prolongation de la durée de la concession décidée ci-dessus, jusqu'au 31 décembre 2026, les parties sont convenues d'ores et déjà du principe d'appliquer ce même forfait de 55.000 € pour les 4 années supplémentaires, soit 220.000 €, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2026.

Ce montant forfaitaire pourra, au regard de l'évolution de l'opération, être modifié par voie d'avenant.

Les autres dispositions relatives à la rémunération restent applicables.

## **ARTICLE 3 – DISPOSITIONS ANTERIEURES**

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

- Convention Publique d'Aménagement du 20 décembre 2012,
- l'avenant n° 1 du 31 octobre 2014,
- l'avenant n° 2 du 19 novembre 2015,
- l'avenant n° 3 du 19 janvier 2018,
- l'avenant n° 4 du 12 octobre 2018,
- l'avenant n° 5 du 20 décembre 2019.

A METZ, le

Pour la Ville de Metz

**Le Maire**

**François GROSDIDIER**

A METZ, le

Pour La SAREMM

**Le Directeur Général**

**Jérôme BARRIER**



## LISTE SCRUTIN PUBLIC

POINT 6

Objet : ZAC DU SANSONNET :  
Approbation du Compte-Rendu financier  
annuel à la collectivité (CRAC) de  
l'année 2020 et de la prolongation de 4  
années de la durée de la convention de  
concession.

Conseil Municipal du :  
23/09/2021

SCRUTIN PUBLIC par :

Appel nominal des membres  
du CONSEIL MUNICIPAL :

	Nom	Prénom	P	C	A	Procuration
1	AGAMENNONE	Béatrice	X			donne procuration à Mme LAVEAU-ZIMMERLE
2	ARNOLD	Patricia	X			
3	AUDOUY	Caroline	X			
4	BOHR	Timothée				
5	BORI	Danielle			X	
6	BOUVET	Xavier			X	
7	BURGY	Rachel	X			
8	BURHAN	Ferit	X			
9	CHANGARNIER	Stéphanie	X			
10	COLIN-OESTERLÉ	Nathalie	X			
11	DAP	Laurent	X			
12	DAUSSAN-WEIZMAN	Anne	X			
13	FIZSON	Eric	X			donne procuration à Mme LUX
14	FRIOT	Corinne	X			
15	FRITSCH-RENARD	Anne	X			
16	GROLET	Françoise		X		
17	GROSDIDIER	François	X			
18	GUERMITI	Hanifa			X	donne procuration à Mme SCHLOSSER
19	HO	Chanthy	X			
20	HUSSON	Julien	X			donne procuration à Mr KHALIFE
21	KHALIFÉ	Khalifé	X			
22	LALOUX	Grégoire		X		
23	LAURENT	Pierre			X	
24	LAVEAU-ZIMMERLÉ	Amandine	X			
25	LUCAS	Eric	X			
26	LUX	Isabelle	X			
27	MALASSÉ	Henri	X			
28	MARCHETTI	Denis			X	
29	MARX	Sébastien			X	donne procuration à Mr BOUVET
30	MASSON-FRANZIL	Yvette	X			
31	MEHALIL	Mammar	X			
32	MOLÉ-TERVER	Laurence	X			
33	NGO KALDJOP	Gertrude	X			
34	NICOLAS	Jean-Marie	X			
35	NICOLAS	Martine	X			
36	NIEL	Hervé	X			
37	PICARD	Charlotte			X	
38	PITTI	Raphaël	X			donne procuration à Mr KHALIFE
39	REISS	Guy	X			
40	ROQUES	Jérémy			X	
41	SCHLOSSER	Pauline			X	
42	SCHNEIDER	Jacqueline	X			
43	SCIAMANNA	Marc	X			
44	STAUDT	Bernard	X			
45	STEMART	Anne	X			donne procuration à Mr SCIAMANNA
46	TAFNER	Blaise	X			
47	TAHRI	Bouabdellah	X			
48	THIL	Patrick				donne procuration à Mr BOHR
49	TOCHET	Nicolas			X	
50	TRAN	Doan	X			
51	VERRONNEAU	Marina			X	donne procuration à Mr MARCHETTI
52	VIALLAT	Isabelle	X			
53	VICK	Julien	X			
54	VOINÇON	Marie Claude		X		
55	VORMS	Michel	X			