

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 29 septembre 2022

DCM N° 22-09-29-34**Objet : ZAC DU SANSONNET : Approbation du Compte-Rendu financier annuel à la collectivité (CRAC) de l'année 2021.****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 concédant 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 échelonné dans le temps,
- le plan de trésorerie de l'opération.

Ces documents ainsi que la note de conjoncture joints en annexe 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 2021.

Le bilan financier prévisionnel global actualisé à hauteur de 12 999 784 € HT en dépenses et 14 750 454 € HT en recettes, comprend un excédent prévisionnel estimé à 1 750 670 € HT, conformément au bilan constaté arrêté au 31/12/2021 annexé, soit :

Bilan prévisionnel d'opération au 31/12/2021	Réalisation au 31/12/2021 * (€ HT)	Bilan global actualisé au 31/12/2020 (€ HT)	Nouveau bilan global actualisé au 31/12/2021 (€ HT)
Dépenses	9 007 351	12 896 729	12 999 784
Recettes	6 293 035	14 275 640	14 750 454

* dont acte d'apport signé le 25 février 2015

Ce nouveau bilan financier prévisionnel faisant apparaître l'état des réalisations en dépenses et recettes échelonné dans le temps, a connu une évolution pour les dépenses de 103 054 € HT (soit moins de 1%) et une augmentation des recettes de 474 815 € HT (soit environ 3%). La

note de conjoncture en annexe (II-Etat d'avancement au 31/12/2021) précise la nature de ces évolutions.

L'augmentation des dépenses est due à l'intégration au bilan de travaux supplémentaires, d'un montant total de 116 054 € HT, liés notamment à l'enfouissement de réseaux aériens existants rue de la Folie au droit de la ZAC, à l'installation du réseau de vidéoprotection desservant notamment le parc du Sansonnet, et à la création du parking de dépose-minute rue Louis Bertrand à proximité du groupe scolaire des Quatre Bornes.

L'augmentation des recettes tient compte de la réévaluation du prix de cession de charge foncière du lot L devant accueillir 72 logements en deux tranches, induisant une plus-value de 270 386 € HT d'une part, et de l'attribution fin 2021 d'une subvention de l'Agence de l'Eau Rhin Meuse (AERM) d'un montant de 204 428 € au titre des actions à mener en 2^{ème} phase du projet en faveur de la gestion intégrée des eaux pluviales d'autre part.

L'avancement de l'opération au regard du bilan financier de l'année précédente (arrêté au 31/12/2020) établit une réalisation des dépenses à hauteur de 70% d'une part, et des recettes à hauteur de 44% (dont cession des charges foncières à hauteur de 33% du programme prévisionnel) d'autre part.

Les recettes prévisionnelles de cession sont établies à partir des prix de charges foncières du CRAC de l'année 2020 approuvé.

Les dépenses réalisées par le concessionnaire sur l'exercice 2021 s'élèvent à 1 522 650 € HT et ont porté principalement :

- sur des travaux dont les voiries et réseaux divers (pour 1 271 884 € HT), la réalisation de la forêt urbaine (pour 27 116 € HT), les autres plantations, les détections de réseaux et assurances, pour un montant total de 1 309 346 € HT,
- sur des honoraires techniques et de maîtrise d'œuvre d'un coût total de 79 545 € HT,
- sur des frais divers comprenant des dépenses d'entretien du site, de commercialisation, d'animation et communication, de publicité, les impôts et taxes et les honoraires imprévus d'huissier et d'avocat, pour un montant total de 67 502 € HT,
- et sur la rémunération liée à la concession à hauteur de 55 000 € HT pour la période.

Les écarts constatés avec les dépenses prévisionnels établis au CRAC 2020 pour cette période sont essentiellement dus au report sur l'exercice 2022 des travaux de la structure de voirie de la rue Jean Thiriote, de la viabilisation (dessertes en réseaux divers) des terrains de la 2^{ème} phase, et de l'aménagement du dernier secteur de jardins familiaux, et des honoraires de suivi correspondants.

Aucune recette de cession n'a été perçue sur la période.

Pour mémoire, la Ville de Metz a soldé en 2020 sa participation aux équipements publics, permettant l'équilibre de l'opération.

La comptabilité de l'opération au 31/12/2021 enregistre une trésorerie positive de 3 183 407 € HT.

Les prévisions de dépenses pour les travaux d'aménagement pour l'exercice 2022 s'établissent à 2 305 966 € HT, et comprennent principalement :

- la réalisation des travaux des équipements publics prévus initialement en 2021 pour la viabilisation (en voiries et réseaux divers) des terrains de la 2^{ème} phase et l'aménagement du dernier secteur de jardins familiaux rue Louis Bertrand,

- des équipements qualitatifs au sein du parc du Sansonnet par la création d'une mare d'une profondeur inférieure à 2 mètres et le parachèvement des entrées,
- la désimperméabilisation et la végétalisation du parking aménagé provisoirement en phase 1 rue Lucien Quarante en entrée de parc,
- l'aménagement de l'espace nature et l'achèvement de la dépose minute rue Louis Bertrand (ilot G1),
- les honoraires de suivi de travaux ou de maîtrise d'œuvre de ces travaux.

Les recettes envisagées en 2022, estimées à 2 385 849 € HT, comprennent les cessions de charges foncières de logement des ilots I, J, et K (qui ont fait l'objet d'un appel à promoteurs en mai 2021) et de l'ilot L rue Marc Chagall, ainsi que le versement à hauteur de 50% de la subvention de l'AERM. La perte des recettes liées à la résolution de la vente à l'AMAPA des terrains pour la réalisation d'un EHPAD, déduction faite de l'indemnité due à l'aménageur en application du CCCT, est portée sur l'exercice 2022.

Aussi, suivant la décision de résolution de la vente, la SAREMM, qui s'est vu attribuer une subvention de la Ville de Metz venant en réduction du prix de cession des charges foncières pour ce programme, sera appelée dès que possible en remboursement de cette subvention s'élevant à 590 000€ HT (soit 708 000 € TTC).

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 2021 présenté par la SAREMM, équilibré à hauteur de 12 999 784 € HT en dépenses et 14 750 454 € HT en recettes, comprenant un excédent prévisionnel estimé à 1 750 670 € HT,

CONSIDERANT la nécessité du remboursement à la Ville de Metz par la SAREMM de la subvention de 708 000 € TTC octroyée pour l'abaissement du prix de cession des charges foncières du terrain destiné à la réalisation de l'EHPAD suivant délibération du 26 octobre 2017, suite à la résolution de la vente,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'APPROUVER** le bilan financier prévisionnel arrêté au 31 décembre 2021 de l'opération, à hauteur de 12 999 784 € HT en dépenses et 14 750 454 € HT en recettes, comprenant un excédent prévisionnel estimé à 1 750 670 € 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'AUTORISER** le Maire ou son représentant à signer tout acte se rapportant à la présente approbation.

- **D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à réaliser toute demande liée au remboursement à la Ville de Metz par la SAREMM, de la subvention s'élevant à 708 000 € TTC octroyée en réduction du prix de cession des charges foncières du terrain pour la réalisation d'un EHPAD suite à la résolution de la vente.

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 15h00 sous la Présidence de M. Khalifé KHALIFÉ, Adjoint au 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 : 34 Absents : 21 Dont excusés : 14

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ
Suivent les signatures au registre

Identifiant de télétransmission : 057-21570463611-20220929-122484-DE-1-1
N° de l'acte : 122484

Délibération rendue exécutoire le 4 octobre 2022
après affichage et transmission au contrôle de légalité.
Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
et par délégation :

Metz le,



SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DE RENOUVELLEMENT
DE L'EUROMÉTROPOLE DE METZ

ZAC DU SANSONNET A METZ

NOTE DE CONJONCTURE AU 31 DECEMBRE 2021

PERSPECTIVES 2022



SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE.....	1
I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION.....	2
II – ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2021	4
II.1. ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2021	4
II.2. ETAT D'AVANCEMENT FINANCIER AU 31/12/2021	9
III – BILAN : EVOLUTIONS ET SYNTHESE.....	12
IV – PERSPECTIVES.....	13
IV.1. PERSPECTIVES POUR 2022	13
IV.2. PERSPECTIVES POUR 2023	14
V – PROPOSITIONS DE DECISIONS DANS LE CADRE DE L'EVOLUTION DE L'OPERATION.....	14

ANNEXES :

- Bilan au 31/12/2021
- Plan récapitulatif de l'état des commercialisations au 31/12/2021
- Tableau récapitulatif de l'état des commercialisations au 31/12/2021
- Tableau récapitulatif des acquisitions et des cessions en 2021

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 m² SHON maximum (aujourd'hui remplacée par la Surface de Plancher - SDP) dont :

- 45 000 m² SHON maximum de logements répartis entre des logements sociaux, des logements locatifs libres et en accession à la propriété,
- 4 500 m² SHON pour un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Il prévoit en outre un certain nombre d'équipements publics constitués par :

- La réalisation d'un réseau de nouvelles voies de desserte permettant d'irriguer l'ensemble de l'opération,
- La réalisation des réseaux permettant la viabilisation de l'opération,
- La réalisation d'un parc paysager et de jardins familiaux.



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 du 12 octobre 2018 a acté une prolongation de la concession jusqu'au 9 janvier 2023,

- L'avenant n°5 du 20 décembre 2019 a actualisé la rémunération de la SAREMM en fonction des données du dernier bilan approuvé,
- L'avenant n°6 du 21 octobre 2021 a acté une prolongation de la concession et de la rémunération de la SAREMM jusqu'au 31 décembre 2026.

Le CRAC de la ZAC, arrêté au 31 décembre 2020, a été approuvé par décision du Conseil Municipal du 23 septembre 2021.

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

- Logements intermédiaires et collectifs	:	200 € HT par m ² de SDP
- Logements locatifs aidés	:	165 € HT par m ² de SDP
- Logements individuels	:	200 € HT par m ² 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 m ² de SDP
- Logements locatifs aidés	:	182 € HT par m ² de SDP
- Logements individuels	:	220 € HT par m ² 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 m ² de SDP
- Logements locatifs aidés	:	182 € HT par m ² de SDP
- Logements individuels	:	270 € HT par m ² 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, 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.

Reconnaissance nationale par obtention du Trophée d'OR au SIATI édition 2021

L'EcoQuartier du Sansonnet qui concourait dans la catégorie « Projet Urbain le plus Innovant » a été distingué à Paris à l'occasion du Sommet Immobilier, Aménagement des Territoires et Innovation pour plusieurs raisons :

- En premier, le respect de l'histoire maraîchère du lieu, qui a été l'un des axes forts de la programmation et se traduit notamment par l'aménagement soigné de jardins familiaux.
- Plus généralement, les infrastructures permettant le verdissement, la durabilité du projet et le respect des impératifs de la transition climatique ont été l'objet d'une attention particulière.

II – ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2021

II.1. ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2021

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 décembre 2021, 6 399 m² SDP à destination du logement locatifs aidés (Soit 14% de réalisés sur les 20% programmés) ont été réalisés, 7 705 m² 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		%
Locatif/Accession Social		9762,00		
Locatif Social	A1+A2+M2+N2+D2	7402,00	17,42%	17,42%
Accession Social	P	2360,00		
Accession Abordable		8482,21	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		
Accession Libre		24240,79	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%
	Total :	42485,00		

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 :

- Ilot H : Programme d'EHPAD et de résidence gérée d'AMAPA
(PC obtenu au 12 août 2016, signature de l'acte au 12 janvier 2017, PCM obtenu au 13 mars 2017, 1^{ère} prorogation PC au 09 août 2019, 2^{ème} prorogation PC au 20 juillet 2020, résolution de la vente engagée au 27 juillet 2021)

Ce projet comporte :

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



Avancement du projet au 31/12/2021 :

- o Les travaux sont toujours à peine débutés (Constat d'huissier du 03 décembre 2021).



- Ce projet, plus en conformité avec les obligations du CCCT ainsi qu'aux engagements pris à la signature de l'acte de livraison du programme en 24 mois à compter de la 1^{ère} délivrance du permis de construire, fait l'objet d'une procédure judiciaire au titre de l'engagement par SAREMM d'une résolution de la vente.

Synthèse récapitulative du contentieux en cours :

Par acte authentique du 12 janvier 2017, SAREMM a cédé à l'AMAPA un terrain à bâtir (identifié sous le lot H) d'une contenance de 9 024 m², pour un montant de 1 512 000 € TTC. A noter que cette cession est composée d'une participation de la Ville de Metz au projet de l'AMAPA d'un montant de 708 000 € TTC qui a été versée à l'AMAPA via la comptabilité de l'opération de la ZAC du Quartier du SANSONNET pilotée par SAREMM. Par cet acte, l'AMAPA s'est engagé à réaliser les travaux dans un délai de 24 mois à compter de l'obtention des autorisations d'urbanisme, tel que prévu par les dispositions du CCCT.

Devant l'inaction de l'AMAPA, plusieurs courriers lui ont été envoyés par SAREMM (2 novembre 2017, 16 janvier 2018). Également, une mise en demeure par lettre recommandée a été envoyée en date du 23 juillet 2019, à laquelle l'AMAPA a répondu en indiquant que les travaux devraient débuter pour la fin 2019, l'EPHAD devrait ouvrir pour l'automne 2021.

Une nouvelle mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception a été envoyée par SAREMM à l'AMAPA en date du 22 avril 2021, et ce, afin que l'AMAPA transmette une attestation de non-contestation de la conformité des travaux. Par courrier du 27 juillet 2021, notifié par huissier le 3 août 2021, SAREMM a notifié la résolution de la vente conformément à l'article 6.2 du CCCT de la ZAC du Sansonnet et a proposé un montant de restitution à hauteur de 519 332.30 € à l'AMAPA.

SAREMM a assigné devant le Tribunal Judiciaire de METZ l'AMAPA et ce, afin de faire constater la résolution de la vente. En ce sens, le Tribunal Judiciaire de METZ a rendu un jugement en date du 23 mars 2022, par lequel elle constate la résolution de la vente conclue le 12 janvier 2017 entre SAREMM et l'AMAPA et ordonne la restitution du terrain par l'AMAPA et enjoint aux parties de fixer l'indemnité de résolution. Le Tribunal a également rappelé que l'exécution provisoire est de droit.

Appel a été interjeté le 06 mai 2022 par l'AMAPA.
Parallèlement, l'AMAPA a assigné SAREMM, en référé-sursis.

Par ordonnance en référé du 16 juin 2022, la chambre des référés de la Cour d'Appel de METZ a déclaré irrecevable la demande de sursis à exécution provisoire du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire en date du 23 mars 2022. Cette ordonnance est insusceptible de recours : en conséquence, le chantier ne peut reprendre pendant la durée de la procédure d'appel.

A ce jour, aucune conclusion écrite n'a été reçue sur le fond pour justifier l'appel. L'AMAPA peut déposer lesdites conclusions jusqu'au 8 août 2022 inclus. A compter du dépôt desdites conclusions, SAREMM disposera à son tour d'un délai de 3 mois pour répondre ».

Programme immobilier dont la promesse de vente est caduque :

- Ilôt P : Programme du DOMAINE DE LA FORGE d'EDI Promotions
(PC obtenu au 16 avril 2013, signature 3^{ème} promesse synallagmatique de vente au 07 octobre 2019 comprenant une clause de réitération fixant la date la plus tardive au 30 juin 2020, nouveau PC obtenu au 18 juin 2020, non réitération de la vente au 1^{er} avril 2021)

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

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



Avancement du projet au 31/12/2021 :

- Ce projet, plus en conformité avec les conditions de la dernière promesse de vente, a fait l'objet en début 2021 d'un courrier de non réitération de la vente remis par huissier de justice.
- Ce courrier n'ayant fait l'objet d'aucune suite, le terrain n'est plus réservé à EDI Promotions.
- Un appel à promoteurs sera lancé pour la cession du lot P à un nouvel opérateur immobilier.

Programme immobilier en négociation :

- **Ilot L : Programme LE BOREAL d'HABITER PROMOTION**

(PC obtenu 09 avril 2019, signature promesse synallagmatique de vente au 03 juin 2020 comprenant une levée des conditions suspensives fixée au 30 septembre 2020 pour le bâtiment A et au 30 juin 2021 pour le bâtiment B, promesse synallagmatique de vente caduque depuis le 30 septembre 2020)

Ce projet représentant un total de 4 781 m² de SDP comporte :

- 3 bâtiments distincts
- 72 (35+37) logements collectifs répartis entre les bâtiments



Avancement du projet au 31/12/2021 :

- Le GROUPE HABITER a proposé, en date du 23 décembre 2021, d'acquérir la totalité du lot L aux nouveaux prix et conditions validés lors du COPIL du 25 mars 2021,
- SAREMM a confirmé son accord avec cette proposition en date du 1^{er} février 2022
- Une cession du terrain sera programmée après qu'un PC modificatif préalablement validé par SAREMM aura été déposé (Prévision : 1^{er} semestre 2022).

- **Ilot I + J + K :**

(La procédure d'appel à promoteurs engagée en 2021 s'est finalisée avec une attribution du lot I à RIVE GAUCHE IMMOBILIER et des lots J+K à ICADE PROMOTION, contrats de

réservation de terrain signés au 07 décembre 2021, dépôt PC et signature compromis de vente prévus en juin 2022)

Le projet du lot I représentant un total de 2 612 m² de SDP comporte :

- 2 bâtiments distincts
- 34 logements collectifs répartis entre les bâtiments



Le projet du lot J représentant un total de 2 293 m² de SDP comporte :

- 2 bâtiments distincts
- 30 logements collectifs répartis entre les bâtiments



Le projet du lot K représentant un total de 4 398 m² de SDP comporte :

- 2 bâtiments distincts
- 56 logements collectifs répartis entre les bâtiments





Etudes, travaux d'équipements et de VRD réalisés au 31/12/2021 :

- En 2021, réalisation de la 1^{ère} tranche de la viabilisation de la phase 2 (Rue Marc CHAGALL) ainsi que des aménagements complémentaires dans le parc (Forêt Urbaine, Mare expérimentale, Plantations complémentaires, Finalisation des entrées piétonnes, ...), au droit de l'école des 4 bornes (Démolition parking existant, création dépose minute) et au droit de la rue de la FOLIE (Enfouissement de réseaux existants).
- 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 31/12/2021

Le tableau ci-après représente l'état d'avancement financier global de l'opération au 31/12/2021 :

Descriptifs des principaux postes de dépenses et des dépenses engagées en 2021 :

Ligne Intitulé		Bilan 2020	Réalisé au 31/12/21	
		approuvé HT	HT	% avancement
	DEPENSES	12 896 730	9 007 351	70%
A	ETUDES	642 711	642 711	100%
B	FONCIER	2 325 563	2 325 563	100%
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	8 268 356	4 956 140	60%
E	FRAIS DIVERS	383 239	218 261	57%
F	FRAIS GENEREAUX	1 161 408	798 146	69%
G	FRAIS FINANCIERS	115 453	66 530	58%
	RECETTES	14 275 639	6 293 035	44%

H	CESSIONS	11 740 463	3 913 358	33%
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	91 112	91 112	100%

- 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 2021, aucune dépense d'études générales n'a été opérée.

- 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 2021, 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 I et Ibis, et comprend les honoraires techniques de rémunération de la maîtrise d'œuvre.

En 2021, ont été engagées les dépenses de travaux d'aménagement suivants pour un total de 1.309.346€ HT:

- Forêt urbaine	27 116 € HT
- Voiries et réseaux divers	1 142 989 € HT
- Réseaux électricité	8 184 € HT
- Réseaux d'éclairage public	120 711 € HT
- Plantations	6 824 € HT
- Géo détection	849 € HT
- Assurances	2 673 € HT

En 2021, ont été engagées les dépenses suivantes d'honoraires de maîtrise d'œuvre pour un total de 79.545€ HT liées :

- Solde ancien marché de MOE :	593 € HT
- aux rémunérations versées à la maîtrise d'œuvre :	61 777 € HT
- aux rémunérations versées à AMO :	17 175 € 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 2021, ont été engagées les dépenses suivantes pour un total de 67.502€ HT :

- Animations de quartier visant à communiquer sur l'opération et sa phase 2	51 959 € HT
- Action d'entretien :	9 364 € HT
- Frais de publicité :	3 090 € HT
- Impôts et taxes :	503 € HT
- Imprévues (Frais d'avocat et d'huissier) :	2 587 € 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 2021, la rémunération de la SAREMM :

- de la part fixe s'élève à 55 000 € HT
- de la part variable s'élève à 0 € HT

- Frais financiers (G) :

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

En 2021, un remboursement d'un montant de 11 257 € 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 2021, 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 2021, 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 2021, 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 2021, 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 2021, aucun versement de participation n'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 2021, aucune recette diverse n'a été perçue.

Descriptifs des principaux postes de trésorerie et de la trésorerie au 31/12/2021 :

- 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 2021, il n'y a plus de remboursement à opérer.

- 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 et reporté en 2023 s'effectuera au plus tard à la fin de la concession (2026).

En 2021, 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 2021, un emprunt a été contracté par SAREMM pour un montant de 5 500 000 € HT auprès de la Banque Postale. Cet emprunt est à rembourser progressivement jusqu'à 2025 compris.

- Etat de la trésorerie au 31/12/2021 :

- Financement (avances et ligne de trésor.) et TVA : **+ 5 158 179 € HT**
- **Situation de la trésorerie** : **+ 3 183 407 € HT**

En 2021, la trésorerie de l'opération au 31/12/21 est de + 3 183 407 € HT.

Comparaison entre le prévisionnel 2021 et le réalisé 2021 :

- Dépenses :

Le CRAC 2020 prévoyait un montant de dépenses en 2021 de 2 288 990 € HT.

En 2021, le montant total des dépenses réalisés s'élève à 1 522 650 € HT.

L'écart entre les dépenses prévisionnelles et réalisées en 2021 s'explique par un report en 2022 des travaux de viabilisation (déploiement du réseau de chauffage urbain « CU », d'adduction d'eau potable « AEP », de haute tension « HT » et d'éclairage provisoire « EP » ainsi que réalisation de la structure de voirie au droit de la rue Jean THIRIOT) et du suivi de ces derniers (Honoraires techniques).

- Recettes :

Le CRAC 2020 prévoyait un montant de recettes en 2021 de -124 800 € HT.

En 2021, le montant total des recettes perçues s'élève à 0 € HT.

L'écart entre les recettes prévisionnelles et réalisées en 2021 s'explique par le non versement en 2021 de frais liés à la résolution engagée auprès de l'AMAPA sur le lot H.

III – BILAN : EVOLUTIONS ET SYNTHESE

Éléments clés de l'évolution du bilan :

- Obtention par l'AERM d'une subvention GIEP d'un montant de 204 428 €,
- Réévaluation du prix de cession du lot L induisant une plus-value de 270 386 €,
- Engagement de travaux supplémentaires non prévus pour un total de 116 054 €. (Enfouissement réseaux rue de la Folie, génie-civil pour vidéo surveillance du parc, dépose minute + projet nature lot G1)

Proposition d'évolution du bilan :

Ligne Intitulé		Bilan approuvé 2020	Bilan 2021	
		HT	HT	Evolution (en €)
	DEPENSES	12 896 730	12 999 784	103 054
A	ETUDES	642 711	642 711	0
B	FONCIER TRAVAUX	2 325 563	2 325 563	0
D	D'AMENAGEMENT	8 268 356	8 384 410	116 054
E	FRAIS DIVERS	383 239	383 240	1
F	FRAIS GENEREAUX	1 161 408	1 166 326	4 918
G	FRAIS FINANCIERS	115 453	97 534	-17 919
	RECETTES	14 275 639	14 750 454	474 815
H	CESSIONS	11 740 463	12 010 849	270 386
I	PRODUITS FINANCIERS REMBOURSEMENT	70 391	70 391	0
J	AVANCES	15 174	15 174	0
K	SUBVENTIONS	292 360	496 789	204 429
L	PARTICIPATIONS	2 066 139	2 066 139	0
M	RECETTES DIVERSES	91 112	91 112	0

IV – PERSPECTIVES

IV.1. PERSPECTIVES POUR 2022

Pour 2022, les perspectives principales concernent :

Dépenses principales :

- La réalisation de la 2^{ème} tranche de la viabilisation de la phase 2,
- La réalisation d'aménagements complémentaires dans le parc :
 - Forêt Urbaine (Entretien),
 - Mare (Terrassement et plantations),
 - Finalisation des entrées piétonnes,
 - Aménagement de la 3^{ème} zone dédiée aux jardins familiaux (SAIII),
- La désimperméabilisation et la végétalisation du parking Quarante,
- L'aménagement définitif du lot G1 (Dépose minute et square nature),
- 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).

TOTAL Dépenses prévisionnelles principales en 2022 : 2 448 436 € HT

Recettes principales :

- Remboursement du prix de cession du lot H et des frais de résolution inhérents concernant le projet de construction d'un EHPAD porté par l'AMAPA,
- Cession des lots I+J+K+L

- Subvention AERM.

TOTAL Recettes prévisionnelles principales en 2021 : 2 385 849 € HT

IV.2. PERSPECTIVES POUR 2023

Pour 2023, les perspectives principales concernent :

Dépenses :

- Viabilisation : petits aménagements semi-définitifs avant l'engagement d'aménagements définitifs plus conséquents (parachèvements d'une portion complète de rue),
- Parachèvements : seront engagés suivant la livraison des programmes immobiliers.

Recettes :

- Cessions de droits à construire :
 - Lot P : Signature acte de vente suite à procédure d'appel à Promoteurs.

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

- Approbation du bilan prévisionnel actualisé présenté par SAREMM à hauteur de **12 999 784 € HT en dépenses et 14 750 454 € HT en recettes** soit un excédent prévisionnel de 1 750 670€ HT.

CR 0013 SANSONNET
Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2021

08/08/2022 16:50
Chiffres en €
BOUTHEMY Richard

Intitulé	Bilan	Nouveau Bilan		Réalisé	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	Approuvé	HT	TTC	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
H1101 ILOT I		819 300	983 160						819 300				
H1102 ILOT J		719 365	863 238						719 365				
H1103 ILOT K		1 379 370	1 655 244						1 379 370				
H1104 ILOT C1		550 950	661 140								550 950		
H1105 ILOT C2		541 075	649 290								541 075		
H1106 ILOT D1		653 930	784 716									653 930	
H1107 ILOT E1		351 900	422 280								351 900		
H1108 ILOT E2		359 881	431 857								359 881		
H1109 ILOT F		217 350	260 820									217 350	
H1110 ILOT G2		153 300	183 960									153 300	
H11 CESSIONS LOCATIF LIBRE	1	1	1	1									
H12 CESSIONS PRIX TOTAL + SUR													
H13 CESSIONS LOCATIF AIDE	1 467 707	1 467 707	1 559 301	1 112 307								355 400	
H131 ILOT M2 MHT		379 170	395 029	379 170									
H132 ILOT A1 LOGIEST		247 252	260 851	247 252									
H133 ILOT A2 NEOLIA		358 216	377 918	358 216									
H134 SSCV SOUS LES VIGNES?		127 669	150 556	127 669									
H135 ILOT D2 - LOGEMENTS		355 400	374 947									355 400	
H19 CESSION EPHAD	1 260 000	1 260 000	1 512 000	1 260 000					-1 260 000				1 260 000
H191 ACQUISITION LOT H PAR		1 260 000	1 512 000	1 260 000									
H192 REMBOURSEMENT		-590 000	-708 000						-590 000				
H193 REMBOURSEMENT CESSION		-670 000	-804 000						-670 000				
H194 NOUVELLE CESSION		1 260 000	1 512 000										1 260 000
H20 RESOLUTION VENTE EHPAD	-126 000	-126 000	-151 200						-126 000				
I PRODUITS FINANCIERS	70 391	70 391	70 391	70 391	13 204	7 134							
I1 PRODUITS FINANCIERS	70 391	70 391	70 391	70 391	13 204	7 134							
J REMBOURSEMENT AVANCES	15 174	15 174	18 209	9 174					1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
J1 REMBOURSEMENT AVANCE													
J9 DIVERSES RECETTES	15 174	15 174	18 209	9 174					1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
K SUBVENTIONS	292 360	496 789	496 789	142 861		80 260			102 214	251 714			
K1 ACTE APPORT VDM	62 600	62 600	62 600	62 600									
K2 SUBVENTION FEDER	149 500	149 500	149 500							149 500			
K3 SUBVENTION AGENCE DE		204 428	204 428						102 214	102 214			
K4 SUBVENTION FNAP -	80 260	80 260	80 260	80 260		80 260							
L PARTICIPATIONS	2 066 139	2 066 139	2 066 139	2 066 139	500 000		500 000						
L2 PARTICIPATION VILLE AUX	2 066 139	2 066 139	2 066 139	2 066 139	500 000		500 000						
M RECETTES DIVERSES	91 112	91 112	108 965	91 112		38 261							
M2 AUTRES RECETTES TAXABLES	89 268	89 268	107 121	89 268		38 261							
M3 AUTRES RECETTES NON	1 844	1 844	1 844	1 844									
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 378 909	1 750 670	2 156 409	-2 714 317	29 229	-608 366	-213 474	-1 522 650	-62 587	1 404 416	1 157 863	1 206 237	759 058
AMORTISSEMENTS	10 407 296	10 407 296	10 835 554	4 549 117		2 000 000	707 296	341 821	1 369 848	2 073 962	1 378 088	1 036 282	
N ETAT TVA			428 258										
N1 TVA A DECAISSER			428 258										
O AVANCES DE TRESORERIE	3 407 296	3 407 296	3 407 296	2 707 296		2 000 000	707 296			700 000			
O2 REMBOURSEMENT AVANCES	3 407 296	3 407 296	3 407 296	2 707 296		2 000 000	707 296			700 000			
O9 DIVERSES AVANCES													
P EMPRUNTS	7 000 000	7 000 000	7 000 000	1 841 821				341 821	1 369 848	1 373 962	1 378 088	1 036 282	
P2 REMBOURSEMENT CAPITAL	7 000 000	7 000 000	7 000 000	1 841 821				341 821	1 369 848	1 373 962	1 378 088	1 036 282	
OP0013-LBP-00013021		5 500 000	5 500 000	341 821				341 821	1 369 848	1 373 962	1 378 088	1 036 282	
Amortissements anciens emprunts		1 500 000	1 500 000	1 500 000									
P9 REMBOURSEMENT													
MOBILISATIONS	10 407 296	10 407 296	11 231 079	10 407 296				5 500 000					
N ETAT TVA			823 783										
N2 CREDIT TVA REMBOURSER			823 783										
O AVANCES DE TRESORERIE	3 407 296	3 407 296	3 407 296	3 407 296									
O1 mobilisation	3 407 296	3 407 296	3 407 296	3 407 296									
O9 DIVERSES AVANCES													
P EMPRUNTS	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000				5 500 000					
P1 mobilisation	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000				5 500 000					
OP0013-LBP-00013021		5 500 000	5 500 000	5 500 000				5 500 000					
15-01013 mobilisations anciens emprunts		1 500 000	1 500 000	1 500 000									
P9 DIVERS EMPRUNTS													
FINANCEMENT TRESORERIE			395 525	5 858 179	3 082 213	-2 000 000	-707 296	5 158 179	-1 369 848	-2 073 962	-1 378 088	-1 036 282	1 750 670
			1 750 670			882 028	-162 692	3 183 407	1 647 449	1 041 883	821 657	991 612	