

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

PROJET DE DELIBERATION

Séance du 28 septembre 2023DCM N° 23-09-28-7

Objet : ZAC DU SANSONNET : Approbation du Compte-Rendu financier annuel à la collectivité (CRAC) de l'année 2022.

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 2022.

Le bilan financier prévisionnel global actualisé à hauteur de 13 409 617 € HT en dépenses et 15 160 288 € HT en recettes, comprend un excédent prévisionnel estimé à 1 750 670 € HT, conformément au bilan constaté arrêté au 31/12/2022 annexé, soit :

Bilan prévisionnel d'opération au 31/12/2022	Réalisation au 31/12/2022 * (€ HT)	Bilan global actualisé au 31/12/2021 (€ HT)	Nouveau bilan global actualisé au 31/12/2022 (€ HT)
Dépenses	10 217 329	12 999 784	13 409 617
Recettes	6 400 222	14 750 454	15 160 288

* 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 identique pour les dépenses de 409 834 € HT (soit environ 2,8%) et la même augmentation pour les recettes (soit environ 3%). La note de conjoncture en annexe (II-Etat d'avancement au 31/12/2022) précise la nature de ces évolutions.

L'augmentation des dépenses est due notamment à l'augmentation de provision pour aléas de travaux notamment, d'un montant total de 153 369 € HT et d'intégration de frais divers pour honoraires d'avocats et huissiers liés aux contentieux de 180 000 € HT.

L'augmentation des recettes tient compte de la réévaluation du prix de cession de charge foncière du lot D2 en ciblant le projet sur du logement en accession à la propriété plutôt que du logement social induisant une plus-value de 192 465 € HT.

L'avancement de l'opération au regard du bilan financier de l'année précédente (arrêté au 31/12/2021) établit une réalisation des dépenses à hauteur de 79% 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 2022 s'élèvent à 1 209 978 € HT et ont porté principalement :

- sur des travaux d'infrastructure et d'équipement s'élevant à 1 095 748 € HT comprenant notamment :

- des voiries et réseaux divers en viabilisation de la phase 2 rues Jean Thiriot, Maurice Audun et Chemin de la Corvée pour un total de 827 320 € HT,
- des plantations et la finalisation des entrées du parc rue Marc Chagall pour 56 669 € HT,
- le creusement d'une mare dans le parc du Sansonnet pour 30 670 € HT,
- la livraison d'une dernière tranche de jardins familiaux pour 15 268 € HT (hors abris reportés en 2023),
- l'entretien de la forêt urbaine pour 3 392 € HT,

- sur des honoraires techniques et de maîtrise d'œuvre d'un coût total de 94.969 € HT,

- sur des frais divers comprenant des dépenses d'entretien du site, d'indemnités d'appels à promoteurs et de publicité, les impôts et taxes et les honoraires imprévus d'huissier et d'avocat, pour un montant total de 44 125 € HT,

- et sur la rémunération liée à la concession à hauteur de 56 170 € HT pour la période.

Les écarts constatés avec les dépenses prévisionnelles établies au CRAC 2021 pour cette période sont essentiellement dus au report sur les exercices suivants (2023 à 2026) de prestations de travaux de réseaux des rues à parachever (adduction d'eau potable et poteaux d'incendie, basse tension et chauffage urbain), ainsi que de la fourniture et pose des abris et mobiliers du dernier secteur de jardins familiaux. Des travaux de parachèvement qualitatifs sont également reportés en 2026-2027 en bordure de parc, rue de Bagatelle et rue Lucien Quarante.

Le règlement de prestations de travaux de plantations, de basse tension ou encore d'honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux prestations de travaux reportées, et de la part variable de la rémunération du concessionnaire sont également portés sur 2023.

Le montant total des recettes perçues s'élève à 107 187 € HT sur la période alors que le CRAC 2021 prévoyait un montant de recettes en 2022 de 2 385 849 € HT.

L'écart entre les recettes prévisionnelles et réalisées en 2022 s'explique essentiellement par :

- Un report en 2023 de la cession des 4 ilots I, J, K et L pour 3 668 435€ HT,

- Un report du rachat du foncier de l'ilot H dans l'attente du jugement en confirmation de la

résolution de la cession engagée auprès de l'AMAPA (pour 1 260 000 € HT)

- Un report en 2026 des frais liés à la résolution engagée auprès de l'AMAPA sur le lot H (126 000 € HT).

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

La comptabilité de l'opération au 31/12/2022 enregistre une trésorerie positive 969 056 € HT.

Les prévisions de dépenses pour les travaux d'aménagement pour l'exercice 2023 s'établissent à 856 644 € HT, et comprennent principalement outre les reports de facturation cités plus haut

:

- la finalisation des travaux de viabilisation (en voiries et réseaux divers) des terrains de la 2^{ème} phase
- l'aménagement rue Louis Bertrand d'un square (espace nature) proche de l'école des 4 Bornes et d'un parking de dépose minute (ilot G1),
 - l'équipement du dernier secteur de jardins familiaux (tranche III) réalisés en 2022 aux abords du parc rue Louis Bertrand,
 - l'achèvement des confortements des plantations du parc,
 - la plantation des berges de la mare creusée en 2022 dans le parc,
 - la déminéralisation et la végétalisation du parking aménagé rue Lucien Quarante,
 - la location d'un poste de distribution électrique (Basse tension) pour les besoins des lots de la tanche et d'éclairage de la rue Marc Chagall, provisoirement installé rue Louis Bertrand
- les honoraires de suivi de travaux ou de maîtrise d'œuvre de ces travaux.

Les recettes prévisionnelles en 2023, sont établies à 4 737 451 € HT, à partir de la régularisation des actes de vente des ilots I, J, K et L rue Marc Chagall, ainsi que le versement du solde de la subvention de l'AERM pour la gestion intégrée des eaux pluviales. 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 le dernier exercice en 2026.

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 2022 présenté par la

SAREMM, équilibré à hauteur de 13 409 617 € HT en dépenses et 15 160 288 € HT en recettes, comprend un excédent prévisionnel estimé à 1 750 670 € HT,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'APPROUVER** le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2022 présenté par la SAREMM, équilibré à hauteur de 13 409 617 € HT en dépenses et 15 160 288 € 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.

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



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

**ZAC DU SANSONNET
A METZ**

NOTE DE CONJONCTURE AU 31 DECEMBRE 2022

PERSPECTIVES 2023





SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE.....	1
I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION.....	3
II – ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2022.....	5
II.1. ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2022.....	5
II.2. ETAT D'AVANCEMENT FINANCIER AU 31/12/2022.....	12
III – BILAN : EVOLUTIONS ET SYNTHESE.....	16
IV – PERSPECTIVES.....	16
IV.1. PERSPECTIVES POUR 2023.....	16
IV.2. PERSPECTIVES POUR 2024.....	17
V – PROPOSITIONS DE DECISIONS DANS LE CADRE DE L'EVOLUTION DE L'OPERATION.....	17

ANNEXES :

- Bilan financier arrêté au 31/12/2022 et prévisionnel des futurs exercices ;

- Plan Masse de la phase 2 de Novembre 2020 ;
- Plan relatif à l'état d'avancement de la commercialisation arrêté au 31/12/2022 ;
- Tableaux de synthèse de l'état d'avancement des acquisitions et des cessions arrêté au 31/12/2022.

I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION

La ZAC* du Quartier 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 à savoir :

- D'un réseau de nouvelles voies de desserte permettant d'irriguer l'ensemble de l'opération,
- Des réseaux permettant la viabilisation de l'opération,
- 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 Quartier 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.

*ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

**SHON : Surface Hors Œuvre Nette

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 être en adéquation avec le 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 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, le tout en adéquation avec le marché local :

- Locatif Social	:	200 € HT par m ² de SDP
- Accession Sociale (PSLA)	:	235 € HT par m ² de SDP
- Accession Abordable Individuel	:	150 € HT par m ² de terrain (15 000 € HT L'ARE)
- Accession Abordable Collectif	:	235 € HT par m ² de SDP
- Accession Libre (Propriétaire) en Collectif	:	290 € HT par m ² de SDP
- Accession Libre (Investisseur) en Collectif	:	400 € HT par m ² de SDP

Label et Certification :

Obtention du label national « EcoQuartier »

Conformément aux orientations de l'Agenda 21 adopté le 27 octobre 2011 et 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.

La création de la mare mise en lumière dans « Les cahiers du tourisme et du fleurissement » de Mars-Avril 2023

Alors que le Fonds vert encourage et accompagne à la renaturation des villes et villages, à la stratégie biodiversité 2030... nombre d'actions sont déjà engagées dans les communes, dont celle de Metz au sein de l'EcoQuartier du Sansonnet, pour anticiper et répondre à ces enjeux. Dans la logique de la trame bleue et de la protection des zones humides, la restauration ou la création de mares participent à cet enjeu de biodiversité. C'est ainsi que la mare du parc du Sansonnet a été mise en lumière notamment pour le partage d'expériences à l'échelle nationale.

II – ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2022

II.1. ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2022

Le tableau ci-après synthétise l'état d'avancement de la programmation sur le quartier au 31 décembre 2022 au regard des dossiers de création/réalisation initiaux de la ZAC :

	<i>m² de SDP programmée</i>	<i>m² de SDP vendue au 31/12/2022</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 synthétise l'état d'avancement de la programmation sur le quartier au 31 décembre 2022 selon les phases opérationnelles définies au travers du plan Masse de la phase 2 et du plan relatif à l'état d'avancement de la commercialisation arrêté au 31 décembre 2022 joint en annexe :

	<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 typologies différents dont 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 2022, 6 399 m² SDP à destination du logement locatifs aidés, soit 14% de réalisés sur les 20% programmés, ont été cédées, 7 705 m² SDP à destination du logement en accession, soit 17% de réalisés sur les 80% programmés, ont été cédées et 7 408 m² SDP ont été fléchés à destination de l'EHPAD/résidence gérée sont en cours de réalisation (Le projet AMAPA faisant l'objet d'un contentieux).

Lors du comité de pilotage du 25 mars 2021, il a été convenu que le quartier intègre, 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 détaille 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 décembre 2022 :

- o Les travaux qui avaient à peine démarré à l'automne 2021 (Constat d'huissier du 03 décembre 2021) n'ont pas repris :



- Ce projet, qui n'est 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.
- Sur un plan comptable : le bilan prévoit le rachat du foncier et par suite le remboursement de la subvention versée par la ville de Metz pour la construction de ce projet lorsque la procédure judiciaire en cours sera soldée.

Synthèse récapitulative du contentieux en cours :

Par acte authentique du 12 janvier 2017, la 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. 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 adressée par la 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.

La 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 la 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 la 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.

En date du 4 août 2022, l'AMAPA a fait parvenir ses conclusions à la SAREMM. L'AMAPA demande de débouter la SAREMM de sa constatation de l'acquisition de la clause résolutoire insérée dans le cadre du contrat de vente conclu le 12 janvier 2017 entre la SAREMM et l'AMAPA. Également, l'AMAPA demande que soit diligentée une expertise judiciaire visant à évaluer l'indemnisation à verser par la SAREMM à l'AMAPA du fait des différents préjudices subis en raison de la résolution du contrat de vente.

La SAREMM a répondu à ses conclusions, par le dépôt simultané d'une requête en radiation devant le Conseiller de la Mise en Etat, mais également par le dépôt de ses conclusions devant la Cour d'Appel de METZ, les deux actions étant concomitantes et connexes.

Parallèlement à l'appel interjeté par l'AMAPA, cette dernière a formulé des conclusions incidentes devant le Conseiller de la mise en Etat le 29 juillet 2022 visant à forcer la SAREMM à verser une provision au moins égale à 466 474,19 €, à valoir sur l'indemnité due au titre de la résolution du contrat de vente du terrain, afin qu'elle puisse faire face aux demandes judiciaires de la Société MULTIBAT, pendant la suspension de son prêt (suspension du prêt intervenue du fait du jugement du 23 mars 2022). Également, l'AMAPA demande à ce que la SAREMM lui fournisse une garantie bancaire à hauteur de 35 000 000 euros à titre de mesure provisoire et conservatoire, et ce, pour garantir son indemnisation et ce, sous astreinte de 500 euros par jours de retard, dans un délai d'un mois à compter du prononcé de la décision.

En réponse, la SAREMM a déposé une requête en radiation visant à indiquer la requête de l'AMAPA ne pourra figurer à nouveau au rôle qu'après justification de l'exécution du jugement du 23 mars 2022 (une fois que l'expertise sera intervenue en somme). Cette requête a fait l'objet d'un renvoi au 9 mars 2023, puis d'un renvoi au 11 mai 2023 et enfin d'un renvoi au 09 novembre 2023.

L'AMAPA a fait délivrer par acte d'huissier à la SAREMM le 29 décembre 2022, une assignation en référé aux fins de rétractation d'une ordonnance. Cette assignation vise à demander l'annulation de l'ordonnance du 21 novembre 2022 par laquelle le juge a désigné d'office un expert pour le compte de l'AMAPA.

L'audience s'est tenue le 28 février et le dossier a été mis en délibéré au 4 avril 2023, lequel délibéré a fait l'objet d'un report au 18 avril 2023.

Par ordonnance du 18 avril 2023, le Président du Tribunal judiciaire a débouté l'AMAPA de sa demande de rétractation de l'ordonnance sur requête du 21 novembre 2022. Ainsi, le Tribunal a estimé que la SAREMM a demandé de bonne foi la désignation judiciaire d'un expert pour le compte de l'AMAPA et l'expert désigné judiciairement par l'ordonnance du 21 novembre 2022 est donc maintenu.

L'AMAPA a décidé d'interjeter appel de l'ordonnance de référé du 18 avril 2023.

Programme immobilier dont la promesse de vente est caduque :

- Ilot 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 décembre 2022 :

- 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 restreint à promoteurs a été lancé en date du 26 septembre 2022 pour la cession du lot P à un nouvel opérateur immobilier. Deux candidatures (BLUE et RIZZON) ont été remises en date du 10 novembre 2022. Un lauréat sera désigné suite à une procédure de négociation au cours du 1^{er} trimestre 2023.

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 décembre 2022 :

- 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 ;
- La SAREMM a confirmé son accord avec cette proposition en date du 1^{er} février 2022 ;
- Le PC modificatif déposé courant le 1^{er} semestre 2022 a été délivré le 09 juillet 2022 ;
- La cession du terrain était programmée à l'issue de la période de recours des tiers soit en fin d'année 2022,
- La cession du terrain a été reportée au 1^{er} trimestre 2023.

- 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)

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.



Avancement du projet au 31 décembre 2022 :

- PC délivré le 10 janvier 2023 ;
- Promesse synallagmatique de vente signée le 19 janvier 2023 ;
- Signature acte de vente notarié programmée courant mai 2023.

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.



Avancement du projet au 31 décembre 2022 :

- PC délivré le 23 décembre 2022 ;
- Promesse synallagmatique de vente signée le 28 septembre 2022 ;
- Signature acte de vente notarié programmée courant mai 2023.

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.



Avancement du projet au 31 décembre 2022 :

- PC délivré le 31 janvier 2023 ;
- Promesse synallagmatique de vente signée le 28 septembre 2022 ;
- Signature acte de vente notarié programmée courant mai 2023.

Etudes, travaux d'équipements et de VRD réalisés au 31/12/2022 :

- En 2022 :
 - réalisation de la deuxième tranche de la viabilisation de la phase 2 (Rue Jean THIRIOT + Maurice AUDUN + de la Corvée) ;
 - aménagements complémentaires dans le parc soit : Forêt Urbaine (Entretien), Mare (Terrassement et plantations) ;
 - finalisation des entrées piétonnes ;
 - aménagement de la 3^{ème} zone dédiée aux jardins familiaux (SAIII) ;
 - dés-imperméabilisation et végétalisation du parking Quarante ;
 - réalisation de l'aménagement définitif du lot G1 (Dépose minute et square nature) ;
 - déplacement 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),
- En 2021 :
 - réalisation de la première tranche de la viabilisation de la phase 2 (Rue Marc CHAGALL) ;
 - 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 :
 - bilan de l'état d'avancement de l'opération ;
 - évolution des éléments programmatique de l'opération ;
 - étude d'avant projet pour la viabilisation de la phase 2 (AVP, ProDCE) ;

- procédure de consultation d'appel à promoteurs pour la cession des 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 31/12/2022

Le tableau ci-après représente l'état d'avancement financier global de l'opération au 31 décembre 2022 :

Descriptifs des principaux postes de dépenses et des dépenses engagées en 2022 :

Ligne	Intitulé	Bilan 2021	Réalisé au 31/12/22	
		approuvé HT	HT	% avancement
	DEPENSES	12 999 783	10 217 329	79%
A	ETUDES	642 711	642 711	100%
B	FONCIER	2 325 563	2 325 563	100%
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	8 384 410	6 051 888	72%
E	FRAIS DIVERS	383 239	262 386	68%
F	FRAIS GENERAUX	1 166 326	854 316	73%
G	FRAIS FINANCIERS	97 534	80 465	82%
	RECETTES	14 750 453	6 400 222	44%
H	CESSIONS	12 010 849	3 933 008	33%
I	PRODUITS FINANCIERS	70 391	76 264	108%
J	REMBOURSEMENT AVANCES	15 174	9 174	60%
K	SUBVENTIONS	496 788	245 075	49%
L	PARTICIPATIONS	2 066 139	2 066 139	100%
M	RECETTES DIVERSES	91 112	70 562	77%

- 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 2022, 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 2022, 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+1bis+2, et comprend les honoraires techniques de rémunération de la maîtrise d'œuvre.

En 2022, ont été engagées les dépenses de travaux d'aménagement suivants pour un total de 1.095.748 € HT :

- Forêt urbaine	3 392 €
HT	
- Zone humide (Mare)	30 670 €
HT	
- Voiries et réseaux divers	827 320 €
HT	
- Réseaux électricité	8 688 € HT
- Réseaux d'éclairage public	29 720 € HT
- Réseaux d'Adduction d'Eau Potable	3 970 € HT
- Plantations	56 669 € HT
- Aléas (Investigations sur les sols I+G1+G2 / clôture HERAS LOT H)	22 990 € HT
- Aménagement SAIII	15 268 € HT
- Assurances	2 092 €
HT	

En 2022, ont été engagées les dépenses suivantes d'honoraires de maîtrise d'œuvre pour un total de 94.969 € HT liées :

- à l'implantation des limites parcellaires :	2 600 € HT
- aux études techniques	9 738 € HT
- aux rémunérations versées à la maîtrise d'œuvre :	82 631 € 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 2022, ont été engagées les dépenses suivantes pour un total de 44.125 € HT :

- Indemnité opérateurs suite à appel à promoteurs	8 000 € HT
- Tirage	90 € HT
- Action d'entretien :	7 450 € HT
- Honoraire Géomètre (Cessions)	2 980 € HT
- Impôts et taxes :	524 € HT
- Imprévues (Frais d'avocat et d'huissier) :	25 081 € HT

- Frais généraux (F) :

Ce poste représente la rémunération de la SAREMM pour la conduite de l'opération. Suite aux évolutions du projet, 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 2022, la rémunération de la SAREMM :

- s'élève à 55 000 € HT pour sa part fixe ;
- s'élève à 1 170 € HT pour sa part variable.

- Frais financiers (G) :

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

En 2022, un remboursement d'un montant de 13 935 € HT a été opéré. Ce montant correspond aux frais financiers de l'emprunt contracté en 2021 pour un montant de 5 500 000 €.

Descriptifs des principaux postes de recettes et des recettes perçues en 2022 :

- 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 2022, aucune recette liée au droit à construire n'a été perçue.

Toutefois a été conservé, pour indemnité, le dépôt de garantie de 19 650 € HT versé par EDI lors de la signature, en date du 07 octobre 2019, du compromis de vente rendu caduc depuis.

- Produits financiers (I) :

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

En 2022, 5 873 € de produits financiers ont été perçus.

- Remboursement avances (J) :

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

En 2022, aucune recette liée aux frais d'arpentage et de bornage n'a été perçue.

- Subventions (K) :

Ce poste comprend les subventions.

En 2022, la moitié de la subvention attribuée par l'AERM au titre de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) a été perçue soit 102 214 € HT

- 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 2022, 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 2022, 20 550 € HT de recettes diverses taxables ont été régularisées.

Descriptifs des principaux postes de trésorerie et de la trésorerie au 31/12/2022 :

- 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 2022, 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 €**. Son remboursement initialement programmé en 2021 s'effectuera au plus tard à la fin de la concession (2026).

En 2022, aucun remboursement n'a été opéré.

- Ligne de trésorerie et emprunt :

Ce poste comprend des lignes de trésorerie et d'emprunts.

En 2021, un emprunt a été contracté par la SAREMM pour un montant de 5 500 000 € HT auprès de la Banque Postale. Cet emprunt est à rembourser en 5 annuités jusqu'à 2025 compris. En 2022, 1.369.848 € ont été remboursés.

- Etat de la trésorerie au 31/12/2022 :

- Financement (avances et ligne de trésor.) et TVA : - 1 369 848 €
- **Situation de la trésorerie** : + 969 056 €

Au 31 décembre 2022, trésorerie de l'opération est de + 969 056 €.

Comparaison entre le prévisionnel 2022 et le réalisé 2022 :

- Dépenses :

Le CRAC arrêté au 31 décembre 2021 prévoyait un montant de dépenses en 2022 de 2 448 436 € HT.

En 2022, le montant total des dépenses réalisés s'élève à 1 209 978 € HT.

L'écart entre les dépenses prévisionnelles et réalisées en 2022 s'explique essentiellement par :

- Un report en 2027 du parachèvement des abords de l'école des 4 Bornes et de la rue Lucien Quarante (88 634 € HT) ;
- Un report en 2026 du parachèvement des entrées qualitatives du parc (31 320 € HT) ;
- Un report des frais de déploiements du réseaux HTA y compris la pose de postes de transformation (Intégrés au bâti) en parallèle du parachèvement des rues (37 817 € HT) ;
- Un report en 2023 de facturation du lot 2 concernant le déploiement du réseau Basse Tension et Eclairage Public (241 252 € HT) ;
- Un report en 2023 de facturation URM concernant le déploiement du réseau de chauffage urbain (145 135 € HT) ;
- Un report des frais de déploiements du réseaux AEP (Poteaux d'incendie) en parallèle du parachèvement des rues (28 598 € HT) ;
- Un report en 2023 de facturation du lot 3 concernant les plantations de la rue Marc CHAGALL et du parc (23 030 € HT) ;
- Un report des provisions pour aléas et révisions en 2023 et en parallèle du parachèvement des rues (452 764 € HT) ;
- Un report en 2023 de la fourniture et pose d'abris dans le cadre de l'aménagement des jardins familiaux SAIII (54 732 € HT) ;
- Un report en 2023 de facturation MOE (39 213 € HT) ;
- Un report en 2023 de rémunération de la part variable de la SAREMM sur recettes (25 253 € HT).

- Recettes :

Le CRAC arrêté au 31 décembre 2021 prévoyait un montant de recettes en 2022 de 2 385 849 € HT.

En 2022, le montant total des recettes perçues s'élève à 107 187 € HT.

L'écart entre les recettes prévisionnelles et réalisées en 2022 s'explique essentiellement par :

- Un report en 2023 de la cession des lots I+J+K+L (3 668 435 € HT) ;
- Un report en 2023 du rachat du foncier lié à la résolution engagée auprès de l'AMAPA sur le lot H (1 260 000 € HT) ;
- Un report en 2023 de frais liés à la résolution engagée auprès de l'AMAPA sur le lot H (126 000 € HT).

III – BILAN : EVOLUTIONS ET SYNTHESE

Eléments clés de l'évolution du bilan :

- Réévaluation du prix de cession du lot D2 en ciblant le projet sur du logement en accession à la propriété plutôt que du logement social induisant une plus-value de 192 465 €,
- Intégration de frais d'avocats, d'huissiers, etc... liés aux contentieux en cours avec l'AMAPA induisant une moins-value de 180 000 €.

Proposition d'évolution du bilan :

Ligne	Intitulé	Bilan approuvé 2021		Bilan 2022	
		HT	HT	HT	Evolution (en €)
	DEPENSES	12 999 783	13 409 617	409 834	
A	ETUDES	642 711	642 711	0	
B	FONCIER	2 325 563	2 325 563	0	
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	8 384 410	8 574 868	190 458	
E	FRAIS DIVERS	383 239	597 351	214 112	
F	FRAIS GENERAUX	1 166 326	1 171 590	5 264	
G	FRAIS FINANCIERS	97 534	97 534	0	
	RECETTES	14 750 453	15 160 288	409 835	
H	CESSIONS	12 010 849	12 460 648	449 799	
I	PRODUITS FINANCIERS	70 391	76 264	5 873	
J	REMBOURSEMENT AVANCES	15 174	15 174	0	
K	SUBVENTIONS	496 788	471 501	-25 287	
L	PARTICIPATIONS	2 066 139	2 066 139	0	
M	RECETTES DIVERSES	91 112	70 562	-20 550	

IV – PERSPECTIVES

IV.1. PERSPECTIVES POUR 2023

Pour 2023, les perspectives principales concernent :

Dépenses principales :

- o L'achèvement de la deuxième tranche de la viabilisation de la phase 2 ;
- o L'achèvement des aménagements complémentaires dans le parc :
 - Mare (Plantations),
 - Aménagement de la 3^{ème} zone dédiée aux jardins familiaux (SAIII),
- o La réalisation de l'aménagement définitif du lot G1 (Dépose minute et square nature) ;
- o 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 trottoir rue Louis BERTRAND / En attente d'intégration définitive sur le lot H),
- o Le suivi des travaux (MOE).

TOTAL Dépenses prévisionnelles principales en 2023 : 856 644 € HT

Recettes principales :

- Régularisation des actes de vente des lots I+J+K+L ;
- Perception du solde de la subvention AERM.

TOTAL Recettes prévisionnelles principales en 2023 : 4 737 451 € HT

IV.2. PERSPECTIVES POUR 2024

Pour 2024, les perspectives principales concernent :

Dépenses :

- Viabilisation : petits entretiens et frais de fonctionnement suite à l'ouverture des emprises au public ;
- Parachèvements : ces travaux seront engagés suivant la livraison des programmes immobiliers.

Recettes :

- Cessions de droits à construire :
 - Lot P : Réitération de l'acte de vente suite à la procédure d'appel restreint à Promoteurs ;
 - Lot D1+D2+F+G2 : Réitération des actes de vente suite à la 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 la SAREMM à hauteur de **13 409 617 € HT en dépenses et 15 160 288 € HT en recettes** soit un excédent prévisionnel de 1 750 670 € HT.

Intitulé	Bilan		Nouveau Bilan		Réalisé	2022	2023	2024	2025	2026
	Approuvé	TTC	HT	TTC	Total	Année	Année	Année	Année	Année
DEPENSES	12 999 783	14 790 248	13 409 617	15 277 686	10 217 329	1 209 978	856 644	181 899	163 811	1 989 934
A ETUDES	642 711	713 592	642 711	713 592	642 711					
A01 ACTE D'APPORT / DEPENSES	283 833	283 833	283 833	283 833	283 833					
A06 SONDAGES GEOTECHNIQUES	9 505	11 406	9 505	11 406	9 505					
A09 FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	328 215	392 963	328 215	392 963	328 215					
A11 ETUDES PRE-OPERATION.	21 158	25 390	21 158	25 390	21 158					
B FONCIER	2 325 563	2 437 040	2 325 563	2 437 040	2 325 563					
B03 ACQUISITIONS TERRAINS	557 383	668 860	557 383	668 860	557 383					
B04 ACQUISITIONS CONCEDANT	1 768 180	1 768 180	1 768 180	1 768 180	1 768 180					
D TRAVAUX D'AMENAGEMENT	8 384 410	9 923 056	8 573 462	10 149 241	6 051 888	1 095 748	661 494	20 246	20 246	1 819 588
D03 RUE BAGATELLE +	130 000	156 000	88 634	106 361						88 634
D04 PARC - ENTREES	31 320	37 584	31 320	37 584						31 320
D05 PARC - ZONE BOISEE -	29 818	30 359	30 508	30 508	30 508	3 392				
D06 PARC - MARE < 1000M2 OU	40 000	48 000	71 891	86 269	30 670	30 670	41 221			
D08 VOIRIES & RESEAUX DIVERS	4 386 610	5 267 673	4 427 976	5 317 313	3 890 316	827 320	66 688			470 972
D10 RESEAUX D'ELECTRICITE	159 226	191 071	159 226	191 072	88 669	8 688	8 184			62 373
D11 RESEAUX D'ECLAIRAGE PUBLIC	628 071	760 237	628 071	760 236	266 949	29 720	170 074			191 048
D12 RESEAUX DE CHAUFFAGE	465 797	558 956	465 797	558 956	293 633		119 675			52 489
D13 RESEAUX SECS	1 541	1 849	5 030	6 036	1 541		3 489			
D14 RESEAUX D'ADDUCTION EAU	61 698	74 038	61 698	74 037	33 100	3 970	4 500			24 098
D18 ESPACES PUBLICS AMENAGES	349 787	419 711	349 787	419 711	174 720	56 669	30 352			144 715
D19 PROVISION (15%) - ALEAS ET	617 645	741 174	771 014	925 217	23 839	22 990	147 356			599 819
D191 ALEAS			623 658	748 390	23 839	22 990				599 819
D192 ACTUALISATION LOT 1 - VRD			117 885	141 462			117 885			
D193 ACTUALISATION LOT 2 -			23 577	28 292			23 577			
D194 ACTUALISATION LOT 3 - EV			5 894	7 073			5 894			
D37 PARTICIPATIONS DIVERSES	107 620	128 993	108 638	130 215	52 888	15 268	55 750			
D371 ESPACES PUBLICS	10 368	12 400	10 368	12 400	10 368					
D372 ESPACES PUBLICS	97 252	116 593	98 270	117 815	42 520	15 268	55 750			
D39 ASSURANCES	12 911	12 911	12 911	12 911	8 204	2 092	1 176			3 531
D391 ASSURANCE D.O.	12 911	12 911	12 911	12 911	8 204	2 092	1 176			3 531
D40 HONORAIRES TECHNIQUES	1 362 366	1 494 500	1 360 962	1 492 815	1 156 852	94 969	13 029	20 246	20 246	150 589
D4001 COORDINATION SECURITE	7 795	9 354	7 795	9 354	2 030		1 441			4 324
D4002 GEOMETRE (arpentage travaux)	40 707	48 849	40 707	48 849	21 781	2 600				18 926
D4005 ETUDES TECHNIQUES (Avant	26 388	31 666	26 389	31 666	21 136	9 738				5 253
D4006 MAITRISE D'OEUVRE	533 399	640 064	533 399	640 065	378 155	82 631	5 296	13 954	13 954	122 040
D40061 ANCIEN MARCHÉ - VDM +			135 304	162 351	135 304					
D40062 SCHEMA DIRECTEUR + AVP +			152 989	183 587	203 622	50 633	-50 633			
D40063 CPAUPE + FICHES DE LOTS			8 910	10 692			8 910			
D40064 ASSISTANCE + SUIVI ARCHI			83 724	100 469			13 954	13 954		41 862
D40065 VISA+DET+AOR+OPC			122 536	147 043	23 749	20 749	31 572			67 215
D40066 ETUDES TECHNIQUES (Pendant			29 936	35 923	15 480	11 250	1 493			12 963
D4010 PROVISION (2%) - IMPREVUS	7 452	8 942	6 046	7 255	6 000					46
D4099 DIVERS HONORAIRES (AMO +	45 000	54 000	45 001	54 001	26 125		6 292	6 292	6 292	
D99 DIVERS TRAVAUX INFRA	701 625	701 625	701 625	701 625	701 625					
E FRAIS DIVERS	383 239	452 700	597 351	707 282	262 386	44 125	77 898	74 848	66 873	115 346
E10 ENSEMBLE FRAIS COMMERC +	78 417	89 240	96 376	108 799	78 376	8 000	10 000	8 000		
E2 DIVERS	304 822	363 460	500 975	598 483	184 010	36 125	67 898	66 848	66 873	115 346
E2001 TIRAGES	8 224	9 865	8 224	9 865	3 934	90	1 072			3 218
E2002 FOURNITURES DIVERSES -	118 652	142 123	118 652	142 123	59 538	7 450	7 450	7 450	7 450	36 764
E2004 HONORAIRES GEOMETRE	19 026	22 831	19 026	22 831	5 980	2 980	4 348	4 350		
E2006 FRAIS DE PUBLICITE	124 812	149 494	124 812	149 494	67 902		9 485	9 485	9 485	28 455
E2010 IMPOTS ET TAXES	8 663	8 663	10 235	10 235	6 630	524	543	565	588	1 909
E2099 DEPENSES IMPREVUES	25 445	30 484	220 026	263 935	40 026	25 081	45 000	45 000	45 000	45 000
F FRAIS GENEREAUX	1 166 326	1 166 326	1 172 996	1 172 996	854 316	56 170	107 432	81 111	75 137	55 000
F4 REM SUIVI	1 072 400	1 072 400	1 072 400	1 072 400	852 400	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
F9 REM SUR RECETTES	93 926	93 926	100 596	100 596	1 916	1 170	52 432	26 111	20 137	
G FRAIS FINANCIERS	97 534	97 534	97 534	97 534	80 465	13 935	9 820	5 694	1 555	
G1 F. F. S/ EMPRUNT	80 324	80 324	80 324	80 324	63 255	13 934	9 820	5 694	1 555	
OP0013-LBP-00013021			35 587	35 587	18 518	13 934	9 820	5 694	1 555	
15-00958 interets anciens emprunts			44 738	44 738	44 738					
G3 F.F. COURT TERME	17 210	17 210	17 210	17 210	17 210					
H REDEVANCES	14 750 453	16 946 657	15 160 288	17 493 874	6 400 222	107 187	4 737 451	2 341 215	1 805 900	-124 500
H1 CESSIONS	12 010 849	14 186 165	12 460 648	14 777 456	3 933 008	19 650	4 509 525	2 339 715	1 804 400	-126 000
H10 CESSIONS SOLDEES OU EN	9 409 141	11 266 063	10 214 340	12 232 301	1 560 700	19 650	4 509 525	2 339 715	1 804 400	
H101 ILOT M1 BOUYGUES			421 400	496 188	421 400					
H102 ILOT B BOUYGUES			655 400	773 711	655 400					
H105 ILOT N BLUE			464 250	554 454	464 250					
H106 ILOT P EDI			19 650	23 580	19 650					
H104 ILOT L HABITER PROMOTION			1 567 070	1 880 484		19 650	1 567 070			
H110 SOLDE CESSIONS			7 086 570	8 503 884			2 942 455	2 339 715	1 804 400	
H1101 ILOT I			843 720	1 012 464			843 720			
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			541 405	649 686					541 405	
H1106 ILOT D1			654 000	784 800				654 000		
H1107 ILOT E1			351 900	422 280					351 900	
H1108 ILOT E2			360 145	432 174					360 145	
H1109 ILOT F			217 350	260 820				217 350		
H1110 ILOT G2			153 300	183 960				153 300		
H1111 ILOT P			767 200	920 640				767 200		
H1112 ILOT D2			547 865	657 438				547 865		
H11 CESSIONS LOCATIF LIBRE	1	1	1	1	1					
H13 CESSIONS LOCATIF AIDE	1 467 707	1 559 301	1 112 307	1 184 354	1 112 307					
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					
H19 CESSION EPHAD	1 260 000	1 512 000	1 260 000	1 512 000	1 260 000					
H191 ACQUISITION LOT H			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 VENUE EHPAD	-126 000	-151 200	-126 000	-151 200						-126 000
I PRODUITS FINANCIERS	70 391	70 391	76 264	76 264	76 264	5 873				
I1 PRODUITS FINANCIERS	70 391	70 391	76 264	76 264	76 264	5 873				
J REMBOURSEMENT AVANCES	15 174	18 209	15 174	18 209	9 174		1 500	1 500	1 500	1 500
J9 DIVERSES RECETTES	15 174	18 209	15 174	18 209	9 174		1 500	1 500	1 500	1 500
K SUBVENTIONS	496 788	496 788								

Intitulé	Bilan		Nouveau Bilan		Réalisé	2022	2023	2024	2025	2026
	Approuvé	TTC	HT	TTC	Total	Année	Année	Année	Année	Année
FINANCEMENT		395 525		516 468	4 488 332	-1 369 848	-2 073 962	-1 378 088	-1 036 282	
TRESORERIE				1 750 670		969 056	2 481 469	3 259 297	3 865 104	1 750 670



Parcelles commercialisées au 31/12/2022

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

TABLEAU DES ACQUISITIONS

Acquisitions entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022

Acquisition n°	3	Mode :	-	Nature de l'acte :	Acquisition	N° de l'acte :	/	Date d'acquisition :		Date du jugement :	
Ancien propriétaire :					Estimation France Domaine :	0.00 €			Prix d'achat :		
						Frais de notaire :		Frais de géomètre :		Autres frais :	0.00 €
Bureau des hypothèques :						Observations :					
Date de publication :											
Notaire :											

Biens de l'acquisition :

Total : **0 m²**

PAS D'ACQUISITION

TABLEAU DES CESSIONS

Cessions entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022

Cession n°		Mode :	-	Nature de l'acte :		N° de l'acte :	/	Date de cession :	
Nouveau propriétaire :				Estimation France Domaine :				Prix d'achat :	
				Frais de notaire :		Frais de géomètre :		Autres frais :	0.00 €
Bureau des hypothèques :				Observations :					
Date de publication :									
Notaire :									

Biens de la cession :

Total : 0 m²

PAS DE CESSION

Numéro de lot	Promoteur	Typologie de construction	SDP/SHON de l'acte de vente (ou m ² 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
			21 512		
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
			7 141		
	TOTAL		28 653	5 437 178	

Acte de vente signé à fin 2022

Compromis de vente Caduc