

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

PROJET DE DELIBERATION

Séance du 19 décembre 2024

DCM N° 24-12-19-14

Objet : ZAC DU SANSONNET : Approbation du Compte-Rendu financier annuel à la collectivité - (CRAC) de l'année 2023 et de la prolongation de trois (3) années de durée de la convention de concession d'aménagement.

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 particulièrement de l'article 17 « Comptabilité - CRAC - Contrôle de la collectivité », ainsi que de l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme, la concessionnaire doit soumettre à la collectivité concédant un compte-rendu financier annuel (appelé CRAC) comportant notamment :

- le bilan financier prévisionnel actualisé faisant apparaître l'état des réalisations en dépenses et recettes, l'estimation des dépenses et recettes restant à réaliser et échelonnées dans le temps,
- le plan de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des dépenses et des recettes,
- le détail des acquisitions et cessions foncières réalisées durant l'exercice considéré.

Ces documents, ainsi que la note de conjoncture joints en annexe, sont soumis à l'examen de l'Assemblée délibérante de la collectivité concédante.

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 2023.

Actualisation du bilan financier global :

Le bilan financier prévisionnel global est arrêté au 31/12/2023 à hauteur de 13 203 905 € HT en dépenses, et de 13 519 373 € HT en recettes. Il présente ainsi un excédent prévisionnel estimé à 315 469 € HT. Le bilan financier prévisionnel global est actualisé comme suit :

Bilan prévisionnel d'opération	Réalisation au 31/12/2023 * (€ HT)	Bilan global actualisé au 31/12/2022 (€ HT)	Nouveau bilan global actualisé au 31/12/2023 (€ HT)
Dépenses	10 935 288	13 409 617	13 203 905
Recettes ⁽¹⁾	11 145 214	15 160 288	13 519 373
Résultat d'exploitation	209 926	1 750 670	315 469

* dont acte d'apport signé le 25 février 2015

⁽¹⁾ dont la participation du concédant de 2 066 139 € (permettant l'équilibre de l'opération et versée en totalité depuis 2020) comptée en totalité au bilan arrêté au 31/12/2022, et pour 315 469 € au bilan arrêté au 31/12/2023.

Le nouveau bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2023 connaît une diminution pour les dépenses de 205 712 € HT (soit de -1,5%), et une diminution des recettes de 1 640 914 € HT (soit environ -10,8%).

L'évolution des dépenses prend notamment en compte une révision des prix des lots de travaux en voirie et réseaux divers (VRD), une baisse des provisions pour aléas de travaux et l'ajustement des honoraires pour le suivi des travaux de parachèvement et des travaux des opérateurs au titre de la mission d'ordonnancement, pilotage et coordination urbaine (OPCU). Les frais généraux sont augmentés au nouveau bilan de 90 057 € HT au regard d'une extension proposée de la concession de trois années tenant compte du rythme de commercialisation lié au contexte économique.

La diminution des recettes est due à la prise en compte d'un remboursement partiel de la participation financière de la collectivité à l'opération, à hauteur de 1 750 670 € à verser au plus tard en 2026, sous réserve des disponibilités de trésorerie.

Enfin, le paiement d'une pénalité par un opérateur à la réitération de l'acte de cession et des produits financiers liés à une trésorerie positive ont conduit à ajuster les recettes.

Avancement global de l'opération :

La note de conjoncture en annexe précise les principales dépenses et recettes engagée en 2023 par poste (cf. II-Etat d'avancement financier au 31/12/2023).

L'avancement de l'opération, au regard du bilan financier de l'année précédente (arrêté au 31/12/2022), établit fin 2023 une réalisation des dépenses à hauteur de 82% d'une part, et des recettes à hauteur de 74% (soit 68% des cessions des charges foncières prévisionnelles) d'autre part.

Les recettes prévisionnelles de cession sont établies à partir des prix de charges foncières révisés en mars 2021, suivant le CRAC de l'année 2020 approuvé, répondant à l'objectif de programmation de logements destinés à plus de 70 % à de propriétaires occupants.

Dépenses réalisées en 2023 :

Les dépenses réalisées par le concessionnaire sur l'exercice 2023 s'élèvent à 717 959 € HT et ont porté principalement :

- sur des travaux d'infrastructure et d'équipement s'élevant à 525 294 € HT comprenant notamment :

- des voiries et réseaux divers rues Maurice Audin et Jean Thiriot pour 388 010 € HT,

- des plantations pour 39 187 € HT, comprenant notamment le parachèvement du square nature sur le lot G1 aménagé à proximité de l'école des Quatre Bornes,
- la finalisation paysagère de la mare créée dans le parc pour 34 291€ HT,
- l'équipement de la dernière tranche de jardins familiaux pour 63 254 € HT.

- sur des honoraires techniques et de maîtrise d'œuvre d'un coût total de 55 423€ HT ;

- sur des frais divers comprenant des dépenses d'entretien du site, de frais de justice (huissier, avocat), de publicité, les impôts et taxes, pour un montant total de 19 779 € HT ;

- et sur la rémunération liée à la concession à hauteur de 106 538 € HT en 2023, dont la part variable liée aux recettes de cessions s'élève à 51 538 € HT.

Les écarts constatés d'un montant de 138 685 € HT avec les dépenses prévisionnelles évaluées à 856 644 € HT au CRAC 2022, sont liés notamment au différé de travaux en réseaux d'alimentation électrique définitive de trois lots (I, J, et K) et de travaux sur voirie, ainsi que du report sur 2024 d'une partie des honoraires de maîtrise d'œuvre.

Recettes réalisées en 2023 :

Le montant total des recettes perçues s'élève à 4 744 993 € HT en 2023. Il comprend notamment les cessions de charges foncières des îlots I, J, K et L rue Marc Chagall, dévolus à des programmes de logements en collectif.

L'opération a également bénéficié du versement de la subvention d'un montant de 127 229 € sur le programme opérationnel FEDER – FSE Lorraine et Massif des Vosges 2014-2020 (axe : développement urbain durable).

L'écart de 7 542 € HT, avec les recettes prévisionnelles de 4 737 451 € HT estimées au CRAC 2022, s'explique essentiellement par le paiement d'une pénalité par un opérateur à la réitération de l'acte de cession du lot I à Rive Gauche, par des produits financiers liés à une trésorerie positive, et par le report à 2025 du versement de la seconde partie de subvention de l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse (AERM) au titre de la gestion intégrée des eaux pluviales.

Participation du concédant :

Pour mémoire, la Ville de Metz a soldé en 2020 sa participation de 2 066 139 € permettant l'équilibre de l'opération.

Au regard du nouveau bilan financier prévisionnel de l'opération présentant un excédent prévisionnel de 315 469 € en fin d'opération, il est envisagé le remboursement partiel de la participation financière de la Ville prévue à la convention de concession, à hauteur du montant de 1 750 670 € au cours de l'année 2026, suivant les disponibilités de trésorerie.

Situation de trésorerie :

La comptabilité de l'opération au 31/12/2023 enregistre une trésorerie positive 3 691 920 € HT.

Prévisionnel de dépenses 2024 :

Les prévisions de dépenses pour les travaux d'aménagement pour l'exercice 2024 s'établissent

à 247 984 € HT, et prennent en compte :

- la location du poste de livraison Basse Tension installé provisoirement rue Louis Bertrand et alimentant plusieurs opérations livrées (M1, M2 et N) ;
- la mission de suivi et de coordination technique (OPCU) des opérations en construction (lots I, J, K et L) ;
- les honoraires du suivi architectural et paysager, et de suivi d'appels à promoteurs.

Le remboursement au concédant de l'avance financière versée à la SAREMM de 700 000 € en 2014 est prévu sur l'exercice 2024.

Prévisionnel de recettes 2024 :

Les recettes prévisionnelles en 2024, établies à 828 212 € HT, incluent pour 767 200 € HT la cession de l'ilot P rue de la Folie pour un programme de logements, ainsi qu'un deuxième versement à hauteur de 59 512 € de la subvention de l'AERM (à solder en 2025).

La résolution de la vente à l'AMAPA des terrains pour la réalisation d'un EHPAD ne peut autoriser la revente du terrain avant l'aboutissement de la procédure contentieuse.

Proposition d'avenant à la convention de concession d'aménagement :

Compte tenu du contexte économique pesant sur le rythme de commercialisation et l'échelonnement des dépenses et recettes suivant le bilan financier prévisionnel actualisé, il est proposé de procéder à une modification par avenant n°7 au traité de concession, en prolongeant de trois (3) années supplémentaires sa durée, soit à compter du 1^{er} janvier 2027 jusqu'au 31 décembre 2029. A ce titre, la rémunération globale du concessionnaire pour la durée supplémentaire d'intervention est complétée de trois annuités forfaitaires de 30 000 €, soit 90 000 € pour la période supplémentaire au sein du bilan financier prévisionnel.

Par ce même avenant est proposé le remboursement partiel de la participation financière de la Ville prévue à la convention de concession, à hauteur du montant de 1 750 670 € au cours de l'année 2026, suivant les disponibilités de trésorerie.

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 2023 présenté par la SAREMM, équilibré à hauteur de 13.203.905 € HT en dépenses et 13.519.373 € HT en recettes, comprenant un excédent prévisionnel estimé à 315 469 € HT,

CONSIDERANT qu'il convient de procéder à une modification par avenant n°7 au traité de

concession afin de tenir compte du contexte économique pesant sur le rythme de commercialisation et l'échelonnement des dépenses et recettes suivant le bilan financier prévisionnel actualisé, en prolongeant de trois (3) années supplémentaires sa durée, soit du 1^{er} janvier 2027 jusqu'au 31 décembre 2029. A ce titre, la rémunération globale du concessionnaire pour la durée supplémentaire d'intervention est complétée de trois annuités forfaitaires de 30.000 €, soit 90.000 € pour la période supplémentaire au sein du bilan financier prévisionnel,

CONSIDERANT qu'il convient de procéder à une modification par ce même avenant n°7 au traité de concession, en application de l'article 16 « Financement des opérations » pour permettre le remboursement partiel de la participation financière de la Ville à l'opération à hauteur de 1.750.670 € au cours de l'année 2026, suivant les disponibilités de trésorerie ; ramenant la participation financière d'équilibre, de la collectivité concédante, à 315.469 €,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'APPROUVER** le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2023 présenté par la SAREMM, équilibré à hauteur 13.203.905 € HT en dépenses et 13.519.373 € HT en recettes, comprenant un excédent prévisionnel estimé à 315 469 € HT, suivant l'état constaté 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 finaliser et signer l'avenant n°7 au traité de concession modifiant :
 - la durée de la concession afin de tenir compte du contexte économique pesant sur le rythme de commercialisation et de l'échelonnement des dépenses et recettes suivant le bilan financier prévisionnel actualisé, en prolongeant de trois (3) années supplémentaires sa durée, soit du 1^{er} janvier 2027 au 31 décembre 2029 ;
 - la rémunération globale du concessionnaire pour la durée supplémentaire d'intervention, de trois annuités forfaitaires de 30 000 €, soit 90 000 € pour la période supplémentaire au sein du bilan financier prévisionnel ;
 - la participation financière de la Ville à l'opération en application de l'article 16 « Financement des opérations » du traité de concession, au regard du bilan financier global prévisionnel de la ZAC du Sansonnet établi au 31 décembre 2023, en prévoyant son remboursement partiel à hauteur de 1.750.670 € au cours de l'année 2026, suivant les disponibilités de trésorerie ; ramenant la participation financière d'équilibre, de la collectivité concédante, à 315.469 €,
- **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 2023

PERSPECTIVES 2024



SOMMAIRE

I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION	2
II – ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2023	5
II.1. ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2023	5
Programme immobilier dont la réalisation n'est pas conforme aux obligations du CCCT	6
Programmes immobiliers - foncier cédés	12
Programme immobilier – sous promesse	14
Programme immobilier en négociation	15
Etudes, travaux d'équipements et de VRD réalisés au 31/12/2023.....	16
II.2. ETAT D'AVANCEMENT FINANCIER AU 31/12/2023.....	17
Descriptifs des principaux postes de dépenses et des dépenses engagées en 2023 :.....	17
Descriptifs des principaux postes de recettes et des recettes perçues en 2023 :	18
Descriptifs des principaux postes de trésorerie et de la trésorerie au 31/12/2023 :	19
Comparaison entre le prévisionnel 2023 et le réalisé 2023 :.....	20
III – BILAN : EVOLUTIONS ET SYNTHESE	21
IV – PERSPECTIVES.....	22
IV.1. PERSPECTIVES POUR 2024	22
IV.2. PERSPECTIVES POUR 2025	22
V – PROPOSITIONS DE DECISIONS DANS LE CADRE DE L'EVOLUTION DE L'OPERATION	23

ANNEXES :

- Bilan financier arrêté au 31/12/2023 et prévisionnel des futurs exercices ;
- Plan relatif à l'état d'avancement de la commercialisation arrêté au 31/12/2023 ;
- Tableaux de synthèse de l'état d'avancement des acquisitions et des cessions arrêté au 31/12/2023.

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.



*ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

**SHON : Surface Hors Œuvre Nette

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.

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
- <i>Logements locatifs aidés</i> :	165 € HT par m ² de SDP
- <i>Logements individuels</i> :	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
- <i>Logements locatifs aidés</i> :	182 € HT par m ² de SDP
- <i>Logements individuels</i> :	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
- <i>Logements locatifs aidés</i> :	182 € HT par m ² de SDP
- <i>Logements individuels</i> :	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
- 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

En 2023, le CoPil du 2 mars 2023 n'a pas acté de modification des prix de cession.

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 31/12/2023

II.1. ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2023

Le tableau ci-après synthétise l'état d'avancement de la programmation sur le quartier au 31 décembre 2023 au regard des dossiers de création/réalisation initiaux de la ZAC :

	m ² de SDP programmée	m ² de SDP vendue au 31/12/2023	% de réalisation correspondant
EHPAD/Résidences gérées	4 500	7 408	100
Bureaux/Activité/Commerce	0	0	0
Logements	45 000	18 906	42,0

Le tableau ci-après synthétise l'état d'avancement de la programmation sur le quartier au 31 décembre 2023 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 2023 joint en annexe :

	SDP – Phase 1 Déjà réalisée	SDP – Phase 2 A réaliser	SDP – Opération Globalité
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 2023, 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 fléchées 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 :
 - Une résidence pour sénior (701 m² de SDP) proposant 16 logements
 - Un EHPAD (6 558 m² de SDP) proposant 94 lits et offrant aux résidents un spa, une piscine et un jacuzzi
 - Un espace de restauration et des loisirs accessible à tous les usagers dans un objectif de mutualisation et de mixité

- Avancement du projet au 31 décembre 2023 :
 - 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.

Par avenant n°3 du 19 janvier 2018 à la convention de concession d'aménagement du 20 décembre 2012 et en application de l'article 16 « Financement des opérations » de la convention de concession, la ville de METZ a versé, au profit de la SAREMM, une subvention d'abaissement de prix du terrain d'assiette de l'EHPAD réalisé par l'AMAPA, pour un montant de 590.000 € HT, soit 708.000,00 € TTC.

Ce versement est intervenu en date du 31 janvier 2018.

A l'issue de la procédure de résolution de vente actuellement, en cours, la SAREMM versera le montant de la subvention d'abaissement de prix ci-avant rappelé, à la ville de METZ.

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.

LE JUGEMENT DU 23 MARS 2022

Le Tribunal Judiciaire a rendu son jugement en date du **23 mars 2022**.

Ce jugement **constate la résolution de la vente avec l'AMAPA** et enjoint les parties à procéder à la fixation des indemnités selon la procédure contractuelle fixée par le CCCTE de la ZAC (donc rejet de la demande de la SAREMM de remise en état du terrain).

Devant les conséquences de ce jugement, l'AMAPA, en la personne de Yves JEGO, Conseiller du Groupe AVEC, a demandé à la SAREMM d'échanger sur la sortie possible de cette décision judiciaire.

30 mars 2022 : Visioconférence entre Messieurs Y. JEGO et J. BARRIER. Après échanges, les principes suivants ont été retenus :

- Concernant la construction de l'EHPAD, l'AMAPA (Groupe AVEC) s'engage à avoir recours aux services d'un opérateur, qui garantira l'aboutissement du projet, conformément à un programme préétabli, qui intégrera les fonctionnalités attendues, le calendrier de réalisation et le budget (son financement).
- L'AMAPA séparera les projets « EHPAD » et « RSS », et adaptera nécessairement son projet « EHPAD » au regard de cette séparation.
- Ces engagements devront être formalisés au travers d'un protocole global d'accord entre les parties.

Naturellement, la validation de ces principes devra être obtenue d'une part, par les élus, pour ce qui est de la SAREMM, et d'autre part, par le Groupe « AVEC », pour ce qui est de l'AMAPA (M. JEGO).

Il a été également convenu de se rencontrer au cours d'une réunion prévue le 4 avril 2022.

Durant cette rencontre, a été évoquée la question juridique du retour du terrain dans le patrimoine de la SAREMM, dans la mesure où la décision du Tribunal constate la résolution de la vente.

Durant ces réunions, ont été confirmés les éléments évoqués lors de la réunion en visio-conférence du 30 mars précédent.

La SAREMM a demandé à l'AMAPA en garantie de ses engagements, la constitution d'une garantie financière permettant d'achever le projet.

En date du 12 avril 2022, une nouvelle réunion s'est tenue en présence du Président de la SAREMM, Monsieur H. HASSER, Monsieur Y. JEGO et de Monsieur B. BENSaid où la SAREMM a tenu à trouver une solution afin que le dossier puisse « sortir par le haut ».

Cela étant, l'AMAPA n'a, une fois de plus, pas tenu ses engagements, pris lors des échanges précédents.

L'ORDONNANCE EN REFERE SURSIS DU 16 JUIN 2022

L'AMAPA a assigné la SAREMM en référé sursis devant le Premier Président de la Cour d'Appel de METZ en date du 12 mai 2022.

Cette assignation a été signifiée par acte d'huissier en date du 13 mai 2022, par laquelle l'AMAPA demande :

- d'ordonner l'arrêt de l'exécution provisoire du jugement du 23 mars 2022,
- de condamner la SAREMM à lui payer la somme de 5 000 € afin de couvrir les sommes non comprises dans les dépenses (*frais du procès*).

Le Conseil de la SAREMM a produit une note en délibéré, notifiée en date du 8 juin 2022, par laquelle il fait savoir au Premier Président de la Cour d'Appel, que la SAREMM précise que **dans l'hypothèse où l'AMAPA solliciterait la mise en œuvre d'une médiation, elle accepte qu'elle soit ordonnée et ce, par mesure avant-dire droit sur la demande d'arrêt de l'exécution provisoire.**

Cet élément démontre la volonté de la SAREMM de voir le projet aboutir en optant pour une médiation.

Par note en délibéré en réponse, notifiée le 13 juin 2022, l'AMAPA demande de donner acte de son accord pour une mesure de médiation, **sous réserve de l'acceptation par la SAREMM, avant dire droit, de l'arrêt de l'exécution provisoire attachée au jugement du 23 mars 2022, et de la reprise immédiate du chantier pour toute la durée de la mesure de médiation.**

En ce sens, **l'AMAPA conditionne la bonne tenue d'une médiation au fait que la SAREMM accepte que la décision rendue par le Tribunal Judiciaire en date du 23 mars 2022 ne soit pas exécutée et au fait que la reprise du chantier soit autorisée par la SAREMM.**

Une mesure de médiation ne peut être conditionnée par un préalable consistant à nier la décision de justice rendue au profit de la SAREMM et à accepter la reprise des travaux de construction, d'autant qu'il s'agit là précisément de la question objet du litige.

Par ailleurs, il est à rappeler que la mise en œuvre d'une référé-sursis aux fins de suspendre l'exécution provisoire d'une décision de justice, n'est possible que dans la mesure où il existe des moyens sérieux d'annulation de réformation, c'est-à-dire, **uniquement si l'exécution provisoire risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives, lesquelles conséquences devant être révélées postérieurement à la décision de première instance.**

Le Premier Président de la Cour d'Appel précise par son ordonnance en référé sursis du 16 juin 2022 que les conséquences de la résolution du contrat par acquisition de la clause résolutoire, sont nécessairement postérieures à la décision de première instance, mais qu'elles étaient prévisibles : en effet, le Premier Président rappelle en ce sens, que le Commissaire aux Comptes de l'AMAPA, par courrier du 28 janvier 2022⁷ interpellait le Président de l'AMAPA sur les « conséquences financières dramatiques pour l'association et pour les emplois, résultant d'une possible cessation des paiements, en raison d'un arrêt du chantier de construction par la procédure judiciaire alors en cours ». Dès lors, la Cour d'Appel a considéré **que les conséquences possibles de la procédure judiciaire opposant la SAREMM à l'AMAPA étaient « parfaitement envisageables et ne constituent pas des circonstances révélées postérieurement à la décision de première instance ».**

En ce sens, la Cour d'Appel a indiqué que la demande de sursis de l'exécution provisoire du jugement du 23 mars 2022 du Tribunal Judiciaire de METZ est irrecevable et que les conditions de mise en œuvre d'une mesure de médiation ne sont pas réunies.

LES CONSEQUENCES DU JUGEMENT DU 23 MARS 2022 ET DE L'ORDONNANCE EN REFERE-SURSIS DU 16 JUIN 2022

Nonobstant la poursuite de la procédure par-devant la Cour d'Appel de Metz, plusieurs possibilités s'offrent à la SAREMM pour donner suite au jugement du 23 mars 2022 et à l'exécution provisoire dévolu par celui-ci.

Après consultation de ses conseils, la SAREMM a décidé de faire appliquer le jugement du 23 mars 2022 et des dispositions contractuelles du Cahier des Charges de Cession de Terrains et par conséquent, de faire le nécessaire, s'agissant de la restitution du terrain et des évaluations devant être réalisées. Au surplus, elle a demandé la désignation d'un expert.

Il est à préciser que l'AMAPA n'a jamais déféré à la sommation interpellative de faire connaître son expert, et ce, conformément aux dispositions du Cahier des Charges de Cession de Terrain.

Il est dès lors, possible pour la SAREMM de faire désigner l'expert de son choix.

L'APPEL INTERJETE PAR L'AMAPA

Non-satisfaite de la décision rendue par le Tribunal Judiciaire de Metz en date du 23 mars 2022, l'AMAPA a décidé d'interjeter appel devant la Cour d'Appel de Metz, par déclaration d'appel du 6 mai 2022. La SAREMM a été avertie par acte d'huissier le 13 mai 2022.

L'AMAPA a fait parvenir ses conclusions en date du 4 août 2022.

Par ces conclusions, l'AMAPA demande à titre principal :

- 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.
- « un délai suffisant en fonction des travaux restant à réaliser, à compter de la reprise effective du chantier, pour terminer la construction sans préjudice de tous dommages et intérêts pour réparer les préjudices subis du fait de l'arrêt du chantier ».

A titre subsidiaire, l'AMAPA demande la suspension des effets de la clause résolutoire.

Également, l'AMAPA demande que soit diligentée une expertise judiciaire visant à l'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.

A ce titre, l'AMAPA demande que lui soit versée, en l'absence de garanties bancaires couvrant les préjudices évalués, la somme de 35 000 000 euros, et ce, pour garantir le paiement de l'indemnité de résiliation par la SAREMM au profit de l'AMAPA.

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.

A ce jour, aucune décision n'est intervenue.

Une audience est prévue pour le 17 octobre 2024 : la SAREMM a déposé ses dernières conclusions en date du 24 mai 2024.

LES CONCLUSIONS INCIDENTES DE L'AMAPA DEVANT LE CONSEILLER DE LA MISE EN ETAT

Parallèlement, l'AMAPA a saisi le Conseiller de la Mise en Etat de la Cour d'Appel de Metz par ses conclusions d'incidents du 29 juillet 2022.

Par ces conclusions, l'AMAPA demande que lui soit versée 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 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.

Cette requête a fait l'objet d'un renvoi au 12 janvier 2023, puis d'un renvoi sur incident le 9 mars 2023.

L'AMAPA demande le versement d'une provision à hauteur de 696.270,02 € (et non plus 466 474,19 €) en justifiant de mise en demeure de sociétés (société SOMETHY technologie, Société EGIS, MAF).

Également, l'AMAPA demande que la SAREMM constitue une garantie bancaire à hauteur de 15 millions d'euros à titre de mesures provisoires et conservatoires afin de garantir le paiement de l'indemnité de résolution de la vente mais également des préjudices tels qu'ils ont été évalués par l'AMAPA elle-même.

L'argumentaire de l'AMAPA est fondé sur le point de dire que la SAREMM ne dispose pas des fonds suffisants pour restituer l'indemnité de résolution de la vente due et sur le point de dire que si les opérations d'expertise ne sont pas intervenues à ce jour, c'est uniquement du fait de la SAREMM.

Cet argumentaire tombe grâce à l'ordonnance en référés en 18 avril 2023.

Puis, une audience devait intervenir le 11 mai 2023, laquelle ne s'est pas tenue et a été renvoyée au 09 novembre 2023, puis du fait de l'indisponibilité du conseil de l'AMAPA a été renvoyée au 11 janvier 2024.

DESIGNATION D'UN EXPERT

Le Cahier des Charges de Cession de Terrains précise en son article 6.2 que « [...] L'expert de l'aménageur pouvant être la Direction Générale des Finances Publiques, France Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de l'aménageur ». En ce sens, la SAREMM a sollicité la Direction de l'Immobilier de l'Etat (Anciennement France Domaines), afin qu'elle intervienne à titre d'expert.

Un refus a été opposé à la SAREMM, motivé par le décret n°2009-707 du 16 juin 2009 relatif aux services déconcentrés de la direction générale des finances publiques et l'arrêté du 5 décembre 2016. En effet, ces textes ont redéfini le périmètre d'intervention de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Dès lors, la Direction de l'Immobilier de l'Etat intervient uniquement pour les opérations d'acquisition, de cessions et de prises à bail (dans la limite de certains seuils d'ailleurs).

Ainsi, les conseils de la SAREMM ont saisi le Président du Tribunal Judiciaire de METZ aux fins de désignation d'un expert pour le compte de la SAREMM, ainsi que pour les intérêts de l'AMAPA, dans la mesure où cette dernière n'a jamais procédé à la désignation d'un expert par ses propres moyens.

A cette saisine, le Tribunal Judiciaire a répondu par ordonnances des 21 et 22 novembre 2022, et ce, de manière différenciée pour les deux parties.

Un expert, Monsieur MAYER a été désigné judiciairement pour le compte de l'AMAPA, tandis qu'un refus a été opposé à la SAREMM.

Ce refus se justifie par le fait que rien n'imposait à la SAREMM de désigner judiciairement son expert. La SAREMM a ainsi sollicité un expert, Monsieur BUCHER, hors de tout cadre judiciaire.

L'AMAPA a assigné la SAREMM en référé rétractation par assignation du 29 décembre 2022.

Cette assignation vise à demander au Président du Tribunal Judiciaire de METZ, en sa qualité de juge des référés, de revenir sur l'ordonnance en référé qu'il a prise en date du 21 novembre 2022, par laquelle il désignait judiciairement un expert pour le compte de l'AMAPA et ce, à la demande de la SAREMM.

Par ordonnance en référés du 18 avril 2023, le Juge des référés a débouté l'AMAPA de sa demande de rétractation et a condamné à l'AMAPA à verser à la SAREMM la somme de 2.000 €.

Par avis de déclaration d'appel du 19 mai 2023, l'AMAPA a décidé de faire appel de l'ordonnance en référés du 18 avril 2023.

L'AMAPA a fait parvenir ses conclusions en date du 21 juillet 2023, conclusions auxquelles la SAREMM a répondu en date du 16 août 2023.

L'AMAPA a, à nouveau produit des écritures en date du 07 décembre 2023.

Parallèlement, Monsieur Claude BUCHER, expert de la SAREMM, en accord avec la SAREMM et ses conseils, ont pris l'initiative de rencontrer Monsieur Jean-Martin MAYER, expert de l'AMAPA.

Cette rencontre est intervenue le 05 septembre 2023 à 10h dans les locaux de la maison des avocats de METZ.

Cette rencontre n'a pas été concluante, les parties n'étant pas d'accord sur bon nombre de points :

- Le montant indemnitaire
- La date de référence du calcul des indemnités
- La remise en état du terrain
- La plus-value

Une note d'expertise a été rédigée par Monsieur Claude BUCHER en date du 16 septembre 2023, par lequel il rappelle les éléments de discussions intervenues durant la rencontre du 05 septembre 2023.

Cette note d'expertise sera envoyée à Monsieur Jean-Martin MAYER.

Une note d'expertise n°2 a été rédigée par Monsieur Claude BUCHER en date du 11 octobre 2023, note par laquelle l'expert conclut :

« Les travaux réalisés par l'AMAPA n'apportent aucune plus-value au terrain puisqu'ils portent sur un projet, propriété de l'AMAPA, qui ne sera pas repris.

Après analyse des pièces du dossier et en regard de ces clauses, nous pouvons conclure que les dépenses constitutives des travaux réalisés jusqu'au 27 juillet 2021 par l'entreprise MULTIBAT et s'élevant à un montant cumulé de 238 374.00 € HT ne constituent pas une plus-value et devront être démolis.

Toutes les autres dépenses, voire réclamations estimées, ne sont pas dues. Elles concernent entre autres :

- Frais d'études avant et après le 27 juillet 2021 ;
- Travaux postérieurs au 27 juillet 2021 ;
- Acomptes provisionnels ;
- Indemnités et préjudices de toutes natures.

A l'exception des branchements d'assainissement et d'AEP, peut-être récupérables, réalisés par les concessionnaires pour un montant total de 12 991,81 € TTC, la clôture réalisée pour un montant de 1 300.00 € HT (1 560.00 € TTC), il n'y a aucune plus-value apportée au terrain par les travaux réalisés. bien au contraire, de ce montant indemnitaire, il y a lieu de déduire les travaux de remise en état du terrain en procédant à la démolition des ouvrages réalisés non réutilisables.

Un devis de l'entreprise JEAN LEFEBVRE pour un montant de 142 697,70 € HT est produit par la SAREMM.

L'indemnité résiduelle toutes taxes comprises due s'élève en conséquence au prix d'acquisition du terrain diminué de 10% soit $1\,512\,000 \times 0,90 = 1\,360\,800,00$ + les prestations SAREMM € constitutives de plus-values (branchement + clôture) : $14\,551,81 + 171\,237,24$ € (démolition des ouvrages) = $1\,204\,114,57$ € TTC.

Telles sont les conclusions de notre analyse des pièces de ce dossier. Afin d'avancer, nous restons dans l'attente dans un délai de 4 semaine des observations des parties et plus particulièrement celles de notre confrère co-expert M. MAYER ».

▪ **Programmes immobiliers - foncier cédés :**

- 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



Détail du prix de cession :

			Lot L	SDP (m ²)
Prix Unitaire € HT / m ² SDP	Collectif	Abordable	235	0
		Propriétaire	290	3143
		Investisseur	400	1639
Prix Total € HT			1 567 070,00	

Avancement du projet au 31 décembre 2023 :

- 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,
- Signature acte de vente notarié intervenue le 9 mars 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.





Détail du prix de cession :

			Lot I	SDP (m ²)
Prix Unitaire € HT / m ² SDP	Collectif	Abordable	235	444
		Propriétaire	290	1384
		Investisseur	400	784
Prix Total € HT			843 730,00	

Avancement du projet au 31 décembre 2023 :

- PC délivré le 10 janvier 2023 ;
- Promesse synallagmatique de vente signée le 19 janvier 2023 ;
- Signature acte de vente notarié intervenue le 30 novembre 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.



Détail du prix de cession :

			Lot J	SDP (m ²)
Prix Unitaire € HT / m ² SDP	Collectif	Abordable	235	389
		Propriétaire	290	1215
		Investisseur	400	689
Prix Total € HT			719 365,00	

Avancement du projet au 31 décembre 2023 :

- PC délivré le 23 décembre 2022 ;
- Promesse synallagmatique de vente signée le 28 septembre 2022 ;
- Signature acte de vente notarié intervenue le 26 juillet 2023.
- Vente en bloc à VIVEST (LLI)

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.



Détail du prix de cession :

			Lot K	SDP (m ²)
Prix Unitaire € HT / m ² SDP	Collectif	Abordable	235	748
		Propriétaire	290	2331
		Investisseur	400	1319
Prix Total € HT			1 379 370,00	

Avancement du projet au 31 décembre 2023 :

- PC délivré le 31 janvier 2023 ;
- Promesse synallagmatique de vente signée le 28 septembre 2022 ;
- Signature acte de vente notarié intervenue le 5 juillet 2023.

■ **Programme immobilier – sous promesse :**

- Ilot P : Programme de BLUE représentant un total de 2 446 m² de SDP comporte :

- 2 bâtiments distincts ;
- 29 logements collectifs répartis entre les bâtiments.



Détail du prix de cession :

			Lot P	SDP (m ²)
Prix Unitaire € HT / m ² SDP	Collectif	Abordable	235	416
		Propriétaire	290	1296
		Investisseur	400	734
Prix Total € HT			767 200,00	

Avancement du projet au 31 décembre 2023 :

- BLUE a répondu à l'appel à promoteur lancé par la SAREMM.
- La commission d'appel d'offre a statué le 2 mars 2023 et a attribué le lot P à BLUE sur la base de l'offre définitive transmise le 20 janvier 2023.
- La promesse unilatérale de vente a été signée le 7 décembre 2023 ;
- Le PC doit être déposé début d'année 2024 ;
- La réitération de l'acte doit intervenir avant le 7 septembre 2024.

Programme immobilier en négociation :

La procédure d'appel à promoteurs engagée en 2023 s'est finalisée avec une attribution du lot D1 et D2 à DELTA PROMOTION le 8 septembre 2023.

- Ilot D1/D2 : Programme de DELTA PROMOTION représentant un total de 2 446 m² de SDP comporte :
 - 2 bâtiments collectifs distincts
 - 2 maisons individuelles



Détail du prix de cession :

			Lot D1/D2	SDP (m ²)
Prix Unitaire € HT / m ² SDP	Collectif	Abordable	235	630
		Propriétaire	290	1920
		Investisseur	400	1092
	Individuel	Abordable	150	395
Prix Total € HT			1 201 865,00	

Avancement du projet au 31 décembre 2023 :

- Des échanges sont en cours avec l'opérateur en vue de contractualiser la réservation au cours du premier semestre 2024.

Etudes, travaux d'équipements et de VRD réalisés au 31/12/2023 :

- En 2023 :
 - mise en œuvre de l'alimentation électrique définitive des lots P et L ;
 - réalisation de travaux de voirie provisoire la phase 2 (rue Audin et Thiriot) ;
 - parachèvement d'espaces verts à proximité de l'école maternelle,
 - réalisation de la dernière tranche des jardins familiaux.

- En 2022 :
 - réalisation de la deuxième tranche de la viabilisation de la phase 2 (Rue Jean THIRIOT + Maurice AUDIN + 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 programmatiques 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 31/12/2023

Le tableau ci-après représente l'état d'avancement financier global de l'opération au 31 décembre 2023 :

Descriptifs des principaux postes de dépenses et des dépenses engagées en 2023 :

Ligne	Intitulé	Bilan 2022	Réalisé au 31/12/2023	
		Approuvé HT	Total HT	% avancement
	DEPENSES	13 409 618	10 935 288	82%
A	ETUDES	642 711	642 711	100%
B	FONCIER	2 325 563	2 325 563	100%
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	8 573 463	6 633 709	77%
E	FRAIS DIVERS	597 351	282 165	47%
F	FRAIS GENEREAUX	1 172 996	960 854	82%
G	FRAIS FINANCIERS	97 534	90 286	93%
	RECETTES	15 160 287	11 145 214	74%
H	CESSIONS	12 460 648	8 442 533	68%
I	PRODUITS FINANCIERS	76 264	117 836	155%
J	REMBOURSEMENT AVANCES	15 174	15 093	99%
K	SUBVENTIONS	471 500	372 303	79%
L	PARTICIPATIONS	2 066 139	2 066 139	100%
M	RECETTES DIVERSES	70 562	131 309	186%

- 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 2023, 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 2023, 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 2023, ont été engagées les dépenses de travaux d'aménagement suivants pour un total de 526 398 € HT :

- Zone boisée (entretien) 552 € HT
- Zone humide (mare) 34 291 € HT
- Voiries et réseaux divers 172 129 € HT
- Réseaux électricité * 36 775 € HT
- Réseaux d'éclairage public 29 661 € HT
- Réseaux de chauffage 119 675 € HT
- Réseaux secs 3 469 € HT
- Réseaux d'Adduction d'Eau potable 26 301 € HT
- Plantations 39 187 € HT
- Assurances 1 104 € HT
- Aménagement d'espaces publics (réalisation de la dernière tranche des jardins familiaux) 63 254 € HT

*Les dépenses de réseaux d'électricité comprennent la location d'un poste de transformation qui devait être intégré à la construction présente sur le lot H. Le report des travaux a obligé l'installation de ce poste provisoire.

En 2023, ont été engagées les dépenses suivantes d'honoraires techniques pour un total de 55 423 € HT liées :

Au suivi des travaux d'aménagements (phase 2)	39 305 € HT
Au contrôle de structure de chaussée et autres ouvrages	5 253 € HT
Mission Coordinateur sécurité	5 765 € HT
Honoraire d'avocat	5 100 € 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 2023, ont été engagées les dépenses suivantes pour un total de 19 779 € HT :

Indemnité opérateurs suite à appel à promoteurs	2 000 € HT
Honoraire Géomètre (Cessions)	3 720 € HT
Impôts et taxes :	656 € HT
Imprévues (Frais d'avocat et d'huissier) :	13 403 € 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 2023, la rémunération de la SAREMM :

- s'élève à 55 000 € HT pour sa part fixe ;
- s'élève à 51 538 € 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 2023, un remboursement d'un montant de 9 820 € HT a été opéré. Ce montant correspond aux frais financiers de l'emprunt contracté en 2022 pour un montant de 5 500 000 €.

Descriptifs des principaux postes de recettes et des recettes perçues en 2023 :

- 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 2023, les recettes liées aux cessions des lots I, J, K et L ont été perçues pour un montant total de 4 509 525 € HT.

- Produits financiers (I) :

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

En 2023, 41 572 € 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 2023, les recettes liées aux frais d'arpentage et de bornage perçues sont de 5 920 € HT.

- Subventions (K) :

Ce poste comprend les subventions.

En 2023, les subventions liées au FEDER ont été perçues pour un montant de 127 229 €.

- 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 €.

En 2023, aucun versement de participation n'a été opéré.

- Recettes diverses (M) :

En 2023, 60 748 € HT ont été perçues au titre des indemnités versées par l'opérateur du lot I lié au retard de réitération de l'acte.

Descriptifs des principaux postes de trésorerie et de la trésorerie au 31/12/2023 :

▪ Avances remboursables :

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 €** 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 € en décembre 2018
- 1 000 000 € en décembre 2019
- 707 296 € en décembre 2020

En 2023, il n'y a plus de remboursement à opérer.

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 2023, 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 2023, 1.373.962 € ont été remboursés.

▪ Etat de la trésorerie au 31/12/2023 :

- Financement / Remboursement échéance emprunt : - 1 373 962 €
- Situation de la trésorerie : + 3 691 920 €

Au 31 décembre 2023, trésorerie de l'opération est de + 3 691 920 €.

Comparaison entre le prévisionnel 2023 et le réalisé 2023 :

- Dépenses :

Le CRAC arrêté au 31 décembre 2022 prévoyait un montant de dépenses en 2023 de 856 644 € HT.

En 2023, le montant total des dépenses réalisées s'élève à 717 959 € HT.

L'écart entre les dépenses prévisionnelles et réalisées en 2023 s'explique essentiellement par :

- Un report d'une partie des travaux de réseaux liées à l'alimentation électrique définitive des lots I, J et K (28 591 € HT),
- Un report d'une partie honoraires de maîtrise d'œuvre à l'année 2024 (49 968 € HT)

Le reliquat (60 126 € HT) correspond en grand partie à un report des travaux de voirie et réseaux divers.

- Recettes :

Le CRAC arrêté au 31 décembre 2022 prévoyait un montant de recettes en 2023 de 4 737 451 € HT.

En 2023, le montant total des recettes perçues s'élève à 4 744 993 € HT.

L'écart entre les recettes prévisionnelles et réalisées en 2023 s'explique essentiellement par :

- Une pénalité appliquée dans le cadre de retard de la cession du lot I (60 748 €),
- Un report de la perception de la seconde partie de la subvention de l'AERM en 2024 et 2025 (102 214 €)
- La perception de produits financiers supérieur au prévisionnel lié à la trésorerie positive de l'opération (41 572 €)

III – BILAN : EVOLUTIONS ET SYNTHESE

Eléments clés de l'évolution du bilan :

- L'évolution des dépenses est liée à la révision des prix des lots de VRD, ainsi que de la réalisation de travaux d'espaces verts complémentaires sur les zones où les cessions sont à venir, ainsi qu'à un ajustement à la baisse des provisions pour les aléas de travaux. Une provision complémentaire concernant les honoraires technique a été ajoutée, comprenant la mission de suivi des travaux de parachèvement à venir, le suivi des travaux des opérateurs (OPCU : ordonnancement, pilotage et coordination urbaine).
- L'évolution des recettes est attribuée aux produits financés dégagés par une trésorerie positive (41 572 €), ainsi que par le paiement d'une pénalité de la part d'un opérateur (Lot I – Rive Gauche – 60 748 €). Le remboursement partiel de la participation financière de la ville de Metz (1.750.670 €) au cours de l'année 2026 (sous réserve des disponibilités de trésorerie) entraîne une baisse des recettes de l'opération.

Proposition d'évolution du bilan :

Ligne	Intitulé	Bilan approuvé 2022	Bilan 2023	
		HT	HT	Évolution
	DEPENSES	13 409 617	13 203 905	-205 713
A	ETUDES	642 711	642 711	0
B	FONCIER	2 325 563	2 325 563	0
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	8 573 462	8 277 579	-295 884
E	FRAIS DIVERS	597 351	597 464	113
F	FRAIS GENEREAUX	1 172 996	1 263 053	90 057
G	FRAIS FINANCIERS	97 534	97 535	1
	RECETTES	15 160 288	13 519 374	-1 640 914
H	CESSIONS	12 460 648	12 460 648	0
I	PRODUITS FINANCIERS	76 264	117 836	41 572
J	REMBOURSEMENT AVANCES	15 174	19 593	4 419
K	SUBVENTIONS	471 500	474 517	3 017
L	PARTICIPATIONS	2 066 139	315 469	- 1 750 670
M	RECETTES DIVERSES	70 562	131 309	60 747

IV – PERSPECTIVES

IV.1. PERSPECTIVES POUR 2024

Pour 2024, les perspectives principales concernent :

Dispositif contractuel :

Le traité de concession doit faire l'objet d'un avenant n°7. Il doit acter une prolongation de la concession et de la rémunération de la SAREMM jusqu'au 31 décembre 2029. Cette dernière intervient dans un contexte économique particulier, entraînant une baisse du rythme de commercialisation et donc le report des échéances de cession.

Le forfait de rémunération de la SAREMM sera de 30.000 € par an, soit 90.000€ pour la période du 1^{er} janvier 2027 au 31 décembre 2029.

Un remboursement partiel de la participation financière de la ville est inscrit dans l'avenant ainsi que dans le bilan prévisionnel, d'un montant de 1.750.670 € qui doit intervenir au cours de l'année 2026, sous réserve des disponibilités de trésorerie.

Dépenses principales :

- Honoraires techniques pour l'attribution des prochains lots ainsi que le suivi architectural des lots en cours de construction (I + J + K + L) ;
- 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) ;
- Le suivi des appels à promoteurs et l'OPCU (ordonnancement, pilotage et coordination urbaine) des lots en cours de construction (I, J, K et L).

TOTAL Dépenses prévisionnelles principales en 2024 : 247 984 € HT

Recettes principales :

- o Régularisation de l'acte de vente du lot P d'un montant de 767 200 € HT ;
- o Obtention d'une partie de la subvention de l'AERM d'un montant de 59 512 €. La clôture du dossier et la transmission des derniers documents demandés par l'AERM (PV de réception des travaux / rapports AVP/PRO) permettra de débloquer le solde de la subvention, au plus tard courant 2025.

TOTAL Recettes prévisionnelles principales en 2024 : 828 212 € HT

IV.2. PERSPECTIVES POUR 2025

Pour 2025, les perspectives principales concernent :

Dépenses :

- o Appel à promoteurs sur le macro-lot C et E ;
- o OPCU des lots en cours de construction.

Recettes :

- o Cessions de droits à construire du Lot D1+D2 : réitération des actes de vente suite à la procédure d'appel à Promoteurs.
- o Perception du solde de la subvention AERM de 42 702 €.

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

- Il est préalablement rappelé qu'au travers de l'avenant n°6 à la convention de concession d'aménagement, daté du 02 novembre 2021, les parties ont défini, corrélativement à la modification du terme de la convention de concession d'aménagement, la rémunération de la SAREMM et ont convenu d'appliquer un forfait de 55 000 € par an pour la période courant du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2026, au titre de la gestion opérationnelle, administrative et financière.

Compte tenu de la prolongation de la durée de la concession ci-avant décidée et des missions restant à réaliser, les parties ont convenu de réajuster le montant du forfait applicable pour la gestion opérationnelle, administrative et financière à compter du 1er janvier 2027 et jusqu'au **31 décembre 2029**.

Le forfait est ainsi réajusté à **30.000 € par an**, soit **90.000 €**.

- Approbation du bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2023 présenté par la SAREMM, équilibré à hauteur de **13 203 905 € HT en dépenses et 13 519 374 € HT en recettes**, comprenant un excédent prévisionnel estimé à **315 469 € HT**.

CR 0013 SANSONNET
Concession - Constaté TTC - Arrêté au 31/12/2023

05/11/2024 09:35
Chiffres en €
DROUOT Thomas

Intitulé	Bilan		Nouveau Bilan		Réalisé	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Approuvé	HT	HT	TTC	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
DEPENSES	15 277 685	13 409 618	13 203 905	15 013 055	12 357 124	837 771	281 906	208 903	346 169	711 823	854 171	252 959
A ETUDES	713 592	642 711	642 711	713 592	713 592							
A01 ACTE D'APPORT / DEPENSES	283 833	283 833	283 833	283 833	283 833							
A06 SONDAGES GEOTECHNIQUES	11 406	9 505	9 505	11 406	11 406							
A09 FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	392 963	328 215	328 215	392 963	392 963							
A11 ETUDES PRE-OPERATION.	25 390	21 158	21 158	25 390	25 390							
B FONCIER	2 437 040	2 325 563	2 325 563	2 437 040	2 437 040							
B03 ACQUISITIONS TERRAINS	668 860	557 383	557 383	668 860	668 860							
B04 ACQUISITIONS CONCEDANT	1 768 180	1 768 180	1 768 180	1 768 180	1 768 180							
D TRAVAUX D'AMENAGEMENT	10 149 241	8 573 463	8 277 579	9 794 085	7 822 147	697 854	123 992	71 821	127 586	661 686	763 892	222 959
D03 RUE BAGATELLE +	106 361	88 634	88 634	106 361						48 000	58 361	
D04 PARC - ENTREES	37 584	31 320	31 320	37 584						24 000	13 584	
D05 PARC - ZONE BOISEE -	30 508	30 508	30 508	38 260	31 060	552	1 200	1 200	1 200	1 200		1 200
D06 PARC - MARE < 1000M2 OU	86 269	71 891	71 891	86 269	77 953	41 149					8 316	
D08 VOIRIES & RESEAUX DIVERS	5 317 313	4 427 976	4 533 416	5 443 841	4 878 675	206 554			60 000	252 583	252 583	
D10 RESEAUX D'ELECTRICITE	191 072	159 226	175 675	210 810	150 533	44 130	20 548	10 715		14 508	14 507	
D11 RESEAUX D'ECLAIRAGE PUBLIC	760 236	628 071	628 071	760 236	362 483	35 593	15 193			191 280	191 280	
D12 RESEAUX DE CHAUFFAGE	558 956	465 797	465 797	558 956	495 969	143 610					62 987	
D13 RESEAUX SECS	6 036	5 030	5 010	6 012	6 012	4 163						
D14 RESEAUX D'ADDUCTION EAU	74 037	61 698	66 698	80 037	71 281	31 561				6 000	2 756	
D18 ESPACES PUBLICS AMENAGES	419 711	349 787	358 623	430 314	256 656	47 025	27 090			73 284	73 284	
D19 PROVISION (15%) - ALEAS ET	925 217	771 014	205 696	246 835	28 607							218 228
D191 ALEAS			205 696	246 835	28 607							218 228
D37 PARTICIPATIONS DIVERSES	130 215	108 638	116 143	139 221	139 221	75 905						
D371 ESPACES PUBLICS	12 400	10 368	10 368	12 400	12 400							
D372 ESPACES PUBLICS	117 815	98 270	105 774	126 820	126 820	75 905						
D39 ASSURANCES	12 911	12 911	12 839	12 839	9 308	1 104						3 531
D391 ASSURANCE D.O.	12 911	12 911	12 839	12 839	9 308	1 104						3 531
D40 HONORAIRES TECHNIQUES	1 492 815	1 360 962	1 480 708	1 636 510	1 314 391	66 507	59 962	59 906	66 386	50 831	85 034	
D4001 COORDINATION SECURITE	9 354	7 795	12 119	14 543	9 354	6 918					5 189	
D4002 GEOMETRE (arpentage travaux)	48 849	40 707	40 707	48 849	26 138						22 711	
D4005 ETUDES TECHNIQUES (Avant	31 666	26 389	31 641	37 969	31 666	6 303					6 304	
D4006 MAITRISE D'OEUVRE	640 065	533 399	613 568	736 268	497 338	47 166	46 241	46 241	59 186	43 631	43 631	
D40061 ANCIEN MARCHÉ - VDM +			135 304	162 351	162 351							
D40062 SCHEMA DIRECTEUR + AVP +			208 987	250 785	250 785	6 438						
D40063 CPAUPE + FICHES DE LOTS			6 525	7 830	2 610	2 610	2 610	2 610				
D40064 ASSISTANCE + SUIVI ARCHI			81 470	97 764	14 040	14 040	16 745	16 745	16 745	16 745	16 745	
D40065 VISA+DET+AOR+OPC			135 774	162 929	28 499	26 886	26 886	26 886	26 886	26 886	26 886	
D40066 ETUDES TECHNIQUES (Pendant			45 508	54 610	39 054	24 078						
D4010 PROVISION (2%) - IMPREVUS	7 255	6 046	36 046	43 255	7 200	7 255	7 200	7 200	7 200	7 200	7 200	
D4099 DIVERS HONORAIRES (AMO +	54 001	45 001	45 001	54 001	41 070	6 120	6 466	6 466				
D99 DIVERS TRAVAUX INFRA	701 625	701 625	701 625	701 625	701 625							
E FRAIS DIVERS	707 282	597 351	597 464	707 750	333 203	23 558	88 105	80 130	146 033		60 278	
E10 ENSEMBLE FRAIS COMMERC +	108 799	96 376	109 199	109 199	93 199	2 400	8 000	8 000	8 000			
E2 DIVERS	598 483	500 975	501 087	598 550	240 004	21 158	80 105	80 130	138 033		60 278	
E2001 TIRAGES	9 865	8 224	8 224	9 865	4 717				3 862		1 286	
E2002 FOURNITURES DIVERSES -	142 123	118 652	118 652	142 123	71 186		8 940	8 940	44 117		8 940	
E2004 HONORAIRES GEOMETRE	22 831	19 026	19 026	22 831	11 640	4 464	5 218	5 220			754	
E2006 FRAIS DE PUBLICITE	149 494	124 812	124 812	149 494	81 202		11 382	11 382	34 146		11 382	
E2010 IMPOTS ET TAXES	10 235	10 235	10 348	10 348	7 286	656	565	588			1 909	
E2099 DEPENSES IMPREVUES	263 935	220 026	220 026	263 890	63 973	16 038	54 000	54 000	54 000		37 916	
F FRAIS GENEREAUX	1 172 996	1 172 996	1 263 053	1 263 053	960 854	106 538	64 115	55 397	72 549	50 137	30 000	30 000
F4 REM SUIVI	1 072 400	1 072 400	1 162 400	1 162 400	907 400	55 000	55 000	55 000	55 000	30 000	30 000	30 000
F9 REM SUR RECETTES	100 596	100 596	100 653	100 653	53 454	51 538	9 115	17 549		20 137		
G FRAIS FINANCIERS	97 534	97 534	97 534	97 534	90 286	9 821	5 694	1 555				
G1 F. F. S/ EMPRUNT	80 324	80 324	80 324	80 324	73 076	9 820	5 694	1 555				
OP0013-LBP-00013021			35 587	35 587	28 338	9 820	5 694	1 555				
15-00958interets anciens emprunts			44 738	44 738	44 738							
G3 F.F. COURT TERME	17 210	17 210	17 211	17 211	17 211	1						
RECETTES	17 493 873	15 160 287	13 519 373	15 853 832	12 675 150	5 648 070	981 952	44 502	138 148	2 165 280		
H CESSIONS	14 777 456	12 460 648	12 460 648	14 777 456	9 955 718	5 411 430	920 640		1 887 018	2 165 280		-151 200
H1 CESSIONS DROITS A	14 777 456	12 460 648	12 460 648	14 777 456	9 955 718	5 411 430	920 640		1 887 018	2 165 280		-151 200
H10 CESSIONS SOLDEES OU EN	12 232 301	10 214 340	10 214 340	12 232 301	7 259 363	5 411 430	920 640		1 887 018	2 165 280		
H101 ILOT M1 BOUYGUES			421 400	496 188	496 188							
H102 ILOT B BOUYGUES			655 400	773 711	773 711							
H105 ILOT N BLUE			464 250	554 454	554 454							
H106 ILOT P EDI			19 650	23 580	23 580							
H104 ILOT L HABITER PROMOTION			1 567 070	1 880 484	1 880 484	1 880 484						
H110 SOLDE CESSIONS			7 086 570	8 503 884	3 530 946		920 640		1 887 018	2 165 280		
900014 ILOT I			843 720	1 012 464	1 012 464	1 012 464						
900013 ILOT J			719 365	863 238	863 238	863 238						
900015 ILOT K			1 379 370	1 655 244	1 655 244	1 655 244						
H1104 ILOT C1			550 950	661 140						661 140		
H1105 ILOT C2			541 405	649 686						649 686		
H1106 ILOT D1			654 000	784 800				784 800				
H1107 ILOT E1			351 900	422 280						422 280		
H1108 ILOT E2			360 145	432 174						432 174		
H1109 ILOT F			217 350	260 820				260 820				
H1110 ILOT G2			153 300	183 960				183 960				
H1111 ILOT P			767 200	920 640			920 640					
H1112 ILOT D2			547 865	657 438				657 438				
H11 CESSIONS LOCATIF LIBRE	1	1	1	1	1							
H13 CESSIONS LOCATIF AIDE	1 184 354	1 112 307	1 112 307	1 184 354	1 184 354							
H131 ILOT M2 MHT			379 170	395 029	395 029							

CR 0013 SANSONNET
Concession - Constaté TTC - Arrêté au 31/12/2023

05/11/2024 09:35
Chiffres en €
DROUOT Thomas

Intitulé	Bilan		Nouveau Bilan		Réalisé	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Approuvé	HT	HT	TTC	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
H132 ILOT A1 LOGIEST			247 252	260 851	260 851							
H133 ILOT A2 NEOLIA			358 216	377 918	377 918							
H134 SSCV SOUS LES VIGNES?			127 669	150 556	150 556							
H19 CESSION EPHAD	1 512 000	1 260 000	1 260 000	1 512 000	1 512 000							
H191 ACQUISITION LOT H			1 260 000	1 512 000	1 512 000							
H192 REMBOURSEMENT			-590 000	-708 000	-708 000							-708 000
H193 REMBOURSEMENT CESSION			-670 000	-804 000	-804 000							-804 000
H194 NOUVELLE CESSION			1 260 000	1 512 000	1 512 000							1 512 000
H20 RESOLUTION VENTE EHPAD	-151 200	-126 000	-126 000	-151 200	-151 200							-151 200
H6 CESSIONS LOGEMENTS												
I PRODUITS FINANCIERS	76 264	76 264	117 836	117 836	117 836	41 572						
I1 PRODUITS FINANCIERS	76 264	76 264	117 836	117 836	117 836	41 572						
J REMBOURSEMENT AVANCES	18 209	15 174	19 593	23 500	18 100	7 092	1 800	1 800	1 800			
J9 DIVERSES RECETTES	18 209	15 174	19 593	23 500	18 100	7 092	1 800	1 800	1 800			
K SUBVENTIONS	471 500	471 500	474 517	474 517	372 303	127 229	59 512	42 702				
K1 ACTE APPORT VDM	62 600	62 600	62 600	62 600	62 600							
K2 SUBVENTION FEDER	124 212	124 212	127 229	127 229	127 229	127 229						
K3 SUBVENTION AGENCE DE	204 428	204 428	204 428	204 428	102 214		59 512	42 702				
K4 SUBVENTION FNAP -	80 260	80 260	80 260	80 260	80 260							
L PARTICIPATIONS	2 066 139	2 066 139	315 469	315 469	2 066 139				-1 750 670			
L2 PARTICIPATION VILLE AUX	2 066 139	2 066 139	315 469	315 469	2 066 139				-1 750 670			
M RECETTES DIVERSES	84 305	70 562	131 309	145 053	145 053	60 748						
M2 AUTRES RECETTES TAXABLES	82 461	68 718	68 718	82 461	82 461							
M3 AUTRES RECETTES NON	1 844	1 844	62 592	62 592	62 592	60 748						
RESULTAT D'EXPLOITATION	2 216 188	1 750 669	315 469	840 776	318 026	4 810 298	700 046	-164 401	-208 021	1 453 457	-854 171	-404 159
AMORTISSEMENTS	10 835 554	10 407 296	10 407 296	11 461 841	8 347 471	2 000 249	2 078 088	1 036 282				
N ETAT TVA	428 258			1 054 545	1 054 545	626 287						
N1 TVA A DECAISSER	428 258			1 054 545	1 054 545	626 287						
O AVANCES DE TRESORERIE	3 407 296	3 407 296	3 407 296	3 407 296	2 707 296		700 000					
O2 REMBOURSEMENT AVANCES	3 407 296	3 407 296	3 407 296	3 407 296	2 707 296		700 000					
P EMPRUNTS	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	4 585 630	1 373 962	1 378 088	1 036 282				
P2 REMBOURSEMENT CAPITAL	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	4 585 630	1 373 962	1 378 088	1 036 282				
OP0013-LBP-00013021			5 500 000	5 500 000	3 085 630	1 373 962	1 378 088	1 036 282				
Amortissements anciens emprunts			1 500 000	1 500 000	1 500 000							
MOBILISATIONS	11 352 022	10 407 296	10 407 296	11 352 022	11 352 022							
N ETAT TVA	944 726			944 726	944 726							
N2 CREDIT TVA REMBOURSER	944 726			944 726	944 726							
O AVANCES DE TRESORERIE	3 407 296	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	3 407 296							
P EMPRUNTS	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000							
P1 mobilisation	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000							
OP0013-LBP-00013021			5 500 000	5 500 000	5 500 000							
15-01013 mobilisations anciens emprunts			1 500 000	1 500 000	1 500 000							
FINANCEMENT	516 468			-109 819	3 004 551	-2 000 249	-2 078 088	-1 036 282				
TRESORERIE				315 469		3 691 920	1 818 080	617 397	171 808	1 374 666	520 495	315 469

CR 0013 SANSONNET
Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2023

05/11/2024 09:33
Chiffres en €
DROUOT Thomas

Intitulé	Bilan		Nouveau Bilan		Réalisé	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Approuvé	TTC	HT	TTC	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
DEPENSES	13 409 618	15 277 685	13 203 905	15 013 055	10 935 288	7 179 959	2 479 984	1 836 676	3 022 217	6 015 542	7 168 809	2 166 388
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	8 573 463	10 149 241	8 277 579	9 794 085	6 633 709	5 818 211	1 033 327	59 851	1 063 322	5 514 405	6 366 577	1 866 388
D03 RUE BAGATELLE +	88 634	106 361	88 634	106 361						40 000	48 634	
D04 PARC - ENTREES	31 320	37 584	31 320	37 584						20 000	11 320	
D05 PARC - ZONE BOISEE -	30 508	30 508	30 508	30 508	31 060	552	1 000	1 000	1 000	1 000		1 000
D06 PARC - MARE < 1000M2 OU	71 891	86 269	71 891	86 269	64 961	34 291					6 930	
D08 VOIRIES & RESEAUX DIVERS	4 427 976	5 317 313	4 533 416	5 443 841	4 062 444	172 129			50 000	210 486	210 486	
D10 RESEAUX D'ELECTRICITE	159 226	191 072	175 675	210 810	125 444	36 775	17 123	8 929		12 090	12 089	
D11 RESEAUX D'ECLAIRAGE PUBLIC	628 071	760 236	628 071	760 236	296 610	29 661	12 661			159 400	159 400	
D12 RESEAUX DE CHAUFFAGE	465 797	558 956	465 797	558 956	413 308	119 675					52 489	
D13 RESEAUX SECS	5 030	6 036	5 010	6 012	5 010	3 469						
D14 RESEAUX D'ADDUCTION EAU	61 698	74 037	66 698	80 037	59 401	26 301				5 000	2 297	
D18 ESPACES PUBLICS AMENAGES	349 787	419 711	358 623	430 314	213 908	39 187	22 575			61 070	61 070	
D19 PROVISION (15%) - ALEAS ET	771 014	925 217	205 696	246 835	23 839							181 857
D191 ALEAS			205 696	246 835	23 839							181 857
D37 PARTICIPATIONS DIVERSES	108 638	130 215	116 143	139 221	116 143	63 254						
D371 ESPACES PUBLICS	10 368	12 400	10 368	12 400	10 368							
D372 ESPACES PUBLICS	98 270	117 815	105 774	126 820	105 774	63 254						
D39 ASSURANCES	12 911	12 911	12 839	12 839	9 308	1 104						3 531
D391 ASSURANCE D.O.	12 911	12 911	12 839	12 839	9 308	1 104						3 531
D40 HONORAIRES TECHNIQUES	1 360 962	1 492 815	1 480 708	1 636 510	1 212 275	55 423	49 968	49 922	55 322	42 359	70 862	
D4001 COORDINATION SECURITE	7 795	9 354	12 119	14 543	7 795	5 765					4 324	
D4002 GEOMETRE (arpentage travaux)	40 707	48 849	40 707	48 849	21 781						18 926	
D4005 ETUDES TECHNIQUES (Avant	26 389	31 666	31 641	37 969	26 388	5 253					5 253	
D4006 MAITRISE D'OEUVRE	533 399	640 065	613 568	736 268	414 460	39 305	38 534	38 534	49 322	36 359	36 359	
D40061 ANCIEN MARCHÉ - VDM +			135 304	162 351	135 304							
D40062 SCHEMA DIRECTEUR + AVP +			208 987	250 785	208 987	5 365						
D40063 CPAUPE + FICHES DE LOTS			6 525	7 830	2 175	2 175	2 175	2 175				
D40064 ASSISTANCE + SUIVI ARCHI			81 470	97 764	11 700	11 700	13 954	13 954	13 954	13 954	13 954	
D40065 VISA+DET+AOR+OPC			135 774	162 929	23 749	22 405	22 405	22 405	22 405	22 405	22 405	
D40066 ETUDES TECHNIQUES (Pendant			45 508	54 610	32 545	20 065						
D4010 PROVISION (2%) - IMPREVUS	6 046	7 255	36 046	43 255	6 000		6 046	6 000	6 000	6 000	6 000	
D4099 DIVERS HONORAIRES (AMO +	45 001	54 001	45 001	54 001	34 225	5 100	5 388	5 388				
D99 DIVERS TRAVAUX INFRA	701 625	701 625	701 625	701 625	701 625							
E FRAIS DIVERS	597 351	707 282	597 464	707 750	282 165	19 779	74 848	66 873	123 346		50 232	
E10 ENSEMBLE FRAIS COMMERC +	96 376	108 799	96 376	109 199	80 376	2 000	8 000	8 000	8 000			
E2 DIVERS	500 975	598 483	501 087	598 550	201 788	17 779	66 848	66 873	115 346		50 232	
E2001 TIRAGES	8 224	9 865	8 224	9 865	3 934				3 218		1 072	
E2002 FOURNITURES DIVERSES -	118 652	142 123	118 652	142 123	59 538		7 450	7 450	36 764		7 450	
E2004 HONORAIRES GEOMETRE	19 026	22 831	19 026	22 831	9 700	3 720	4 348	4 350			628	
E2006 FRAIS DE PUBLICITE	124 812	149 494	124 812	149 494	67 902		9 485	9 485	28 455		9 485	
E2010 IMPOTS ET TAXES	10 235	10 235	10 348	10 348	7 286	656	565	588			1 909	
E2099 DEPENSES IMPREVUES	220 026	263 935	220 026	263 890	53 429	13 403	45 000	45 000	45 000		31 597	
F FRAIS GENEREAUX	1 172 996	1 172 996	1 263 053	1 263 053	960 854	106 538	64 115	55 397	72 549	50 137	30 000	30 000
F4 REM SUIVI	1 072 400	1 072 400	1 162 400	1 162 400	907 400	55 000	55 000	55 000	55 000	30 000	30 000	30 000
F9 REM SUR RECETTES	100 596	100 596	100 653	100 653	53 454	51 538	9 115	17 549		20 137		
G FRAIS FINANCIERS	97 534	97 534	97 534	97 534	90 286	9 821	5 694	1 555				
G1 F. F. S/ EMPRUNT	80 324	80 324	80 324	80 324	73 076	9 820	5 694	1 555				
OP0013-LBP-00013021			35 587	35 587	28 338	9 820	5 694	1 555				
15-00958interets anciens emprunts			44 738	44 738	44 738							
G3 F.F. COURT TERME	17 210	17 210	17 211	17 211	17 211	1						
RECETTES	15 160 287	17 493 873	13 519 373	15 853 832	11 145 214	4 744 993	828 212	44 202	-176 655	1 804 400		-126 000
H CESSIONS	12 460 648	14 777 456	12 460 648	14 777 456	8 442 533	4 509 525	767 200		1 572 515	1 804 400		-126 000
H1 CESSIONS DROITS A	12 460 648	14 777 456	12 460 648	14 777 456	8 442 533	4 509 525	767 200		1 572 515	1 804 400		-126 000
H10 CESSIONS SOLDEES OU EN	10 214 340	12 232 301	10 214 340	12 232 301	6 070 225	4 509 525	767 200		1 572 515	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	1 567 070	1 567 070						
H110 SOLDE CESSIONS			7 086 570	8 503 884	2 942 455	2 942 455	767 200		1 572 515	1 804 400		
900014 ILOT I			843 720	1 012 464	843 720	843 720						
900013 ILOT J			719 365	863 238	719 365	719 365						
900015 ILOT K			1 379 370	1 655 244	1 379 370	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	1 112 307	1 184 354	1 112 307	1 184 354	1 112 307							
H131 ILOT M2 MHT			379 170	395 029	379 170							

CR 0013 SANSONNET
Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2023

05/11/2024 09:33
Chiffres en €
DROUOT Thomas

Intitulé	Bilan		Nouveau Bilan		Réalisé	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Approuvé	TTC	HT	TTC	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
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 VENTE EHPAD	-126 000	-151 200	-126 000	-151 200								-126 000
H6 CESSIONS LOGEMENTS												
I PRODUITS FINANCIERS	76 264	76 264	117 836	117 836	117 836	41 572						
I1 PRODUITS FINANCIERS	76 264	76 264	117 836	117 836	117 836	41 572						
J REMBOURSEMENT AVANCES	15 174	18 209	19 593	23 500	15 093	5 920	1 500	1 500	1 500			
J9 DIVERSES RECETTES	15 174	18 209	19 593	23 500	15 093	5 920	1 500	1 500	1 500			
K SUBVENTIONS	471 500	471 500	474 517	474 517	372 303	127 229	59 512	42 702				
K1 ACTE APPORT VDM	62 600	62 600	62 600	62 600	62 600							
K2 SUBVENTION FEDER	124 212	124 212	127 229	127 229	127 229	127 229						
K3 SUBVENTION AGENCE DE	204 428	204 428	204 428	204 428	102 214		59 512	42 702				
K4 SUBVENTION FNAP -	80 260	80 260	80 260	80 260	80 260							
L PARTICIPATIONS	2 066 139	2 066 139	315 469	315 469	2 066 139				-1 750 670			
L2 PARTICIPATION VILLE AUX	2 066 139	2 066 139	315 469	315 469	2 066 139				-1 750 670			
M RECETTES DIVERSES	70 562	84 305	131 309	145 053	131 309	60 748						
M2 AUTRES RECETTES TAXABLES	68 718	82 461	68 718	82 461	68 718							
M3 AUTRES RECETTES NON	1 844	1 844	62 592	62 592	62 592	60 748						
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 750 669	2 216 188	315 469	840 776	209 926	4 027 034	580 228	-139 474	-478 872	1 202 858	-716 809	-342 388
AMORTISSEMENTS	10 407 296	10 835 554	10 407 296	11 461 841	7 292 926	1 373 962	2 078 088	1 036 282				
N ETAT TVA		428 258		1 054 545								
O AVANCES DE TRESORERIE	3 407 296	3 407 296	3 407 296	3 407 296	2 707 296		700 000					
O2 REMBOURSEMENT AVANCES	3 407 296	3 407 296	3 407 296	3 407 296	2 707 296		700 000					
P EMPRUNTS	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	4 585 630	1 373 962	1 378 088	1 036 282				
P2 REMBOURSEMENT CAPITAL	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	4 585 630	1 373 962	1 378 088	1 036 282				
OP0013-LBP-00013021			5 500 000	5 500 000	3 085 630	1 373 962	1 378 088	1 036 282				
Amortissements anciens emprunts			1 500 000	1 500 000	1 500 000							
MOBILISATIONS	10 407 296	11 352 022	10 407 296	11 352 022	10 407 296							
N ETAT TVA		944 726		944 726								
O AVANCES DE TRESORERIE	3 407 296	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	3 407 296							
P EMPRUNTS	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000							
P1 mobilisation	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000							
OP0013-LBP-00013021			5 500 000	5 500 000	5 500 000							
15-01013 mobilisations anciens emprunts			1 500 000	1 500 000	1 500 000							
FINANCEMENT		516 468		-109 819	3 114 370	-1 373 962	-2 078 088	-1 036 282				
TRESORERIE				315 469		3 691 920	1 818 080	617 397	171 808	1 374 666	520 495	315 469

Etat de la commercialisation au 31/12/2023

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
	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
I	RIVE GAUCHE IMMOBILIER	Logements intermédiaires, collectifs	2 612	843 730	30/11/2023
J	ICADE PROMOTION	Logements intermédiaires, collectifs	2 293	719 365	26/07/2023
K	ICADE	Logements intermédiaires, collectifs	4 398	1 379 370	05/07/2023
L	HABITER PROMOTION	Logements intermédiaires, collectifs	4 781	1 567 070	09/03/2023
	<i>sous-total</i>		35 597	8 422 893	
P	BLUE HABITAT	Logements intermédiaires, collectifs	2 446	767 200	07/12/2023
	<i>sous-total</i>		2 446	767 200	
	TOTAL		38 043	9 190 093	

Acte de vente signé à fin 2023

Compromis de vente signé à fin 2023



Parcelles commercialisées au 31/12/2023







-  Limite de la ZAC
-  Parcelle à vendre
-  Parcelle réservée
-  Parcelle en cours de réservation
-  Parcelle vendue
-  Parcelle livrée

TABLEAU DES ACQUISITIONS

Acquisitions entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023

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 01/01/2023 et le 31/12/2023

Cession n°	12	Mode :	-	Nature de l'acte :	SARL GROUPE HABITER Lot L	N° de l'acte :	/	Date de cession :	09/03/2023	
Nouveau propriétaire :	SARL GROUPE HABITER Lot L			Estimation France Domaine :	0.00 €			Prix de cession	1880484.00 €	
				Frais de notaire :		Frais de géomètre :		Autres frais :	0.00 €	
Bureau des hypothèques :					Observations :					
Date de publication :										
Notaire :										

Biens de la cession :

Cad.	Commune	Section	Numéro	Bâti/Lot/Volume	Etage.	Lieudit ou adresse cadastrale	Contenance (m ²)
	57463 - METZ	EN	88			Rue De La Folie	6 348.00

Total : 6348 m²*Dont lots : 0 m²**Dont volumes : 0 m²**Dont parcelles : 6348 m²*

TABLEAU DES CESSIONS

Cessions entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023

Cession n°	13	Mode :	-	Nature de l'acte :	RIVE GAUCHE IMMOBILIER - LOT I	N° de l'acte :	/	Date de cession :	30/11/2023		
Nouveau propriétaire :	RIVE GAUCHE IMMOBILIER - LOT I			Estimation France Domaine :	0.00 €			Prix de cession	1012464.00 €		
				Frais de notaire :			Frais de géomètre :			Autres frais :	0.00 €
Bureau des hypothèques :					Observations :						
Date de publication :											
Notaire :											

Biens de la cession :

Cad.	Commune	Section	Numéro	Bâti/Lot/Volume	Etage.	Lieudit ou adresse cadastrale	Contenance (m ²)
	57463 - METZ	EN	93			Rue De La Folie	2 301.00

Total : 2301 m²*Dont lots : 0 m²**Dont volumes : 0 m²**Dont parcelles : 2301 m²*

TABLEAU DES CESSIONS

Cessions entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023

Cession n°	15	Mode :	-	Nature de l'acte :	IP 1R - LOT K	N° de l'acte :	/	Date de cession :	05/07/2023
Nouveau propriétaire :	IP 1R - LOT K			Estimation France Domaine :	0.00 €			Prix de cession	1655244.00 €
				Frais de notaire :		Frais de géomètre :		Autres frais :	0.00 €
Bureau des hypothèques :				Observations :					
Date de publication :									
Notaire :									

Biens de la cession :

Cad.	Commune	Section	Numéro	Bâti/Lot/Volume	Etage.	Lieudit ou adresse cadastrale	Contenance (m ²)
	57463 - METZ	EN	91			Rue De La Folie	3 758.00

Total : 3758 m²*Dont lots : 0 m²**Dont volumes : 0 m²**Dont parcelles : 3758 m²*

TABLEAU DES CESSIONS

Cessions entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023

Cession n°	14	Mode :	-	Nature de l'acte :	SNC IP 1R - LOT J	N° de l'acte :	/	Date de cession :	26/07/2023
Nouveau propriétaire :	SNC IP 1R - LOT J			Estimation France Domaine :	0.00 €			Prix de cession	863238.00 €
				Frais de notaire :		Frais de géomètre :		Autres frais :	0.00 €
Bureau des hypothèques :				Observations :					
Date de publication :									
Notaire :									

Biens de la cession :

Cad.	Commune	Section	Numéro	Bâti/Lot/Volume	Etage.	Lieudit ou adresse cadastrale	Contenance (m ²)
	57463 - METZ	EN	92			Rue De La Folie	2 127.00

Total : 2127 m²

Dont lots : 0 m²

Dont volumes : 0 m²

Dont parcelles : 2127 m²

ZAC DU SANSONNET A METZ

AVENANT N° 7

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

EXPOSE

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

Eu égard au contexte inflationniste actuel et compte-tenu de la nécessité d'adapter le développement de l'opération audit contexte ainsi que le rythme de la commercialisation, il est apparu nécessaire de prolonger la durée de la convention publique d'aménagement, impliquant une modification de la rémunération de la SAREMM.

Par ailleurs et compte-tenu du versement intégral de la participation financière prévue à l'article 16 « Financement des opérations » de la convention publique d'aménagement, est envisagé le remboursement partiel de ladite participation financière.

Tels sont les objets du présent avenant.

Ceci étant exposé,

ENTRE :

La Ville de Metz,

Représentée par son Maire, Monsieur François GROSDIDIER, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du

Désignée ci-après « la Ville » ou « la Collectivité concédante »,

D'une part,

ET :

La Société d'Aménagement et de Renouvellement de l'Eurométropole de METZ "SAREMM", Société Anonyme Publique Locale, au capital de 360.000 €, dont le siège social est à METZ (57045) – 48 place Mazelle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ, sous le numéro B 361.800.436,

Représentée par Monsieur Jérôme BARRIER, Directeur Général, agissant au nom et pour le compte de la SAREMM en sa dite qualité et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 28 mai 2019,

Désignée ci-après "SAREMM" ou « le Concessionnaire »,

D'autre part,

ARTICLE 1 – DUREE DE LA CONVENTION DE CONCESSION

Aux termes de l'article 1 de l'avenant n°6 du 2 novembre 2022, le terme de la convention publique d'aménagement a été fixé au 31 décembre 2026.

Afin d'adapter le développement de l'opération au contexte sociétal et au rythme de commercialisation de l'immobilier, le terme de concession d'aménagement est fixé au **31 décembre 2029**.

ARTICLE 2 – REMUNERATION DE LA SAREMM

Il est préalablement rappelé qu'au travers de l'avenant n°6 à la convention de concession d'aménagement, daté du 02 novembre 2021, les parties ont défini, corrélativement à la modification du terme de la convention de concession d'aménagement, la rémunération de la SAREMM et ont convenu d'appliquer un forfait de 55 000 € par an pour la période courant du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2026, au titre de la gestion opérationnelle, administrative et financière.

Compte tenu de la prolongation de la durée de la concession ci-avant décidée et des missions restant à réaliser, les parties ont convenu de réajuster le montant du forfait applicable pour la gestion opérationnelle, administrative et financière **à compter du 1^{er} janvier 2027 et jusqu'au 31 décembre 2029**.

Le forfait est ainsi réajusté à **30.000 € par an**, soit 90.000 €.

En conséquence de ce qui précède, le forfait de rémunération au titre de la gestion opérationnelle, administrative et financière sera versé comme suit à l'aménageur :

- 2024 : 55.000 € ;
- 2025 : 55.000 € ;
- 2026 : 55.000 € ;
- 2027 : 30.000 € ;
- 2028 : 30.000 € ;
- 2029 : 30.000 €.

ARTICLE 3 – REMBOURSEMENT PARTIEL DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DE LA VILLE

En application de l'article 16 « Financement des opérations » de la convention de concession d'aménagement, le bilan prévisionnel de la ZAC, établi au 31 décembre 2023 fait apparaître une participation financière de la ville pour un montant de 2.066.139 € dont les versements sont intervenus comme suit :

- Au cours de l'exercice 2016 : 1.066.139 € ;
- Au cours de l'exercice 2018 : 500.000 € ;
- Au cours de l'exercice 2020 : 500.000 €.

La participation ayant d'ores et déjà été versée intégralement par l'autorité concédante, il est envisagé le remboursement de la somme de 1 750 670 € au cours de l'année 2026 et ce à hauteur des disponibilités de trésorerie.

En conséquence de quoi, le montant de la participation financière d'équilibre de l'autorité concédante sera ramené à **315.469 €**.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS ANTERIEURES

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

- La convention publique d'aménagement du 20 décembre 2012,
- L'avenant n°1 du 31 octobre 2014,
- L'avenant n°2 du 19 novembre 2015,
- L'avenant n°3 du 19 janvier 2018,
- L'avenant n°4 du 18 octobre 2018,
- L'avenant n°5 du 20 décembre 2019,
- L'avenant n°6 du 2 novembre 2022.

A METZ, le

A METZ, le

Pour la Ville de Metz

Pour La SAREMM

Le Maire

Le Directeur Général

François GROSDIDIER

Jérôme BARRIER