

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 28 novembre 2019

DCM N° 19-11-28-6

**Objet : ZAC DES COTEAUX DE LA SEILLE - Approbation du compte-rendu financier annuel à la collectivité (CRAC) de l'année 2018 et des modifications de la rémunération du concessionnaire.**

**Rapporteur: M. le Maire**

Par traité de concession en date du 3 avril 2012, la Ville de Metz a confié à la SAREMM l'aménagement de la ZAC des Coteaux de la Seille à Metz créée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2007.

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

- le bilan prévisionnel actualisé faisant apparaître le budget global actualisé, l'état des réalisations des dépenses et recettes de ce budget, et les dépenses et recettes restant à réaliser,
- le plan de trésorerie de l'opération faisant apparaître l'échéancier des dépenses et recettes restant à réaliser.

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

Conformément à ce qui précède, la SAREMM présente le CRAC de la ZAC des Coteaux de la Seille arrêté à la date du 31 décembre 2018.

Bilan prévisionnel d'opération au 31/12/2018	Réalisation au 31/10/2018 * (€ TTC)	Bilan global actualisé au 31/12/2017 (€ HT)	Bilan global actualisé au 31/12/2018 (€ HT)
Dépenses	15 510 659	43 063 273	43 111 504
Recettes	10 515 133	43 063 273	43 111 504

\* dont acte d'apport signé le 8 octobre 2012 et modifié par avenant le 29 août 2013

Le nouveau bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2018 n'a pas connu d'évolution

notable (+0,1%) et est équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 43 111 504 € HT, soit 49 933 882 € TTC en dépenses et 50 696 675 € TTC en recettes.

Les dépenses réalisées par le concessionnaire sur l'exercice 2018 s'élèvent à 2 099 970 € TTC. Celles-ci comprennent pour 1 775 949 € TTC des travaux de voirie et réseaux divers de viabilisation de terrains. Les autres dépenses concernent des honoraires techniques, et les frais et rémunération liés à la concession, ainsi que la poursuite des actions de promotion de la commercialisation de la zone.

Aucune recette de cession de droits à construire n'a été perçue en 2018.

Les prévisions de dépenses en 2019 estimées à 1 339 681 € TTC comprennent notamment les travaux d'infrastructure portant sur l'aménagement de voirie et réseaux électriques en définitif ainsi que des voiries desservant les lots n° 12, 16, et 17 et des frais de démolition (garages situés Chemin de Relaumont).

Les recettes prévisionnelles sur 2019 estimées à 1 924 546 € TTC concernent notamment les cessions de droits à construire des ilots 16 (STRADIM) et 17 (LOGI EST).

Le prix de cession des terrains pour le logement sont maintenus à savoir pour le logement en accession (intermédiaires et collectifs) à 250 € HT /m<sup>2</sup> Surface de Plancher (SDP), pour le logement individuel à 250 € HT /m<sup>2</sup> de terrain, et pour le logement aidé à 185 € HT / m<sup>2</sup> SDP. De même les prix de vente des terrains affectés à des programmes de bureaux, activités ou commerces sont maintenus à 150 € HT / m<sup>2</sup> SDP.

Toutefois, compte tenu de l'absence d'évolution des prix de vente depuis la conclusion de la concession et le passage de la vente en surface de plancher (au lieu de la SHON), une actualisation de ces prix sera étudiée en 2020 pour des programmes de logements en accession en intermédiaires et en collectifs, et pour les bureaux/activités/commerces notamment.

Suivant les dispositions du dernier avenant à la concession du 12/10/2018, le forfait de rémunération est établi à 180 000€ /an du 01/01/2018 au terme de la concession, soit le 02/04/2024.

Afin de tenir compte des évolutions du bilan financier prévisionnel actualisé et de permettre au concessionnaire de réaliser le programme d'aménagement restant à exécuter sur la ZAC, il est proposé de procéder à une modification par avenant n°4 au traité de concession, pour porter son terme au 31/12/2032 au lieu du 03/04/2024 d'une part, et d'ajuster suivant le bilan des dépenses présenté le nouveau montant du forfait global de rémunération à 3 359 210 € au lieu de 3.115.226 € tenant compte de cette prolongation du contrat ; la rémunération de 1 739 210 € étant déjà prélevée.

Aussi, il est proposé d'ajuster l'intervention et la rémunération du concessionnaire au plus près de l'intervention restant à réaliser pour la durée de 8 ans de la concession du 01/01/2019 au 31/12/2022. Il est proposé, pour la rémunération globale du concessionnaire restant à percevoir, la décomposition suivante:

- 1) une partie fixe au travers d'un forfait annuel au titre de la gestion opérationnelle, administrative et financière, modulée sur trois périodes :
  - a. de 180 000 € de 2019 à 2022,
  - b. de 150 000 € de 2023 à 2027,
  - c. de 30 000 € de 2028 à 2032,
- 2) une partie variable au travers d'une rémunération supplémentaire pour les exercices 2028 à 2032 basée sur une optimisation du bilan permettant de dégager un boni

d'opération qui sera reversé au concédant ; cette partie étant déterminée en 2027 suivant le principe d'une rémunération complémentaire à 50% du boni prévisionnel arrêté au 31/12/2026 avant rémunération, dans la limite de 750 000 €.

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 27 mars 2007, approuvant le dossier de création de la ZAC des Coteaux de la Seille à Metz,

VU le traité de concession du 4 avril 2012, par lequel la Ville de Metz a confié à la SAREMM l'aménagement de la ZAC des Coteaux de la Seille,

**CONSIDERANT** le bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2018 présenté par la SAREMM équilibré à hauteur de 43 111 504 € HT en dépenses et en recettes,

**CONSIDERANT**, qu'il convient de procéder à une modification par avenant n°4 au traité de concession afin de prolonger la durée de la concession, portant le terme de celle-ci au 31 décembre 2032 afin de tenir compte du rythme de commercialisation et des évolutions du bilan financier prévisionnel actualisé d'une part, et d'arrêter le nouveau montant du forfait global de rémunération à 3 359 210 € tenant compte de cette prolongation du contrat d'autre part,

**CONSIDERANT**, qu'il convient par ce même avenant n°4 de procéder à une modification des modalités de rémunération du concessionnaire au plus près de l'intervention restant à réaliser, en appliquant à la rémunération du concessionnaire restant à percevoir pour la durée de la concession du 01/01/2019 au 31/12/2032, la décomposition suivante :

- 1) une partie fixe au travers d'un forfait annuel au titre de la gestion opérationnelle, administrative et financière, modulée sur trois périodes :
  - a. de 180 000 € de 2019 à 2022,
  - b. de 150 000 € de 2023 à 2027,
  - c. de 30 000 € de 2028 à 2032,
- 2) une partie variable au travers d'une rémunération supplémentaire pour les exercices 2028 à 2032 basée sur une optimisation du bilan permettant de dégager un boni d'opération qui sera reversé au concédant ; cette partie étant déterminée en 2027 suivant le principe d'une rémunération complémentaire à 50% du boni prévisionnel

arrêté au 31/12/2026 avant rémunération, dans la limite de 750 000 €.

## APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

### DECIDE :

**D'APPROUVER** le bilan financier prévisionnel arrêté au 31 décembre 2018 de l'opération, équilibré à hauteur de 43 111 504 € HT en dépenses et en recettes suivant l'état constaté présenté par la SAREMM au titre du compte-rendu financier annuel (C.R.A.C.) de la ZAC des Coteaux de la Seille à Metz,

**D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à finaliser et signer l'avenant n°4 au traité de concession portant le terme de celle-ci au 31/12/2032, et modifiant le forfait de rémunération globale du concessionnaire pour la durée restante de la concession du 01/01/2019 au 31/12/2032, et en appliquant à celle-ci une décomposition incluant une part forfaitaire annuelle au titre de la gestion opérationnelle, administrative et financière, modulée sur trois périodes (soit de 180 000 € de 2019 à 2022, de 150 000 € de 2023 à 2027 et de 30 000 € de 2028 à 2032), et une part variable au travers d'une rémunération supplémentaire pour les exercices 2028 à 2032 basée sur une optimisation du bilan suivant le principe d'une rémunération complémentaire à 50% du boni prévisionnel arrêté au 31/12/2026 avant rémunération, dans la limite de 750 000 €.

Vu et présenté pour enrôlement,  
Signé :

Le Maire de Metz,  
Conseiller Départemental de la Moselle  
Dominique GROS

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

Séance ouverte à 15h00 sous la Présidence de M. Dominique GROS Maire de Metz ,  
Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la date de la délibération.  
Membres assistant à la séance : 30 Absents : 25 Dont excusés : 14

**Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ**

**ZAC DES COTEAUX DE LA SEILLE  
A METZ**

**NOTE DE CONJONCTURE AU 31 DECEMBRE 2018**

**PERSPECTIVES 2019**

- I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION
- II – PROGRAMME DE L'OPERATION – ETAT D'AVANCEMENT
- III – EVOLUTIONS NOTABLES DES POSTES DU BILAN
- IV – DONNEES FINANCIERES
- V – PERSPECTIVES
- VI – PROPOSITIONS DE DECISIONS DANS LE CADRE DE L'EVOLUTION  
DE L'OPERATION

**ANNEXES :**

- état des dépenses et recettes au 31 / 12 / 2018
- bilan statique
- bilan échelonné dans le temps

# I – OBJECTIFS ET CADRE REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

## Rappel :

La ZAC des Coteaux de la Seille d'une superficie de 32.80 ha est située en extension sud du quartier de Plantières – Queuleu, qui était un ancien faubourg rattaché à la ville de Metz à la fin du XIXème siècle et qui a connu un fort développement après la deuxième guerre mondiale.

La ZAC a été créée par délibération en Conseil Municipal le 29 mars 2007.

Le dossier de réalisation a été approuvé par décision du Conseil Municipal le 29 mars 2012 et prévoit la création de 190 000 m<sup>2</sup> SHON maximum dont :

- 170 000 m<sup>2</sup> SHON maximum de logements répartis en 46 lots constructibles entre des logements sociaux, des logements locatifs libres et en accession à la propriété.
- 15 000 m<sup>2</sup> SHON maximum de bureaux, activités et commerces.
- 5 000 m<sup>2</sup> SHON maximum pour des équipements.

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

- La réalisation d'un réseau de nouvelles voies de desserte permettant d'irriguer l'ensemble de l'opération.
- La réalisation des réseaux permettant la viabilisation de l'opération,
- La réalisation de deux bassins de rétention sur les îlots n°7 et 26 d'une capacité respective de 950 m<sup>3</sup> et 2 500 m<sup>3</sup>.
- La réalisation d'espaces verts de proximité et de jardins familiaux.

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 des Coteaux de la Seille entre la Ville de Metz et la SAREMM. Cette concession est prévue pour une durée de 12 ans à compter du 3 avril 2012, date de notification par la Collectivité au concessionnaire.

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

- L'avenant n°1 en date des 7 décembre 2012 et 14 février 2013 a fixé le forfait annuel de rémunération de la SAREMM pour la période 2012-2016 ;
- L'avenant n° 2 en date des 3 novembre 2015 et 26 novembre 2015 a fixé le forfait annuel de rémunération de la SAREMM en supprimant cette période quadriennale ;
- L'avenant n°3 en date du 12 octobre 2018 a fixé un forfait annuel de 180 000 € à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 jusqu'au terme de la concession prévue le 02 avril 2024.

Le CRAC de la ZAC, arrêté au 31 décembre 2017, a été approuvé par décision du Conseil Municipal du 27 septembre 2018.

## II – PROGRAMME DE L'OPERATION – ETAT D'AVANCEMENT

### PROGRAMME PREVISIONNEL

A ce jour, le programme comporte 190 000 m<sup>2</sup> de SHON répartis de la façon suivante :

- Equipements publics	:	5 000 m <sup>2</sup>
- Bureaux / commerces / activités	:	15 000 m <sup>2</sup>
- Logements	:	170 000 m <sup>2</sup>

Les prix unitaires sont établis de la façon suivante :

- Bureaux / activités / commerces	:	150 € HT par m <sup>2</sup> de SDP
- Logements intermédiaires et collectifs	:	250 € HT par m <sup>2</sup> de SDP
- Logements locatifs aidés	:	185 € HT par m <sup>2</sup> de SDP
- Logements individuels	:	250 € HT par m <sup>2</sup> de terrain

#### N.B. pour mémoire :

- Les prix SHON ont été maintenus en SDP

- CRAC arrêté au 31/12/2016 : le prix des logements aidés sera désormais de 185 € HT / m<sup>2</sup> de SDP (au lieu de 165 € HT), pour tous les programmes de logements aidés, non engagés à ce jour ; ceci afin d'assurer une cohérence tarifaire entre les différentes ZAC de la Ville de Metz.

- CRAC arrêté au 31/12/2016 : ajout d'un nouveau prix de vente pour la réalisation de maisons individuelles : 250 € HT / m<sup>2</sup> terrain.

Compte tenu de la note ci-dessus, une actualisation des prix sera étudiée dans le courant de l'année 2020.

### ETAT D'AVANCEMENT, REALISATIONS AU 31/12/2018

#### 1 - Dépenses

**- Foncier :** réalisation au 31/12/2018 4 397 518 € TTC

Au terme de la procédure d'expropriation engagée par la Ville de METZ et suite au jugement en fixation d'indemnités n°29/2012 rendu le 27 avril 2012 par le Tribunal de Grande Instance de METZ, la SAREMM a versé le montant de ces indemnités aux différents propriétaires concernés.

**- Etudes générales :** réalisation au 31/12/2018 634 142 € TTC

Elles concernent, entre autres, les études pré-opérationnelles (étude loi sur l'eau, étude de circulation, etc.), les études menées par l'architecte-urbaniste de la ZAC ainsi que la réalisation d'un diagnostic archéologique.

**- Construction :** réalisation au 31/12/2018 8 265 € TTC

Ce poste correspond à une provision pour un aménagement sommaire et aux frais de copropriété des locaux acquis par la SAREMM sous la forme d'une dation et destinés à une Maison du projet et à des locaux commerciaux. Les frais d'équipement et de fonctionnement ne sont pas inclus (mobilier, abonnements d'eau, d'électricité, etc.).

**- Travaux d'infrastructures :** réalisation au 31/12/2018 7 908 978 € TTC

Ces dépenses se décomposent de la manière suivante :

- Travaux préparatoires :	310 360 € TTC
- Amenée extérieure des réseaux AEP :	311 457 € TTC
- Amenée extérieure des réseaux d'électricité :	357 935 € TTC
- Ensemble voirie, assainissement, EP, signalisation, divers :	6 258 593 € TTC
- Espaces verts :	665 904 € TTC
- R. G. Ducrocq :	2 203 € TTC
- Actualisations et Aléas	2 526 € TTC

**- Honoraires techniques :** réalisation au 31/12/2018 **332 206 € TTC**

Il s'agit essentiellement de la rémunération versée à la maîtrise d'œuvre.

**- Commercialisation :** réalisation au 31/12/2018 **106 882 € TTC**

Ce poste comprend les actions de promotion et d'accueil de la ZAC, la publicité, les panneaux de communication sur site et le remboursement aux opérateurs prévu par la convention signée avec CERQUAL.

**- Frais généraux :** réalisation au 31/12/2018 **1 739 210 € TTC**

Ce poste représente la rémunération de la SAREMM pour la conduite de l'opération.

Cette rémunération a été réactualisée pour tenir compte des légères évolutions du bilan et sera échelonnée pour tenir compte de l'extension de période de réalisation du quartier (voir proposition d'avenant n°4).

**- Frais divers :** réalisation au 31/12/2018 **121 182 € TTC**

Frais d'appel d'offres, tirages, impôts fonciers...

**- Frais financiers :** réalisation au 31/12/2018 **262 277 € TTC**

Intérêts des emprunts souscrits ou des lignes de trésoreries mises en place temporairement.

## **2 - Recettes**

**- Cessions de droits à construire :** réalisation au 31/12/2018 **10 149 512 € TTC**

Ces recettes se décomposent de la façon suivante :

- HABITER PROMOTION (Ilot 8)	: 1 250 050 € TTC
- ICADE (Ilot 9A)	: 1 170 965 € TTC
- RIZZON (Ilot 9B)	: 731 469 € TTC
- LOGIEST (Ilot 10)	: 891 227 € TTC
- BLUE HABITAT (Ilot 11A)	: 822 360 € TTC
- BLUE HABITAT (Ilot 11B)	: 514 278 € TTC
- IMMOGEORGES (Ilot 7)	: 424 800 € TTC
- NOVA RESIDENCE (Ilot 13)	: 1 339 500 € TTC
- LOGIEST (Ilot 15)	: 1 696 500 € TTC
- HABITER PROMOTION (Ilot 18)	: 1 297 500 € TTC
- ACTE D'ECHANGE	: 7 445 € TTC



- LOYERS LOCAUX : 3 417 € TTC

- Subventions : réalisation au 31/12/18 187 134 € TTC

Il s'agit de deux subventions : une de l'ADEME pour la réalisation d'un bilan carbone prospectif sur la ZAC et une du fonds d'aménagement urbain.

- Produits financiers : réalisation au 31/12/18 126 076 € TTC

- Autres recettes : réalisation au 31/12/18 52 411 € TTC

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

### III – EVOLUTIONS NOTABLES DES POSTES DU BILAN

#### DEPENSES (€ HT)

##### - Foncier :

Bilan 2017	:	<u>4 542 573 €</u>
Bilan 2018	:	<u>4 542 573 €</u>

**Différence** : 0 €

Il n'y a pas d'évolution sur ce poste.

##### - Etudes générales :

Bilan 2017	:	<u>1 352 397 €</u>
Bilan 2018	:	<u>1 352 397 €</u>

**Différence** : 0 €

Il n'y a pas d'évolution sur ce poste.

##### - Constructions :

Bilan 2017	:	<u>271 028 €</u>
Bilan 2018	:	<u>271 028 €</u>

**Différence** : 0 €

Il n'y a pas d'évolution sur ce poste.

Ce poste correspond à une provision pour un aménagement sommaire des locaux destinés à la Maison du projet. Les frais d'équipement et de fonctionnement ne sont pas inclus (mobilier, abonnements d'eau, d'électricité, etc.).

##### - Travaux d'infrastructures **dont** Honoraires techniques :

Bilan 2017	:	30 333 000 €	<b>dont</b>	Bilan 2017	:	<u>4 370 395 €</u>
Bilan 2018	:	<u>30 381 232 €</u>		Bilan 2018	:	<u>4 370 394 €</u>

**Différence** : + 48 232 €                      **Différence** : - 1 €

Il n'y a pas d'évolution sur ce poste.

**- Frais de commercialisation :**

Bilan 2017	:	1 544 709 €
Bilan 2018	:	<u>1 300 725 €</u>
<b>Différence</b>	:	<b>- 243 984 €</b>

Ce poste a légèrement évolué pour tenir compte de la suppression des aides financières aux porteurs de projet qui s'engagent dans une certification CERQUAL.

Toutefois si cette aide financière pour la certification Cerqual a été supprimée, 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 ou excellent. Les exigences de cette convention sont retranscrites par la Saremm dans les promesses de vente de chaque projet.

**- Frais généraux :**

Bilan 2017	:	3 115 227 €
Bilan 2018	:	<u>3 359 210 €</u>
<b>Différence</b>	:	<b>243 984 €</b>

L'avenant n°4 qui propose de prolonger la durée de la concession jusqu'en 2032 vient réactualiser le montant de la rémunération de Saremm et son échelonnement.

**- Frais divers :**

Bilan 2017	:	668 172 €
Bilan 2018	:	<u>668 171 €</u>
<b>Différence</b>	:	<b>- 1 €</b>

Il n'y a pas d'évolution sur ce poste.

**- Frais financiers :**

Bilan 2017	:	1 236 168 €
Bilan 2018	:	<u>1 236 168 €</u>
<b>Différence</b>	:	<b>0 €</b>

En 2013, la SAREMM a sollicité l'ouverture d'une ligne de trésorerie pour un montant de 1 700 000 € auprès du Crédit Agricole de Lorraine afin de couvrir les besoins de l'opération.

Afin de répondre aux besoins de trésorerie de l'opération, la SAREMM a remplacé cette ligne de trésorerie par deux emprunts d'un montant global de 4 000 000 € (2 000 000 € en 2015 et 2 000 000 € en 2016).

**RECETTES (€ HT)**

**- Cessions de droits à construire :**

Bilan 2017	:	42 781 388 €
Bilan 2018	:	<u>42 784 003 €</u>
<b>Différence</b>	:	<b>+ 2 615 €</b>

Cette augmentation provient de la location d'un local commercial à la société BLUE Immobilier pour la réalisation d'une bulle de vente.

**- Subventions :**

Bilan 2017 : 156 937 €  
 Bilan 2018 : 156 937 €

**Différence 0 €**

**- Produits financiers :**

Bilan 2017 : 96 148 €  
 Bilan 2018 : 126 087 €

**Différence : + 29 939 €**

## IV – DONNEES FINANCIERES

### Acte d'apport

La signature de l'Acte d'Apport entre la Ville de METZ et la SAREMM est intervenue le 8 octobre 2012. Un avenant à l'acte d'apport a été signé le 29 aout 2013 pour réajuster certains montants.

Le tableau financier de l'opération transférée est le suivant :

	Montant total HT	TVA	Montant total TTC
<b>Ingénierie</b>	56 340,00	11 042,64	67 382,64
<b>Etudes</b>	482 732,79	75 248,87	557 981,66
<b>Foncier</b>	2 105 800,05	7 090,34	2 112 890,39
<b>Travaux</b>	70 000,00	13 720,00	83 720,00
<b>Divers</b>	22 584,22	3 326,10	25 910,32
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>2 737 457,06</b>	<b>110 427,94</b>	<b>2 847 885,01</b>
<b>Etudes</b>	5 950,00	0,00	5 950,00
<b>Foncier</b>	1 250 050,00	238 474,33	1 488 524,33
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>1 256 000,00</b>	<b>238 474,33</b>	<b>1 494 474,33</b>
<b>Solde négatif</b>	<b>1 481 457,06</b>		<b>1 353 410,68</b>

Il résulte du tableau ci-dessus :

- Des recettes comptabilisées à la date du 3 juillet 2012 pour un montant de 1 256 000 € HT
- Des dépenses comptabilisées à la date du 3 juillet 2012 pour un montant de 2 737 457,06 € HT

➔ Soit un solde négatif d'opération de **1 481 457,06€ HT** dont le remboursement à la Ville de Metz est prévu au 30/11/2022, conformément à la convention financière entre la Ville de Metz et la SAREMM fixant l'échéancier de paiement de l'acte d'apport co-signée les 03 et 26/11/2015.

Dans la convention financière précitée, il a été décidé de procéder à la transformation du montant de l'acte d'apport en avances de trésorerie pour le montant de **1 481 457,06€**.

### Avances de trésorerie

Une convention d'avances au profit de la SAREMM a été signée les 25 mai et 8 août 2012 avec la Ville de METZ définissant le montant de l'avance à hauteur de 4 100 000 € ainsi que les échéanciers de versement et de remboursement de celle-ci.

Un premier versement à la SAREMM d'un montant de 2 600 000 € est intervenu en 2012.

Un second versement de 1 500 000 € est intervenu en 2013.

Par avenant N° 1 du 20/08/2014, les parties ont acté le montant versé au 31 décembre 2013, soit 4.100.000 €, lequel fera l'objet d'un remboursement, sous réserve des disponibilités de trésorerie de l'opération, au cours des exercices 2020 à hauteur de 750 000€, 2021 à hauteur de 500 000€, 2023 à hauteur de 750 000€ et les années suivantes à hauteur de 2 100 000€.

Par convention financière entre la Ville de Metz et la SAREMM co-signée les 03 et 26/11/2015, il a été décidé de procéder à la transformation de l'acte d'apport en avances de trésorerie pour un montant de 1 481 457,06 €, qui viennent s'ajouter aux 4 100 000 € précédents. Ce montant est prévu être remboursé en 2022.

Le montant total des avances à rembourser à la Ville de Metz est arrêté, au 31/12/2018, à 5 581 457€.

### Lignes de trésorerie et emprunts

En 2013, la SAREMM a sollicité l'ouverture d'une ligne de trésorerie pour un montant de 1 700 000 € auprès du Crédit Agricole de Lorraine pour une durée de 2 ans.

Afin de couvrir les besoins de l'opération, la SAREMM a sollicité deux emprunts à hauteur de 4 000 000 € en 2015 et 2016 au total. Les frais financiers correspondants ont été provisionnés.

### Participations

Aucune participation du concédant à l'équilibre du bilan n'est prévue à ce jour.

### Etat de réalisation au 31/12/2018 (€ TTC)

- Dépenses réalisées	:	- 15 510 659,00 €
- Recettes réalisées	:	+ 10 515 133,00 €
- Financement (avances et ligne de tréso.) et TVA	:	+ 7 663 978,00 €
- Fournisseurs non réglés	:	+ 732 750,00 €
- Retenues de garanties fournisseurs et avances	:	- 486,00 €
- Clients	:	+ 680 588,00 €
		<hr/>
- Situation de trésorerie	:	+ 4 081 304 €

## **Prévisions de dépenses et recettes 2019**

Pour 2019, les principales dépenses et recettes concernent :

### **Travaux :**

- Installation du poste de transformation électrique et des réseaux en définitif ;
- Aménagement des réseaux et voiries de la 2<sup>ème</sup> phase (Ilots 12, 13, 16, 17, 18 et 15) ;
- Démolition des garages situés chemin de Relaumont

TOTAL Dépenses prévisionnelles en 2019 : 1 339 681 € TTC

### **Recettes :**

- Cessions de droits à construire

TOTAL Recettes prévisionnelles en 2019 : 1 924 546 € TTC

Il en résulte un solde de trésorerie prévisionnelle de 585 224 € TTC.

## **V – PERSPECTIVES**

### **PROGRAMMES REALISES AU 31 DECEMBRE 2018 :**

- **Ilot 8** : HABITER PROMOTION y a réalisé un programme d'une cinquantaine de logements en accession qui a été livré pour partie au dernier trimestre 2013 et au premier trimestre 2014 pour la totalité.
- **Ilot 10** : LOGIEST : Ce programme comporte 5 063 m<sup>2</sup> de SHON de logements répartis en un programme de 57 logements locatifs sociaux et 10 logements en accession sociale qui a été livré au second trimestre 2014.
- **Ilot 9A** : ICADE a réalisé un programme de 4 200 m<sup>2</sup> de SHON totale dont 3 523 m<sup>2</sup> de logements et 677 m<sup>2</sup> de bureaux/commerces. Le programme a été livré courant juillet 2016.
- **Ilot 11A** : BLUE HABITAT a réalisé un programme de 2 779 m<sup>2</sup> de SHON de logements. Le programme a été livré début 2016.
- **Ilot 9B** : RIZZON a réalisé un programme de 36 logements d'une surface de 2452m<sup>2</sup> livré fin 2017.
- **Ilot 11B** : BLUE HABITAT y a livré fin 2017 un programme de 23 logements collectifs pour une SDP totale de 1 710 m<sup>2</sup>.
- **Ilot 15** : ARCATURE y réalise un programme de 5 655 m<sup>2</sup> SDP de logements dont 16 maisons individuelles. Les logements ont été livrés pour partie fin 2018 et pour partie début 2019.

### **PROGRAMMES IMMOBILIERS EN COURS :**

Pour la suite de la commercialisation, intégrant une nouvelle programmation avec de l'habitat individuel, les lots ont été attribués aux opérateurs suivants :

- IMMOGEORGES pour un programme de 20 logements collectifs représentant 1.416 m<sup>2</sup> SDP de logements (Ilot 7). Le programme est en cours de réalisation pour une livraison fin 2019.
- NOVA RESIDENCES pour un programme de 35 logements collectifs représentant 2.160 m<sup>2</sup> SDP et 15 maisons individuelles (Ilot 13). Le chantier est en cours et devrait être livré fin 2019.
- STRADIM pour un programme de 29 logements collectifs représentant 2.331 m<sup>2</sup> SDP et 2 maisons individuelles (Ilot 16). Le chantier démarrera à l'automne 2019.
- LOGIEST pour un programme de 2 collectifs d'une quinzaine de logements chacun en locatif, 1 bande d'environ 10 pavillons urbains en locatif et 1 bande d'environ 10 pavillons urbains en PSLA (Ilot 17). Le chantier démarrera au printemps 2019.
- HABITER PROMOTIONS pour un programme de 70 logements collectifs représentant 4.325 m<sup>2</sup> SDP (Ilot 18). Le chantier est en cours pour une livraison courant 2019.
- HABITER PROMOTIONS pour un programme de 75 logements et 5102 m<sup>2</sup> SDP (Ilot 2) ;
- IMMOGEORGES pour un programme de 27 logements collectifs de 2005 m<sup>2</sup> de SDP (Ilots 3).

## VI – CONTRACTUEL

Afin de permettre à la SAREMM de réaliser le programme d'aménagement restant à exécuter et la commercialisation des lots restant à céder, il est proposé de régulariser un avenant n° 4 à la Convention de Concession pour porter le terme de la concession au 31/12/2032.

Compte tenu de l'évolution du bilan au 31/12/2018 et de la prolongation du contrat, cet avenant a également pour objet de décomposer le solde de la rémunération à percevoir de 2019 à 2032.

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

- Approbation du CRAC au 31/12/2018 ;
- Approbation du bilan prévisionnel présenté par la SAREMM ;
- Maintien des prix de vente pour les secteurs non affectés, à savoir :
 

- Bureaux / activités / commerces :	150 € HT par m <sup>2</sup> de SDP
- Logements intermédiaires et collectifs :	250 € HT par m <sup>2</sup> de SDP
- Logements locatifs aidés :	185 € HT par m <sup>2</sup> de SDP
- Logements individuels :	250 € HT par m <sup>2</sup> de terrain

Comme indiqué ci-avant, une évolution de ces prix de vente sera proposée par Saremm en 2020, compte tenu de la non-évolution de ces prix depuis le début de la concession et lors du passage de SHON à SDP.

- Approbation de l'avenant n°4 à la concession définissant la prolongation de la durée de la concession et les modalités et décomposition de la rémunération.

Compte tenu de l'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus, le bilan global actualisé au 31/12/2018 est équilibré à hauteur de **43 111 504 € HT**.







Intitulé	Bilan 2017	Bilan	Réalise		2018	2019	2020	2021	2022	2023	Au delà	Nouveau Bilan	
	approuvé	TTC	Total	Reste	Année	Année	Année	Année	Année	Année		HT	TTC
Reste à encaisser			3 069		3 069	-3 069							
<b>Fournisseurs</b>			<b>19 352 651</b>		<b>2 038 575</b>	<b>957 421</b>							
Avance			174 033								-174 033		
Provision			2 812		2 812	2 812					-5 623		
Règlement			19 173 905		2 038 875	939 610							
Résorption d'avance			-174 033		-21 558						174 033		
Retenue de garantie			-17 388		-11 888						17 388		
Résorption provision													
Restitution RG			16 901		11 889						-16 901		
Reste à régler			957 421		957 421	-957 421							
<b>TRESORERIE PERIODE</b>	<b>524 052</b>		<b>4 081 304</b>		<b>-1 752 466</b>	<b>-833 005</b>	<b>-1 909 574</b>	<b>2 249 796</b>	<b>-3 179 599</b>	<b>361 508</b>	<b>-770 431</b>		
Frais & Produits financiers													
<b>TRESORERIE CUMUL</b>					<b>4 081 304</b>	<b>3 248 300</b>	<b>1 338 726</b>	<b>3 588 522</b>	<b>408 923</b>	<b>770 431</b>			

**AVENANT N° 4**  
**A LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**ENTRE LA VILLE DE METZ ET LA SAREMM**  
**RELATIVE A L'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES COTEAUX DE LA SEILLE**

**PREAMBULE**

Par convention de concession d'aménagement du 3 avril 2012 et de ses avenants successifs, la Ville de Metz a confié à la SPL SAREMM, l'aménagement de la ZAC « des Coteaux de la Seille ».

Par avenant n° 2 du 26 novembre 2015 et avenant n° 3 du 12 octobre 2018, les parties ont défini le montant forfaitaire de la rémunération de la SAREMM, ainsi que les modalités d'imputation de celle-ci et la période quinquennale concernée par ce dispositif.

Compte tenu du déroulement de cette opération d'aménagement et des perspectives à venir en terme de programmation de travaux et de commercialisation, il est apparu nécessaire de reporter le terme de la concession, lequel est actuellement fixé au 3 avril 2024, afin de permettre à la SAREMM d'en poursuivre la réalisation.

Par ailleurs, il convient d'adapter, en conséquence, la rémunération du concessionnaire en en redéfinissant les modalités, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 jusqu'au terme de la concession.

Tels sont les objets du présent avenant.

Ceci étant exposé,

**ENTRE :**

- **La Ville de Metz**, représentée par Monsieur Dominique GROS, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du

ci-après dénommée « la Collectivité Concédante »,

**d'une part,**

**ET :**

- **La Société d'Aménagement et de Restauration de METZ METROPOLE "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,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire »,

**d'autre part,**

Il est convenu ce qui suit :

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

Afin de permettre à la SAREMM de réaliser le programme d'aménagement restant à exécuter, le terme de la concession de la ZAC des Coteaux est fixé au 31 décembre 2032 au lieu du 3 avril 2024, tel que fixé dans le dernier avenant à la convention de concession.

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

2.1. Il est rappelé tout d'abord ceci :

- a) les dispositions antérieures relatives à la rémunération de la SAREMM sont ainsi définies :
- Du 02 avril 2016 au 31 décembre 2016 = 260.000 €
  - Du 01 janvier 2017 au 31 décembre 2017 = 260.000 €
  - A compter du 01 janvier 2018 jusqu'au terme de la concession le 02 avril 2024 = forfait de 180.000 €/an.
- b) le bilan financier de l'opération, arrêté au 31 décembre 2017, présentait un montant global de rémunération de la SAREMM de **3.115.227 €**, dont **1.559.210 €** déjà prélevés.

2.2. L'évolution du bilan au 31 décembre 2018 intégrant notamment une prolongation du contrat de 8 ans présente un nouveau montant global de rémunération de **3.359.210 €**, dont **1.739.210 €** ont déjà été prélevés.

3.3. Au vu de ce qui est exposé ci-dessus, il est convenu, entre les parties de décomposer le solde qui s'élève à **1.620.000 €** de la manière suivante :

- Une partie fixe au travers de forfaits annuels répartis sur les périodes suivantes :
  - Forfait annuel de 180.000 € sur 4 exercices, soit de 2019 à 2022.
  - Forfait annuel de 150.000 € sur 5 exercices, soit de 2023 à 2027.
  - Forfait annuel de 30.000 € sur 5 exercices, soit de 2028 à 2032.
- Une partie variable au travers d'une rémunération supplémentaire pour les exercices 2028 à 2032 basée sur une optimisation du bilan permettant de dégager un boni d'opération qui sera reversé au concédant.

Pour la détermination de cette dernière, les parties conviennent :

- De se rencontrer en 2027 afin de définir le montant prévisionnel du boni (calculé avant rémunération complémentaire).
- D'arrêter le principe de la rémunération supplémentaire à 50% du boni prévisionnel arrêté au 31 décembre 2026 (calculé avant rémunération complémentaire) dans la limite de 750.000 €.

En conséquence, les anciennes dispositions relatives à la rémunération sont abrogées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

### **ARTICLE 3 – DISPOSITIONS ANTERIEURES**

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

- Convention de concession d'aménagement du 3 avril 2012,
- Avenant n° 1 du 14 février 2013,
- Avenant n° 2 du 26 novembre 2015,
- Avenant n° 3 du 12 octobre 2018,

A METZ, le

**Pour la Ville de Metz  
Le Maire**

Dominique GROS

A METZ, le

**Pour La SAREMM  
Le Directeur Général**

**POUR SAREMM**  
Céline TERRAGNI  
Directrice Administrative et Financière

  
Jérôme BARRIER