



**ZAC QUARTIER DE
L'AMPHITHEATRE
à
METZ**

NOTE DE CONJONCTURE AU 31 DECEMBRE 2020

PERSPECTIVES 2021 & EXERCICES SUIVANTS



Table des matières

I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION.....	2
II – ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2020	5
II.1. ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/20.....	5
II.2. ETAT D'AVANCEMENT FINANCIER AU 31/12/20	9
III – BILAN : EVOLUTIONS ET SYNTHESE	12
IV – PERSPECTIVES.....	14
PERSPECTIVES 2021	14
V – PROPOSITIONS DE DECISIONS DANS LE CADRE DE L'EVOLUTION DE L'OPERATION.....	15

ANNEXES :

- Bilan au 31/12/2020 et prévisionnel des futurs exercices
- Tableau récapitulatif de l'état des commercialisations au 31/12/2020
- Plan de commercialisation au 31/12/2020

I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION

La ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre a pour vocation, sur un site à proximité immédiate du quartier de la gare et du centre-ville, de développer principalement des programmes de bureaux et commerces ainsi que des équipements publics (Centre Pompidou-Metz, centre de congrès, crèche...), le tout complété par une offre de 1500 à 2000 logements collectifs.

Ce quartier a pour objectif de renforcer la vocation métropolitaine de Metz et de son agglomération.

La ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre a été créée par décision du Conseil Municipal de Metz le 25 février 2000 sur une superficie de 37ha 85a.

Par délibération du 27 janvier 2005, la Ville de Metz a approuvé le plan directeur de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre établi par l'Agence Nicolas Michelin et Associés (ANMA).

Le 27 juin 2005, la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole a reconnu d'intérêt communautaire la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre.

Le dossier de réalisation a été approuvé par décision du Conseil de Communauté le 30 janvier 2006 et prévoit la création de 215 000m² à 275 000m² de SHON répartie comme suit :

- de 30 000m² à 40 000m² SHON dédiés aux équipements publics ;
- de 30 000 à 40 000m² SHON dédiés à des commerces ;
- de 40 000m² à 60 000m² SHON dédiés à des bureaux/activités ;
- de 115 000m² à 135 000m² SHON dédiés à des logements.

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

- *la réalisation d'un axe courbe Nord/sud devant irriguer l'ensemble des îlots composant le futur quartier ;*
- *deux rues Est/Ouest reliant le Sablon et la Seille ainsi que les deux ponts permettant de passer sous les voies SNCF ;*
- *le parvis du Centre Pompidou Metz qui assurera une liaison piétonne entre la sortie Sud de la gare SNCF et l'équipement culturel, ainsi que le parking public sous cet ouvrage et le jardin paysager devant accompagner le Centre Pompidou Metz ;*
- *diverses voiries de desserte des îlots à commercialiser ;*
- *une espace végétalisé entre le talus SNCF et les immeubles créés (bande énergétique) ;*
- *un réaménagement du passage de l'Amphithéâtre ;*
- *le réaménagement du talus SNCF et divers ouvrages sur le domaine ferroviaire (écran anti-bruit, ponts en extension des liaisons Est/Ouest, passages piétons vélos, second passage au travers de la gare SNCF...) ;*
- *le dévoiement de réseaux situés avenue de l'Amphithéâtre et alimentation en énergie électrique, chauffage urbain et réseau de froid du quartier, ainsi que la création des réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau potable et de télécommunication et télédistribution ;*
- *le réaménagement de la rue aux Arènes et de l'avenue de l'Amphithéâtre ;*
- *l'extension de la rue de Belchamps ;*
- *la réalisation d'une voie de TCSP ;*
- *l'aménagement de l'avenue de la Seille.*

Dans le CRAC 2010 et à la suite d'une modification du schéma directeur de la ZAC, le programme de l'opération a été modifié pour conduire à la construction d'un total de 292 876m² SHON qui ont légèrement évolué au cours des années en un total de 296 192m² SDP répartis de la façon suivante :

- Equipements publics (CPM, Congrès, crèche...)	:	31 911 m ²
- Bureaux / commerces	:	134 206 m ²
- Logements collectifs	:	130 075 m ²

La SAREMM est titulaire d'un Traité de Concession d'Aménagement daté du 20 décembre 2004.

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

- avenant n°1 en date du 21 avril 2006, substituant la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole à la Ville de Metz dans l'ensemble des droits et obligations.
- avenants, n°2 du 15 février 2008, n° 3 du 14 mai 2009, n° 4 du 9 septembre 2009 et n° 6 du 27 octobre 2010, n° 7 du 12 juillet 2011, n° 8 du 4 décembre 2012 et n° 9 du 10 juillet 2013, dont l'objet est les réajustement du montant des acquisitions d'équipements publics par la Ville de Metz et Metz Métropole ainsi que la participation de Metz Métropole à l'équilibre de l'opération, selon les CRAC approuvés par le Conseil de Communauté de Metz Métropole et le Conseil Municipal de la Ville de Metz.
- avenant n°5 du 6 juillet 2010, qui a redéfini les conditions de versement de la rémunération de la SAREMM en réajustant le forfait annuel en fonction des nouvelles prévisions de dépenses et recettes, jusqu'à 2014. Il est prévu dans cet avenant qu'ait lieu, à compter de 2015, une nouvelle détermination du forfait.
- avenant n°10 du 24 mai 2016 ayant pour objets :
 - la participation financière de METZ METROPOLE de 21 172 063 € à l'équilibre de l'opération, dont un solde restant à verser de 12 283 154 €;
 - la participation aux équipements publics de la ZAC à hauteur de 29 940 844 € TTC, dont un solde restant à verser de 3 977 849 € ;
 - la durée de la concession d'aménagement et le terme reporté au 31 décembre 2025 ;
 - la définition du montant forfaitaire de rémunération annuelle de la Saremm.
- avenant n°11 du 17 juin 2020 ayant pour objet :
 - d'acter les régularisations comptables effectuées dans le cadre du groupement de commande mis en place pour la réalisation des infrastructures dédiées au projet Mettis
 - d'acter la participation financière pour l'aménagement du pôle multimodal de la gare de Metz d'un montant de 1 016 500 €.

Les prix unitaires sont établis depuis 2009 de la façon suivante (par m² de surface de plancher – initialement SHON) :

	<u>prix au m² de surface de plancher</u>
* Equipements publics (Congrès, crèche CCAS, etc)	: 111 € HT
* Bureaux / activités	: 230 € HT
* Commerces	: 230 € HT
* Logements collectifs	: 315 € HT
* Logements locatifs aidés	: 180 € HT
* Cinéma, pôle de loisirs	: 80 € HT

Le précédent CRAC arrêté au 31/12/2017 a été approuvé par METZ METROPOLE le 2 décembre 2019.

Les CRAC 2018 et 2019 ont été transmis pour approbation en septembre 2019 et novembre 2019 et restent en attente de validation.

Le CRAC au 31 décembre 2019 était accompagné d'un avenant n°12 en attente d'approbation (transmis le 22/07/2020) ayant pour objet :

- le financement du parking provisoire construit par Saremm et exploité par Metz Métropole (livré en octobre 2020). Le montant lié à la réalisation du parking est intégré au bilan de la ZAC, en tant que participation financière de la Métropole à hauteur de 324 583€.

Une actualisation des prix des charges foncières a été étudiée dans le courant de l'année 2020 et les prix suivants ont été validés lors du comité de pilotage du 15 avril 2021 :

* Bureaux / activités	:	250 € HT
* Commerces	:	250 € HT
* Logements collectifs accession libre propriétaire occupant	:	320 € HT
* Logements collectifs accession libre investisseur bénéficiant d'une défiscalisation	:	450 €HT
* Logements collectifs abordables (tva 20% ou PSLA tva 5,5%)	:	235 €HT
* Logements locatifs aidés	:	200 € HT

Ces charges foncières actualisées sont intégrées dans le Bilan CRAC 2020 joint en annexe pour les futures cessions de lot.

II – ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2020

II.1. ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/20

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

	<i>m² de SDP programmée</i>	<i>m² de SDP vendue au 31/12/2020</i>	<i>% de réalisation correspondant</i>
Equipements publics	40 000	30 037	75,1 %
Commerces	40 000	68 197	170,5 %
Bureaux/Activités	60 000	59 566	99,3 %
Logements	135 000	71 716	53,1 %

Le tableau ci-après relate, quant à lui, l'avancement de la réalisation du quartier au regard de la programmation totale prévue à la suite de la modification du schéma directeur intervenue en 2010 et sur lequel est basée le bilan de l'opération :

	<i>m² de SDP programmée</i>	<i>m² de SDP vendue au 31/12/2020</i>	<i>% de réalisation correspondant</i>
Equipements publics	31 911	30 037	94,1 %
Commerces/Bureaux/Activités	134 206	127 763	95,2 %
Logements	130 075	71 716	55,1 %

Au 31/12/2020, la SDP de logement vendue pour du logement social représente 20,7% de la superficie totale vendue.

Programmes immobiliers livrés au 31/12/2020 :

- **Lot C2.2.-C2.3.** : ICADE a réalisé sur ce lot un programme de 9 454 m² dont 9 154 m² pour du logement et 300 m² pour du commerce. Livraison printemps 2020.



- **Lot C2.4.** : Une promesse de vente a été signée en décembre 2016 entre SAREMM et BOUYGUÉS IMMOBILIER pour la réalisation d'un programme de 5 339 m² de logements. La signature de l'acte de vente est intervenue en juillet 2018, les travaux ont été achevés fin 2020.



- **Lot A0** : DEMATHIEU BARD IMMOBILIER y a réalisé un hôtel de 3 758m² de SDP et a livré fin 2019 un ensemble de bureaux destinés à accueillir pour partie la nouvelle Maison de la Métropole.
- **Lot A1** : M3CONGRES a acquis le terrain d'assiette du futur Centre de Congrès en décembre 2015 avant le démarrage effectif des travaux en mars 2016. Le bâtiment a été livré à son exploitant GL Events à l'été 2018.
- **Lot A2** : NACCARAT y a construit sur une surface de 8 214m² des commerces et le siège de la Caisse d'Épargne, qui s'y est établi en juin 2013.
- **Centre Pompidou Metz** : il représente une surface de 11 176m² et a été inauguré en mai 2010. Une parcelle contiguë au CPM et à vocation muséale a été cédée à METZ METROPOLE en décembre 2013 pour une superficie autorisée de 1 000 m² SDP.
- **LOT B1** : Le CCAS de METZ y a réalisé sur 1 690m² une crèche de 60 berceaux et une ludothèque.
- **Lot B2** : NEXITY, LAZARD, BATIGERE, FONCIERE DES REGIONS et PROMALLIANCE y ont réalisé un îlot mixte composé de logements en accession ou locatifs, de bureaux et de commerces en rez de chaussée sur une surface totale de 28 275 m² SP. Les programmes ont été livrés de fin 2012 à mi 2013.
- **Lots B3-C3** : APSYS et ses partenaires LAZARD, RIZZON, BATIGERE, ADIM/MHT et AEGIDE ont réalisé près de 84 000 m² SP dédiés aux commerces, à l'activité tertiaire, au logement collectif (accession et locatif) ainsi que des résidences « services » (Ilot B3C3). L'acte de vente entre SAREMM et l'ensemble des opérateurs a été signé fin septembre 2014. Les travaux ont démarré en décembre 2014 pour une livraison de l'ensemble commercial qui est intervenue le 21 novembre 2017. La partie logements a été livrée en 2018.

- **Lot C2.1.** : le CNFPT y a réalisé un centre de formation et le siège de la délégation locale sur 2 927 m² de SDP. Les travaux ont démarré début février 2015 pour une livraison qui s'est faite en octobre 2016.
- **Lot E2** : BOUYGUES IMMOBILIER a réalisé un programme de 110 logements et des commerces en rez de chaussée sur une surface de plancher de 9 272 m².
- **Lot E3.7.** : RIZZON a réalisé un programme de 140 logements (dont 56 logements aidés/conventionnés qui ont été cédés à NEOLIA) et des commerces en rez de chaussée sur une surface totale de 12 158 m² SDP. La livraison des immeubles est intervenue début 2016.

Programmes immobiliers en cours de travaux au 31/12/2020 :

- **Lot C2.5.** : Une promesse de vente a été signée en juillet 2014 entre SAREMM et ADIM EST pour un programme de bureaux de 10 437 m² SDP. L'acte de vente a été signé le 12 décembre 2018 et les travaux ont démarré au printemps 2019. La livraison de l'ensemble de bureaux est prévue pour avril 2021, la CPAM s'y installera en juin 2021.



- **Lot D2.1.** : Une convention a été signée avec la société « DIVODORUM » pour étudier l'implantation d'un hôtel 4 étoiles sur l'ilot D2.1. Un compromis de vente a été signé en septembre 2016 et le permis de construire a été obtenu en décembre 2017. L'acte de vente du terrain est intervenu en mai 2018 et les travaux ont démarré à l'été 2018. Un permis de construire modificatif a été obtenu en avril 2020, visant à modifier le projet en immeuble non IGH. La livraison est prévue en 2022.



- **Lot D3.1.** Une promesse de vente a été entre SAREMM et ADIM EST pour un programme de pôle de loisirs regroupant un cinéma Kinopolis, un bowling et un restaurant totalisant 5 545 m² SDP. L'acte de vente a été signé le 28 août 2020 et les travaux ont démarré en septembre 2020. Les travaux s'achèveront en mars 2022.



II.2. ETAT D'AVANCEMENT FINANCIER AU 31/12/20

Le tableau ci-après représente l'état d'avancement financier global de l'opération au 31/12/2020 :

		Bilan 2019	Réalisé au 31/12/20	
Ligne	Intitulé	Approuvé HT	Total HT	% avancement
	DEPENSES	146 064 327	123 932 106	85%
A	ETUDES	8 417 754	7 317 010	87%
B	FONCIER	34 265 552	31 174 382	91%
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	86 009 919	72 742 598	85%
E	FRAIS DIVERS	1 486 257	945 889	64%
F	FRAIS GENEREAUX	10 204 822	8 294 702	81%
G	FRAIS FINANCIERS	5 680 021	3 457 525	61%
	RECETTES	146 064 327	117 311 522	80%
H	CESSIONS	96 353 888	70 115 401	73%
I	PRODUITS FINANCIERS	519 038	519 038	100%
J	REMBOURSEMENTS AVANCES	51 085	51 085	100%
K	SUBVENTIONS	146 676	146 676	100%
L	PARTICIPATIONS	48 017 419	45 635 948	95%
M	RECETTES DIVERSES	976 221	843 375	86%

Descriptifs des principaux postes de dépenses et des dépenses engagées en 2020 :

- Etudes :

Ce poste concerne 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 des fouilles archéologiques.

En 2020 ont été réalisées pour un total de 42 649 €HT des études de maîtrise d'œuvre urbaine, des études environnementales et géotechniques de sol, une étude de marché sur l'immobilier de logements, des missions de coordination SPS des travaux et de géomètre. Ce poste inclut également la poursuite des études de faisabilité technique et financière pour la réalisation d'un parking en ouvrage rue Louis le Débonnaire (achevées en 2021).

- Foncier :

Ce poste concerne les acquisitions foncières réalisées pour l'opération, y compris les acquisitions foncières réalisées auprès de SNCF et les travaux associées, ainsi que les frais de dépollution et les démolitions qui ont été nécessaires avant la vente des terrains. Il concerne également les impôts et taxes foncières à verser.

En 2020, ce poste concerne uniquement le paiement de la taxe foncière à hauteur de 7 608 €.

- Travaux d'infrastructures :

Ce poste concerne les travaux d'infrastructure et comprend les honoraires techniques de rémunération de la maîtrise d'œuvre. Il a été construit, à l'origine du bilan, pour permettre de facilement identifier les travaux devant être pris en charge par Metz Métropole et ceux devant être pris en charge par la Ville

de Metz. Toutefois, avec les différents transferts de compétence de la Ville de Metz vers Metz Métropole, ce redécoupage qui a permis de calculer les participations initiales de chacun n'a aujourd'hui plus de sens sur la partie travaux. Pour simplifier la lecture du bilan, le sous-poste D00 « TRAVAUX VRD APRES 1/01/20 » a été créé : il permet d'identifier facilement les travaux à venir.

En 2020, les principales dépenses du poste « TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES » d'un total de 3 882 471 €HT sont liées à :

- le solde des marchés de travaux METTIS auprès de Metz Métropole pour 3 485 849 €HT qui a fait l'objet d'une compensation par une participation du même montant (cf. ci-dessous)
- la réalisation de travaux rue Jean Laurain pour 77 100 €HT
- la finalisation des aménagements devant l'îlot A0 pour un montant total de 62 020 €HT
- la clôture du marché de travaux du mur anti-bruit, dont le décompte général définitif a ramené la dépense à un montant inférieur à l'engagé, soit un avoir de 302 160€HT.
- la réalisation des travaux du parking provisoire sur le lot D2 pour 263 560 €HT,
- le suivi de ces travaux par la maîtrise d'œuvre urbaine pour un montant total de 171 807 €HT.

- Frais divers :

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

En 2020, SAREMM a réalisé des dépenses pour ce poste représentant 3 428 €HT, ils concernent des frais de publicité, communication sur le site web et constats.

- Frais généraux :

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

En 2020, SAREMM a perçu une rémunération de 450 000€HT.

- Frais financiers :

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

En 2020, SAREMM a remboursé 13 383 €HT d'intérêts bancaires.

Descriptifs des principaux postes de recettes perçues en 2020 :

- Cessions de droits à construire :

En 2020, SAREMM a cédé le lot D3.1 à ADIM EST pour un total de 525 818 €HT.

Un tableau récapitulatif des recettes perçues depuis le début de l'opération figure en annexe.

- Produits financiers :

En 2020, SAREMM n'a perçu aucun produit financier.

- Subventions :

Ce poste comprend une subvention de l'ADEME relative aux travaux de dépollution.

En 2020, aucune nouvelle subvention n'a été perçue par SAREMM.

- Participations :

Ce poste comprend les différentes participations financières versées au profit de la ZAC.

Participation d'équilibre

En 2020, une participation de 2 914 558 € a été perçue de la part de Metz Métropole conformément à l'échéancier prévu par l'avenant n°10 au traité de concession. Reste à percevoir un montant de 2 068 661 €HT sur les années 2021 à 2025.

Le CRAC 2020 prévoit la mise en œuvre d'une nouvelle participation d'équilibre de 6 657 488 €, correspondant à l'annulation de la recette de cession des infrastructures à la ville de Metz, qui ne se réalisera pas.

Participation aux travaux « Avenue de la Seille/Mettis »

En 2020, dans ce poste figure le solde de la participation pour un montant de 3 485 849 € HT. (ce montant n'a pas fait l'objet d'un versement mais d'une compensation avec la dépense liée aux travaux).

Participation au Pôle Echange

Enfin en 2020 SAREMM a perçu la somme de 1 016 500 € de Metz Métropole correspondant à la participation suivant avenant 11 signé le 17 juin 2020.

Ces évolutions font l'objet de l'avenant 13 au traité de concession.

- Autres recettes :

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

En 2020, SAREMM a perçu des recettes pour un total de 22 374 €HT.

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

- Avances remboursables :

Une convention financière a été signée avec le concédant le 24 juillet 2008, ayant comme objet de définir le montant des avances de trésorerie du concédant au profit de l'opération de ZAC, à hauteur de 16 000 000 € et les modalités de remboursement de celle-ci.

Cette convention financière a fait l'objet d'un avenant n°2 du 7 juillet 2016 qui prévoit conformément au CRAC au 31 décembre 2014 le versement d'avances complémentaires d'un montant de 9 000 000 € et sa date de remboursement fixée en totalité en 2020.

Au 31 décembre 2020, le montant total des avances à rembourser était de 9 000 000 €, le remboursement n'ayant été effectué que début 2021, suite à la mise en place d'un emprunt du même montant.

- Ligne de trésorerie et emprunt :

Ce poste comprend les lignes de trésorerie et emprunt souscrit par SAREMM.

Au 31/12/2020, SAREMM avait remboursé la totalité de ses emprunts.

Fin 2020, SAREMM a mis en place deux nouveaux emprunts totalisant 9 000 000 €, dont le déblocage a eu lieu début 2021.

Montant initial	Banque	Date de signature	Caractéristiques générales			Taux d'intérêt		Affectation		
			Date de Réalisation	Durée initiale	Périodicité capital	Profil d'amortissement	Index	Taux constaté au 10/05/2021	Concédant	Garant
4 500 000,00	Caisse d'Épargne	18/01/2021	18/01/2021	5 Ans	Trimestrielle	Annuité constante	Taux Fixe	0,50	Metz Métropole	Metz Métropole
4 500 000,00	Banque Populaire	13/11/2020	26/01/2021	5 Ans	Trimestrielle	Annuité constante	Taux Fixe	0,50	Metz Métropole	Metz Métropole

Comparaison entre le prévisionnel 2020 et le réalisé 2020 :

- Dépenses :

Le CRAC 2019 prévoyait un montant de dépenses en 2020 de 5 408 175 €HT

En 2020, le montant total des dépenses réalisés s'élève à 4 399 538 €HT

L'écart entre les dépenses prévisionnelles et réalisées en 2020 s'explique par :

- un décalage d'acquisition de foncier ;
- un décalage dans la réalisation de certains travaux de viabilisation et parachèvement ;
- la réception du décompte général définitif du mur anti-bruit (travaux RFF) actant d'une moins-value de 302 160 €HT ;
- la mise en place de participation avec certains opérateurs pour la réalisation de voirie ;
- l'ajustement des postes Honoraires techniques suite à la signature du nouveau marché de MOE urbaine ;
- un décalage de la signature de l'avenant 12 lié au parking provisoire sur le lot D2 ;
- une réduction des frais financiers.

- Recettes :

Le CRAC 2019 prévoyait un montant de recettes en 2020 de 9 537 665 €HT.

En 2020, le montant total des recettes perçues s'élève à 7 965 099 €HT.

L'écart entre les recettes prévisionnelles et réalisées en 2020 s'explique par :

- un décalage dans la perception du solde de la cession des infrastructures à la Ville de Metz, dont une échéance de 1 250 000 €HT était prévue en 2020 ;
- un décalage dans la perception de la participation de Metz Métropole pour le parking provisoire lot D2 de 324 583 €HT (recalé en 2022) dans l'attente de la signature de l'avenant 12.

III – BILAN : EVOLUTIONS ET SYNTHESE

Éléments clés de l'évolution du bilan :

Le bilan proposé évolue de façon globale de 2 012 331 €HT en dépenses et recettes. Cette évolution est liée à :

Dépenses :

- Poste A. « ETUDES » postes non modifiés
- Poste B. « FONCIER » + 300 000 €HT

Ce poste évolue à la hausse afin de provisionner des travaux supplémentaires de dépollution pour la phase 2 de la ZAC, suite aux résultats des investigations.

- Poste D. « TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES » : + 1 681 334 €HT

Comme indiqué au paragraphe II.2 ci-dessus, ce poste concerne les travaux d'infrastructure et comprend les honoraires techniques de rémunération de la maîtrise d'œuvre.

Il a évolué à la hausse du fait principalement : (i) de la clôture du marché de travaux de réalisation du mur anti-bruit par RFF ; (ii) de l'ajustement de travaux ; (iii) de la signature d'une convention de participation pour la réalisation des travaux de la venelle au droit du lot D3.1 ; (iv) de l'ajustement des honoraires de maîtrise d'œuvre suite à la signature du contrat de maîtrise d'œuvre urbaine ; (v) d'une provision pour aléa sur les travaux.

- Poste E. « FRAIS DIVERS » et Poste F. « FRAIS GENERAUX » : postes non modifiés.

Pour mémoire, ce poste comporte 45 000 €HT lié à la rémunération de Saremm pour les travaux d'aménagement du parking provisoire de 200 places environ et telle que prévue dans la proposition d'avenant n°12.

- Poste G. « FRAIS FINANCIERS » : + 31 000€HT

Ce poste a légèrement augmenté pour tenir compte des emprunts à venir à la suite de l'ajustement de la répartition entre avances de trésorerie remboursables et emprunts.

Recettes :

- Poste H. « CESSIONS » : - 4 656 930 €HT

Ce poste comprend une hausse des recettes de cessions de lots, dues à la hausse des valeurs de charges foncières validées en 2021 (rappelées ci-avant), de + 1 962 000 €HT.

Il comprend également la suppression du poste Solde de Cession Infrastructure à la Ville de Metz de 6 657 488 €HT, qui ne se réalisera pas. Ce solde sera compensé par la création d'une nouvelle participation d'équilibre du même montant (Poste L).

- Poste I. « PRODUITS FINANCIERS », J. « REMBOURSEMENT AVANCES » et Poste K. « SUBVENTIONS » : postes non modifiés

- Poste L. « PARTICIPATIONS » : + 6 669 261 €

Comme indiqué ci-dessus, il est proposé le versement d'une participation venant compenser le Solde de Cession Infrastructures pour un montant de 6 657 488 €. Voir avenant n°13.

- Poste M. « RECETTES DIVERSES » : postes non modifiés

Financement :

Le présent CRAC prévoit la mise en place de deux nouveaux emprunts en 2022 et en 2023 d'un montant respectif de 5 000 000 € et de 2 000 000 €.

Proposition d'évolution du bilan :

		Bilan approuvé 2019	Bilan 2020	
Ligne	Intitulé	HT	HT	évolution
	DEPENSES	146 064 325	148 076 658	2 012 333
A	ETUDES	8 417 754	8 417 753	-1
B	FONCIER	34 265 552	34 565 552	300 000
D	TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES	86 009 919	87 691 253	1 681 334
E	FRAIS DIVERS	1 486 257	1 486 256	-1
F	FRAIS GENERAUX	10 204 822	10 204 822	0
G	FRAIS FINANCIERS	5 680 021	5 711 021	31 000
	RECETTES	146 064 327	148 076 658	2 012 331
H	CESSIONS	96 353 888	91 696 958	-4 656 930
I	PRODUITS FINANCIERS	519 038	519 038	0
J	REMBOURSEMENT AVANCES	51 085	51 085	0
K	SUBVENTIONS	146 676	146 676	
L	PARTICIPATIONS	48 017 419	54 686 680	6 669 261
M	RECETTES DIVERSES	976 221	976 222	1

IV – PERSPECTIVES

PERSPECTIVES 2021

Pour 2021, les perspectives principales concernent :

Dépenses :

- Etudes de maîtrise d'œuvre urbaine de la partie Sud de la ZAC. Suite à une consultation lancée fin 2020, une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a été désignée en mars 2021 autour de l'agence Clément Blanchet Architecte mandataire.
- Fin de l'étude de faisabilité technique sur le talus SNCF rue Louis Le Débonnaire ;
- Parachèvements divers et plantations sur la rue des Messageries et la rue Jean Laurain au fur et à mesure de la livraison des programmes immobiliers engagés ;
- Etudes diverses : acoustiques, stationnement, géotechniques, pollution.
- Acquisition foncier SNCF ;
- Prise en charge d'une partie de la dépollution du foncier Icade (Le Vertuose) convenue à l'acte et paiement de 50% de la participation convenue avec Adim Est pour la réalisation des travaux de la venelle située au droit du lot D3.1 du cinéma ;

TOTAL Dépenses prévisionnelles en 2021 : **1 019 958 €HT**

Recettes :

- Cessions :
 - Cession de parcelles à URM et UEM respectivement pour l'extension du poste de transformation Débonnaire et pour l'extension de la sous-station de chauffage urbain Débonnaire.
- Participations : versement de la participation du concédant de 500 000 €.

TOTAL Recettes prévisionnelles en 2021 : **538 557 € HT**

Trésorerie :

- La souscription d'un emprunt de 9 000 000€ début 2021 pour couvrir le déficit de trésorerie que viendra constituer le remboursement à Metz Métropole de son avance de trésorerie conformément à la convention financière du 7 juillet 2016.

SOLDE de trésorerie prévisionnelle à fin 2021 : **110 438 €**

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

- Approbation du bilan prévisionnel présenté par la SAREMM, d'un montant de 148 076 658 € HT
- Approbation de l'avenant 13 au traité de concession
- Approbation des prix de cessions de charges foncières suivants :
 - * Bureaux / activités : 250 € HT
 - * Commerces : 250 € HT
 - * Logements collectifs accession libre propriétaire occupant : 320 € HT
 - * Logements collectifs accession libre investisseur bénéficiant d'une défiscalisation : 450 € HT
 - * Logements collectifs abordables (tva 20% ou PSLA tva 5,5%) : 235 € HT
 - * Logements locatifs aidés : 200 € HT

Compte tenu de l'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus, le bilan global actualisé est équilibré à hauteur de **148 076 658 € HT**.

TABEAU DES CESSIONS

Dossier : 005 - ZAC AMPHITHEATRE
 Commune : METZ
 Situation du : 01/01/2020
 au : 31/12/2020

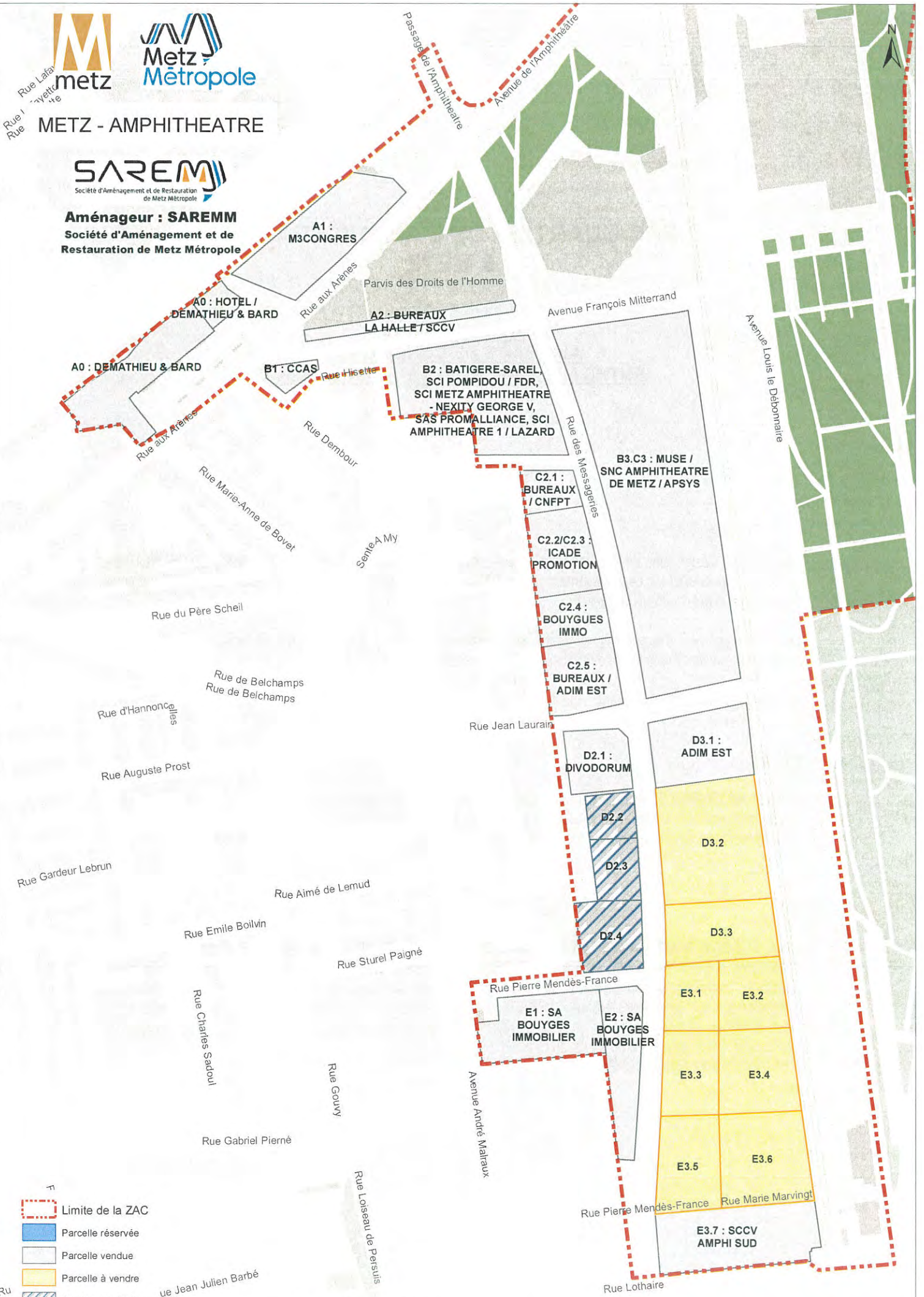
Acte de vente signé
 Compromis de vente signé

Unité Foncière	Désignation	INDICATIONS CADASTRALES			Etat Civil	ACTES NOTARIES		Montant en € HT	Montant en € TTC
		Surface	Tantème	Volume		Signature d'un compromis de vente (cession)	Signature Promesse de Vente		
	SCI ADIM EST REALISATIONS			2 m²	SCI ADIM EST REALISATIONS Représentée par Xavier BEGHIN Zone Artisanale Lesménils	20/02/2020	28/08/2020	525 818,40 €	566 692,64 €
				660 m²					
				102 m²					
				66 m²					
				49 m²					
				3827 m²					
1,00				4706 m²					

METZ - AMPHITHEATRE



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



-  Limite de la ZAC
-  Parcelle réservée
-  Parcelle vendue
-  Parcelle à vendre
-  Parking provisoire

