



Nombre de membres élus au Bureau : 55	Membres en fonction : 55	Membres présents : 39	Absent(s) excusé(s) : 16	Absent(s) : 0	Pouvoir(s) : 3
---------------------------------------	--------------------------	-----------------------	--------------------------	---------------	----------------

Date de convocation : 19 septembre 2023

Vote(s) pour : 42
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Séance du Lundi 25 septembre 2023,

Sous la présidence de Monsieur Jean-Luc BOHL, Premier Vice-Président de Metz Métropole,
Maire de Montigny-lès-Metz.

Secrétaire de séance : Pascal GAUTHIER.

Point n°2023-09-25-BD-27 :

ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre : approbation du compte rendu financier annuel à la collectivité (CRAC) au 31 décembre 2022.

Rapporteur : Monsieur Thierry HORY

Le Bureau,
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme,
VU la délibération du Conseil métropolitain du 15 juillet 2020 portant délégation du Conseil au Bureau,
VU la délibération du Conseil de Communauté du 27 juin 2005 relative à la déclaration d'intérêt communautaire de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre à Metz,
VU la délibération du Conseil de Communauté du 27 juin 2005 relative à la définition de l'intérêt communautaire en matière de voirie,
VU la délibération du Conseil de Communauté du 30 janvier 2006 relative à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC,
VU le Traité de Concession d'Aménagement (anciennement Convention Publique d'Aménagement – CPA) en date du 20 décembre 2004 relatif à l'aménagement de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre, l'avenant n° 1 en date du 21 avril 2006 portant sur la substitution de Metz Métropole à la Ville de Metz dans l'ensemble des droits et obligations résultant du Traité de Concession d'Aménagement, et les avenants n° 2, n° 3, n° 4, n° 6, n° 7, n° 8, n° 9, n° 11, n° 12, n° 13 relatifs aux acquisitions d'équipements publics par la Ville de Metz et Metz Métropole, ainsi qu'à la participation de Metz Métropole à l'équilibre de l'opération et les avenants n° 5 et n° 10 relatifs à la rémunération de la SAREMM et n° 14 relatif au report de la durée au 31 décembre 2032 entraînant de fait une redéfinition de l'application du forfait annuel de rémunération de la SAREMM et un nouvel échéancier pour le versement du montant des participations s'élevant à 27 829 551 € (montant inchangé),
VU la délibération du Conseil métropolitain du 13 décembre 2021 portant approbation du Plan Pluriannuel d'Investissement de Metz Métropole,
VU la note de conjoncture produite par la SAREMM,
CONSIDERANT que la SAREMM doit fournir chaque année un compte rendu financier annuel à la collectivité,

DECIDE d'approuver le compte-rendu financier annuel de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre, arrêté au 31 décembre 2022, tel que présenté à l'annexe jointe à la présente et dont les principaux

chiffres clés sont les suivants :

	Réalisation au 31 décembre 2022 en HT	Reste à réaliser en € HT	Bilan global actualisé en € HT	% de réalisation
Dépenses	126 713 194	32 848 073	159 561 267	79 %
Recettes	118 682 342	40 878 925	159 561 267	74 %

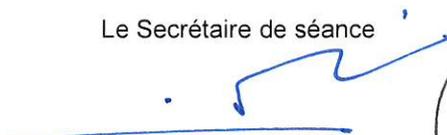
Au 31 décembre 2022, la comptabilité de l'opération enregistre une trésorerie positive de 2 068 361 €

Le bilan financier acte une participation globale de Metz Métropole à hauteur de 54 686 680 € HT, montant inchangé par rapport au bilan arrêté au 31 décembre 2021. Ce bilan se décompose de la manière suivante :

- Une participation à l'équilibre de l'opération à hauteur de 27 829 551 € HT dont 20 103 402 € HT déjà versés au 31 décembre 2022. Ce montant intègre un versement de Metz Métropole de 6 657 488 € HT correspondant à la participation de la Ville de Metz au titre des équipements publics de la ZAC.
- Une participation de Metz Métropole aux travaux « Avenue de la Seille / Mettis » : 25 181 927 € HT, versée en totalité.
- Une participation de Metz Métropole au pôle d'Echange : 1 016 500 €, versée en totalité.
- Une participation de Metz Métropole au parking provisoire : 324 583 €, versée en totalité.

Metz, le 26 septembre 2023

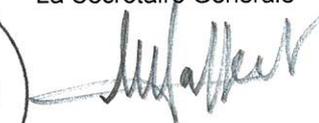
Le Secrétaire de séance



Pascal GAUTHIER
Directeur Général des Services



Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation
La Secrétaire Générale



Marjorie MAFFERT-PELLAT

CR 0005 METZ ZAC QUARTIER DE L'AMPHITHEATRE

Concession - Constaté TTC - Arrêté au 31/12/2022

19/07/2023 10:17
Chiffres en €
BOUTHENY Richard

Intitulé	Bilan		Réalisé	Année													
	Approuvé	HT		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			
Intitulé			Total														
L3 PARTICIPATION IMMOBILIERE DECHANGE	1 016 600	1 016 600	1 016 600														
L4 FINANCEMENT MANQANT	28 097	28 097	28 097														
L5 FINANCEMENT REM	389 500	389 500	389 500														
L9 PARTICIPATION IMMOBILIERE	1 161 602	988 079	1 002 187	18 955	3 836	28 280	40 170	14 357	13 926	12 136	12 136	12 136	12 136	12 136	12 136	7 322	7 322
M RECETTES DIVERSES	1 161 602	988 079	1 002 187														
M1 REMBOURSEMENT AVANCE URBI	1 161 602	988 079	1 002 187														
M2 REMBOURSEMENT AVANCE HAGANIS	1 161 602	988 079	1 002 187														
M3 ECHANGE CAL	192 000	160 000	192 000														
M9 DIVERSES RECETTES DIVERSES	68 421	57 834	57 834														
RESULTAT D'EXPLOITATION	4 502 439	-1	-4 963 081	-867 131	-891 321	2 362 016	865 775	-4 604 078	2 134 670	12 813 638	1 449 328	-1 027 684	-485 125	-3 119 845			
ETAT TVA	9 406 419	9 406 419	9 463 769	56 830													
O1 AVANCE REMBOURSALE	25 000 000	25 000 000	25 000 000														
O2 REMBOURSEMENT CAPITAL	88 000 000	88 000 000	89 856 250	2 408 328	4 698 832	4 707 843	7 150 232	7 161 301	4 652 084	4 652 083	2 433 333	2 433 333	2 433 333	2 433 334			
P EMPRUNT EN COURS	88 000 000	88 000 000	89 856 250	48 618 462	2 930 000	2 820 000	5 333 333	6 933 621	4 652 084	4 652 083	2 433 333	2 433 333	2 433 333	2 433 334			
P2 REMBOURSEMENT CAPITAL	74 000 000	74 000 000	74 000 000														
P3 DIVERS EMPRUNTS	14 000 000	14 000 000	15 856 250	1 799 865	1 798 832	1 807 843	1 816 899	227 680									
ETAT TVA	6 186 379	6 186 379	6 367 606	181 227													
N2 CREDIT TVA REMBOURSER	25 000 000	25 000 000	25 000 000														
O AVANCE REMBOURSALE	8 000 000	8 000 000	8 000 000														
O3 DIVERSES AVANCES	9 000 000	9 000 000	9 000 000														
P EMPRUNT EN COURS	88 000 000	88 000 000	89 856 250	5 000 000	6 600 000	6 600 000	14 600 000	6 656 250	6 656 250	6 656 250	6 656 250	6 656 250	6 656 250				
P1 MOBILISATION	74 000 000	74 000 000	74 000 000														
ETAT TVA	3 220 040	3 220 040	3 220 040	-3 095 663	-1												
FINANCEMENT TRESORERIE	-3 220 040	-3 220 040	6 937 128	2 716 049	1 901 168	-4 707 843	7 449 768	-505 051	-4 652 084	-4 652 083	2 433 333	-2 433 334	2 552 485	-1			
TVA sur recette	21 438 851	21 438 851	21 438 851	138 617	18 617	358 661	258 068	258 068	258 068	258 068	258 068	258 068	258 068	258 068			
TVA sur décharge	3 220 040	3 220 040	3 095 663	124 377	3 159	1 322 089	1 322 089	959 667	659 745	659 745	425 914	2 023	1 220	507 350			
TVA période	150 291 897	150 291 897	141 094 800	1 756 651	-121 467	-121 467	-140 067	-747 747	352 712	352 712	210 256	-204 061	-143 435	-507 359			
Dépenses TTC	132 646 414	132 646 414	132 646 414	1 400 277	1 400 277	6 072 988	5 385 483	11 601 507	4 436 370	4 436 370	2 100 296	1 182 500	1 133 435	507 359			
Recettes TTC	119 105 379	119 105 379	119 105 379	2 863 128	4 698 832	4 698 832	7 150 232	7 161 301	4 652 084	4 652 083	2 433 333	2 433 333	2 433 334	2 433 334			
Mobilisations	119 105 379	119 105 379	119 105 379	5 181 227	6 603 000	6 603 000	14 600 000	6 656 250	6 656 250	6 656 250	6 656 250	6 656 250	6 656 250				
Clients				6 079 727	6	6											
TRESORERIE PERIODE	1 282 359	1 282 359	2 068 361	1 408 535	1 066 882	-2 762 834	8 175 477	-1 361 382	-2 870 126	6 029 015	-1 194 261	-3 256 957	-341 690				
TRESORERIE CUMUL			2 068 361	3 135 243	3 135 243	372 409	8 547 885	4 186 503	7 345 392	1 316 377	2 894 174	2 552 485	2 552 485				



100 rue de la République - 57000 METZ
Tél : 03 87 33 10 00 - Fax : 03 87 33 10 01
www.saremm.com



**ZAC
du QUARTIER de L'AMPHITHEATRE
à METZ**

NOTE DE CONJONCTURE AU 31 DECEMBRE 2022

PERSPECTIVES 2023

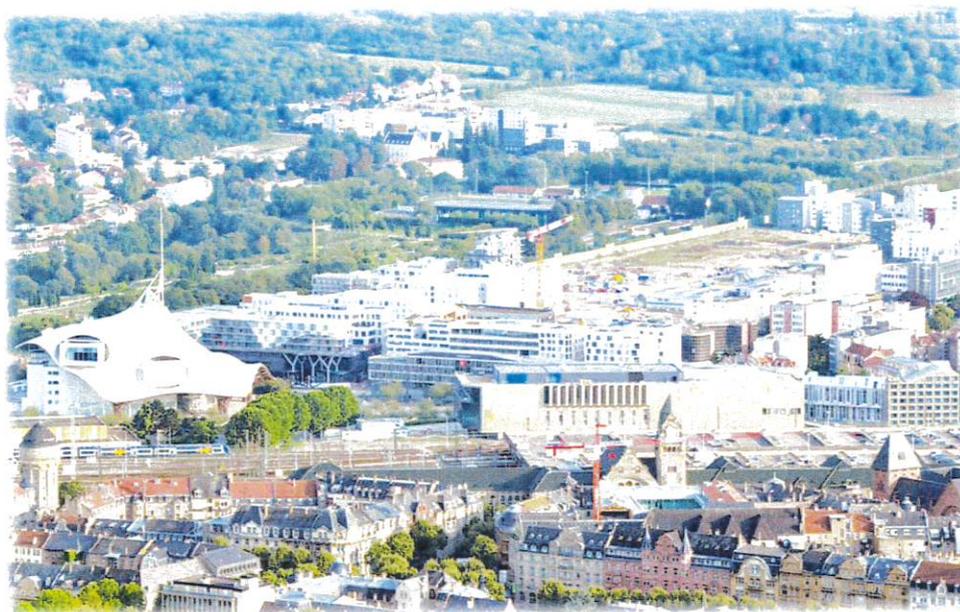


Table des matières

I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION.....	2
II – ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2022.....	5
II.1. ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2022	5
II.2. ETAT D'AVANCEMENT FINANCIER AU 31/12/2022	7
III – BILAN : EVOLUTIONS ET SYNTHESE.....	11
IV – PERSPECTIVES.....	12
PERSPECTIVES 2023	Erreur ! Signet non défini.
V – PROPOSITIONS DE DECISION DANS LE CADRE DE L'EVOLUTION DE L'OPERATION	13

ANNEXES :

- Bilan financier arrêté au 31/12/2022 et prévisionnel des futurs exercices ;
- Plan Masse de la phase 2 de Mai 2022 ;
- Plan relatif à l'état d'avancement de la commercialisation arrêté au 31/12/2022 ;
- Tableaux de synthèse de l'état d'avancement des acquisitions et des cessions arrêté au 31/12/2022 ;
- Planning Opérationnel Prévisionnel arrêté au 31/12/2022.

I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION

Située à proximité immédiate du quartier de la gare et du centre-ville, la ZAC* du Quartier de l'Amphithéâtre doit permettre le développement de plusieurs programmes de bureaux et de commerces ainsi que des équipements publics (les Arènes de Metz dont la conception a été confiée à l'architecte/urbaniste CHEMETOV, le Centre Pompidou-Metz dont la conception a été confiée à l'architecte SHIGERU BAN, le centre de congrès dont la conception a été confiée à l'architecte WILMOTTE, le centre commercial MUSE, la crèche...), le tout complété par une offre de 1500 à 2000 logements collectifs.

Ce quartier a pour objectif de renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire de l'Eurométropole de Metz.

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 215 000 m² à 275 000 m² de SHON répartie comme suit :

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

*ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

**SHON : Surface Hors Œuvre Nette

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 permettre le développement d'un total de 292 876 m² SHON qui ont évolué à la marge pour atteindre un total de 296 192 m² 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 signé en date du 20 décembre 2004.

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

- Avenant n° 1 du 21 avril 2006, substituant la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole à la Ville de Metz dans l'ensemble de ses droits et obligations.
- Avenants, n° 2 du 15 février 2008, n° 3 du 14 mai 2009, n° 4 du 21 décembre 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 le réajustement du montant des acquisitions des équipements publics par la Ville de Metz et Metz Métropole et de la participation d'équilibre de Metz Métropole, selon les CRAC approuvés par le Conseil Communautaire 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 :
 - D'acter le montant de la participation financière d'équilibre de METZ METROPOLE de 21 172 063 €, dont un solde restant à verser de 12 283 154 €
 - D'acter le montant de 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 €
 - De prolonger la durée de la concession d'aménagement et de reporter son terme au 31 décembre 2025
 - De définir le 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 €.
- Avenant n° 12 du 15 décembre 2021, dont l'objet est d'acter la réalisation d'un équipement public, confiée à la SAREMM dans le cadre de la concession d'aménagement et réceptionné en date du 30 novembre 2020. Cet équipement constitué d'un parking provisoire aérien d'environ 200 places a été construit pour une durée de 3 à 4 ans au droit des lots D2.2 et D2.3 (Au sud de l'hôtel STARCK qui se situe sur le lot D2.1).
- Avenant n° 13 signé le 09 décembre 2021, ayant pour objet d'acter l'évolution des participations financières à la ZAC, soit :
 - a) Participation d'équilibre du concédant :
 - ⇒ 27 829 551 € dont 19 103 402 € versés
 - ⇒ Le solde sera versé selon l'échéancier suivant :
 - De 2021 à 2024 : 500.000 €/an
 - Au-delà : 6 726 149 €
 - b) Participation de Metz Métropole aux travaux « Avenue de la Seille / Mettis » :
 - ⇒ 25 181 927 € HT, versée en totalité.
 - c) Participation de Metz Métropole au pôle d'Echange :
 - ⇒ 1.016.500 €, versée en totalité.
 - d) Participation de Metz Métropole au parking provisoire :
 - ⇒ 324 583 €.

*SDP : Surface De Plancher

- Avenant n° 14 signé le 20 décembre 2022, ayant pour objet :

a) **ARTICLE 1 – DUREE DE LA CONCESSION**

D'un commun accord entre les parties et au vu de l'avancement de l'opération d'aménagement, le terme de la convention de concession de la ZAC « Quartier de l'Amphithéâtre » est reporté au **31 décembre 2032**.

b) **ARTICLE 2 – REMUNERATION DE LA SAREMM**

Il est rappelé qu'au travers de l'avenant n°10 au Traité de concession, en date du 24 mai 2016, les parties ont redéfini la rémunération de la SAREMM, sur la base du bilan établi au 31 décembre 2015 et ont convenu de :

- l'application d'un forfait annuel à compter du 1^{er} janvier 2015 de :
 - Exercice 2015 : 500 000 €
 - Exercice 2016 : 500 000 €
 - Exercice 2017 : 450 000 €
 - Exercice 2018 : 450 000 €
 - Exercice 2019 : 450 000 €
 - Exercice 2020 : 450 000 €
 - Exercice 2021 : 450 000 €
 - Exercice 2022 : 450 000 €
 - Exercice 2023 : 450 000 €
 - Exercice 2024 : 300 000 €
 - Exercice 2025 : 215 120 €

Or, compte tenu de la prolongation de la durée de la concession décidée ci-dessus, les parties sont convenues, d'ores et déjà, du principe d'appliquer un forfait annuel de 450.000 € à compter de l'exercice 2024 et ce jusqu'au dernier exercice, soit l'exercice 2032.

Ce montant forfaitaire pourra, au regard de l'évolution de l'opération, être modifié par voie d'avenant.

Les autres dispositions relatives à la rémunération restent applicables.

c) **ARTICLE 3 – PARTICIPATIONS FINANCIERES**

Au terme de l'article 1 a) relatif aux participations financières de l'avenant n°13 du 9 décembre 2021 au Traité de concession, les parties ont redéfini le versement de la Participation d'équilibre du concédant, soit :

- 27 829 551 € dont 19 103 402 € versés à fin 2021
- Le solde sera versé selon l'échéancier suivant :
 - De 2021 à 2024 : 500.000 €/an,
 - Au-delà : 6 726 149 €

Compte tenu de la prolongation de la durée de la concession décidée ci-dessus, les parties ont convenues, d'ores et déjà, du principe d'appliquer l'échéancier suivant, tout en sachant que le montant des participations est de 27 829 551 € dont 19 603 402 € déjà versé au 31 décembre 2021 :

- Exercice 2022 : 500 000 €
- Exercice 2023 : 500 000 €
- Exercice 2024 : 500 000 €
- Exercice 2025 : 840 770 €
- Exercice 2026 : 840 770 €
- Exercice 2027 : 840 770 €
- Exercice 2028 : 840 770 €
- Exercice 2029 : 840 770 €
- Exercice 2030 : 840 770 €
- Exercice 2031 : 840 770 €
- Exercice 2032 : 840 759 €

Soit un montant total de 8 226 149 €.

Ce montant forfaitaire pourra, au regard de l'évolution de l'opération, être modifié par voie d'avenant.

Les prix de charges foncières 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

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 financier depuis celui arrêté au 31 décembre 2020, et ceci pour toutes les futures cessions de lot.

II – ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2022

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

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

	<i>m² de SDP programmée</i>	<i>m² de SDP vendue au 31/12/2022</i>	<i>% de réalisation correspondant</i>
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 synthétise l'état d'avancement de la programmation sur le quartier au 31 décembre 2021 consécutivement à la modification du schéma directeur intervenue en 2010 et sur lequel était basé le bilan de l'opération du CRAC arrêté au 31 décembre 2021 :

	<i>m² de SDP programmée ZAC</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 %

Le tableau ci-après synthétise, quant à lui, l'évolution de la programmation sur le quartier au 31 décembre 2022 consécutivement à la modification prévisionnelle du dossier de création et du dossier de création dont la nouvelle programmation et le nouveau périmètre ont été validés par les élus lors du COPIL du 18 Mai 2022, et sur lequel est basé le bilan de l'opération du CRAC arrêté au 31 décembre 2022 :

	<i>m² de SDP programmée 2010</i>	<i>m² de SDP programmée 2022</i>	<i>Différence Entre 2010/2022</i>
Equipements publics	31 911	41 158	+9 247
Commerces/Bureaux/Activités	134 206	127 763	-6 443
Logements	130 075	147 912	+17 837

Au 31 décembre 2022, la SDP de logements vendus pour du logement social représente 20,7 % de la superficie totale vendue et représente 10 % de la superficie totale nouvellement programmée.

Il est à noter qu'à ce stade de l'évolution globale du projet (programmation réelle de la phase 1 différente de celle prévue au dossier de réalisation / programmation et périmètre de la phase 2 en cours d'adaptation), il est nécessaire (après concertation du public sur le projet validé par les élus) de saisir la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du

Logement (DREAL) et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour approbation de l'adaptation du dossier de création et de son étude d'impact ainsi que l'approbation du dossier de réalisation. Cette saisine de la DREAL/MRAE, programmée au second semestre 2023, pourra générer des aléas réglementaires ayant des impacts sur le planning opérationnel prévisionnel.

Programmes immobiliers livrés au 31/12/2022 :

- **Lot D3.1.** Une promesse de vente a été signée le 22 décembre 2017 entre la SAREMM et ADIM EST pour un programme de pôle de loisirs regroupant un cinéma Kinopolis, un bowling et un restaurant totalisant 5 545 m² Surface De Plancher (SDP). L'acte de vente a été signé le 28 août 2020 et les travaux ont démarré en septembre 2020. La livraison par ADIM EST des travaux de superstructure est intervenue à l'été 2021. L'ouverture du cinéma Kinopolis et du bowling s'est faite à l'automne 2022. L'ouverture du restaurant a été repoussée à l'été 2023.
- **Lot C2.5.** : Une promesse de vente a été signée en juillet 2014 entre la 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 s'est faite en avril 2021, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) s'y est installée en juin 2021.
- **Lot C2.2.-C2.3.** : ICADE a réalisé sur ce lot un programme de 9 454 m² SDP dont 9 154 m² SDP pour du logement et 300 m² SDP pour du commerce. Livraison a eu lieu au printemps 2020.
- **Lot C2.4.** : Une promesse de vente a été signée en décembre 2016 entre la SAREMM et BOUYGUES IMMOBILIER pour la réalisation d'un programme de 5 339 m² SDP 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 3 758 m² 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.** : NACARAT y a construit sur une surface de 8 214 m² SDP de commerces et le siège de la Caisse d'Epargne, qui s'y est établi en juin 2013.
- **Centre Pompidou Metz (CPM).** : il représente une surface de 11 176 m² 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 a réalisé sur 1 690 m² de SDP une crèche de 60 berceaux et une ludothèque.
- **Lot B2.** : NEXITY, LAZARD, BATIGERE, FONCIERE DES REGIONS et PROMALLIANCE 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 SDP. 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 SDP dédiés aux commerces, à l'activité tertiaire, au logement collectif (accession et locatif) ainsi que des résidences « services » (îlot B3C3). L'acte de vente entre la 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 Centre National de la Fonction Publique Territoriale (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 9 272 m² SDP.

- **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 31/12/2022 :

- **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 soumis à la réglementation Immeuble à Grande Hauteur (IGH). La livraison prévue en 2022 a été reportée en fin d'année 2023.



II.2. ETAT D'AVANCEMENT FINANCIER AU 31/12/2022

Le tableau ci-après représente l'état d'avancement financier global de l'opération au 31/12/2022 :

Ligne	Intitulé	Bilan approuvé	Réalisé au 31/12/22	
		au 31/12/2021 en HT	en HT	% avancement
	DEPENSES	168 857 956	126 713 194	75%
A	ETUDES	8 417 754	7 685 170	91%
B	FONCIER	35 812 432	31 274 382	87%
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	103 523 551	73 961 394	71%
E	FRAIS DIVERS	1 546 681	997 901	65%
F	FRAIS GENERAUX	13 739 702	9 239 702	67%
G	FRAIS FINANCIERS	5 817 836	3 554 646	61%
	RECETTES	168 857 955	118 682 342	70%
H	CESSIONS	112 464 150	70 147 533	62%
I	PRODUITS FINANCIERS	521 285	521 285	100%
J	REMBOURSEMENT AVANCES	51 085	51 085	100%
K	SUBVENTIONS	146 676	146 676	100%
L	PARTICIPATIONS	54 686 680	46 960 531	86%
M	RECETTES DIVERSES	988 079	855 233	87%

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

- Etudes (A) :

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 2022, ont été engagées les dépenses d'études suivantes pour un montant total de 128 699 € HT :

- Honoraires urbaniste (Plan guide, CPAUPE, Fiche des lots 1+2, Appel à Promoteurs)	103 149 € HT
- Etudes diverses (géotechnique, site et sols pollués, 4 saisons)	12 585 € HT
- Etudes pré-opérationnelles (stationnement, acoustique)	12 965 € HT

- Foncier (B) :

Ce poste concerne les acquisitions foncières réalisées pour l'opération, y compris les acquisitions foncières réalisées auprès de SNCF et les travaux associés, 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 2022, aucune acquisition foncière n'a été opérée.

- Travaux d'infrastructures (D) :

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 2022, ont été engagées les dépenses de travaux d'infrastructures pour un montant total de 894 674 € HT :

- Création passage sous voie SNCF (Etude AVP)	137 834 € HT
- Aménagement placette pôle des loisirs (Parachèvements)	576 604 € HT
- Aménagement des franges (Etude historique BECHAMPS)	2 145 € HT
- Autres équipements ZAC (Raccordement HTA poste de transformation STARCK)	5 729 € HT
- Parking provisoire (Reliquat de facturation contrôle extérieur)	7 888 € HT
- Participation (Venelle à l'arrière du pôle des loisirs)	113 000 € HT
- Assurance RC	1 654 € HT
- Honoraires techniques (AVP phase 2 + DCE pôle des loisirs + Fiche des lots 1+2)	49 820 € HT

- Frais divers (E) :

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 2022, ont été engagées les dépenses de frais divers pour un montant total de 6 437 € HT :

- Frais d'acte et de contentieux	470 € HT
- Impôt foncier	5 967 € HT

- Frais généraux (F) :

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

En 2022, la SAREMM a perçu une rémunération de 495 000 € HT.

- Frais financiers (G) :

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

En 2022, la SAREMM a remboursé 55 400 € HT d'intérêts bancaires.

Descriptifs des principaux postes de recettes perçues en 2022 :

- Cessions de droits à construire (H) :

Ce poste représente les recettes perçues depuis le début de l'opération.

En 2022, la SAREMM n'a perçu aucune recette de cession de droit à construire.

- Produits financiers (I) :

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

En 2022, le montant des produits financiers est nul.

- Subventions (K) :

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

En 2022, aucune nouvelle subvention n'a été perçue par la SAREMM.

- Participations (L) :

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 prévoyait 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.

Au terme de l'article 1 a) relatif aux participations financières de l'avenant n°13 du 9 décembre 2021 au Traité de concession, les parties ont redéfini le versement de la Participation d'équilibre du concédant, soit :

- 27 829 551 € dont 19 103 402 € versés à fin 2021
- Le solde sera versé selon l'échéancier suivant :
 - o De 2021 à 2024 : 500.000 €/an soit 2.000.000€
 - o Au-delà : 840.759 €/an soit 6.726.149 €

Aussi compte tenu de la prolongation de la durée de la concession décidée ci-dessus, les parties ont convenues, lors de l'établissement du CRAC 2021, du principe d'appliquer l'échéancier suivant, tout en sachant que le montant des participations est de 27 829 551 € dont 19 603 402 € déjà versé au 31 décembre 2021 :

- Exercice 2022 : 500 000 €
- Exercice 2023 : 500 000 €
- Exercice 2024 : 500 000 €
- Exercice 2025 : 840 770 €
- Exercice 2026 : 840 770 €
- Exercice 2027 : 840 770 €
- Exercice 2028 : 840 770 €
- Exercice 2029 : 840 770 €
- Exercice 2030 : 840 770 €
- Exercice 2031 : 840 770 €
- Exercice 2032 : 840 759 €

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

En 2022, une participation de 824 583 € HT a été perçue par la SAREMM conformément à l'échéancier acté par avenant (Cf. Avenant n° 14) soit 500 000 € au titre de la participation d'équilibre de la ZAC et 324 583 € au titre de la participation d'équilibre à la création du parking provisoire.

- Autres recettes (M) :

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 2022, la SAREMM n'a perçu aucune autres recettes.

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

- 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.

Le dernier remboursement étant intervenu en 2021, la SAREMM n'a plus de remboursement à opérer.

- Ligne de trésorerie et emprunt :

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

Au 31 décembre 2022, 2 emprunts contractés sont en cours, à savoir :

- Fin 2020, mise en place deux nouveaux emprunts totalisant 9 000 000 €, dont le déblocage a eu lieu début 2021,
- Mi 2022, mise en place un nouvel emprunt totalisant 5 000 000 €, dont le déblocage a eu lieu courant 2022.

Numéro du Contrat	Montant Initial	Banque	Date de signature	Caractéristiques générales			Taux d'intérêt		Concédant et garant
				Date de Réalisation	Durée Initiale	Périodicité capital	Index	Taux constaté	
042866G	4 500 000,00	Caisse d'Epargne	18/01/2021	18/01/2021	5 Ans	Trimestrielle	Taux Fixe	0,50	Eurométropole de Metz
06006154	4 500 000,00	Banque Populaire	13/11/2020	26/01/2021	5 Ans	Trimestrielle	Taux Fixe	0,50	Eurométropole de Metz
86474191807	5 000 000,00	Crédit Agricole	08/05/2022	08/06/2022	4 Ans	Trimestrielle	Taux Fixe	0,60	Eurométropole de Metz

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

- Financement (emprunt) : + 2 591 672 €
- Situation de la trésorerie : + 2 068 361 €

La trésorerie de l'opération au 31 décembre 2022 est de + 2 068 361 €.

Comparaison entre le prévisionnel 2022 et le réalisé 2022 :

- Dépenses :

Le CRAC arrêté au 31 décembre 2021 prévoyait un montant de dépenses prévisionnelles en 2022 de 2.479.058 € HT. En 2022, le montant total des dépenses réalisées s'élève à 1.580.210 € HT.

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

- Un report de facturation des honoraires d'urbanistes en 2023 (240 875 € HT),
- Un report de la réalisation des études pré-opérationnelles MATCH + DEBONNAIRE en 2024, 2027 et 2031 (280 956 € HT),
- Un report de facturation des travaux de parachèvement de la placette du pôle des loisirs en 2023 (134 591 € HT),
- Un report de la réalisation des aménagements des franges en 2032 (90 020 € HT).

- Recettes :

Le CRAC arrêté au 31 décembre 2021 prévoyait un montant de recettes prévisionnelles en 2022 de 849.583 € HT. En 2022, le montant total des recettes perçues s'élève à 824 583 € HT.

L'écart entre les recettes prévisionnelles et réalisées en 2022 s'explique essentiellement par un report de remboursement d'avance UEM (25 000 € HT).

III – BILAN : EVOLUTIONS ET SYNTHESE

Eléments clés de l'évolution du bilan :

Le bilan proposé évolue de façon globale de – 9 296 689 € HT en dépenses et en recettes.

Cette évolution est liée pour grande partie à la suppression du parking SILO « Visiteurs » au droit du lot 9 à la suite de l'intégration au PLUi de la gestion des places visiteurs au lot par chaque opérateur/constructeur et par l'adaptation de la capacité du parking SILO « BELCHAMPS » au droit du lot 12 qui n'est plus mutualisé avec les besoins du supermarché MATCH.

Dépenses :

- Honoraires urbanistes (Refonte du Projet en 2022)	50 109 € HT
- Etude géotechnique + pollution (Compléments via étude pyrotechnique)	3 897 € HT
- Travaux d'aménagement	201 549 € HT
- Travaux VRD avant 31/12/19 (Reliquat Poste transformation lot C2.3)	5 728 € HT
- Taxe d'aménagement + Redevance archéologie préventive parking provisoire	7 888 € HT
- Construction de 2 parkings publics en SILO (Travaux + Gestion)	- 9 718 125 € HT
- Honoraires techniques (Provision en relation avec budget Aménagement des franges)	65 422 € HT
- Frais divers	67 642 € HT
- Frais financiers	19 200 € HT

Recettes :

- Cession lot 9 – (Logements en remplacement du parking SILO)	421 435 € HT
- Remboursement des 2 parkings publics en SILO (Concessions)	- 9 718 125 € HT

Financement :

Le présent CRAC arrêté au 31 décembre 2022 prévoit la mise en place de 3 nouveaux emprunts de 2023 à 2026 d'un montant respectif de 6.600.000 € (VRD), 14.600.000 € (VRD), 6.656.250 € (SILO).

Proposition d'évolution du bilan :

Ligne Intitulé		Bilan approuvé au 31/12/2021	Nouveau Bilan au 31/12/2022	
		en HT	en HT	évolution (en €)
	DEPENSES	168 857 956	159 561 267	- 9 296 689
A	ETUDES	8 417 754	8 471 760	54 006
B	FONCIER	35 812 432	35 812 432	0
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	103 523 551	94 086 015	- 9 437 536
E	FRAIS DIVERS	1 546 681	1 614 323	67 642
F	FRAIS GENERAUX	13 739 702	13 739 702	0
G	FRAIS FINANCIERS	5 817 836	5 837 036	19 200
	RECETTES	168 857 955	159 561 267	- 9 296 688
H	CESSIONS	112 464 150	103 167 461	- 9 296 689
I	PRODUITS FINANCIERS	521 285	521 285	0
J	REMBOURSEMENT AVANCES	51 085	51 085	0
K	SUBVENTIONS	146 676	146 676	0
L	PARTICIPATIONS	54 686 680	54 686 680	0
M	RECETTES DIVERSES	988 079	988 080	1

IV – PERSPECTIVES 2023

Pour 2023, les perspectives principales concernent :

Dépenses : (Cf. plan de Masse)

- Finalisation des études urbaines de la partie Sud de la ZAC (établissement des fiches de lots) ;
- Finalisation des études urbaines des franges de la ZAC (BELCHAMPS + DEBONNAIRE) ;
- Engagement des études PRO DCE par SNCF pour création du Passage Souterrain (PaSo) ;
- Finalisation aménagement de la placette du pôle des loisirs et de ses abords ;
- Aménagement de voiries provisoires en préfiguration des voiries définitives de la phase 2 ;
- Versement de la rémunération forfaitaire de la SAREMM (450.000 €).

TOTAL Dépenses prévisionnelles en 2023 : **1 283 660 € HT**

Recettes :

- Participations :
 - versement du concédant de 500 000 € (participation financière d'équilibre),
 - versement d'une subvention de 12 600 € (ADEME – aide aux études de gestion de la pollution du site).

TOTAL Recettes prévisionnelles en 2023 : **515 796 € HT**

Trésorerie :

- Souscription d'un emprunt de 6 600 000 €

SOLDE de trésorerie prévisionnelle à fin 2023 : **3 135 243 €**

V - PROPOSITIONS DE DECISION DANS LE CADRE DE L'EVOLUTION DE L'OPERATION

- **Approbation du bilan prévisionnel arrêté au 31 décembre 2022**, présenté par la SAREMM, d'un montant de **159.561.267 € HT** et qui intègre :
 - o Les dépenses prévisionnelles liées aux travaux supplémentaires de viabilisation du périmètre « BELCHAMPS » et « DEBONNAIRE » ;
 - o Les recettes prévisionnelles liées au développement de projets de construction au droit du périmètre « BELCHAMPS » et « DEBONNAIRE » ;
 - o Les dépenses et les recettes prévisionnelles liées à la construction d'un parking public en SILO au droit des emprises de « BELCHAMPS » (250 places) ;
 - o Des estimations de recettes liées à la construction d'un programme de logements au droit du lot 9 au lieu d'un parking public en SILO à destination de place pour les visiteurs.

Compte tenu de l'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus, le bilan global actualisé est équilibré à hauteur de **159.561.267 € HT**.

TABLEAU DES ACQUISITIONS

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

Acquisition n°	3	Mois :	-	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 :
Bureau des hypothèques :					Frais de notaire :				Autres frais :
Date de publication :					Observations :				0.00 €
Notaire :									

Biens de l'acquisition :

Total : 0 m²

TABLEAU DES CESSIONS

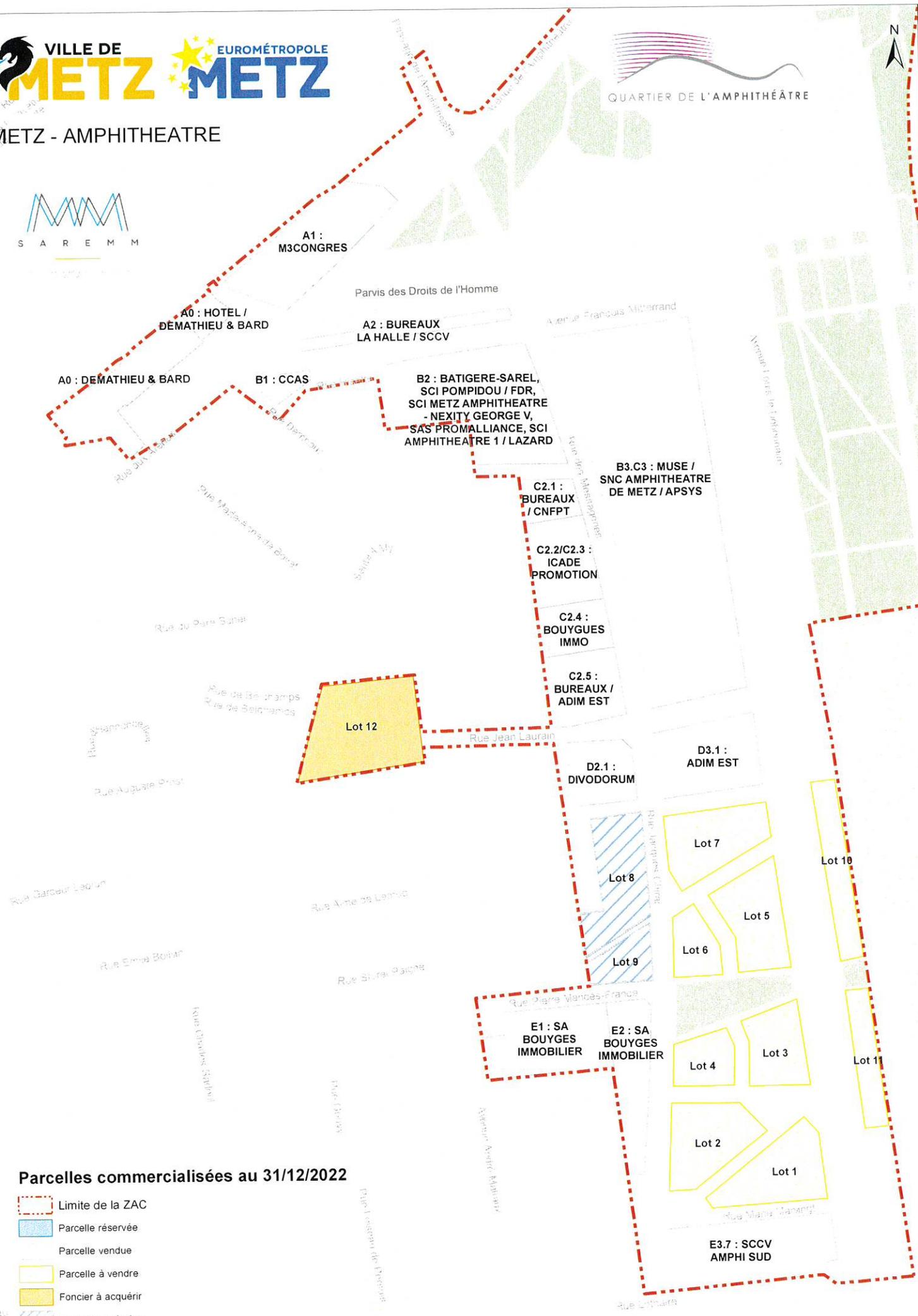
Cessions entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022

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

Biens de la cession :

Total : 0 m²

METZ - AMPHITHEATRE



Parcelles commercialisées au 31/12/2022

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

0 12.5 25 50 Mètres

Résumé de l'acte

057-200039865-20230925-2023-09-DB27-DE

Numéro de l'acte : 2023-09-DB27
Date de décision : lundi 25 septembre 2023
Nature de l'acte : DE
Objet : ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre : approbation du compte rendu financier annuel à la collectivité (CRAC) au 31 décembre 2022
Classification : 8.4 - Aménagement du territoire
Rédacteur : Catherine DELLES
AR reçu le : 28/09/2023
Numéro AR : 057-200039865-20230925-2023-09-DB27-DE
Document principal : 99_DE-27.pdf

Historique :

28/09/23 16:18	En cours de création	
28/09/23 16:19	En préparation	Catherine DELLES
28/09/23 18:00	Reçu	Catherine DELLES
28/09/23 18:02	En cours de transmission	
28/09/23 18:03	Transmis en Préfecture	
28/09/23 18:08	Accusé de réception reçu	