

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-28 :

ZAC du Pôle Santé-Innovation de Mercy : approbation du compte rendu financier annuel à la collectivité (CRAC) au 31 décembre 2022 et approbation de l'avenant n° 3 à la convention de concession.

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 Syndicat d'Aménagement du Site de Mercy du 2 juin 2010 approuvant le bilan de la concertation et approuvant le dossier de création de la ZAC du « Pôle Santé-Innovation de Mercy »,

VU la délibération du Syndicat d'Aménagement du Site de Mercy du 13 octobre 2011 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC du « Pôle Santé-Innovation de Mercy »,

VU la délibération du Syndicat d'Aménagement du Site de Mercy du 14 décembre 2011 approuvant la Concession d'Aménagement avec la Société Publique Locale (SPL) SAREMM,

VU la convention de concession d'aménagement relatif à l'aménagement de la ZAC du « Pôle Santé-Innovation de Mercy » signée en date du 20 février 2012, son avenant n° 1 signé le 8 août 2013 et son avenant n° 2 signé le 18 octobre 2021,

VU la convention financière signée le 8 août 2013, son avenant n° 1 signé le 23 janvier 2013 et son avenant n° 2 signé le 6 décembre 2021,

VU l'arrêté préfectoral n° 2013-DCTAJ/1-010 du 26 mars 2013 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole et de la Communauté de Communes du Val Saint-Pierre et plus particulièrement son article 12 portant dissolution du Syndicat d'Aménagement du site de Mercy (SASM) à compter du 1^{er} janvier 2014 par application de l'article L. 5216-6 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la note de conjoncture présentée par la SAREMM,

CONSIDERANT que la SAREMM doit fournir chaque année un Compte-Rendu financier Annuel à la Collectivité,

APPROUVE le compte-rendu financier annuel de la ZAC du « Pôle Santé-Innovation de Mercy », arrêté au 31 décembre 2022, qui s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 21 813 630 € HT, 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	13 289 246 €	8 524 384 €	21 813 630 €	61 %
Recettes	11 061 047 €	10 752 583 €	21 813 630 €	51 %

Au 31 décembre 2022, la comptabilité de l'opération enregistre une trésorerie positive de 443 852 €.

RAPPELLE que la participation du concédant, Metz Métropole, est inchangée pour un montant de 888 626 €.

APPROUVE l'avenant n° 3 à la convention de concession entre Metz Métropole et la SAREMM actant :

- le report du terme de la convention du 26 juin 2027 au 31 décembre 2030,
- l'évolution de la rémunération selon les modalités suivantes :
 - baisse du montant forfaitaire annuel, celui-ci passant de 78 000 € à 55 000 €, montant actualisable en fonction de l'indice SYNTEC avec pour base l'indice du mois de mai 2023 (302,7),
 - et ajout d'une part variable fixée à 1,1 % du montant TTC de la commercialisation,

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer l'avenant n° 3 à la convention de concession d'aménagement entre Metz Métropole et la SAREMM précité et joint en annexe.

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



POLE SANTE INNOVATION DE MERCY

AVENANT N° 3

A LA CONVENTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE METZ METROPOLE ET LA SAREMM

PREAMBULE

Par convention de concession du 09 février 2012, entrée en vigueur le 27 février 2012, le Syndicat d'Aménagement du site de MERCY auquel s'est substituée Metz Métropole, a confié à la Société Publique Locale (SPL) SAREMM, l'aménagement de la « ZAC du Pôle Santé Innovation de MERCY ».

En application des dispositions de l'article 4 « Date d'effet et durée de la concession d'aménagement », la durée de la concession est fixée à 15 années à compter de sa date de prise d'effet.

Afin de pouvoir réaliser la phase 2 de l'opération et de faire face aux difficultés de commercialisation des derniers lots de la phase 1, la durée de concession doit être prolongée.

Dans ce cadre, il est également décidé de modifier le forfait annuel de rémunération actualisable en y intégrant une part variable, qui sera fonction de la commercialisation des lots.

Tels sont les objets du présent avenant.

Ceci étant exposé,

ENTRE :

METZ METROPOLE,

Représentée par son Président, Monsieur François GROSDIDIER ou son représentant, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du bureau en date du 25 septembre 2023,
Ci-après désignée « la Collectivité concédante » ou « EUROMETROPOLE DE METZ »,

D'une part,

ET :

La Société d'Aménagement et de Restauration de METZ METROPOLE « SAREMM », Société 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 n° 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 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 désignée « Le Concessionnaire » ou « SAREMM »,

D'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – DUREE DE LA CONCESSION

Aux termes des dispositions de l'article 4 « DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT » alinéa 3 de la convention de concession d'aménagement du 9 février 2012, la durée de la concession est fixée à 15 années à compter de sa date de prise d'effet.

La convention de concession d'aménagement a pris effet à compter du 27 février 2012, son terme est donc fixé au 26 février 2027.

En application de l'alinéa 4 dudit article 4, « Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire »

Afin de permettre au Concessionnaire de faire face aux difficultés de commercialisation des derniers lots de la phase 1 ainsi que de réaliser la phase 2 de la ZAC Pôle Santé Innovation de MERCY, la durée de la concession doit est prolongée.

Le terme de la concession est ainsi fixé au **31 décembre 2030**.

ARTICLE 2 – REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Aux termes des dispositions de l'article 20 « MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR », était instaurée une rémunération calculée sur des pourcentages de dépenses et de recettes.

Aux termes des dispositions de l'article 3 « REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE » de l'avenant n° 1 du 8 août 2013 à la convention de concession d'aménagement et plus particulièrement le point 3.2 « Dispositions modificatives », un forfait annuel de rémunération a été fixé à hauteur de 78.000,00 €, dont il a été décidé qu'il serait annuellement actualisé en fonction de l'indice SYNTEC avec pour base l'indice du mois d'avril 2013 (244,4).

Le point 3.3 « Evolution de l'opération » dudit article 3 prévoit : « *Dans le cas où le bilan financier de l'opération évoluerait à la hausse, il est convenu que le forfait ci-dessus fera l'objet d'un ajustement d'un commun accord entre les parties* ».

En conséquence, les parties conviennent de faire évoluer le forfait annuel de rémunération existant fixé à 78.000,00 € en le faisant passer à un forfait de 55.000,00 € par an, actualisable en fonction de l'indice SYNTEC avec pour base l'indice du mois de mai 2023 (302,7).

A ce forfait annuel actualisable, est ajoutée une part variable de rémunération, qui sera fonction de la commercialisation des lots.

Cette part variable est fixée à 1,1 % du montant TTC de la commercialisation.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS ANTERIEURES

Toutes les dispositions :

- ✓ de la convention de concession d'aménagement du 9 Février 2012,
- ✓ de l'avenant n° 1 du 08 août 2013,
- ✓ de l'avenant n° 2 du 06 décembre 2021.

non abrogées, modifiées ou complétées par le présent avenant continuent valablement à obliger les parties signataires des présentes.

A METZ, le

**Pour METZ METROPOLE
Le Président**

François GROSDIDIER

A METZ, le

**Pour La SAREMM
Le Directeur Général**

Jérôme BARRIER

CR 0010 MM POLE SA NTE INNOVATION DE MERCY
 Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2022

21/07/2023 18:00
 Chiffres en €
 Lecomte Catherine

Intitulé	Bilan		Nouveau bilan		Réalisé										Total	TTC	HT
	Approuvé	TTC	TTC	HT	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030				
A ETUDES	806 627	915 946	915 946	806 722	13 702	80 247	76 497	32 500	32 500	41 016	25 000	22 500	14 900				
A01 ACTE D'APPORT METZ	252 325	252 325	252 325	252 325	252 325												
A02 HONORAIRES ARCHITECTES	301 270	361 390	361 390	301 270	600	37 200	47 200	20 833	20 833	20 833	16 667	16 667	9 167				
A03 HONORAIRES URBANISTES	38 470	46 010	46 010	38 470													
A04 HONORAIRES BUREAU	92 350	110 820	110 820	92 350	5 600	12 200	12 200	6 667	6 667	6 667	3 333	3 333					
A06 SONDAGES	30 490	36 582	36 582	30 490	15 000	5 000											
A07 FRAIS PIANS DOSSIERS	13 750	16 500	16 500	13 750													
A10 FRAIS DE PERFECTION																	
A11 ETUDES GENERALES DIVERSES	77 922	92 319	92 319	78 067	7 502	12 097	12 097	5 000	5 000	5 000		2 500	2 400				
B FONCTER	2 568 039	2 570 595	2 570 595	2 568 039													
B01 ACTE D'APPORT METZ	1 160 943	1 160 943	1 160 943	1 160 943													
B02 ACQUISITIONS TERRAINS	1 164 900	1 165 008	1 165 008	1 164 900													
B03 ACQUISITIONS TERRAIN	230 000	230 000	230 000	230 000													
B05 FRAIS D'ACQUISITIONS	1 962	2 288	2 288	1 962													
B07 FRAIS ACTE DE	9 946	12 016	12 016	9 946													
B10 DEPENSES FONCIERES	288	340	340	288													
C CONSTRUCTIONS	15 867 642	17 909 371	17 909 371	15 526 029	1 187 692	759 714	1 090 485	1 673 175	896 480	1 855 576	231 895	64 003	37 813				
C01 ACTE D'APPORT METZ	3 659 715	3 659 715	3 659 715	3 659 715													
C02 DEMOLITION BUNKER	26 475	31 770	31 770	26 475													
C03 T1 - LOT 01 - VOIRIE	2 607 947	3 205 696	3 205 696	2 607 947	889 898	308 616	764 993	948 326	718 189	718 189	150 000	25 662					
C04 T2 - LOT 02 - VOIRIE	3 495 510	4 302 936	4 302 936	3 495 510													
C06 T1 - EAU POTABLE	1 103 955	1 320 336	1 320 336	1 103 959			4 167										
C07 T2 - EAU POTABLE	8 327	9 992	9 992	8 327													
C08 T1 - PARVIS DU CHATEAU	110 000	132 000	132 000	110 000	110 000												
C09 T1 - LOT 02 - RESEAUX SECS	634 883	760 720	760 720	634 883	241 048	40 399	39 988	21 793	5 172								
C10 RESEAUX SECS T2	401	480	480	401													
C11 CHAUFFAGE URBAIN	119 022	142 827	142 827	119 022	1 680	20 000	39 988	21 793									
C12 ELECTRICITE	480 073	570 283	570 283	480 073	1 253	57 782	57 883	57 782	37 668								
C13 T1 - LOT 03 - ESPACES VERTS	425 282	509 656	509 656	425 282	8 917	150 907	91 667	250 000	36 417								
C14 T2 - LOT 03 - ESPACES VERTS	378 084	453 700	453 700	378 084													
C15 ROUTE VERS ARS	240 000	240 000	240 000	240 000													
C16 TRAVAIL DE TERRAIN	400 000	400 000	400 000	400 000													
C17 PROVISIONS DIVERSES	348 564	418 722	418 722	348 564	10 450	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	8 400				
C18 PARTICIPATIONS DIVERSES	888 626	1 066 351	1 066 351	888 626													
C19 PROVISION PARTICIPATION																	
C20 AVANCES REMBOURSABLES	709 956	468 344	468 344	709 956													
C23 TVA IRRECOUPEABLE	709 956	468 344	468 344	709 956													
C393 TVA IRRECOUPEABLE	626 443	751 609	751 609	626 443													
D-000 HONORAIRES TECHNIQUES					42 845												
D-003 GEOMETRE	123 135	147 711	147 711	123 135													
D-004 GEOMETRE	412 976	495 540	495 540	412 976	2 380	6 787	6 667	6 667	6 667	6 667	6 667	6 667	25 000				
D-005 NAITURE D'OUEURE	35 137	42 124	42 124	35 137	33 895	48 750	41 067	41 067	41 067	41 067	41 067	41 067	12 954				
D-008 RYHENE SECURITE	36 100	43 137	43 137	36 100	1 470	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	1 150				
D-099 OHC	26 100	31 234	31 234	26 100	5 100	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	1 250				
F FRAIS HONORAIRES DIVERS	790 023	914 885	914 885	757 497	5 769	192 948	32 514	31 417	31 417	27 417	15 680	8 811					
F01 FRAIS COMMERCIALISATION	79 908	95 799	95 799	79 908													
F02 ENSEMBLE FRAIS COMMERC.	79 908	95 799	95 799	79 908													
F10 DIVERS	110 115	819 086	819 086	110 115													
E2001 TIRAGES	16 437	13 700	13 700	16 437	5 769	187 948	24 181	23 083	23 083	23 083	8 333	8 333	7 500				
E2002 ASSURANCES	48 868	48 868	48 868	48 868									1 311				
E2004 HONORAIRES GEOMETRE	39 156	47 035	47 035	39 156	2 191	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	2 000	2 000	809				
E2006 FRAIS DE PUBLICITE	35 024	42 007	42 007	35 024									198				
E2008 FRAIS CHATEAU DE MERCY	482 092	568 139	568 139	482 092	807	166 667	166 667	166 667	166 667	166 667	5 000	5 000	2 500				
E2010 IMPOTS ET TAXES	57 934	67 934	67 934	57 934													
E2099 FRAIS DIVERSES	30	30	30	30													
F FRAIS GENERAUX	1 264 471	1 264 471	1 264 471	1 494 332	89 298	84 428	66 224	83 524	70 405	78 573	77 023	71 436	60 332				
F2 REM VARIABLE 1.0%	1 211 184	1 211 184	1 211 184	1 211 184	5 952	11 224	11 224	28 525	15 405	23 573	22 023	16 436	5 332				
F4 REM FORFAITAIRE	53 287	53 287	53 287	53 287	89 298	78 476	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000				
F9 REM SAREM	359 200	359 200	359 200	359 200	8 279	53 682	165 990	145 300	115 674	88 637	44 769	12 467					
G FRAIS FINANCIERS	28 884	28 884	28 884	28 884													
G2 COMMISSIONS SUR EMPRUNT	2 000	2 000	2 000	2 000													
G3 F.F. COURT TERME	328 316	328 316	328 316	328 316													
G4 F.F. EMPRUNT 3.500 000 €																	
H CESSIONS DE SGP BUREAUX	17 423 355	20 544 974	20 544 974	17 572 573	7 839 925	7 839 925	850 300	2 161 020	1 167 048	1 785 843	1 668 372	1 245 140	403 975				
H1 CESSIONS DE SGP BUREAUX	8 624 094	10 306 149	10 306 149	8 660 762	224 280	224 280	637 800	734 220	1 167 048	587 448	516 782	199 760	199 760				
H10 CESSIONS DE SDP BUREAUX	8 624 094	10 306 149	10 306 149	8 660 762	224 280	224 280	637 800	734 220	1 167 048	587 448	516 782	199 760	199 760				

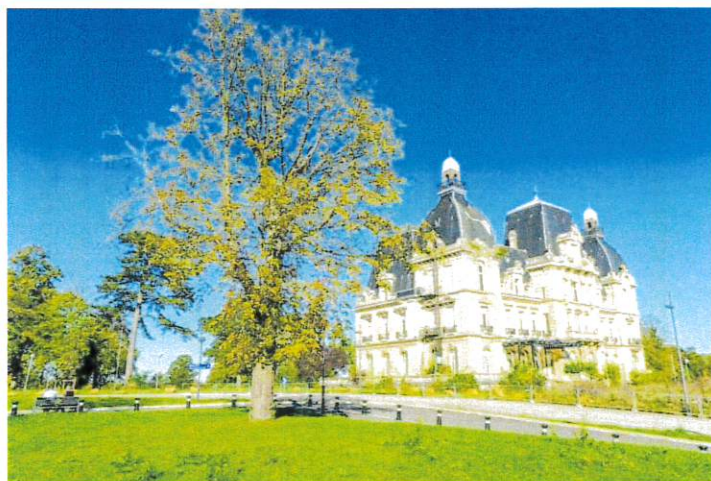
CR 0010 MM POLE SANTE INNOVATION DE MERCY
Concession - Constaté TTC - Arrêté au 31/12/2022

Intitulé	Approuvé	HT	HT	Nouveau blanc	TTC	Réalisé	Total	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
						Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
A ETUDES	915 946	806 627	806 627	806 627	915 946	525 755	525 755	16 327	96 296	91 796	39 000	39 000	49 219	30 000	27 000	17 880
A01 ACTE D'APPORT METZ	252 325	252 325	252 325	252 325	252 325	134 110	134 110	720	44 640	56 640	25 000	25 000	25 000	20 000	20 000	11 000
A02 HONORAIRES ARCHITECTES	361 390	301 270	301 270	301 270	361 390	46 010	46 010	6 720	14 640	14 640	8 000	8 000	8 000	4 000	4 000	4 000
A03 HONORAIRES URBANISTES	38 470	38 470	38 470	38 470	38 470	45 540	45 540	30 490	36 582	36 582	4 500	4 500	6 000	6 000	6 000	6 000
A04 HONORAIRES BUREAU	110 820	92 350	92 350	92 350	110 820	14 363	14 363	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500
A06 SONDAGES	36 582	30 490	30 490	30 490	36 582											
A07 FRAIS PENS DIVERS	16 300	13 750	13 750	13 750	16 300											
A11 ETUDES GENERALES DIVERSES	92 319	77 972	77 972	78 067	92 319	33 407	33 407	8 887	14 516	14 516	6 000	6 000	6 000	6 000	3 000	2 880
B FONCIER	2 570 595	2 568 039	2 568 039	2 568 039	2 570 595	2 570 595	2 570 595									
B01 ACTE D'APPORT METZ	1 160 943	1 160 943	1 160 943	1 160 943	1 160 943	1 165 008	1 165 008									
B02 ACQUISITIONS TERRAINS	1 165 008	1 164 900	1 164 900	1 164 900	1 165 008	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000
B03 ACQUISITIONS TERRAIN	230 000	230 000	230 000	230 000	230 000	2 288	2 288	1 962	1 962	1 962	1 962	1 962	1 962	1 962	1 962	1 962
B05 FRAIS D'ACQUISITIONS	2 288	1 962	1 962	1 962	2 288	12 016	12 016	9 946	9 946	9 946	9 946	9 946	9 946	9 946	9 946	9 946
B10 FRAIS ACTE ET DE	12 016	9 946	9 946	9 946	12 016	340	340	288	288	288	288	288	288	288	288	288
B11 DEPENSES FONCIERES	340	288	288	288	340											
C CONSTRUCTIONS	17 909 371	15 867 642	15 867 642	15 526 029	17 515 971	9 661 953	9 661 953	1 425 049	900 795	1 295 955	1 989 482	1 065 685	2 206 338	275 312	75 728	44 723
C01 ACTE D'APPORT METZ	3 659 715	3 659 715	3 659 715	3 659 715	3 659 715	3 659 715	3 659 715									
C02 DEMOLITION BUNKER	26 475	26 475	26 475	26 475	26 475	31 770	31 770	1 067 678	370 339	817 991	1 137 991	861 827	861 827	180 000	30 794	
C03 T1 - LOT 01 - VOIRIE	3 996 380	2 904 368	2 904 368	2 904 368	3 996 380											
C04 T2 - LOT 02 - VOIRIE	3 000 000	2 090 959	2 090 959	2 090 959	3 000 000											
C06 T1 - FAUCONNIER	1 103 959	8 327	8 327	8 327	1 103 959											
C07 T2 - FAUCONNIER	9 992	8 327	8 327	8 327	9 992											
C08 T1 - PARVIS DU CHATEAU	132 000	110 000	110 000	132 000	132 000											
C09 T1 - LOT 02 - RESEAUX SECS	634 883	634 883	634 883	634 883	634 883	712 241	712 241	289 257	48 479	47 985	26 152	6 206	45 202			
C15 RESEAUX SECS T2	480	401	401	480	480											
C16 ELECTRICITE	142 827	119 022	119 022	142 827	142 827											
C17 CHAUFFAGE URBAIN	480 073	480 073	480 073	480 073	480 073											
C27 T1 - LOT 03 - ESPACES VERTS	509 656	425 282	425 282	509 656	509 656	328 568	328 568	10 701	181 088	110 000	300 000	300 000	43 700			
C28 T2 - LOT 03 - ESPACES VERTS	453 700	378 084	378 084	453 700	453 700											
C30 T2 - ROUTE VERS SANS	250 000	216 500	216 500	250 000	250 000											
C31 TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT	348 560	348 560	348 560	348 560	348 560											
C34 PROVISION TRAVAIL	418 272	348 560	348 560	348 560	418 272											
C35 PARTICIPATIONS DIVERSES	1 066 351	888 626	888 626	888 626	1 066 351											
C37 PROVISION PARTICIPATION	1 066 351	888 626	888 626	888 626	1 066 351											
D38 AVANCES REMBOURSABLES	468 344	709 956	709 956	468 344	468 344											
D39 TVA IRRECUPIRABLE	468 344	709 956	709 956	468 344	468 344											
D393 TVA IRRECUPIRABLE	751 069	626 443	626 443	626 443	751 069											
D40 HONORAIRES TECHNIQUES	147 711	123 135	123 135	147 711	147 711											
D4003 GEOMETRIE	495 540	412 976	412 976	495 540	495 540											
D4005 MAITRE D'OEUVRE	42 124	30 070	30 070	42 124	42 124											
D4007 HYGIENE SECURITE	30 070	25 195	25 195	30 070	30 070											
D4008 DIVERS HONORAIRES DIVERS	30 234	25 195	25 195	30 234	30 234											
E0099 FRAIS HONORAIRES DIVERS	914 885	790 023	790 023	757 497	875 820	439 984	439 984	5 897	229 765	37 244	35 900	35 900	31 900	18 654	10 573	
E1 FRAIS COMMERCIALISATION	79 908	79 908	79 908	79 908	79 908											
E10 ENSEMBLE FRAIS COMMERC.	819 086	710 115	710 115	677 589	780 021	419 185	419 185	5 897	223 765	27 244	25 900	25 900	21 900	10 000	10 000	9 000
E2 TIRAGES	16 437	13 700	13 700	16 437	16 437											
E2001 ASSURANCES	48 868	48 868	48 868	48 868	48 868											
E2004 HONORAIRES GEOMETRE	47 035	39 196	39 196	47 035	47 035											
E2006 FRAIS DE PUBLICITE	42 007	35 024	35 024	42 007	42 007											
E2008 FRAIS CHATEAU DE MERCY	568 139	482 092	482 092	568 139	568 139											
E2010 IMPOTS ET TAXES	97 834	79 351	79 351	97 834	97 834											
E2099 FRAIS HONORAIRES DIVERS	20 234	18 193	18 193	20 234	20 234											
F2 REM VARIABLE L19%	1 264 471	1 264 471	1 264 471	1 264 471	1 264 471											
F4 REM FORFAITAIRE	1 211 184	1 211 184	1 211 184	1 211 184	1 211 184											
F9 REM SARENIM	53 287	53 287	53 287	53 287	53 287											
G FRAIS FINANCIERS	359 200	359 200	359 200	359 200	359 200											
G1 FRAIS FINANCIERS	28 884	28 884	28 884	28 884	28 884											
G2 COMMISSIONS SUR EMPRUNT	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000											
G3 P.F. COURT TERME	328 316	328 316	328 316	328 316	328 316											
G4 P.F. EMPRUNT 3 500 000 €																
H CESSIENS DE SFP BUREAUX	20 544 924	17 423 355	17 423 355	17 572 523	20 723 926	9 044 808	9 044 808	269 136	541 080	1 020 360	2 593 224	1 400 458	2 143 012	2 002 046	1 494 168	484 770
H1 CESSIENS DE SFP BUREAUX	10 306 149	8 624 094	8 624 094	8 660 762	10 350 150	5 198 001	5 198 001	269 136	541 080	1 004 458	1 400 458	1 400 458	1 400 458	1 400 458	1 400 458	1 400 458
H10 CESSIENS DE SFP BUREAUX	10 306 149	8 624 094	8 624 094	8 660 762	10 350 150	5 198 001	5 198 001	269 136	541 080	1 004 458	1 400 458	1 400 458	1 400 458	1 400 458	1 400 458	1 400 458

**POLE SANTE INNOVATION DE
MERCY**

NOTE DE CONJONCTURE AU 31 DECEMBRE 2022

PERSPECTIVES 2023



SOMMAIRE

I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION	2
Constitution du SYNDICAT d'AMENAGEMENT DU SITE DE MERCY	2
Vente au profit du CHR de METZ-THONVILLE	2
Acte d'apport relatif au transfert de l'opération d'aménagement de la ZAC dénommée POLE SANTE INNOVATION DE MERCY :	2
Zone d'Aménagement Concerté « ZAC DU POLE SANTE INNOVATION DE MERCY »	3
DISPOSITIF CONTRACTUEL :	3
Concession d'aménagement et acte d'apport relatif au transfert de l'opération d'aménagement de la ZAC dénommée POLE SANTE INNOVATION DE MERCY	3
II – ETAT D'AVANCEMENT AU 31/12/2022	5
II.1. ETAT D'AVANCEMENT OPERATIONNEL AU 31/12/2022	5
II.2. ETAT D'AVANCEMENT FINANCIER AU 31/12/2022	8
<i>Ce poste comprend le remboursement de l'avance consentie par Metz Métropole pour un montant total de 3 284 305,18 € TTC.....</i>	11
III – BILAN : EVOLUTIONS ET SYNTHESE	12
IV – PERSPECTIVES	13
IV.1. PERSPECTIVES 2023	13
IV.2. PERSPECTIVES APRES 2023	13
V – PROPOSITIONS DE DECISIONS DANS LE CADRE DE L'EVOLUTION DE L'OPERATION	14

ANNEXES :

- Bilan financier arrêté au 31/12/2022 et prévisionnel des futurs exercices ;
- Plan relatif à l'état de la commercialisation arrêté au 31/12/2022 ;
- Tableau récapitulatif de l'état d'avancement des cessions au 31/12/2022 ;

I – OBJECTIFS ET HISTORIQUE DE L'OPERATION

Le Pôle Santé Innovation de Mercy d'une superficie de 58 ha est situé sur d'anciens terrains militaires. Située sur les communes de PELTRE et d'ARS-LAQUENEXY, la ZAC* est idéalement desservie par le contournement Sud-Est de l'agglomération messine et a pour objectif de devenir un quartier simple et dynamique où il fait bon vivre, travailler et se soigner.

Constitution du SYNDICAT d'AMENAGEMENT DU SITE DE MERCY

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE METZ METROPOLE (CA2M) a par délibération en date du 29 septembre 2003 décidé d'acquérir les terrains et bâtiments militaires du site de MERCY sis sur les territoires des communes de ARS LAQUENEXY et de PELTRE afin de permettre l'implantation du nouvel hôpital de METZ.

Les Communes d'ARS LAQUENEXY et de PELTRE étant respectivement membres de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE METZ METROPOLE (CA2M) et de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL SAINT PIERRE, ces deux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ont décidé d'initier ensemble une opération globale d'aménagement en vue de l'implantation :

- *D'un pôle hospitalier regroupant le CHR et la Maternité ;*
- *D'un pôle d'activités et d'équipements d'accompagnement ;*
- *D'un pôle d'activités tertiaires et de services.*

Cette opération a fait l'objet d'un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) en date du 22 juin 2007 et doit permettre la réalisation d'un programme d'équipements conséquent composé essentiellement d'équipements d'infrastructures (voiries, réseaux, etc....).

Compte tenu de l'appartenance du foncier aux deux collectivités et afin de réaliser l'aménagement du site sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), il a été décidé de créer un Syndicat Mixte ayant pour objet la création et la réalisation d'une ZAC sur l'ensemble du site ainsi que son entretien et sa gestion. Le SYNDICAT D'AMENAGEMENT DU SITE DE MERCY regroupant les membres suivants :

- *La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL SAINT-PIERRE,*
- *La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE METZ METROPOLE.*

a, ainsi, été créé par arrêté préfectoral le 16 janvier 2008.

Vente au profit du CHR de METZ-THONVILLE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christian ROTH, le 31 décembre 2008, la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE METZ METROPOLE (CA2M) a vendu au CENTRE HOSPITALIER REGIONAL (CHR) de METZ-THONVILLE, une emprise foncière située sur les territoires des communes voisines de ARS-LAQUENEXY et de PELTRE en bordure de RD 955 (Route de Strasbourg) et les droits à construire y attachés correspondant à une surface de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) de 86.442m².

* ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

Acte d'apport relatif au transfert de l'opération d'aménagement de la ZAC dénommée POLE SANTE INNOVATION DE MERCY :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christian ROTH, le 09 mars 2010, la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE METZ METROPOLE a transféré au SYNDICAT D'AMENAGEMENT DU SITE DE MERCY (SASM), la PROPRIETE de l'emprise foncière de la ZAC POLE SANTE INNOVATION DE MERCY et l'ensemble des DROITS et OBLIGATIONS jusqu'alors souscrits par ladite COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE METZ METROPOLE au titre de l'opération d'aménagement du site de la ZAC dénommée POLE SANTE INNOVATION DE MERCY.

Zone d'Aménagement Concerté « ZAC DU POLE SANTE INNOVATION DE MERCY »

Aux termes d'une délibération en date du 2 juin 2010, le Comité du SYNDICAT D'AMENAGEMENT DU SITE DE MERCY a :

- Approuvé le dossier de création de la ZAC de MERCY, faisant apparaître notamment :
 - o *Le périmètre de la ZAC de 58 hectares,*
 - o *Le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone s'élevant à 220.000 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON), destinés en particulier aux équipements hospitaliers et à des locaux d'activités,*
 - o *L'exclusion de la taxe Locale d'Équipement à l'intérieur du périmètre de la ZAC,*
- Pris acte de la création de la ZAC de MERCY,
- Chargé le Président dudit SYNDICAT, ou son représentant, de l'exécution des mesures de publicité prescrites par l'article R311-5 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération en date du 13 octobre 2011, le Comité du SYNDICAT D'AMENAGEMENT DU SITE DE MERCY a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC DU POLE SANTE INNOVATION DE MERCY et prévoit la création de 180 000 à 240 000 m² de SDP** (SHON à l'origine), répartis comme suit :

- *Hôpital : 86 442 m² SHON* (surface cessible 112 781m²) ;*
- *Extension hospitalière dont maternité : ente 20 000 et 34 000 m² SHON (surface cessible de 31 000m²) ;*
- *Autre équipement public : entre 3 000 et 15 000 m² SHON (surface cessible de 20 000m²) ;*
- *Logement adapté : entre 3 000 et 15 000 m² SHON (surface cessible de 21 280m²) ;*
- *Activité d'accompagnement du pôle hospitalier et activités tertiaires et de services : entre 70 000 et 90 000 m² SHON (surface cessible de 214 000m²).*

DISPOSITIF CONTRACTUEL :

Concession d'aménagement et acte d'apport relatif au transfert de l'opération d'aménagement de la ZAC dénommée POLE SANTE INNOVATION DE MERCY

Par délibération en date du 14 décembre 2011, le Comité du SYNDICAT D'AMENAGEMENT DU SITE DE MERCY a décidé de désigner la SPL SAREMM en qualité de concessionnaire d'aménagement pour la réalisation de la ZAC dénommée POLE SANTE INNOVATION DE MERCY et de lui confier en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'Urbanisme les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'une durée de quinze (15) années à compter de la date de signature du traité de concession.

* SHON : Surface Hors Œuvre Nette

** SDP : Surface De Plancher

La convention de concession d'aménagement a été signée le 9 février 2012 entre le SYNDICAT D'AMENAGEMENT DU SITE DE MERCY, concédant et la SPL SAREMM, concessionnaire. Cette convention a été transmise pour contrôle de légalité à la Préfecture de la Moselle le 20 février 2012.

Le terme de cette concession d'aménagement a été fixée au 27 Février 2027.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christian ROTH, le 30 juillet 2012, le SYNDICAT D'AMENAGEMENT DU SITE DE MERCY (SASM) a transféré à la SPL SAREMM la propriété de l'emprise foncière de la ZAC POLE SANTE INNOVATION DE MERCY et l'ensemble des droits et obligations jusqu' alors souscrits par ledit SYNDICAT D'AMENAGEMENT DU SITE DE MERCY (SASM) et précédemment par la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE METZ METROPOLE au titre de l'opération d'aménagement du site de la ZAC dénommée POLE SANTE INNOVATION DE MERCY.

Par arrêté du Préfet de la Région Lorraine en date du 26 mars 2013, il a été créé un nouvel Etablissement Public de Coopération Intercommunale issu de la fusion de la CA2M et de la Communauté de communes du Val Saint-Pierre.

L'ensemble des biens, droits et obligations du SASM ont été transférés à la CA2M qui est devenue par conséquent le nouveau concédant de la ZAC POLE SANTE INNOVATION DE MERCY.

Le traité de concession entre Metz Métropole et la SAREMM a fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 8 août 2013, qui a :

- acté la participation financière à l'opération de la Collectivité Concédante pour un montant de 888 626 € ;
- arrêté le montant des subventions des autres personnes publiques (Conseil Général de la Moselle et Etat CRSD) pour un montant de 2 586 343,40 € ;
- modifié les modalités de rémunération du concessionnaire avec la mise en place d'un forfait de rémunération annuel fixé à 78 000 € actualisable selon l'indice SYNTEC avec comme base l'indice du mois d'avril 2013 (244,4).

Depuis le 1^{er} janvier 2021, les prix unitaires de charges foncières sont les suivants :

- *Bureaux* : **180 € HT par m² de SDP**
- *Activités* : **55 € HT par m² de terrain**
- *Habitat* : **200 € HT par m² de SDP**
- *Hôpital* : **53 € HT par m² de SDP**
- *Destinations spécifiques liées au CHR* : *à convenir selon projet spécifique.*

On entend ici par Habitat tout projet de logement adapté à la santé, ou logements du personnel du CHR.

Antérieurement au 1^{er} janvier 2021, les prix unitaires étaient établis de la façon suivante :

- *Bureaux* : **150 € HT par m² de SDP****
- *Activités* : **45 € HT par m² de terrain**
- *Equipement* : **53 € HT par m² de SDP**
- *Habitat* : **200 € HT par m² de SDP**

** SDP : Surface De Plancher

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 au regard des dossiers de création et de réalisation de la ZAC :

	<i>m² de SDP programmée</i>	<i>m² de SDP vendue au 31/12/2021</i>	<i>% de réalisation par rapport à la fourchette basse de SDP programmée</i>
Hôpital : 86 442m ²	86 442	86 442	100 %
Extension hospitalière dont maternité	20 000 à 34 000	23 381	68,8 %
Autre équipement public	3 000 à 15 000	16 952	100 %
Logement adapté	3000 à 15 000	0	0 %
Activités tertiaires et services - artisanal	70 000 à 90 000	31 758	35,3 %

Un plan de commercialisation indiquant la localisation des îlots ci-après mentionnés figure en annexe à la présente note de conjoncture.

Programmes immobiliers livrés au 31 décembre 2022 :



Lots 6.1 et 5.4 - Heintz Immobilier – SPIE a acheté en 2018 la parcelle 6.1 pour la construction d'un bâtiment tertiaire de 1 500 m² destiné à accueillir le siège France de SAG (100 employés). Suite à la fusion entre SPIE et SAGEST, Heintz Immobilier a acquis le lot 5.4 en complément du lot 6.1 pour la construction d'un bâtiment unique en 2022. Le permis de construire a été déposé en 2020 et les travaux ont débuté en avril 2021, le bâtiment a été mis en service en novembre 2022.



Lot 5.2 - Le Cabinet Comptable a aquis le lot 5.2a afin d'y construire un bâtiment de bureaux d'environ 900 m² pour y installer son entreprise et louer plusieurs cellules à vocation de bureaux. La construction a débuté en avril 2021 et le bâtiment a été livré au premier trimestre 2022.



Lot 2.4 - L'association APEI Moselle, issue de la fusion des antennes de Thionville et de Saint-Avold, implante son nouveau siège sur le lot 2.4, d'une surface de 960 m² de SDP de bureaux. La vente a été régularisée en 2021 et les travaux ont débuté en mars 2021. Le bâtiment a été livré au premier trimestre 2022.

Programmes immobiliers en travaux au 31/12/2022

Château de MERCY : suite à la procédure de protection au titre du patrimoine engagée en avril 2016, l'inscription aux Monuments Historiques du **Château de MERCY** est effective depuis le 2^{ème} trimestre 2019. La SAREMM a trouvé un nouvel investisseur, la société **AARON COOPER** qui souhaite porter un projet comportant notamment un restaurant au rez-de-chaussée et 26 logements dans les étages. Des échanges entre la DRAC*, l'ABF**, AARON COOPER et la SAREMM ont permis d'aboutir à la définition des modalités du traitement de la mérule présente dans les boiseries du château.

Un avenant à la promesse de vente a été signé le 6 août 2020 et le permis de construire a été déposé le 30 septembre 2020. Le permis de construire a été obtenu en novembre 2021 et l'acte de vente a été signé le 8 décembre 2021. Les travaux de traitement de la mérule et de réhabilitation ont débuté en 2022. La mérule a progressé dans le château et il a été découvert de l'amiante sous les planchers. A ce jour, la fin du traitement de la mérule est prévu au deuxième trimestre 2023, les travaux de toitures doivent débuter au troisième trimestre 2023 et la fin des travaux est prévue au deuxième trimestre 2024.



Lot 2.2bis - La société G2O participation (SCI MADEINMERCY) souhaite implanter une activité de formation continue médicale et paramédicale au rez-de-chaussée d'un immeuble de 1 246 m² de surface de plancher, au premier étage, 18 cellules destinées à la location pour des startups tournées essentiellement vers le domaine de la santé et l'innovation, ainsi que la création du siège social de G2O Participation au dernier étage de l'immeuble. La vente est intervenue le 29 septembre 2022. Les travaux ont débuté en décembre 2022, la livraison est prévue début 2024.

* DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles

** ABF : Architecte des Bâtiments de France

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

- En 2022, des travaux de parachèvement des voiries de la tranche 1 de la ZAC de MERCY ont été réalisés à environ 75 %. Il s'agit de la reprise des bordures, trottoirs, de la remise en état des noues, de la finalisation de la viabilisation et de travaux de plantation. Pour rappel, l'essentiel des travaux d'équipements et de VRD de la phase 1 de la ZAC a été réalisé avant que la SAREMM ne soit désignée en qualité de concessionnaire du POLE INNOVATION SANTE DE MERCY.
- En 2022, des travaux de raccordements de réseaux des lots en cours de constructions ont également été réalisés.

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 2021	Réalisé au 31/12/2022	
		Approuvé HT	Total HT	% avancement
	DEPENSES	21 656 002	13 289 246	61%
A	ETUDES	806 627	481 563	60%
B	FONCIER	2 568 039	2 568 039	100%
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	15 867 642	8 916 888	56%
E	FRAIS DIVERS	790 023	385 877	49%
F	FRAIS GENEREAUX	1 264 471	902 385	71%
G	FRAIS FINANCIERS	359 200	34 493	10%
	RECETTES	21 656 001	11 061 047	51%
H	CESSIONS	17 423 355	7 839 925	45%
I	PRODUITS FINANCIERS	39 087	42 676	109%
K	SUBVENTIONS	2 586 343	2 586 343	100%
L	PARTICIPATIONS	888 626		0%
M	RECETTES DIVERSES	718 590	592 103	82%

Valeurs issues du logiciel : un écart d'un euro peut provenir d'un arrondi

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

- 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 et le bureau d'études techniques ainsi que la réalisation de sondages.

En 2022, les dépenses de ce poste s'élèvent à **13 702 € HT** et concernent :

- Etablissement d'avis sur permis de construire par l'architecte conseil de la ZAC, **600 € HT** soit 720 € TTC ;
- Mise à jour du cahier des prescriptions de la ZAC par la maîtrise d'œuvre urbaine, **4 400 € HT** soit 5 280 € TTC ;
- Mise à jour du plan directeur général pour un montant de **1 200 € HT** soit 1 440 € TTC
- Une étude de signalétique de ZAC pour un montant de **1 152 € HT** soit 1 267 € TTC ;
- Une étude menée par Ingenis Consulting sur la mise en place d'un système de vidéoprotection pour un montant de **5 600 € HT** soit 6 720 € TTC ;
- Une sollicitation de la Scet pour un avis d'expert sur les marchés pour **750 € HT** soit 900 € TTC

- Foncier :

Ce poste concerne les actes d'apport, les acquisitions foncières des terrains EPFGE et militaires ainsi que les frais d'acte et de procédure.

Aucun frais foncier n'a été comptabilisé sur l'exercice courant.

- Travaux d'aménagement :

Ce poste concerne les travaux de viabilisation, les frais d'entretiens des espaces verts ainsi que le coût du chauffage urbain mais aussi les honoraires techniques. Il comprend également le coût de la réalisation des travaux sur le parvis du château ainsi que des provisions travaux.

En 2022, les dépenses de ce poste s'élèvent à **1 187 692 € HT** correspondant aux :

- Travaux de parachèvement des espaces publics de la tranche 1 de la ZAC, lot 1 - VRD : **889 898 € HT** soit 1 067 878 € TTC
- Travaux de parachèvement des espaces publics de la tranche 1 de la ZAC, lot 2 – réseaux secs : **241 048 € HT** soit 289 257 € TTC
- Travaux de parachèvement des espaces publics de la tranche 1 de la ZAC, lot 3 – espaces verts : **8 917 € HT** soit 10 701 € TTC
- Travaux de raccordement électrique pour un montant de **1 680 € HT** soit 2 016 € TTC
- Travaux de raccordement de chauffage urbain pour un montant de **1 253 € HT** soit 1 322 € TTC ;
- Travaux d'abattage d'arbres en mauvais état et fauche d'espaces verts pour un montant de **2 050 € HT** soit 2 460,00 € TTC ;
- Honoraires techniques pour un montant de **42 845 € HT** soit 51 414 € TTC (contrôleur technique, Maître d'œuvre, Coordonnateur SPS, géomètre).

- Frais divers :

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

En 2022, les dépenses de ce poste s'élèvent à **5 769 € HT** et correspondant :

- A des frais de sécurisation du Château de MERCY pour un montant de **807 € HT** soit 935 € TTC ;
- Au règlement de l'assurance RC pour un montant de **2 191 €** ;
- Au règlement des impôts fonciers pour un montant de **2 771€** ;

- Frais généraux :

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

En 2022, la SAREMM a perçu une rémunération de **89 298 €**, soit 78 000 € auquel s'ajoute une actualisation de 11 298 €.

- Frais financiers : réalisation au 31/12/2022

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

En 2022, les dépenses de ce poste s'élèvent à **8 279 €** et correspondent aux frais financiers des deux emprunts contractés en 2021.

En 2022, les recettes s'élèvent à **259 407 € HT**. Les principaux postes de recettes et des recettes perçues en 2022 concernent :

- Cessions de droits à construire :

En 2022, la SAREMM a perçu les recettes liées aux droits à construire suivants :

- Cession de 1 246 m² de SDP à SCI MADEINMERCY au prix de 150 € HT/m² de SDP sur le lot 2.2 bis pour un montant de **224 280 € HT** soit 269 136 € TTC.

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

- Produits financiers :

En 2022, les produits financiers suivants ont été perçus : **3 588 €**.

Ces produits financiers résultent de placements réalisés sur la trésorerie positive de l'opération.

- Subventions :

Ce poste comprend une subvention : celle de l'Etat dans le cadre du CRSD, ainsi que les subventions perçues dans le cadre de l'acte d'apport par le Conseil Départemental de la Moselle.

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

- Participations :

Un avenant n° 2 à la convention a été signé le 6 décembre 2021 afin de déterminer la participation d'équilibre qui s'élève à 888 626 €, somme qui sera versée en totalité en 2027.

En 2022, aucun versement n'a donc été perçu par la SAREMM.

- Autres recettes :

Ces recettes correspondent à des redevances liées à la location du pylône téléphonique, aux indemnisations des assurances et à diverses recettes.

En 2022, ces recettes représentent un montant total cumulé de **31 539 € HT** correspondant à :

- Une redevance téléphonique d'INFRACOS pour un montant de **9 200 € HT** soit 11 040 € TTC ;
- Une redevance téléphonique de FREE MOBILE pour un montant de **10 756 € HT** soit 12 907 € TTC ;
- Une redevance téléphonique de ORANGE pour un montant de **10 303 € HT** soit 12 364 € TTC ;
- Diverses recettes correspondant à des remboursements de frais d'arpentage par des acquéreurs pour un montant de **1 280 € HT** soit 1 536 € TTC.

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

- Avances remboursables :

Ce poste comprend le remboursement de l'avance consentie par Metz Métropole pour un montant total de 3 284 305,18 € TTC.

En 2022, la SAREMM n'a remboursé aucune avance.

- Ligne de trésorerie et emprunt :

- 2 emprunts pour un total de 2 000 000 € ont été contractés en 2021 auprès de :
 - La Banque Postale pour 1 000 000 €
 - Crédit Agricole pour 1 000 000 €

- Etat de trésorerie au 31/12/2022

- Remboursement de l'échéance des emprunts : 365 138 €
- **Situation de la trésorerie : + 443 852 €**

En 2022, la trésorerie de l'opération au 31/12/2022 est de + 443 852 €.

Comparaison entre le prévisionnel 2022 et le réalisé 2022 :

- Dépenses :

Le CRAC arrêté au 31 décembre 2021 prévoyait un montant de dépenses en 2022 de 2 012 027 € HT soit 2 373 583 € TTC.

En 2022, le montant total des dépenses réalisées s'élève à 1 304 739 € HT soit 1 544 849 € TTC.

Le montant des dépenses réalisées en 2022 n'est pas conforme aux prévisions puisque le lancement des études de maîtrise d'œuvre urbaine pour la tranche 2 ainsi que le début de la viabilisation de la tranche 2 n'ont pas été menés, les études étant reportées à 2023.

Par ailleurs, le solde des travaux réalisés en 2022 sera payé en 2023.

- Recettes :

Le CRAC arrêté au 31 décembre 2021 prévoyait un montant de recettes en 2022 de 1 006 017 € HT soit 1 207 220 € TTC.

En 2022, le montant total des recettes perçues s'élève à 259 407 € HT soit 310 571 € TTC.

Le montant des recettes perçues en 2022 n'atteint pas le montant prévisionnel car les cessions listées ci-après ont été reportées en 2023 :

- La vente du lot 4 pour la construction d'un hôtel hospitalier de 2 272 m² au prix de 150 € HT/m², soit une cession d'un montant de 340 800 € HT ;
- La vente du lot 9.2 pour la construction d'une maison médicale et d'un immeuble de bureaux de 3 006 m² au prix de 150 € HT/m² de surface de plancher soit une cession d'un montant de 450 900 € HT.

III – BILAN : EVOLUTIONS ET SYNTHESE

Eléments clés de l'évolution du bilan :

Les modifications du bilan proposées ci-après ont été effectuées :

Augmentation des recettes : + 157 628 € HT par rapport au précédent CRAC en lien avec une augmentation de charges foncières reçues.

Augmentation des dépenses : + 157 628 € HT par rapport au précédent CRAC en lien notamment avec les frais sur l'emprunt à réaliser en 2023.

Ce bilan tient compte du versement de la participation financière à l'équilibre du concédant prévu en 2027.

- Prolongation de la concession et rémunération de la SAREMM :

Au regard des difficultés de commercialisation des derniers lots de la tranche 1, liés à la spécialisation santé et innovation de la ZAC, mais également au démarrage des travaux de viabilisation de la tranche 2, il est proposé de prolonger la durée de la concession jusqu'au 31 janvier 2030 au lieu du 27 février 2027. Cette prolongation se justifie également par l'obligation pour la SAREMM de contractualiser un emprunt en 2023.

- Rémunération SAREMM :

En lien avec la prolongation de la durée de la concession, il est proposé d'adapter à compter de 2024 les modalités de rémunération de la SAREMM de la manière suivante :

- diminution du forfait de rémunération SAREMM à un montant de 55 000 € par an actualisable selon l'indice SYNTEC (en lieu et place d'un forfait de 78 000 € par an actualisable selon l'indice SYNTEC) ;
- intégration d'un pourcentage de la rémunération SAREMM en fonction de la commercialisation des lots, pourcentage fixé à 1,1 %.

- Emprunt :

Pour répondre aux besoins de trésorerie de l'opération liés aux travaux de viabilisation de la tranche 2, la SAREMM doit réaliser un nouvel emprunt d'un montant de 3 500 000 € TTC en 2023. Cet emprunt devra être garanti par la collectivité concédante.

Proposition d'évolution du bilan :

Ligne	Intitulé	Bilan approuvé 2021	Nouveau Bilan au 31/12/2022	
		en HT	en HT	évolution
	DEPENSES	21 656 002	21 813 630	157 628
A	ETUDES	806 627	806 722	95
B	FONCIER	2 568 039	2 568 039	0
D	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	15 867 642	15 526 029	-341 613
E	FRAIS DIVERS	790 023	757 497	-32 526
F	FRAIS GENEREAUX	1 264 471	1 494 332	229 861
G	FRAIS FINANCIERS	359 200	661 011	301 811
	RECETTES	21 656 001	21 813 630	157 628
H	CESSIONS	17 423 355	17 572 523	149 168
I	PRODUITS FINANCIERS	39 087	42 676	3 589
K	SUBVENTIONS	2 586 343	2 586 343	0
L	PARTICIPATIONS	888 626	888 626	0
M	RECETTES DIVERSES	718 590	723 462	4 872

Valeurs issues du logiciel : un écart d'un euro peut provenir d'un arrondi

IV – PERSPECTIVES

IV.1. PERSPECTIVES 2023

Pour 2023, les perspectives principales concernent :

Dépenses :

- Les honoraires de l'architecte conseil dans la perspective des cessions à réaliser ;
- Le lancement des études de maîtrise d'œuvre urbaine pour la tranche 2 ;
- La fin des travaux de parachèvement de la tranche 1 ;
- La réalisation de l'aire de jeux et des deux salons urbains dans le parc du Château ;
- La participation de la SAREMM au traitement de la mэрule dans le Château de MERCY, conformément aux dispositions de l'acte de vente du 18 décembre 2021.

TOTAL Dépenses prévisionnelles en 2023 : **1 171 018 € HT**

Recettes :

- Cessions de droits à construire :
 - Lot 9.2 : 3 006 m² de surface de plancher à 150 € HT/m² de surface de plancher à PERSPECTIVE pour la construction d'une maison médicale et d'un immeuble de bureaux pour un montant prévisionnel de 450 900 € HT (application du tarif antérieur au 01/01/2021, la signature du compromis de vente datant d'avant la mise en place des nouveaux tarifs) ;
- La redevance des opérateurs de téléphonique pour l'exploitation d'un pylône.

TOTAL Recettes prévisionnelles en 2023 : **477 567 € HT**

Trésorerie :

SOLDE de trésorerie prévisionnelle à fin 2023 : **2 615 198 € HT**
Intègre la contractualisation d'un emprunt en 2023 à hauteur de 3 500 000 €

IV.2. PERSPECTIVES APRES 2023

Dépenses :

- Viabilisation de la tranche 2 (Réseaux et voirie provisoire) ;

Recettes :

- Cessions de droits à construire avec notamment :
 - lot 4 : 2 272 m² de surface de plancher pour un montant de 150 € HT/m² de surface de plancher en 2024, soit 340 800 € HT ;
 - lot 5.3 : 1 650 m² de surface de plancher pour un montant de 180 € HT/m² de surface de plancher en 2024 soit 297 000 € HT ;

SAREMM attire l'attention de l'Eurométropole de Metz sur les difficultés de commercialisation des lots depuis que la thématique Santé de la ZAC a été réaffirmée par les élus lors des COPIL de 2020 et 2021. Le ralentissement de la commercialisation impacte la trésorerie et le bilan financier de l'opération.

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

➤ Approbation du CRAC et du bilan prévisionnel actualisé présenté au 31/12/2022 ;

Compte tenu de l'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus, le bilan global actualisé au 31 décembre 2022 est équilibré à hauteur de **21 813 630 € HT**.

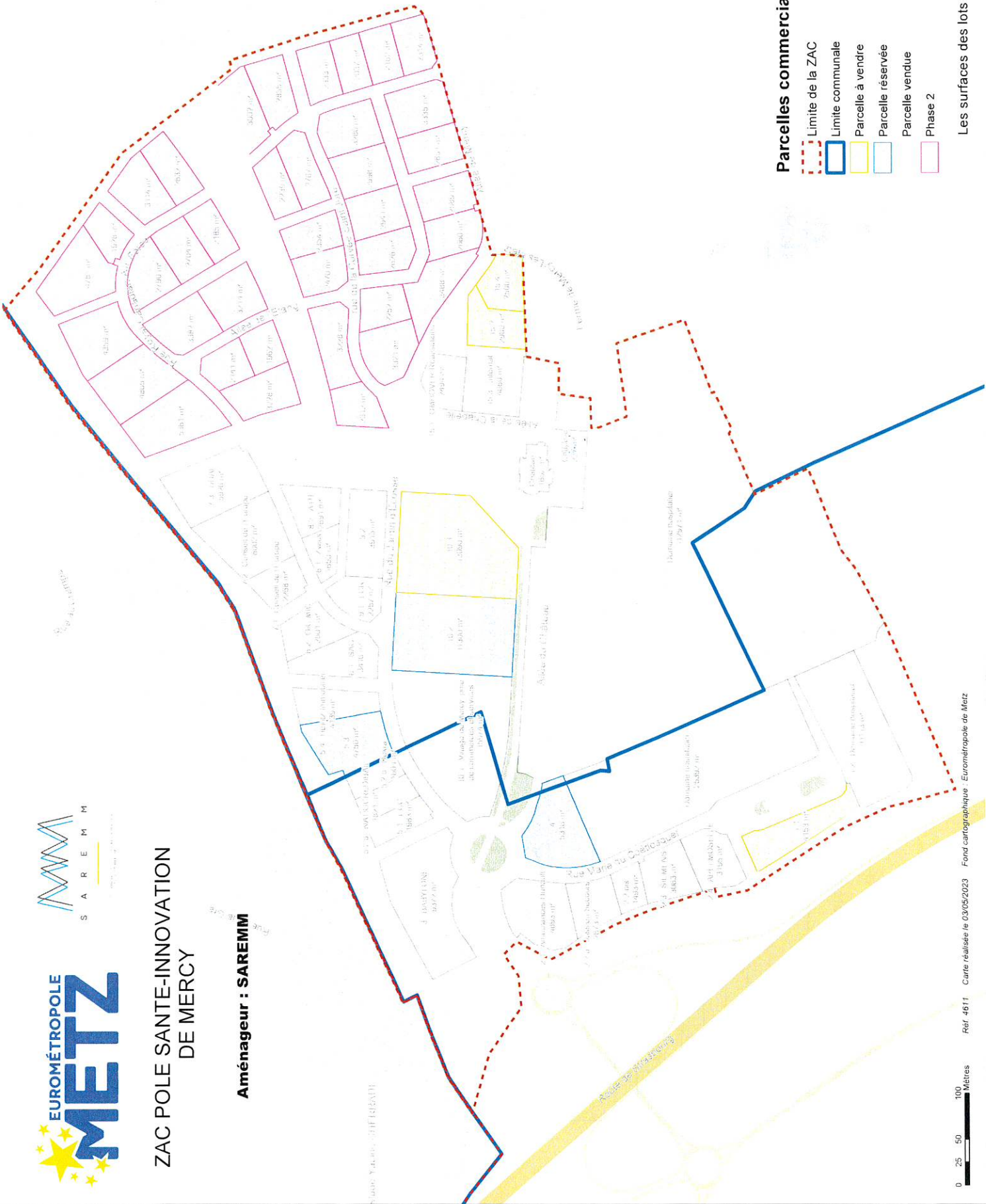
CRAC 2022 - Pôle Santé Innovation de Mercy - Etat de la commercialisation au 31/12/2022

N° du lot	Identité de l'acquéreur	Typologie de construction	Surfaces SDP /SHON vendues	Prix		Dates clés Signature de l'acte de vente initial
				Prix total HT	Prix total TTC	
1.2	CHR	Extension hospitalière stationnement	0	94 540,00 €	108 635,91 €	02.11.2015
2.1	SA 12H - Hunault	Activités tertiaires et services	704	195 390,00 €	239 047,84 €	26.02.2016
2.2	SCI Atlantique - Jussieu Secours	Activités tertiaires et services	861	120 510,00 €	141 885,80 €	03.05.2016
2.2 bis	SCI MADEINMERCY	Activités tertiaires et services	1 246	224 280,00 €	269 136,00 €	29.09.2022
2.3	SCI Mercy Invest - Simens	Activités tertiaires et services	951	171 180,00 €	201 675,50 €	11.10.2012
2.4	APEI Moselle	Activités tertiaires et services	1 182	177 300,00 €	212 760,00 €	02.07.2021
3	Babylone - Data center	Activités tertiaires et services	2 700	405 000,00 €	486 000,00 €	17.10.2018
5.1	2C INVEST - ECC	Activités tertiaires et services	670	100 500,00 €	120 600,00 €	21.06.2018
5.2a	NATIOCREDIBAIL	Activités tertiaires et services	900	135 000,00 €	162 000,00 €	30.12.2020
5.2b	SCI STAMPA - DEKRA	Activités tertiaires et services	745	114 045,00 €	134 959,50 €	11.12.2014 régul: 28.10.15
5.4	SCI SAGEST - Heintz Immo	Activités tertiaires et services	1 531	229 650,00 €	275 580,00 €	25.05.2018
6.1	SCI SAGEST - SAG	Activités tertiaires et services	1 497	224 550,00 €	265 685,26 €	26.09.2016
6.2	SCI VAHEL - GIS MIC	Activités tertiaires et services	926	138 900,00 €	166 680,00 €	25.06.2018
7.1	Direction Européenne de la Qualité du Médicament et Soins de Santé du Conseil de	Activités tertiaires et services	814	122 100,00 €	146 520,00 €	29.09.2017
7.2	l'Europe	Activités tertiaires et services	3 000	270 000,00 €	324 000,00 €	11.04.2018
7.3	JM MERCY - UDAF	Activités tertiaires et services	2 193	328 950,00 €	388 719,55 €	13.07.2016
8.1	Zwick France	Activités tertiaires et services	726	108 520,50 €	128 544,90 €	17.12.2013
8.2	Association des Paralysés de France - APF	Activités tertiaires et services	1 730	156 020,00 €	183 916,26 €	24.07.2013
9.1	Les Constructeurs Reunis - LCR	Activités tertiaires et services	1 520	228 000,00 €	273 600,00 €	25.01.2017
10.1	Groupe 1000 Développement	Activités tertiaires et services	6 906	1 333 658,86 €	1 584 453,84 €	12.06.2014
15.1	Omhover Réalisations	Activités tertiaires et services	946	141 900,00 €	169 420,21 €	28.12.2018
15.3	CHR - Internat	Extension hospitalière	1 879	99 597,60 €	114 408,80 €	08.06.2016
Château	Château de Mercy	Logement adapté	0	130 000,00 €	156 000,00 €	08.12.2021
Emprise METTIS	Metz Métropole	Equipement public Transport Mettis	0	354 628,00 €	418 519,18 €	21.11.2013
Maternité	CHR	Extension hospitalière Maternité	21 502	903 084,00 €	1 048 438,33 €	24.01.2013
Hôpital	CHR *	Hôpital	86 442	1 304 870,00 €	1 304 870,00 €	31.12.2008

*Le montant de la cession correspond à l'acte d'apport du 9 mars 2010

ZAC POLE SANTE-INNOVATION DE MERCY

Aménageur : SAREMM



Parcelles commercialisées au 31/12/2022

- Limite de la ZAC
- Limite communale
- Parcelle à vendre
- Parcelle réservée
- Parcelle vendue
- Phase 2

Les surfaces des lots sont indiquées à titre indicatif

Résumé de l'acte

057-200039865-20230925-2023-09-DB28-DE

Numéro de l'acte : 2023-09-DB28
Date de décision : lundi 25 septembre 2023
Nature de l'acte : DE
Objet : ZAC du Pôle Santé-Innovation de Mercy :
approbation du compte rendu financier annuel à la
collectivité (CRAC) au 31 décembre 2022 et
approbation de l'avenant n° 3 à la convention de
concession
Classification : 8.4 - Aménagement du territoire
Rédacteur : Catherine DELLES
AR reçu le : 28/09/2023
Numéro AR : 057-200039865-20230925-2023-09-DB28-DE
Document principal : 99_DE-28.pdf

Historique :

28/09/23 16:18	En cours de création	
28/09/23 16:19	En préparation	Catherine DELLES
28/09/23 17:59	Reçu	Catherine DELLES
28/09/23 17:59	En cours de transmission	
28/09/23 18:00	Transmis en Préfecture	
28/09/23 18:05	Accusé de réception reçu	