

10

RAPPORT

OBJET : REQUALIFICATION URBAINE DU SITE DES ANCIENS ATELIERS MUNICIPAUX SIS RUE CHARLES LE PAYEN – TRAVAUX DE VOIRIE ET VIABILISATION RUE CHARLES LE PAYEN - RUE CHABOT DIDON – CESSION DE TERRAINS

La requalification urbaine du site des anciens ateliers municipaux et du service de la propriété sis rue Charles Le Payen a pour objectif de proposer une nouvelle offre d'habitat dans le contexte d'une demande toujours soutenue en terrains constructibles et suivant les évolutions démographiques observées sur la commune.

L'étude urbaine réalisée par Alain CARDON en 2008/2009 dans le cadre des études préalables a montré que le site, au regard de sa localisation et des évolutions urbaines au sud de la ville, dispose des conditions pour y développer un programme d'habitat de 200 logements environ d'une surface hors œuvre nette (SHON) prévisionnelle maximale de 20 000 m².

Il convient à ce stade d'engager deux démarches concomitantes :

- Viabilisation du site
- Commercialisation d'un premier terrain.

1. - Viabilisation

La Ville qui doit assurer la desserte du site, est amenée à conforter certains réseaux (adduction d'eau potable, d'eau usée, réseau électrique).

Les accès actuels en impasse au droit du site des rues Charles Le Payen, Chabot Didon, insuffisants pour la distribution du site, sont à structurer.

La rue Charles Le Payen sera ainsi prolongée vers la rue Chabot Didon au droit du parking actuel.

L'ensemble des travaux de voirie et réseaux divers de viabilisation en limite de site est estimé à 600 000 € TTC.

2. Commercialisation

Le site, qui sera libéré en partie sud dans le courant du 4^{ème} trimestre 2010, peut recevoir une opération d'habitat comprenant des logements sociaux, (concourant à la reconstitution de l'offre du GPV conformément aux engagements pris avec l'ANRU) et des logements en accession.

L'urbanisation sera réalisée suivant un plan de composition tenant compte des contraintes de sol mises en évidence dans les études préalables.

Le programme prévoit de réaliser environ 80 logements sur la partie sud du site (lot B1 d'environ 6 500 m², sans le lot de la maison existante), dont une quarantaine de logements sociaux locatifs par METZ HABITAT TERRITOIRE.

Afin de réaliser l'opération, METZ HABITAT TERRITOIRE a souhaité s'associer, en particulier pour répondre à la nécessité d'un aménagement global, à un opérateur privé (SAS NACARAT) en mesure de conclure une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) avec le bailleur social et la réalisation des logements en accession.

Il est donc proposé de procéder à une cession à la SAS NACARAT d'un terrain d'une surface approximative de 6 500 m², sur la base d'un prix fixé à 180 € HT le m² de SHON conformément à l'évaluation du Service France Domaine, les voiries et réseaux internes du tènement restant à la charge du preneur.

En conséquence, les motions suivantes sont soumises à l'approbation du Conseil Municipal :

MOTION 1

OBJET : REQUALIFICATION URBAINE DU SITE DES ANCIENS ATELIERS MUNICIPAUX SIS RUE CHARLES LE PAYEN – TRAVAUX DE VOIRIE ET VIABILISATION RUE CHARLES LE PAYEN - RUE CHABOT DIDON - RUE HINZELIN

Le Conseil Municipal,

Les Commissions entendues,

VU la Délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2007 décidant des études urbaines permettant d'apprécier les perspectives de mutation de ce site,

CONSIDERANT :

- que l'étude urbaine a montré que le site, au regard de sa localisation et des évolutions urbaines au sud de la ville, dispose des conditions pour y développer un programme d'habitat de 200 logements environ,
- que la Ville, qui doit assurer la viabilisation du site, est amenée à conforter certains réseaux (d'adduction d'eau potable, d'eau usée) et à reconstituer la desserte électrique,
- que les accès actuels en impasse au droit du site des rues Charles Le Payen, Chabot Didon et Hinzelin, insuffisants pour la distribution du site, sont à structurer pour assurer une continuité entre la rue Chabot Didon et la rue Charles le Payen d'une part, et entre la rue Hinzelin et la rue Charles le Payen d'autre part,

APPROUVE le programme de travaux pour un montant estimé à 600 000 € TTC portant notamment sur le bouclage entre les rues Chabot Didon-Charles le Payen-Hinzelin le long du site et la confortation des réseaux divers,

AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à lancer les procédures de passation des marchés adéquates, à signer les marchés et leurs avenants éventuels,

CHARGE Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité de préparer, d'engager et de prendre toute décision, en sa qualité de représentant du pouvoir adjudicateur, pour mener à bien la procédure de marché public menée par voie d'Appels d'Offres Ouverts en vue de la réalisation de l'opération susvisée,

RENOVIE à la Commission d'Appels d'Offres, seule compétente, le soin de désigner les attributaires des marchés correspondants,

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer toute pièce contractuelle se rapportant à ces travaux, notamment les marchés, après attribution par la Commission d'Appels d'Offres, ainsi que le ou les avenants éventuels, conformément à l'article 20 du Code des Marchés Publics, dans le cadre des dispositions de la loi du 8 février 1995 et dans les limites des crédits alloués,

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à exécuter les marchés et les pièces contractuelles s'y rapportant et à procéder au paiement des sommes correspondantes,

SOLLICITE les subventions auxquelles la Ville peut prétendre,

DECIDE d'imputer les dépenses correspondantes sur les divers chapitres et articles correspondants du budget annexe des zones.

Pour le Maire,
Le Premier Adjoint :

Richard LIOGER

MOTION 2

OBJET: REQUALIFICATION URBAINE DU SITE DES ANCIENS ATELIERS MUNICIPAUX SIS RUE CHARLES LE PAYEN - CESSION DE TERRAINS A LA SAS NACARAT.

Le Conseil Municipal,
Les Commissions entendues,

CONSIDERANT :

- que le site, qui sera libéré en partie sud dans le courant du 4^{ème} trimestre 2010, peut recevoir une opération d'habitat d'environ 80 logements comprenant des logements sociaux et en accession, participant aux objectifs du programme local de l'habitat et concourant à la reconstitution de l'offre pour le GPV Metz Borny ;
- que le programme mixte prévoit la construction d'une quarantaine de logements sociaux locatifs environ par METZ HABITAT TERRITOIRE ;
- que METZ HABITAT TERRITOIRE a souhaité s'associer à un opérateur privé (SAS NACARAT) en mesure de conclure une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) avec le bailleur social et la réalisation des logements en accession ;
- qu'il est proposé de procéder à une cession à la SAS Nacarat d'un terrain d'une surface approximative de 6 500 m², sans le lot de la maison existante, sur la base d'un prix fixé à 180 € HT le m² de SHON, les voiries et réseaux internes du tènement étant à la charge du preneur ;

VU

- l'évaluation du Service France Domaine ;
- l'accord de la SAS NACARAT ;

DECIDE :

1 – de céder à la SAS NACARAT – 2, rue Augustin Fresnel – 57082 METZ CEDEX 01 ou, sous réserve de l'agrément de la Ville de Metz, à toute personne physique ou morale se substituant à elle, une emprise foncière d'environ 6 500 m² (lot B 1) - sans le lot de la maison existante – à distraire des terrains communaux cadastrés sous :

BAN DU SABLON

Section SC – n° 153 – 590 m²
Section SC – n° 154 – 92 m²
Section SC – n° 155 – 23701 m²
Section SC – n° 66 – 682 m²

dans la perspective d'une opération d'habitat comprenant des logements sociaux locatifs et des logements en accession ;

2 - de procéder à l'établissement et à la signature d'un compromis de vente prévoyant le paiement au comptant à la signature de l'acte de vente et permettant à la SAS NACARAT d'entreprendre toutes les actions nécessaires au lancement de son projet ;

3 - de réaliser cette transaction foncière, sur la base d'un prix fixé à 180 € HT le m² de SHON, les voiries et réseaux internes du tènement étant à la charge du preneur ;

4 – de constituer une servitude de passage (véhicules – réseaux..) sur une voie interne à réaliser par le preneur au profit du lot B2 enclavé correspondant à une superficie d'environ 6 220 m² à distraire des parcelles section SC n° 153 et 155 ;

5 - de laisser à la charge de l'acquéreur tous les frais d'acte, droits et honoraires de notaire ;

6 - d'encaisser la recette au budget annexe des zones ;

7 - d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à régler les détails de l'opération et à signer tous documents y afférents.

Pour le Maire,
Le Premier Adjoint :

Richard LIOGER