

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

PROJET DE DELIBERATION

Séance du 7 décembre 2023

DCM N° 23-12-07-22

Objet : Cession de deux parcelles communales situées rue Charles Le Payen à Metz Sablon.

La société NACARAT a manifesté le souhait d'acquérir un terrain municipal d'une superficie de 5 358 m², situé rue Charles Le Payen, en vue d'y développer un programme immobilier d'une soixantaine de logements. Ce tènement composé de deux parcelles communales cadastrées section SC n°180 (4974 m²) et n°181 (384 m²), correspond à la dernière emprise disponible de l'ancien site des ateliers municipaux.

La société NACARAT, qui avait déjà acquis en 2010 les terrains adjacents auprès de la Ville, va y entreprendre la réalisation des derniers bâtiments de son projet initial. Elle sollicite aujourd'hui l'acquisition du foncier communal situé en cœur d'îlot pour parfaire la restructuration de cet ensemble à vocation d'habitat, situé entre la rue Charles Le Payen, la rue Chabot-Didon et le talus SNCF.

Ce nouveau programme de 61 logements destinés aux propriétaires occupants, répartis en trois bâtiments, développe une surface de plancher minimale de 4200 m².

Le site est concerné par des contraintes tenant à une pollution du sous-sol résultant des activités passées et à la présence de vestiges archéologiques (ancienne villa gallo-romaine). La société NACARAT a adapté son projet en conséquence et fait réaliser les premiers sondages et diagnostics nécessaires à sa réalisation.

La parcelle SC n°181 est par ailleurs inconstructible, du fait de la présence d'une servitude d'évacuation des eaux pluviales.

En raison de ces contraintes et en complément des conditions suspensives classiques, l'offre de la société NACARAT est assortie de conditions suspensives spécifiques tenant à ce que d'une part les prescriptions environnementales n'engendrent pas un surcoût supérieur à 250 000 €, et d'autre part à ce que le Service Régional d'Archéologie de la Direction Régionale de la Culture ne prescrive pas de fouilles ou diagnostics complémentaires aux études déjà réalisées et qui lui ont été communiquées.

L'offre de la société NACARAT s'élève ainsi à 245 € HT le m² de surface de plancher, soit un prix prévisionnel de 1 030 000 € HT, TVA en sus, au regard d'une constructibilité du site d'environ 4200 m² ; le prix exact sera déterminé par la surface de plancher autorisée dans le

cadre du permis de construire.

Le Service Domaine de la DGFIP a retenu une valorisation de 1 125 000 € HT, soit un prix prévisionnel de 268 € HT le m² de surface de plancher. Compte-tenu des fortes contraintes grevant ce terrain, d'une conjoncture du logement neuf en cours de retournement et d'un coût de construction en hausse actuellement, il est proposé de s'écarter de l'estimation domaniale et de céder ce terrain au prix proposé par le promoteur, soit 245 € HT le m² de surface de plancher.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU l'offre de la société NACARAT,

VU l'évaluation du Service France Domaine,

CONSIDERANT que la cession des parcelles cadastrées SC n°180 et n°181 à la société NACARAT en vue de la réalisation d'un programme immobilier à destination d'habitat permettra de finaliser la restructuration urbaine du site,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **DE CONSTATER** la désaffectation des parcelles cadastrées sous :

BAN DU SABLON

- Section SC n°180 – 4 974 m²

- Section SC n°181 – 384 m²

Situées en zone UCD2 du PLU

- **DE PRONONCER** le déclassement du domaine public au domaine privé de la Ville desdites parcelles.

- **DE CEDER** en l'état à la SAS NACARAT, ayant son siège à EURALILLE (59000) 594 avenue Willy Brandt, représentée par M. Georges RAIN, Directeur Régional, ou avec l'accord de la Ville de Metz, à toute personne physique ou morale se substituant à elle, les parcelles communales cadastrées sous :

BAN DU SABLON

- Section SC n°180 – 4 974 m²
 - Section SC n°181 – 384 m²
- Situées en zone UCD2 du PLU

Pour y réaliser un programme immobilier à destination d'habitat d'une surface de plancher approximative de 4200 m².

- **DE REALISER** cette cession moyennant un prix de 245 € HT le m² de surface de plancher, soit un prix approximatif de 1 030 000 € HT pour une constructibilité de 4200 m², TVA en sus. Le prix exact sera déterminé par la surface de plancher autorisée dans le cadre du permis de construire et payable au comptant à la signature de l'acte de vente.

- **DE LAISSER** à la charge de l'acquéreur les frais d'acte, droits et honoraires de notaire.

- **D'ENCAISSER** la recette au budget annexe des zones.

Service à l'origine de la DCM : Stratégie Foncière Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme Référence nomenclature «ACTES» : 3.2 Alienations
