REPUBLIQUE FRANÇAISE **2025/...**

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

PROJET DE DELIBERATION

Séance du 27 mars 2025

DCM N° 25-03-27-27

Objet : Signature d'une convention de partenariat / maîtrise foncière entre la SEM EMH et la Ville de METZ - Programme NPNRU de résidentialisation et de réhabilitation de 5 immeubles sis rues de Normandie, Anjou et Maine à Borny.

La SEM Eurométropole Metz Habitat (EMH) a engagé des travaux de réhabilitation et de résidentialisation de 5 immeubles sis rues de Normandie, Anjou et Maine à Borny.

Dans ce cadre, elle a soumis à la Ville de METZ un projet qui prévoit d'utiliser plusieurs parcelles ou parties de parcelles communales cadastrées section BM n° 323, 324, 326, 356, 357, 359, 360, 363, 366, 367, 408 et BN n° 208, 345, 347, 348, 350, 355, 356, 358, 360, 361, 363, 364, 366, et 367 par le biais d'une convention de partenariat.

L'objectif poursuivi est de réaliser différents espaces paysagers ainsi que d'aménager des pieds d'immeubles notamment par la création de jardins privatifs pour les logements des rez-de-chaussée.

A l'issue des travaux, certaines parcelles ou emprises de ces parcelles communales auraient vocation à être cédées par la Ville à la SEM EMH, d'autres à devenir ou rester propriété de la Ville tout en accueillant des aménagements paysagers réalisés par l'EMH. Ces cessions/acquisitions permettront de rendre cohérents les fonciers respectifs une fois les travaux terminés et les documents d'arpentages établis.

Dans un premier temps, il est donc proposé à l'assemblée délibérante d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer le projet de convention de partenariat avec la SEM EMH tel qu'annexé afin de lui permettre de réaliser les travaux susvisés.

Dans un second temps, à la fin des travaux, des documents d'arpentages seraient établis aux frais de l'EMH et la cession ou l'acquisition des nouvelles emprises foncières soumises à l'approbation de l'assemblée délibérante afin de régulariser et rendre cohérents les fonciers respectifs de la Ville de Metz et de la SEM EMH.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues,

VU le projet de convention de partenariat entre la SEM EMH et la Ville de Metz,

CONSIDERANT les besoins de la SEM EMH d'intervenir sur les parcelles municipales précitées afin d'entreprendre ses travaux de résidentialisation et de réhabilitation de 5 immeubles sis rues de Normandie, Anjou et Maine à Borny dans le cadre du programme NPNRU,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à finaliser et signer la convention de partenariat / maîtrise foncière entre la SEM EMH et la Ville de Metz dans le cadre du programme NPNRU de résidentialisation et de réhabilitation de 5 immeubles sis rues de Normandie, Anjou et Maine à Borny telle qu'annexée, ainsi que tout document nécessaire à sa bonne exécution.

- **DE PRENDRE ACTE** que des opérations de cessions et d'acquisitions interviendront à la fin des travaux suivant les documents d'arpentages établis.

Service à l'origine de la DCM : Stratégie Foncière Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme Référence nomenclature «ACTES» : 3.5 Autres actes de gestion du domaine public

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
MOSELLE

Commune :
METZ

Section : BM
Feuille : 000 BM 02

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 21/01/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

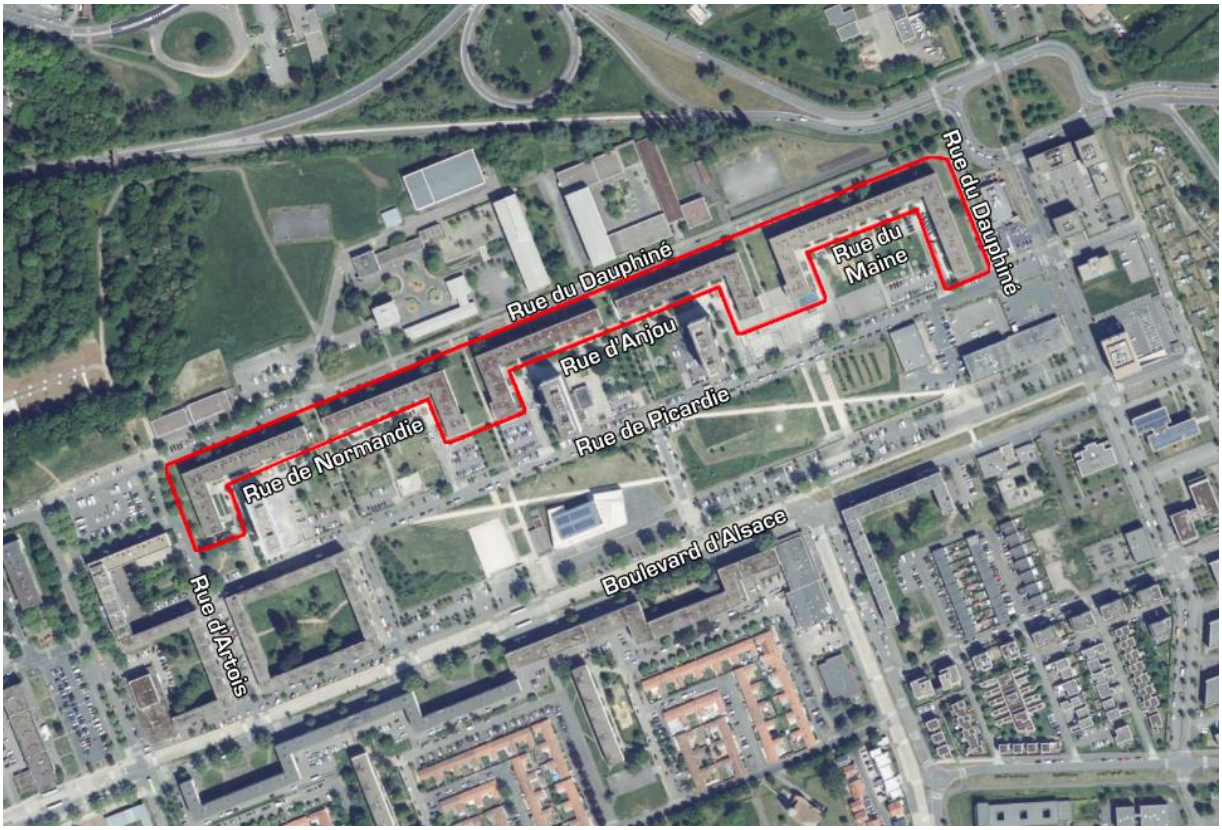
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF de la MOSELLE
Pôle topographique et de gestion cadastrale 4-8 rue des Clercs 57035
57035 METZ CEDEX 01
tél. 03 87 55 81 45 -fax
sdif57.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

école primaire
Erckmann chatrian
college
Les hauts de Blémont
rue du Dauphine
rue d'Anjou
rue de Normandie
rue de Picardie
rue d'Artois
Futur centre
socio-éducatif
la BAM
Boite à musique
Boulevard d'Alsace


Rue du Dauphiné
Rue du Maine
Rue du Dauphiné
Rue d'Anjou
Rue de Picardie
Rue de Normandie
Boulevard d'Alsace
Rue d'Artois

METZ – Rues de Normandie, Anjou et Maine

Convention de partenariat

Maîtrise foncière

Entre

La VILLE DE METZ, représentée par ……, habilité par délibération du conseil municipal du ..... ;

Et

La SEM Eurométropole de Metz Habitat (EMH), sis 10 rue Chanoine Collin, 57 000 METZ et représentée par son Directeur Général, Monsieur Pascal COURTINOT, habilité par décision du Conseil d'Administration du 5 mai 2022 ;

****

Préambule

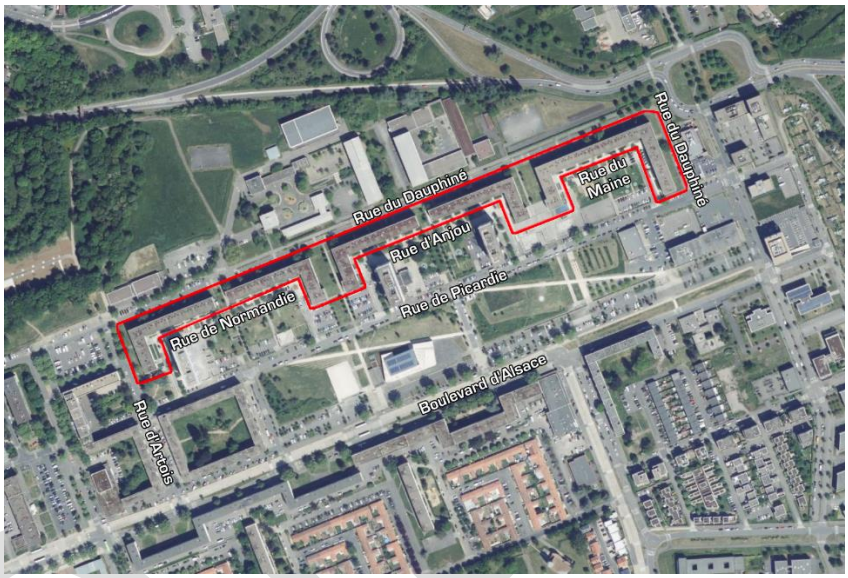
EMH s'est engagé avec ses partenaires (Ville de Metz, Eurométropole de Metz, Etat, ANRU, Action Logement, etc.) dans un projet partenarial de renouvellement urbain ayant donné lieu à une convention NPNRU signée le 3 septembre 2021.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Borny, la réhabilitation des immeubles des rues de Normandie, Anjou et Maine a été retenue par les partenaires.

Après concertation avec les habitants et au terme d'un appel d'offres, en conception réalisation, le projet opérationnel inclus la résidentialisation des pieds d'immeubles en vue de conférer une plus grande qualité résidentielle et d'usage pour les habitants.

En conséquence, EMH désire requalifier et résidentialiser ses immeubles situés à METZ :

- 2 à 16 et 20 à 34 rue de Normandie
- 2 à 16 et 20 à 34 rue d'Anjou
- 2 à 28 rue du Maine



L'ensemble immobilier est composé de 5 immeubles distincts implantés sur les parcelles cadastrées section BM et BN :

- Rue de Normandie,
  - Immeuble 1 : section BM n° 393, 394, 308, 395, 396, 397, 398, 399
  - Entre les immeubles 1 et 2 : section BM n°400
  - Immeuble 2 : section BM n°314, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407
- Rue d'Anjou,
  - Immeuble 3 : section BM n° 316, 355, 358, 361, 362
  - Immeuble 4 : section BM n°364, 365, 368, et section BN n°346, 349, 351
- Entre le rue d'Anjou et du Maine,
  - Section BN n° 353
- Rue du Maine,
  - Immeuble 5 : section BN n° 201, 354, 357, 359, 362, 365, 368

Le projet de résidentialisation et de requalification des 471 logements concerne :

- La réhabilitation en site occupé de 471 logements, et notamment des travaux sur l'enveloppe du bâti, des travaux de sécurisation et d'embellissement des parties communes et des travaux techniques (remplacement des réseaux) ;
- La résidentialisation des pieds d'immeubles notamment par la création de jardins privatifs pour les logements des rez-de-chaussée ;
- L'aménagement paysager des espaces verts situés rue du Dauphiné suite à la suppression des accès aux locaux professionnels condamnés et implantés en sous-sol des immeubles (à l'exception des accès aux sous-stations de chauffage).

Seules les 2 dernières interventions impactent la stratégie foncière.

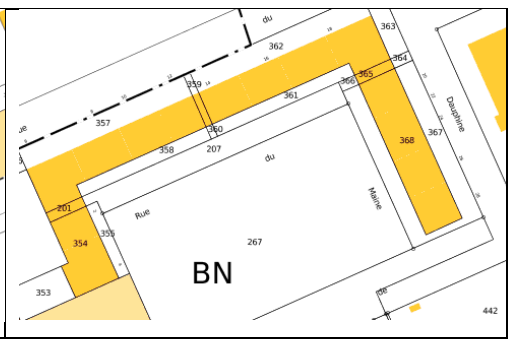
Article 1 : Désignation du foncier

1. Plan de cadastre

Rue de Normandie

Rue d'Anjou

Rue du Maine



2. Identification des parcelles

Les parcelles concernées par la présente convention sont :

SEM EMH		VILLE DE METZ	
Rue de Normandie :			
Section BM	N° 308, 314, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407	Section BM	N° 323, 324, 326, 408
Rue d'Anjou :			
Section BM	N° 316, 355, 358, 361, 362, 364, 365, 368	Section BM	N° 323, 324, 356, 357, 359, 360, 363, 366, 367, 408
Section BN	N° 346, 349, 351, 353	Section BN	N° 208, 345, 347, 348, 350
Rue du Maine :			
Section BN	N° 201, 353, 354, 357, 359, 362, 365, 368	Section BN	N° 208, 355, 356, 358, 360, 361, 363, 364, 366, 367

Les parties conviennent de se référer au Livre Foncier pour toute précision concernant les origines de propriété.

Article 2 : Description du projet

1. L'aménagement des pieds d'immeubles

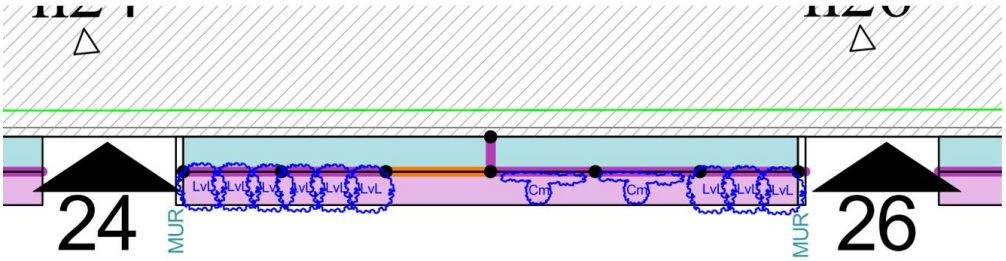
Le projet de résidentialisation consiste à marquer, de façon prononcée, la différenciation entre l'espace urbain et l'espace privé de l'ensemble immobilier.

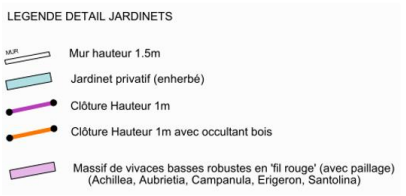
Il s'agit de créer des jardins privatifs et clos, accessibles depuis les logements du rez-de-chaussée. Ces aménagements vont s'implanter sur une partie des parcelles, propriété de la VILLE DE METZ (dont détail à l' « article 1.2 – Identification des parcelles » de la présente convention).

Cette résidentialisation se fait par la création d'une clôture périphérique des jardins d'une hauteur de 1 mètre et occultée soit par des lames de bois, soit par des végétaux implantés sur la limite extérieure pour faciliter un entretien homogène des plantations. La limite du jardin viendra s'adosser sur la bordure existante et délimitant la bande végétale du cheminement « PMR » lorsqu'il existe ou de l'allée piétonne.

Principe de privatisation de jardin/terrasse côté Sud

Détail de l'aménagement des jardinets privatifs - Ech 1/200





2. L'aménagement des espaces verts, rue du Dauphiné

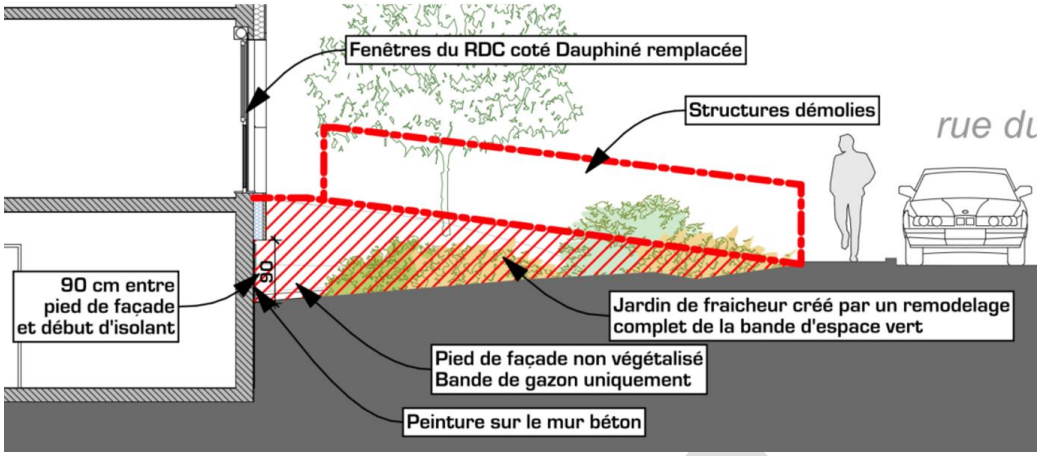
Le projet intègre l'aménagement paysager de la rue du Dauphiné. Les locaux (autres que les sous-stations de chauffage et local attribué aux Resto du Cœur sauf si ce local venait à être libéré avant la fin de l'opération) seront condamnés.

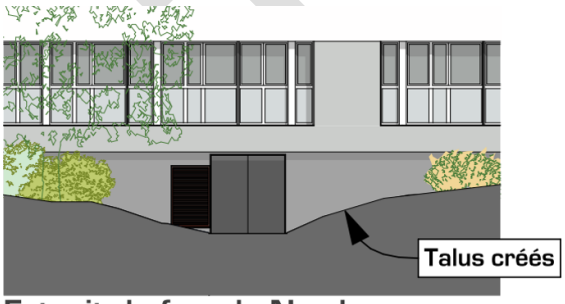
Cette intervention permettra des mouvements de terrain, la démolition des ouvrages en béton (structure formant garde-corps et rampe) pour laisser place à un espace vert planté.

Le remaniement du terrain permettra d'inverser la pente générale du talus (aujourd'hui montante vers les bâtiments) pour abaisser le niveau fini du terrain et ainsi renforcer la sécurisation des logements du rez-de-chaussée.

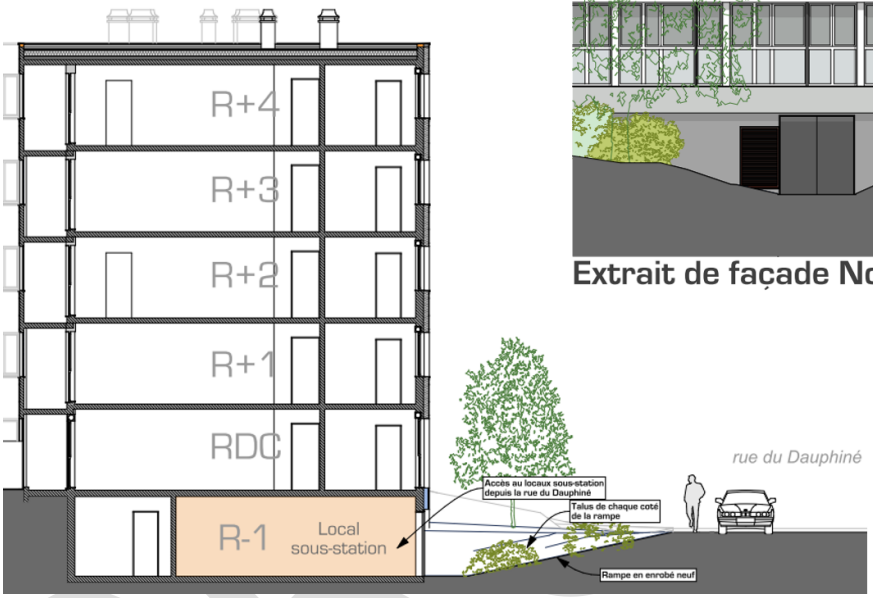
L'accès aux locaux maintenus en sous-sol sera organisé grâce à la gestion du talus.

Enfin, la plantation d'arbres de différentes essences viendra compléter la vocation « d'ilot de fraicheur » associée à cet espace. Certains arbres seront abattus au motif de leur état sanitaire ou de l'impossibilité de les maintenir dans de bonnes conditions suite au mouvement des terres. Ils seront tous remplacés.





Extrait de façade Nord

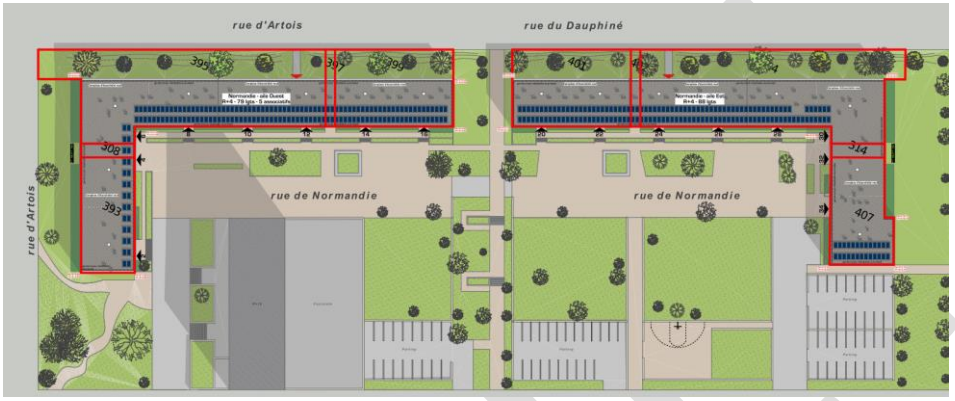


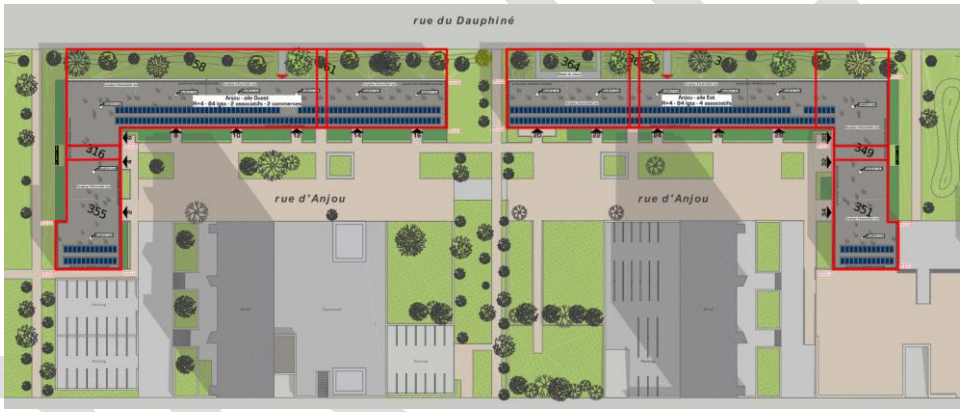
Article 3 : Objet des présentes

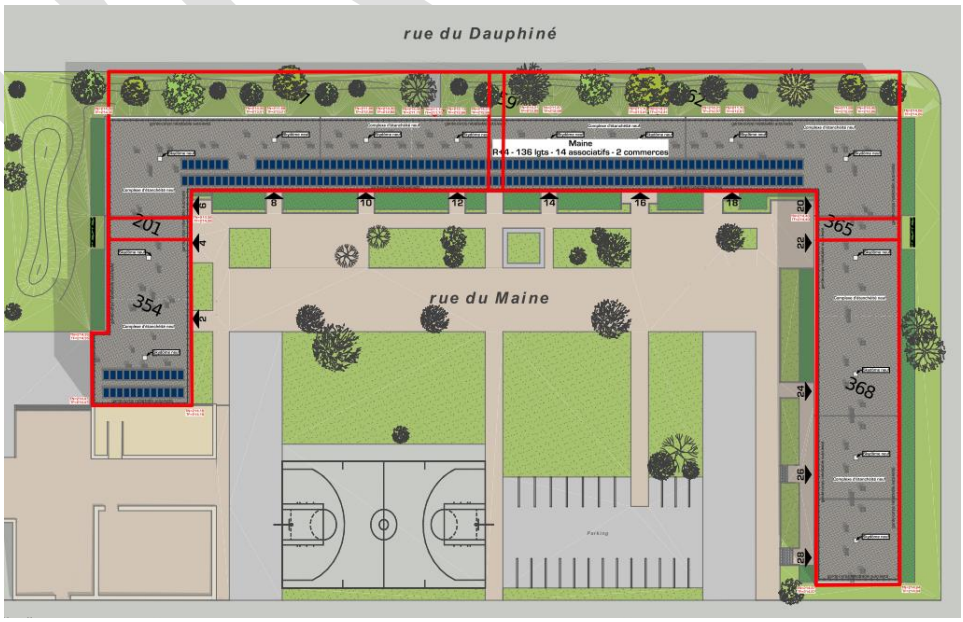
La présente convention a pour objet :

- La définition des nouvelles emprises foncières permettant le développement du projet ;
- La définition des engagements réciproques des parties en matière d'échanges fonciers et de prise en charge financière.

1. Plan d'aménagement simplifié







2. Principe des échanges

Les aménagements envisagés sont présentés par parcelle dans le tableau ci-dessous :

Rue et N° de parcelle	Aménagements envisagés	Modalités de gestion	Impact sur les parcelles
Rue de Normandie BM partie des parcelles n°323, 326	Création de jardinets privatifs à usage des locataires. Mise en place de clôture et de plantation à l'extérieur du jardin pour un entretien homogène	Entretien du jardin par le locataire avec accès depuis le logement Entretien de la haie par EMH	Arpentage nécessaire Transfert d'une partie de la parcelle (jardinets) **Ville de Metz => EMH**
Rue de Normandie BM n°394, 396, 400 (partie), 405, 406	Création de jardinets privatifs à usage des locataires (selon possibilité). Mise en place de clôture et de plantation à l'extérieur du jardin pour un entretien homogène	Entretien du jardin par le locataire avec accès depuis le logement Entretien de la haie par EMH	Pas d'impact sur les parcelles = propriété EMH
Rue de Normandie BM partie de la parcelle n°400	Espace vert et passage public de la rue de Normandie vars la rue du Dauphiné	Gestion et Entretien par la Ville de Metz	Arpentage nécessaire Transfert d'une partie de la parcelle (passage piéton public et espace vert) **EMH => Ville de Metz**
Rue d'Anjou BM partie des parcelles n°323, 356, 359, 360, 363, 366, 367 BN partie des parcelles n°347, 350, 348, 208	Création de jardinets privatifs à usage des locataires. Mise en place de clôture et de plantation à l'extérieur du jardin pour un entretien homogène	Entretien du jardin par le locataire avec accès depuis le logement Entretien de la haie par EMH	Arpentage nécessaire Transfert des parcelles ou d'une partie (jardinets) **Ville de Metz => EMH**
Rue d'Anjou N° 353	Espace vert et passage public de la rue d'Anjou vers la rue du Dauphiné	Gestion et Entretien par la Ville de Metz	Transfert de la parcelle (passage piéton public et espace vert) **EMH => Ville de Metz**
Rue du Maine BN partie des parcelles n°355, 358, 359, 360, 361, 363, 364, 366, 367	Création de jardinets privatifs à usage des locataires. Mise en place de clôture et de plantation à l'extérieur du jardin pour un entretien homogène	Entretien du jardin par le locataire avec accès depuis le logement Entretien de la haie par EMH	Arpentage nécessaire Transfert des parcelles ou d'une partie (jardinets) **Ville de Metz => EMH**
Rue du Dauphiné BM n°395, 397, 399, 401, 402, 404	Création d'un espace paysagé après remodelage du talus par EMH. Abattage d'arbres et plantation nouvelles en concertation avec le service « Parcs et Jardins » de la Ville de Metz	Gestion et Entretien par la Ville de Metz	Transfert d'une partie des parcelles (espace vert ouvert au public le long de la rue du Dauphiné) **EMH => Ville de Metz**
Rue du Dauphiné BM n°358, 361, 362, 364, 365, 368 BN n°346	Création d'un espace paysagé après remodelage du talus par EMH. Abattage d'arbres et plantation nouvelles en concertation avec le service « Parcs et Jardins » de la Ville de Metz	Gestion et Entretien par la Ville de Metz	Transfert des parcelles (espace vert ouvert au public le long de la rue du Dauphiné) **EMH => Ville de Metz**
Rue du Dauphiné BN n°357, 359, 362	Abattage d'arbres et plantation nouvelles en concertation avec le service « Parcs et Jardins » de la Ville de Metz	Gestion et Entretien par la Ville de Metz	Transfert des parcelles (espace vert ouvert au public le long de la rue du Dauphiné) **EMH => Ville de Metz**

PROJET

L'ensemble des aménagements paysagers et des choix d'essences sera validé par le service PARC ET JARDINS de la VILLE DE METZ.

Sur le principe général à l'avant des immeubles (rues de Normandie, d'Anjou et du Maine), les emprises dévolues aux jardinets privatifs seront la propriété d'EMH jusqu'à la limite constituée des bordures végétales existantes qui seront également propriété de l'EMH.

Les espaces de circulation piétonne jusqu'aux entrées d'immeubles seront la propriété de l'EMH.

3. Plan des échanges fonciers

Comme il a été précisé ci-dessus, un arpentage sera établi en fin de travaux, aux frais de la SEM EMH, afin redécouper les parcelles.

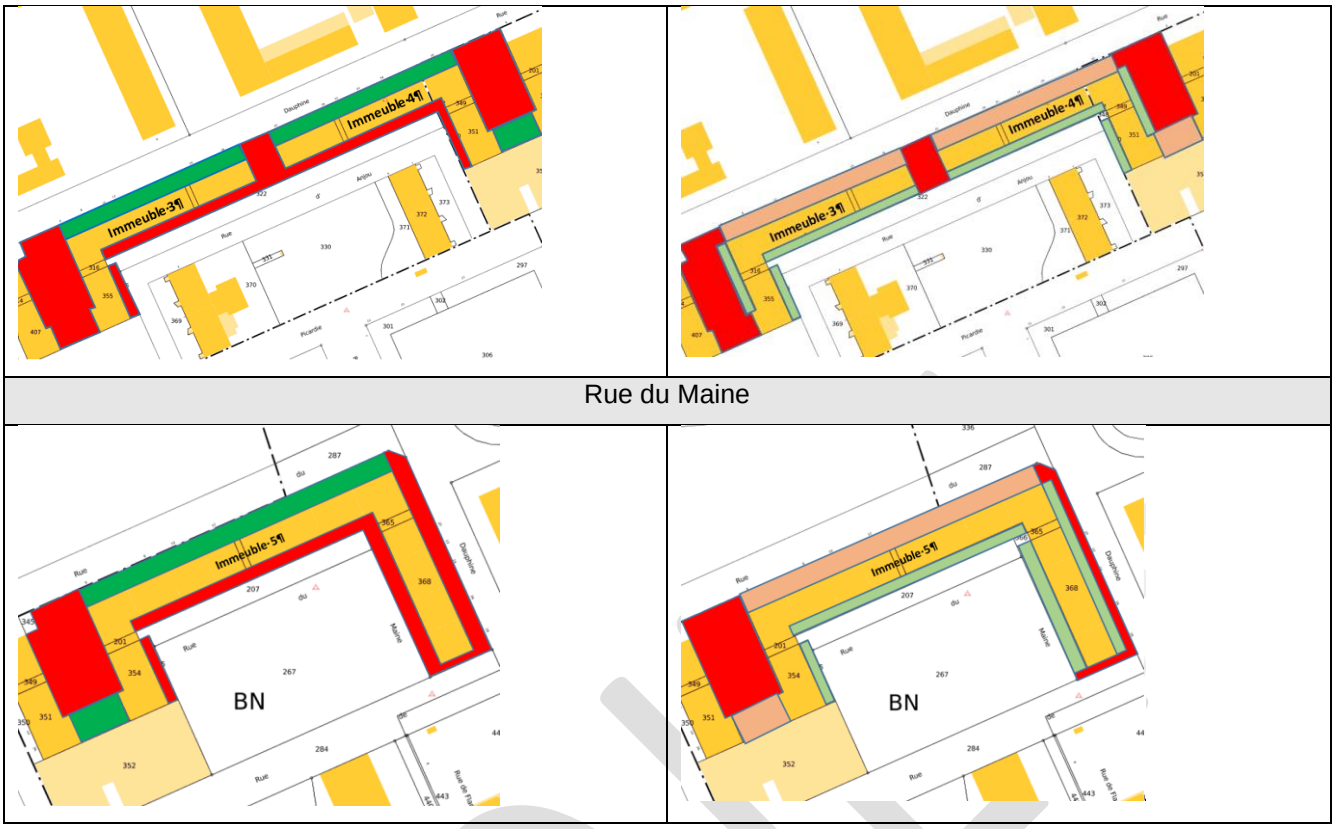
La VILLE DE METZ s'engage à céder à EMH les parcelles ou parties de parcelles nécessaires au projet de résidentialisation.

L'EMH s'engage à céder à la VILLE DE METZ les parcelles ouvertes au public (cheminements piétons et espaces verts).

Le projet tel que décrit à l'article 2 et sur base du projet d'échange ci-dessus pourrait évoluer de la manière suivante :

Plan des propriétés non bâties :

Propriétés actuelles	Propriétés futures
Rue de Normandie	
Rue d'Anjou	



Concernant les propriétés futures, il s'agit de plan de principe qui devront donner lieu à un arpentage en fin d'opération sur la base des travaux réalisés et des limites effectivement matérialisées.

Article 4 : Engagements de la Ville de METZ

La VILLE DE METZ s'engage à :

1. Acquérir auprès de la SEM EMH les parcelles ou parties de parcelle identifiées à l'article 3.2, à l'euro symbolique ;

2. Céder à la SEM EMH pour les besoins du projet les parcelles ou parties de parcelle identifiées à l'article 3.2, à l'euro symbolique ;

3. A entretenir les aménagements paysagers réalisés par la SEM EMH sur les parcelles ou parties de parcelle identifiées à l'article 3.2, et restant ou devant la propriété de la VILLE DE METZ ;

4. S'assurer que les biens ne sont pas grevés de servitudes rendant impossible le projet envisagé ;

5. Autoriser la SEM EMH à entreprendre, dès signature de la présente convention, les travaux décrits à l'article 2 sans attendre la régularisation foncière, à ses frais exclusifs, et sous son entière responsabilité, et à cette fin, notamment :
    - à autoriser les engins de chantier et le personnel de la SEM EMH ou de ses mandants à passer sur les parcelles concernées par les présentes,
    - à sécuriser l'intégralité du site, en installant des clôtures de chantier pleines et/ou des barrières le long des voiries ou espaces ouverts au public ;

- à stocker des matériaux et à installer des équipements / engins nécessaires à la vie du chantier, dans les conditions de sécurité adaptées ;

Tous les remplacements (clôtures, arbres…) devront être approuvés préalablement par la VILLE DE METZ, et pour ce faire, de la SEM EMH transmettra à la VILLE DE METZ un descriptif des composants à mettre en œuvre.

Tous les aménagements paysagers (choix des essences, topographie des terrains modelés…) devront être validés par le service PARC ET JARDINS de la VILLE DE METZ.

6. Autoriser les entreprises désignées par la SEM EMH à utiliser les emprises propriétés de la VILLE DE METZ aux fins de bonne conduite du chantier (mise en place d'échafaudage, de clôtures de sécurité, etc.) dès le démarrage des travaux et à titre gracieux. Les emprises utilisées, et non rétrocédées par la VILLE DE METZ à la SEM EMH, seront remis en parfait état dès la fin des travaux.

Article 5 : Engagements de la SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABTAT

La SEM EMH s'engage à :

1. Acquérir auprès de la VILLE DE METZ les parcelles ou parties de parcelles nécessaires au projet et identifiées à l'article 3.2, à l'euro symbolique ;

2. Aménager et résidentialiser les parcelles comme il est prévu ci-dessus à l'article 2 ;

3. Entreprendre dès signature des présentes et obtention des autorisations d'urbanisme les travaux nécessaires à la réalisation du projet ;

4. Céder à la VILLE DE METZ les parcelles ou parties de parcelle identifiées à l'article 3.2, à titre gracieux ;

5. S'assurer auprès des concessionnaires de la faisabilité du projet au regard des capacités des réseaux publics ;

6. Faire valider le choix des essences et les aménagements paysagers par le service PARCS et JARDINS de la VILLE DE METZ ;

7. Associer le service PARCS et JARDINS de la VILLE DE METZ en amont des travaux pour identifier et localiser les emprises nécessaires à la bonne conduite du chantier ;

8. Assurer l'entretien des parcelles durant la phase de chantier, et plus particulièrement en assurer la propreté ;

9. Faire procéder à l'arpentage des parcelles en fin d'opération en vue des rétrocessions à intervenir ;

10. Prendre en charge tous les frais liés à l'opération, tant notariés que d'arpentage.

PROJET

Article 6 : Litiges

En cas de désaccord, les parties conviennent de rechercher une solution amiable permettant de concilier les demandes de chacune et de préserver les intérêts de chacune.

A défaut, le Tribunal Administratif de Strasbourg aura compétence pour arbitrer le différend.

Fait à METZ, le ……

La VILLE DE METZ	**La SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT**
Le Maire,	Le Directeur Général,
François GROSDIDIER	Pascal COURTINOT

PROJET