

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

PROJET DE DELIBERATION

Séance du 5 juin 2025

DCM N° 25-06-05-38

Objet : Cession à METZ METROPOLE du patrimoine des résidences UCBL Rue du maréchal Niel, Rue Lamoricière, Rue Louis Hestaux, Rue Joseph Hénot, Rue Charles Péguy, Avenue André Malraux.

Par bail emphytéotique du 23 mars 1989, la Ville de Metz a mis à disposition de Metz Habitat Territoire aujourd'hui Société d'Economie Mixte Eurométropole Metz Habitat les immeubles représentant 246 logements aux adresses suivantes :

2-4 Rue du Maréchal Niel, 1 à 4 rue Lévy, 1 à 4 Rue Lamoricière,
1 à 6 Rue Louis Hestaux,
23 à 33 rue Joseph Hénot, 1 à 5 Rue Charles Péguy,
219 à 231 Avenue André Malraux.

L'objet du bail initial était la réhabilitation des immeubles pour des mises en location.

Ces immeubles font l'objet depuis le 28 décembre 1987 et plusieurs avenants successifs d'une convention APL signifiant que les locataires de ces logements qui remplissent les conditions de ressources nécessaires, peuvent percevoir l'APL. Cette convention APL prévoit également qu'un loyer maximal est applicable aux logements de l'opération.

Le bail emphytéotique conclu pour une durée initiale de 30 années a été prolongé successivement pour finir le 30 septembre 2026.

Aujourd'hui, ces immeubles nécessitent des travaux de réhabilitation conséquents qui ont cependant été longtemps repoussés faute de visibilité sur le devenir des immeubles.

En outre, dans le cadre de la convention ANRU (quartier Bellecroix) il a été validé la démolition de 12 logements situés dans une résidence UCBL (sise Rue Lamoricière) en maîtrise d'ouvrage direct par la SEM EMH, pour un coût final de 215 000 euros HT.

De surcroît, les résidences concernées étant composées de 246 logements, elles constituent une part importante du parc locatif de la SEM EMH (1.85 % du parc) qui tend cependant à se réduire dans le cadre de projets de démolition (ANRU) ou métropolitains.

Ces logements appartenant au parc locatif de la SEM EMH au titre de ce bail emphytéotique, font l'objet d'un conventionnement « logement social ».

L'Eurométropole de Metz souhaite se porter acquéreur de ces immeubles au titre de sa compétence en matière de logements sociaux, et les apporter au capital de la SEM EMH afin d'augmenter sa participation audit capital.

C'est à ce titre que la Ville de Metz a sollicité les services de l'Etat afin d'obtenir l'évaluation financière de la totalité du parc des résidences UCBL. Les services de France Domaine ont évalué la valeur vénale des droits réels immobiliers de la Ville de Metz à la somme totale de 11 830 260 euros pour les 6 adresses concernées. Cette valeur vénale correspond, au vu des loyers réglementés qui doivent être pratiqués compte tenu du conventionnement, à une rentabilité locative brute de 7,5%, et une rentabilité locative nette de 3,8 %.

En effet, à la charge foncière d'acquisition s'ajoutent les investissements à financer et consécutifs des travaux de rénovation à réaliser dans les 246 logements et notamment :

- Isolation par l'extérieur et ravalement des façades
- Isolation des planchers hauts des caves
- Isolation et remplacement des couvertures
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures
- Rénovation complète du chauffage
- Mise en place d'une VMC
- Mise aux normes de l'électricité
- Création d'un désenfumage
- Reprise et mise aux normes des gardes corps
- Changement des portes palières de logement
- Rénovation des pièces humides et remplacement des équipements sanitaires
- Rénovation des parties communes
- Reprise des caves.

Ce programme ambitieux nécessite un montant moyen de travaux de l'ordre de 65 000 euros HT par logement, soit un montant total de l'ordre de 16 M€ HT, ce qui est supérieur à la valeur vénale estimée des biens, hors travaux.

Ce montant explique en outre qu'aucun opérateur de logement social ne peut envisager l'injection de fonds propres pour une telle opération : elle doit nécessairement se faire à « coût zéro » du point de vue du bailleur, pour que les travaux puissent avoir lieu.

En outre, l'équilibre budgétaire de cette opération de rénovation demeure très précaire avec l'augmentation du coût des travaux, le renforcement des seuils normatifs en matière de performance énergétique, les augmentations des frais fixes d'exploitation, les limitations d'augmentation des loyers plafonnés et enfin, la perte de recettes locatives consécutive de la démolition des 12 logements sis Rue Lamoricière dans le cadre de l'ANRU.

Cette situation patrimoniale particulière ne permet pas de faire bénéficier à ces travaux importants et nécessaires de conditions d'emprunt avantageuses au même titre qu'une opération d'acquisition-amélioration.

La question de la valorisation du montant de l'acquisition par Metz Métropole restait donc à trancher.

Pour la Ville, l'intérêt est de pouvoir encaisser une recette certaine par la vente de ce patrimoine. En effet, à défaut d'accord, et dans l'impossibilité de céder ce patrimoine en dehors des éléments exposés plus haut, la recette du bail emphytéotique est actuellement symbolique. A défaut d'accord, c'est la conclusion d'un nouveau bail, toujours symbolique dans sa redevance, qui aurait constitué la solution de référence.

Aussi, la Métropole a proposé de supporter 50% du montant estimé par France Domaine, arrondi à 5,5 M€, frais d'actes inclus, soit un montant net vendeur de 5 000 000 €.

Ce montant constitue un compromis acceptable pour l'ensemble des parties :

- La Ville de Metz qui encaisse une recette certaine, sachant que la solution alternative constituait en la prorogation du bail emphytéotique sans perspective de sortir de ce montage ;
- La Métropole qui stabilise les perspectives de son opérateur de référence EMH sur 246 logements, et qui trouve une contrepartie économique sur le long terme dans la valorisation du capital social ;
- La SEM Eurométropole Metz Habitat, qui conserve dans son parc ces 246 logements et peut les réhabiliter dans des conditions économiques acceptables.

Dès lors, en vue de céder l'intégralité des résidences UCBL à Metz Métropole et compte tenu des éléments de contexte développés ci-dessus, la Ville de Metz consent à céder ses droits réels immobiliers des résidences UCBL pour un montant total de 5 000 000 euros.

Ce dossier a été examiné par la Commission de Cession du Patrimoine en date du 13 mai 2025 qui a émis un avis favorable.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues,

VU le bail emphytéotique du 23 mars 1989 entre la Ville de Metz et la SEM EMH et ses avenants,

VU la sollicitation de Metz Métropole pour l'acquisition de l'ensemble immobilier correspondant aux résidences UCBL (Rue du Maréchal Niel, Rue Lamoricière, Rue Louis Hestaux, Rue Joseph Hénot, Rue Charles Péguy, Avenue André Malraux),

VU la délibération du Conseil Métropolitain du 4 avril 2022 portant fusion entre l'OPHMM et la SEM Eurométropole de Metz Habitat,

VU la proposition de Metz Métropole d'apporter les résidences UCBL en nature au capital de la SEM EMH,

VU le projet d'ordre du jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SEM EMH,

VU les évaluations de France Domaine en dates du 28 mars 2024 et 20 juin 2024,

CONSIDERANT que les résidences UCBL sont conventionnées « logement social »,

CONSIDERANT que METZ METROPOLE possède la compétence liée aux logements sociaux,

CONSIDERANT que METZ METROPOLE a sollicité l'acquisition des résidences UCBL au titre de sa compétence,

CONSIDERANT que la convention ANRU (Quartier Bellecroix) a programmé la démolition de 12 logements dans la résidence UCBL sise Rue Lamoricière en maîtrise d'ouvrage direct de la SEM EMH,

CONSIDERANT que la Ville de Metz peut céder ses droits réels immobiliers sur ce bien afin d'optimiser la gestion des résidences UCBL compte-tenu de la compétence de METZ METROPOLE,

CONSIDERANT que METZ METROPOLE souhaite apporter en nature au sein du capital de la SEM EMH les logements concernés,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **SOUS RESERVE** de l'adoption par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SEM EMH de l'apport en nature à son capital que Metz Métropole effectuera,
- **DE CEDER** en l'état à Metz Métropole les droits réels immobiliers du bailleur et par conséquent les immeubles et les emprises foncières à prendre sur les parcelles cadastrées ci-après et correspondantes aux emprises des biens bâtis :

219 à 223 et 225 à 231 Avenue André Malraux – Section SE Parcelles 64 et 164 d'une superficie totale de 3 469 m², supportant chacune un immeuble d'habitation,

1 à 4 Rue Lamoricière – Section 15 Parcelle 88 d'une superficie totale de 627 m², supportant un immeuble d'habitation,

1 à 4 Rue Raphaël Levy – Section 15 Parcelle 90 d'une superficie de 630 m², supportant un immeuble d'habitation,

2 à 4 Rue du Maréchal Niel – Section 15 Parcelles 92 d'une superficie de 456 m², supportant un immeuble d'habitation,

1 à 5 Rue Charles Péguy et 23 à 33 Rue Joseph Hénot - Section RK Parcelle 3p (a, b, c, e et f) d'une superficie totale avant arpentage d'environ 8 719 m², supportant quatre immeubles d'habitation

6 Rue Louis Hestaux – Section RD Parcelles 80 supportant un immeuble d'habitation

1 à 4 Rue Louis Hestaux – Section RD n°56p (a et c) d'une superficie avant arpentage d'environ 2 055 m², supportant un immeuble d'habitation et un Point d'Apport Volontaire

- **DE REALISER** cette opération moyennant le prix de 5 000 000 euros Net vendeur payable au comptant le jour de la signature de l'acte authentique.
- **DE LAISSER** à la charge de l'acquéreur les frais d'acte, droits et honoraires.
- **D'ENCAISSER** la recette sur le budget de l'exercice concerné.

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à régler le détail de l'opération et notamment réaliser toutes les démarches préalables au transfert des parcelles (inscription au Livre Foncier) et à signer tous documents afférents, le compromis et l'acte notarié.

Service à l'origine de la DCM : Gestion domaniale

Commissions : Commission de Cession du Patrimoine

Référence nomenclature «ACTES» : 3.6 Autres actes de gestion du domaine privé

Direction départementale des Finances publiques de Moselle
Pôle d'évaluation domaniale
1 rue François de Curel
BP 41054
57036 METZ Cedex 1

mél : ddfip57.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean BRABLÉ
Courriel : jean.brable@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 87 52 96 67

Réf DS : 15400785
Réf OSE : 2023 - 57463 V 96115

Le 05/03/2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Moselle

à

Monsieur le Maire
Mairie de et à
57000 METZ

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr/)



Nature du bien : deux immeubles de rapport,
terrain intégré

Adresse du bien : 219 à 223 et 225 à 231 avenue André Malraux
57000 METZ

Valeur : 2 831 520 €
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

**Annule et remplace
l'avis du 28/03/2024**
*sans changement
de la durée de validité*

1 - CONSULTANT

Consultant : Ville de METZ

affaire suivie par : Pauline GRANDIN

2 - DATES

de consultation :	14/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/02/2024
du dossier complet : <i>renseignements complémentaires</i>	13/03/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession, fin de bail emphytéotique, la Métropole se rend propriétaire de l'ensemble immobilier puis apporte ces biens au capital de la SEM Eurométropole Metz Habitat

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

METZ commune située dans le département de la Moselle, en Lorraine. Préfecture de département, fait partie de la région administrative Grand Est.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Immeuble situé dans un quartier d'habitat essentiellement collectif

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Section	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
METZ	SE	64	avenue André Malraux	1 497 m ²
METZ	SE	164	avenue André Malraux	1 972 m ²
TOTAL				3 469 m ²

4.4. Descriptif

Deux immeubles édifiés en 1954, entièrement réhabilités en 1990, R surélevé sur caves + 3, toiture mono-pente sans vide sanitaire ; comprend ; 219 à 223 3 entrées ; 225 à 231 4 entrées, 8 logements par entrée, soit un total de 56 logements.

Réhabilitation en 1990 : huisserie PVC double vitrage 1990 - isolation extérieure 8 mm - rénovation des parties communes en 2006- remplacement des chaudières individuelles en 2008.

Chauffage gaz par chaudières individuelles avec distribution eau chaude sanitaire ; électricité hors normes ; revêtement sol thermoplastique sur parquet bois ou parquet brut ; salle de bain avec petite baignoire et lavabo ; pas de VMC.

État général moyen, entretien courant sans plus ; à chaque départ de locataire le logement est remis en état : peinture, sol et sanitaire ; communs sol terrasseau, murs peints état satisfaisant

Caves en sous sol, sol béton ; pas d'ascenseur, stationnement extérieur.

4.5. Surfaces du bâti *données Ville de METZ*

219 à 223 avenue André Malraux

Logement											Total logements	Total superficie	
F2	superficie	SU	F3	superficie	SU	F4	superficie	SU	F5	superficie			SU
	45 m ²	0 m ²	24	53 m ²	1 272 m ²		63 m ²	0 m ²		78 m ²	0 m ²	24	1 272 m ²

225 à 231 avenue André Malraux

Logement												Total logements	Total superficie
F2	superficie	SU	F3	superficie	SU	F4	superficie	SU	F5	superficie	SU		
24	45 m ²	1 080 m ²	8	53 m ²	424 m ²		63 m ²	0 m ²		78 m ²	0 m ²	32	1 504 m ²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT

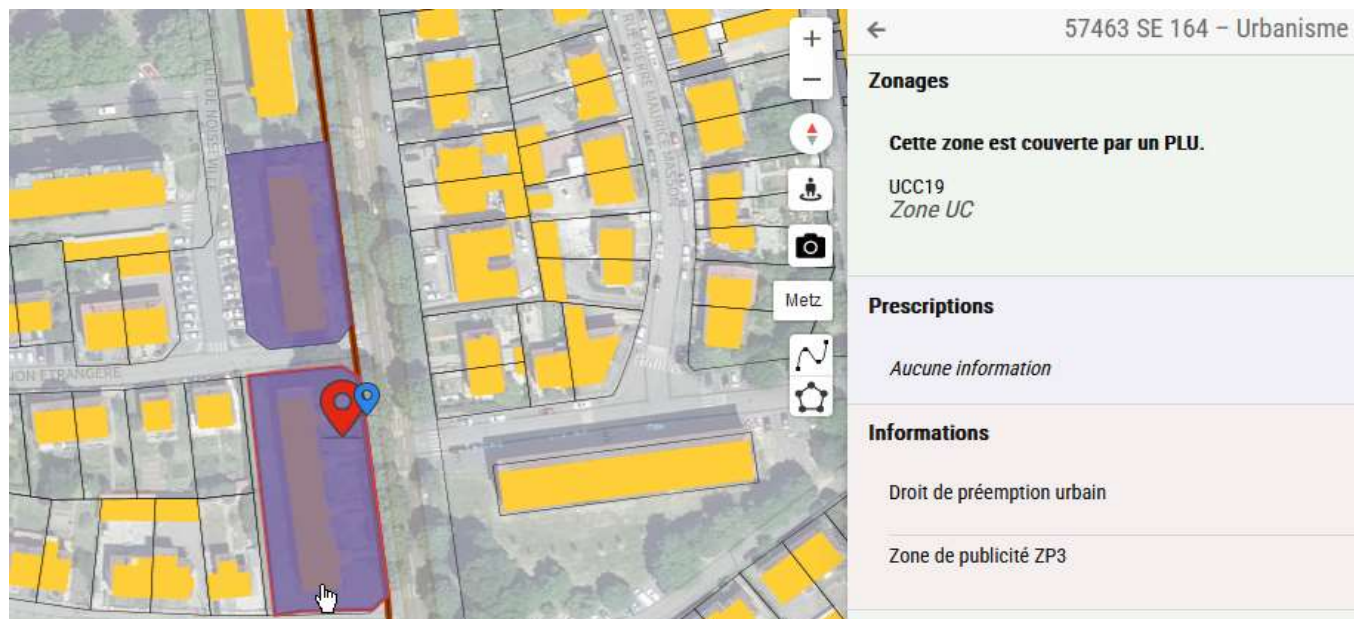
5.2. Conditions d'occupation

Logements donnés à bail d'habitation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La commune de METZ dispose d'un Plan Local d'Urbanisme. La parcelle se situe en zone UCC27



6.2.Date de référence et règles applicables

Nom de la commune	Population	Superficie	Événement	Prescription	Arrêt	Arrêté Enquête Publique (ou DCM mise à disposition)	Debut	Fin	Réception Conclusion	Approbation	Exécutoire
METZ	116 581	4 194	Données de base								
METZ			Élaboration POS/PLU	26/11/73						24/08/1981	
METZ			Modification POS/PLU	02/07/19		02/10/19	28/10/19	30/11/19	07/01/20	10/02/2020	17/02/2020
METZ			Mise à Jour POS/PLU	-						11/12/2018	
METZ			Mise à Jour POS/PLU	-						06/02/2020	
METZ			Modification Simplifiée POS/PLU	18/12/20						31/05/2021	08/06/2021
METZ			Modification Simplifiée POS/PLU	20/10/21		23/11/21	04/01/22	03/02/22		21/02/2022	02/03/2022

Zone UC : La zone UC concerne les quartiers, îlots ou opérations d'habitat collectif. Elle est subdivisée en différents secteurs :

UCA : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCB : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCC : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCD : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCV : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison directe

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

N°	Date Mutation	Commune Adresse	Section	Parcelle	Contenance Parcelle	Surface bâtie SU	ann. constr.	Prix	Prix/m²	Observations	Loyer	taux de rendement
1	29/04/2022	METZ 36 rue du Coupillon	DX	18	1 001 m²	567,00, m²	1970	710 000 €	1 252,20 €/m²	ACTE immeuble rapport 10 logements, 4 garages, 9 celliers	50 781,48 €	7,15 %
2	28/06/2023	METZ 54 rue Notre Dame de Lourdes	DE	192	1 457 m²	672,00, m²	1972	1 200 000 €	1 785,71 €/m²	ACTE immeuble rapport 9 logements, 9 garages, 9 celliers		0,00 %
3	27/07/2023	METZ 34 rue des Trois Rois	PH	49	1 431 m²	603,88, m²	1972	770 000 €	1 275,09 €/m²	ACTE immeuble rapport R+24 F3 3 F4 7 garages, 6 caves	52 065,12 €	6,76 %
4	25/10/2023	METZ 68 route de Borny	PL	2 117 124 125	1 387 m²	474,70, m²	1964	625 000 €	1 316,62 €/m²	ACTE 6 logements, 6 caves 4 boxes véhicules ; CARREZ	52 658,58 €	8,43 %
5	28/12/2023	MONTIGNY lès METZ 33 rue Saint Ladre	10	90	304 m²	337,62, m²	1964	550 000 €	1 629,05 €/m²	ACTE 6 logements, 6 caves, 1 local commercial ; CARREZ	36 498,12 €	6,64 %
6	29/12/2023	METZ 1 rue Georges de la Tour	RA	21	332 m²	211,00, m²	1971	256 800 €	1 217,06 €/m²	ACTE 3 logements, 3 caves		0,00 %
Moyenne									1 412,62 €/m²			
Dominante									1 295,85 €/m²			



8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché a porté sur des transactions récentes d'immeubles de rapport des années 1960 1970. Les valeurs s'entendent de 1 217 €/m² à 1 786 €/m². Les valeurs basses concernent des immeubles qui nécessitent des travaux de rénovation.

Les immeubles à évaluer présentent un état moyen. Des travaux seront à envisager pour une mise à niveau des normes actuelles tant en matière d'isolation, que de mise aux standards de confort actuels.

Il est donc retenu la valeur basse de 1 200 €/m². Pour tenir compte des travaux et de la superficie plus importante que les immeubles des transactions des termes de comparaison, un abattement de 15 % est pratiqué, soit une valeur de 1 020 €/m².

219 à 223 avenue André Malraux

Logement												Total logements	Total superficie
F2	superficie	SU	F3	superficie	SU	F4	superficie	SU	F5	superficie	SU		
	45 m²	0 m²	24	53 m²	1 272 m²		63 m²	0 m²		78 m²	0 m²	24	1 272 m²
valeur retenue													1020 €/m²
valeur immeuble													1 297 440 €

225 à 231 avenue André Malraux

Logement												Total logements	Total superficie
F2	superficie	SU	F3	superficie	SU	F4	superficie	SU	F5	superficie	SU		
24	45 m ²	1 080 m ²	8	53 m ²	424 m ²		63 m ²	0 m ²		78 m ²	0 m ²	32	1 504 m ²
												<i>valeur retenue</i>	1020 €/m ²
												<i>valeur immeuble</i>	1 534 080 €

TOTAL avenue André Malraux 2 831 520 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **2 831 520 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits, et n'est assortie d'aucune marge d'appréciation

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord ² des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

² pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des finances
publiques et par délégation,



Damien POINSIGNON
Adjoint au Responsable de la division Domaine

Direction départementale des Finances publiques de Moselle
Pôle d'évaluation domaniale
1 rue François de Curel
BP 41054
57036 METZ Cedex 1

Le 28/03/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Moselle

mél : ddip57.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

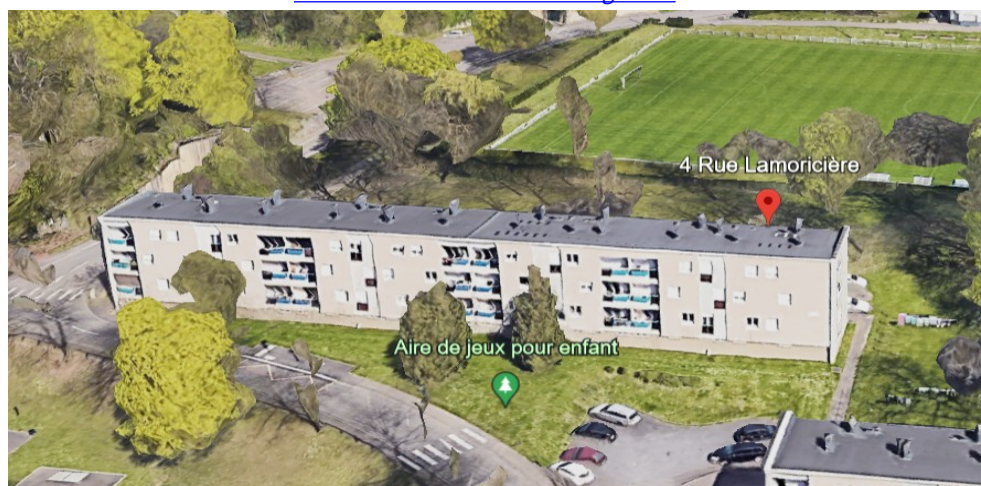
Affaire suivie par : Jean BRABLÉ
Courriel : jean.brable@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 87 52 96 67

Monsieur le Maire
Mairie de et à
57000 METZ

Réf DS : 15374473
Réf OSE : 2023 - 57463 V 95616

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr/)



Nature du bien : un immeuble de rapport,
terrain intégré

Adresse du bien : 3 4 rue Lamoricière
57070 METZ

Valeur : 731 340 €
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Consultant : Ville de METZ

affaire suivie par : Pauline GRANDIN

2 - DATES

de consultation :	12/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/02/2024
du dossier complet : <i>renseignements complémentaires</i>	13/03/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession, fin de bail emphytéotique, la Métropole se rend propriétaire de l'ensemble immobilier puis apporte ces biens au capital de la SEM Eurométropole Metz Habitat

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

METZ commune située dans le département de la Moselle, en Lorraine. Préfecture de département, fait partie de la région administrative Grand Est.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Immeuble situé dans un quartier d'habitat essentiellement collectif

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Section 15 parcelle 88 pour une contenance de 627 m²

4.4. Descriptif

Immeuble édifié en 1955, entièrement réhabilité en 1990, R surélevé sur caves + 2, toiture monopente sans vide sanitaire ; comprend 2 entrées, 6 logements par entrée, soit un total de 12 logements

Réhabilitation en 1990 : huisserie PVC double vitrage 1990 - isolation extérieure 8 mm - rénovation des parties communes en 2006- remplacement des chaudières individuelles en 2008.

Chauffage gaz par chaudières individuelles avec distribution eau chaude sanitaire ; électricité hors normes ; revêtement sol thermoplastique sur parquet bois ou parquet brut ; salle de bain avec petite baignoire et lavabo ; pas de VMC

État général moyen, entretien courant sans plus ; à chaque départ de locataire le logement est remis en état : peinture, sol et sanitaire ; communs sol terrasseau, murs peints état satisfaisant

Caves en sous sol, sol béton ; pas d'ascenseur, stationnement extérieur.

Rue LAMORICIERE : la démolition de l'entrée 1 et 2 est envisagée correspondant à 12 logements = coût total estimé de 722 000 € (reste à charge pour la SEM EMH après subventions ANRU = 215 000 €).

4.5. Surfaces du bâti *données Ville de METZ*

Logement											Total logements	Total superficie	
F2	superficie	SU	F3	superficie	SU	F4	superficie	SU	F5	superficie			SU
3	45 m ²	135 m ²	3	53 m ²	159 m ²	3	63 m ²	189 m ²	3	78 m ²	234 m ²	12	717 m ²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT

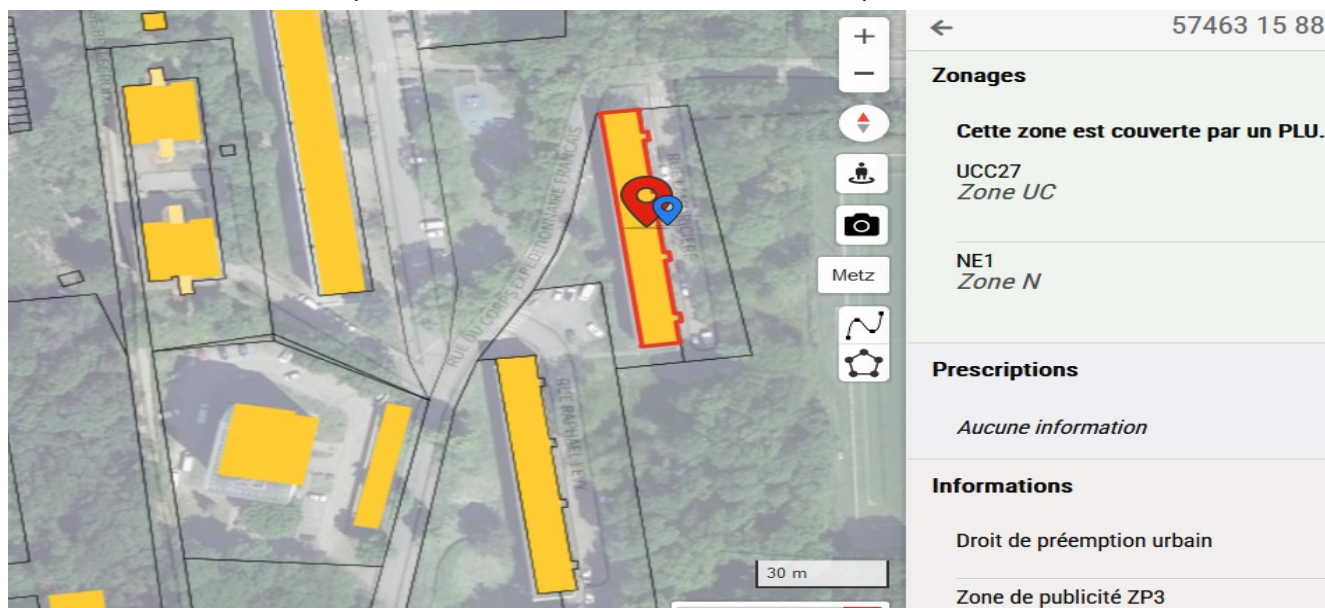
5.2. Conditions d'occupation

Logements donnés à bail d'habitation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La commune de METZ dispose d'un Plan Local d'Urbanisme. La parcelle se situe en zone UCC27



6.2.Date de référence et règles applicables

Nom de la commune	Population	Superficie	Événement	Prescription	Arrêt	Arrêté Enquête Publique (ou DDM mise à disposition)	Debut	Fin	Réception Conclusion	Approbation	Exécutoire
METZ	116 581	4 194	Données de base								
METZ			Élaboration POS/PLU	26/11/73						24/08/1981	
METZ			Modification POS/PLU	02/07/19		02/10/19	28/10/19	30/11/19	07/01/20	10/02/2020	17/02/2020
METZ			Mise à Jour POS/PLU	-						11/12/2018	
METZ			Mise à Jour POS/PLU	-						06/02/2020	
METZ			Modification Simplifiée POS/PLU	18/12/20						31/05/2021	08/06/2021
METZ			Modification Simplifiée POS/PLU	20/10/21		23/11/21	04/01/22	03/02/22		21/02/2022	02/03/2022

Zone UC : La zone UC concerne les quartiers, îlots ou opérations d'habitat collectif. Elle est subdivisée en différents secteurs :

UCA : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCB : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCC : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCD : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCV : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison directe

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

N°	Date Mutation	Commune Adresse	Section	Parcelle	Contenance Parcelle	Surface bâtie SU	ann. constr.	Prix	Prix/m²	Observations	Loyer	taux de rendement
1	29/04/2022	METZ 36 rue du Coupillon	DX	18	1 001 m²	567,00, m²	1970	710 000 €	1 252,20 €/m²	ACTE immeuble rapport 10 logements, 4 garages, 9 celliers	50 781,48 €	7,15 %
2	28/06/2023	METZ 54 rue Notre Dame de Lourdes	DE	192	1 457 m²	672,00, m²	1972	1 200 000 €	1 785,71 €/m²	ACTE immeuble rapport 9 logements, 9 garages, 9 celliers		0,00 %
3	27/07/2023	METZ 34 rue des Trois Rois	PH	49	1 431 m²	603,88, m²	1972	770 000 €	1 275,09 €/m²	ACTE immeuble rapport R+24 F3 3 F4 7 garages, 6 caves	52 065,12 €	6,76 %
4	25/10/2023	METZ 68 route de Borny	PL	2 117 124 125	1 387 m²	474,70, m²	1964	625 000 €	1 316,62 €/m²	ACTE 6 logements, 6 caves 4 boxes véhicules ; CARREZ	52 658,58 €	8,43 %
5	28/12/2023	MONTIGNY lès METZ 33 rue Saint Ladre	10	90	304 m²	337,62, m²	1964	550 000 €	1 629,05 €/m²	ACTE 6 logements, 6 caves, 1 local commercial ; CARREZ	36 498,12 €	6,64 %
6	29/12/2023	METZ 1 rue Georges de la Tour	RA	21	332 m²	211,00, m²	1971	256 800 €	1 217,06 €/m²	ACTE 3 logements, 3 caves		0,00 %
Moyenne									1 412,62 €/m²			
Dominante									1 295,85 €/m²			



8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché a porté sur des transactions récentes d'immeubles de rapport des années 1960 1970. Les valeurs s'entendent de 1 217 €/m² à 1 786 €/m². Les valeurs basses concernent des immeubles qui nécessitent des travaux de rénovation.

L'immeuble à évaluer présente un état moyen. Des travaux seront à envisager pour une mise à niveau des normes actuelles tant en matière d'isolation, que de mise aux standards de confort actuels.

Il est donc retenu la valeur basse de 1 200 €/m². Pour tenir compte des travaux et de la superficie plus importante que les immeubles des transactions des termes de comparaison, un abattement de 15 % est pratiqué, soit une valeur de 1 020 €/m².

Logement												Total logements	Total superficie
F2	superficie	SU	F3	superficie	SU	F4	superficie	SU	F5	superficie	SU		
3	45 m²	135 m²	3	53 m²	159 m²	3	63 m²	189 m²	3	78 m²	234 m²	12	717 m²
valeur retenue													1020 €/m²
valeur immeuble													731 340 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **731 340 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits, et n'est assortie d'aucune marge d'appréciation

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord ² des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

² pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des finances
publiques et par délégation,



Damien POINSIGNON
Adjoint au Responsable de la division Domaine



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de Moselle
Pôle d'évaluation domaniale
1 rue François de Curel
BP 41054
57036 METZ Cedex 1

mél : ddfip57.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean BRABLÉ
Courriel : jean.brable@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 87 52 96 67

Réf DS : 15371500
Réf OSE : 2023 - 57463 V 95593

Le 28/03/2024

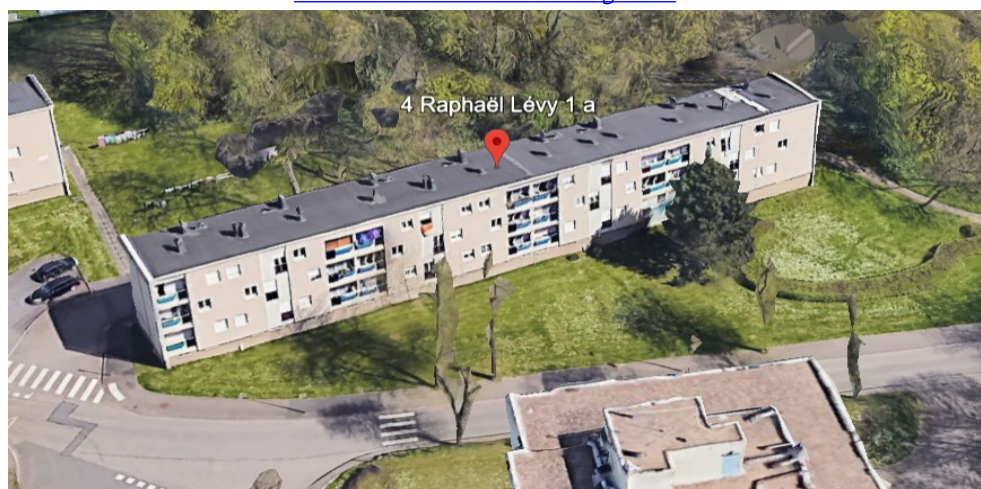
Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Moselle

à

Monsieur le Maire
Mairie de et à
57000 METZ

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr/)



Nature du bien : un immeuble de rapport,
terrain intégré

Adresse du bien : 1 2 3 4 rue Raphaël Lévy
57070 METZ

Valeur : 1 386 180 €
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Consultant : Ville de METZ

affaire suivie par : Pauline GRANDIN

2 - DATES

de consultation :	12/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/02/2024
du dossier complet : <i>renseignements complémentaires</i>	13/03/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession, fin de bail emphytéotique, la Métropole se rend propriétaire de l'ensemble immobilier puis apporte ces biens au capital de la SEM Eurométropole Metz Habitat

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

METZ commune située dans le département de la Moselle, en Lorraine. Préfecture de département, fait partie de la région administrative Grand Est.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Immeuble situé dans un quartier d'habitat essentiellement collectif

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Section 15 parcelle 90 pour une contenance de 630 m²

4.4. Descriptif

Immeuble édifié en 1955, entièrement réhabilité en 1990, R surélevé sur caves + 2, toiture monopente sans vide sanitaire ; comprend 4 entrées, 6 logements par entrée, soit un total de 24 logements

Réhabilitation en 1990 : huisserie PVC double vitrage 1990 - isolation extérieure 8 mm - rénovation des parties communes en 2006- remplacement des chaudières individuelles en 2008.

Chauffage gaz par chaudières individuelles avec distribution eau chaude sanitaire ; électricité hors normes ; revêtement sol thermoplastique sur parquet bois ou parquet brut ; salle de bain avec petite baignoire et lavabo ; pas de VMC

État général moyen, entretien courant sans plus ; à chaque départ de locataire le logement est remis en état : peinture, sol et sanitaire ; communs sol terrasseau, murs peints état satisfaisant

Caves en sous sol, sol béton ; pas d'ascenseur, stationnement extérieur.

4.5. Surfaces du bâti *données Ville de METZ*

Logement											Total logements	Total superficie	
F2	superficie	SU	F3	superficie	SU	F4	superficie	SU	F5	superficie			SU
6	45 m ²	270 m ²	9	53 m ²	477 m ²	6	63 m ²	378 m ²	3	78 m ²	234 m ²	24	1 359 m ²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT

5.2. Conditions d'occupation

Logements donnés à bail d'habitation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La commune de METZ dispose d'un Plan Local d'Urbanisme. La parcelle se situe en zone UCC27



6.2.Date de référence et règles applicables

Nom de la commune	Population	Superficie	Événement	Prescription	Arrêt	Arrêté Enquête Publique (ou DCM mise à disposition)	Début	Fin	Réception Conclusion	Approbation	Exéutoire
METZ	116 581	4 194	Données de base								
METZ			Élaboration POS/PLU	26/11/73						24/08/1981	
METZ			Modification POS/PLU	02/07/19		02/10/19	28/10/19	30/11/19	07/01/20	10/02/2020	17/02/2020
METZ			Mise à Jour POS/PLU	-						11/12/2018	
METZ			Mise à Jour POS/PLU	-						06/02/2020	
METZ			Modification Simplifiée POS/PLU	18/12/20						31/05/2021	08/06/2021
METZ			Modification Simplifiée POS/PLU	20/10/21		23/11/21	04/01/22	03/02/22		21/02/2022	02/03/2022

Zone UC : La zone UC concerne les quartiers, îlots ou opérations d'habitat collectif. Elle est subdivisée en différents secteurs :

UCA : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCB : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCC : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCD : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCV : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison directe

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

N°	Date Mutation	Commune Adresse	Section	Parcelle	Contenance Parcelle	Surface bâtie SU	ann. constr.	Prix	Prix/m²	Observations	Loyer	taux de rendement
1	29/04/2022	METZ 36 rue du Coupillon	DX	18	1 001 m²	567,00, m²	1970	710 000 €	1 252,20 €/m²	ACTE immeuble rapport 10 logements, 4 garages, 9 celliers	50 781,48 €	7,15 %
2	28/06/2023	METZ 54 rue Notre Dame de Lourdes	DE	192	1 457 m²	672,00, m²	1972	1 200 000 €	1 785,71 €/m²	ACTE immeuble rapport 9 logements, 9 garages, 9 celliers		0,00 %
3	27/07/2023	METZ 34 rue des Trois Rois	PH	49	1 431 m²	603,88, m²	1972	770 000 €	1 275,09 €/m²	ACTE immeuble rapport R+24 F3 3 F4 7 garages, 6 caves	52 065,12 €	6,76 %
4	25/10/2023	METZ 68 route de Borny	PL	2 117 124 125	1 387 m²	474,70, m²	1964	625 000 €	1 316,62 €/m²	ACTE 6 logements, 6 caves 4 boxes véhicules ; CARREZ	52 658,58 €	8,43 %
5	28/12/2023	MONTIGNY lès METZ 33 rue Saint Ladre	10	90	304 m²	337,62, m²	1964	550 000 €	1 629,05 €/m²	ACTE 6 logements, 6 caves, 1 local commercial ; CARREZ	36 498,12 €	6,64 %
6	29/12/2023	METZ 1 rue Georges de la Tour	RA	21	332 m²	211,00, m²	1971	256 800 €	1 217,06 €/m²	ACTE 3 logements, 3 caves		0,00 %
Moyenne									1 412,62 €/m²			
Dominante									1 295,85 €/m²			



8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché a porté sur des transactions récentes d'immeubles de rapport des années 1960 1970. Les valeurs s'entendent de 1 217 €/m² à 1 786 €/m². Les valeurs basses concernent des immeubles qui nécessitent des travaux de rénovation.

L'immeuble à évaluer présente un état moyen. Des travaux seront à envisager pour une mise à niveau des normes actuelles tant en matière d'isolation, que de mise aux standards de confort actuels.

Il est donc retenu la valeur basse de 1 200 €/m². Pour tenir compte des travaux et de la superficie plus importante que les immeubles des transactions des termes de comparaison, un abattement de 15 % est pratiqué, soit une valeur de 1 020 €/m².

Logement											Total logements	Total superficie	
F2	superficie	SU	F3	superficie	SU	F4	superficie	SU	F5	superficie			SU
6	45 m ²	270 m ²	9	53 m ²	477 m ²	6	63 m ²	378 m ²	3	78 m ²	234 m ²	24	1 359 m ²
valeur retenue													1020 €/m ²
valeur immeuble													1 386 180 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 386 180 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits, et n'est assortie d'aucune marge d'appréciation

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord ² des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

² pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des finances
publiques et par délégation,



Damien POINSIGNON
Adjoint au Responsable de la division Domaine



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de Moselle
Pôle d'évaluation domaniale
1 rue François de Curel
BP 41054
57036 METZ Cedex 1

mél : ddfip57.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean BRABLÉ
Courriel : jean.brable@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 87 52 96 67

Réf DS : 14839686
Réf OSE : 2023 - 57463 V 95363

Le 28/03/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Moselle

à

Monsieur le Maire
Mairie de et à
57000 METZ

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : un immeuble de rapport,
terrain intégré

Adresse du bien : 2 3 4 rue Maréchal Niel
57070 METZ

Valeur : 1 031 220 €
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Consultant : Ville de METZ

affaire suivie par : Pauline GRANDIN

2 - DATES

de consultation :	12/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/02/2024
du dossier complet : <i>renseignements complémentaires</i>	13/03/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession, fin de bail emphytéotique, la Métropole se rend propriétaire de l'ensemble immobilier puis apporte ces biens au capital de la SEM Eurométropole Metz Habitat

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

METZ commune située dans le département de la Moselle, en Lorraine. Préfecture de département, fait partie de la région administrative Grand Est.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Immeuble situé dans un quartier d'habitat essentiellement collectif

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Section	Parcelle	Adresse/ Lieu dit	Superficie	Nature réelle
METZ	15	91	rue Maréchal Néel	374 m ²	non bâti
METZ	15	92	rue Maréchal Néel	456 m ²	bâti
TOTAL				830 m ²	

4.4. Descriptif

Immeuble édifié en 1955, entièrement réhabilité en 1990, R surélevé sur caves + 2, toiture monopente sans vide sanitaire ; comprend 3 entrées, 6 logements par entrée, soit un total de 18 logements

Réhabilitation en 1990 : huisserie PVC double vitrage 1990 - isolation extérieure 8 mm - rénovation des parties communes en 2006- remplacement des chaudières individuelles en 2008.

Chauffage gaz par chaudières individuelles avec distribution eau chaude sanitaire ; électricité hors normes ; revêtement sol thermoplastique sur parquet bois ou parquet brut ; salle de bain avec petite baignoire et lavabo ; pas de VMC

État général moyen, entretien courant sans plus ; à chaque départ de locataire le logement est remis en état : peinture, sol et sanitaire ; communs sol terrasseau, murs peints état satisfaisant

Caves en sous sol, sol béton ; pas d'ascenseur, stationnement extérieur.

4.5. Surfaces du bâti *données Ville de METZ*

Logement												Total logements	Total superficie
F2	superficie	SU	F3	superficie	SU	F4	superficie	SU	F5	superficie	SU		
6	45 m ²	270 m ²	6	53 m ²	318 m ²	3	63 m ²	189 m ²	3	78 m ²	234 m ²	18	1 011 m ²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT

5.2. Conditions d'occupation

Logements donnés à bail d'habitation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La commune de METZ dispose d'un Plan Local d'Urbanisme. La parcelle se situe en zone UCC27



6.2.Date de référence et règles applicables

Nom de la commune	Population	Superficie	Événement	Prescription	Arrêt	Arrêté Enquête Publique (ou DCM mise à disposition)	Debut	Fin	Réception Conclusion	Approbation	Exécutoire
METZ	116 581	4 194	Données de base								
METZ			Élaboration POS/PLU	26/11/73						24/08/1981	
METZ			Modification POS/PLU	02/07/19		02/10/19	28/10/19	30/11/19	07/01/20	10/02/2020	17/02/2020
METZ			Mise à Jour POS/PLU	-						11/12/2018	
METZ			Mise à Jour POS/PLU	-						06/02/2020	
METZ			Modification Simplifiée POS/PLU	18/12/20						31/05/2021	08/06/2021
METZ			Modification Simplifiée POS/PLU	20/10/21		23/11/21	04/01/22	03/02/22		21/02/2022	02/03/2022

Zone UC : La zone UC concerne les quartiers, îlots ou opérations d'habitat collectif. Elle est subdivisée en différents secteurs :

UCA : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCB : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCC : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCD : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

UCV : dans ce secteur, la hauteur des constructions est en général de 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison directe

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

N°	Date Mutation	Commune Adresse	Section	Parcelle	Contenance Parcelle	Surface bâtie SU	ann. constr.	Prix	Prix/m²	Observations	Loyer	taux de rendement
1	29/04/2022	METZ 36 rue du Coupillon	DX	18	1 001 m²	567,00, m²	1970	710 000 €	1 252,20 €/m²	ACTE immeuble rapport 10 logements, 4 garages, 9 celliers	50 781,48 €	7,15 %
2	28/06/2023	METZ 54 rue Notre Dame de Lourdes	DE	192	1 457 m²	672,00, m²	1972	1 200 000 €	1 785,71 €/m²	ACTE immeuble rapport 9 logements, 9 garages, 9 celliers		0,00 %
3	27/07/2023	METZ 34 rue des Trois Rois	PH	49	1 431 m²	603,88, m²	1972	770 000 €	1 275,09 €/m²	ACTE immeuble rapport R+24 F3 3 F4 7 garages, 6 caves	52 065,12 €	6,76 %
4	25/10/2023	METZ 68 route de Borny	PL	2 117 124 125	1 387 m²	474,70, m²	1964	625 000 €	1 316,62 €/m²	ACTE 6 logements, 6 caves 4 boxes véhicules ; CARREZ	52 658,58 €	8,43 %
5	28/12/2023	MONTIGNY lès METZ 33 rue Saint Ladre	10	90	304 m²	337,62, m²	1964	550 000 €	1 629,05 €/m²	ACTE 6 logements, 6 caves, 1 local commercial ; CARREZ	36 498,12 €	6,64 %
6	29/12/2023	METZ 1 rue Georges de la Tour	RA	21	332 m²	211,00, m²	1971	256 800 €	1 217,06 €/m²	ACTE 3 logements, 3 caves		0,00 %
Moyenne									1 412,62 €/m²			
Dominante									1 295,85 €/m²			



8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché a porté sur des transactions récentes d'immeubles de rapport des années 1960 1970. Les valeurs s'entendent de 1 217 €/m² à 1 786 €/m². Les valeurs basses concernent des immeubles qui nécessitent des travaux de rénovation.

L'immeuble à évaluer présente un état moyen. Des travaux seront à envisager pour une mise à niveau des normes actuelles tant en matière d'isolation, que de mise aux standards de confort actuels.

Il est donc retenu la valeur basse de 1 200 €/m². Pour tenir compte des travaux et de la superficie plus importante que les immeubles des transactions des termes de comparaison, un abattement de 15 % est pratiqué, soit une valeur de 1 020 €/m².

Logement											Total logements	Total superficie	
F2	superficie	SU	F3	superficie	SU	F4	superficie	SU	F5	superficie			SU
6	45 m²	270 m²	6	53 m²	318 m²	3	63 m²	189 m²	3	78 m²	234 m²	18	1 011 m²
											valeur retenue	1020 €/m²	
											valeur immeuble	1 031 220 €	

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 031 220 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits, et n'est assortie d'aucune marge d'appréciation

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord ² des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

² pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des finances
publiques et par délégation,



Damien POINSIGNON
Adjoint au Responsable de la division Domaine



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de Moselle
Pôle d'évaluation domaniale
1 rue François de Curel
BP 41054
57036 METZ Cedex 1

mél : ddfip57.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jeannine Morelot-Faraguet
Courriel jeannine.morelot-faraguet@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 87 52 96 72

Réf DS : 15397310
Réf OSE : 2023-57463-96112 V

Le 20/06/2024

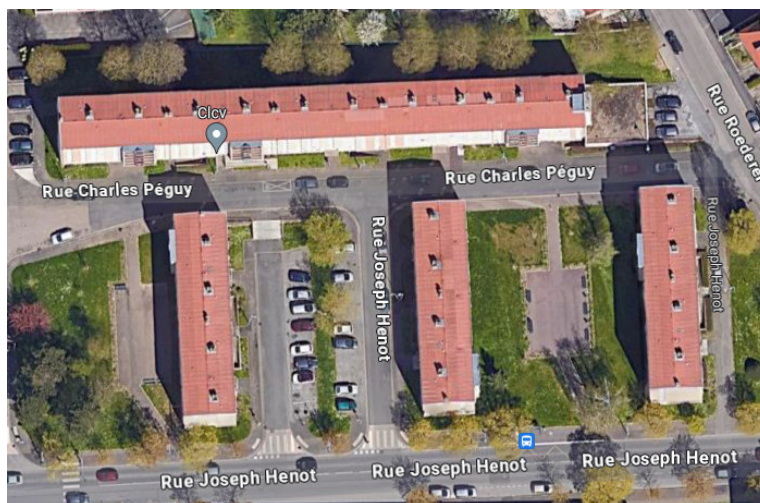
Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Moselle

à

Monsieur le Maire de la Ville de Metz

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Ensemble immobilier UCBL Hauts de Queuleu,
terrain intégré

Adresse du bien : 1 à 5 rue Charles Péguy
23,25,27,29,31, 33 rue Joseph Hénot
à METZ

Valeur : 4 650 000 €,
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Consultant : Ville de Metz
affaire suivie par : Pauline GRANDIN

2 - DATES

de consultation :	14/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	08/02/2024 et 28/03/2024
du dossier complet :	23/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession par la Ville de Metz des immeubles référencés UCBL Magny, UCBL Bellecroix, UCBL Hestaux/Tivoli, UCBL Hauts de Queuleu à Metz Métropole, suite à la fin du bail emphytéotique en date du 30/09/2024. Le présent avis concerne plus précisément l'UCBL Hauts de Queuleu.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : le bien à évaluer est situé dans un quartier calme à caractère social, aéré, avec des espaces verts et bénéficie ainsi d'une bonne implantation.

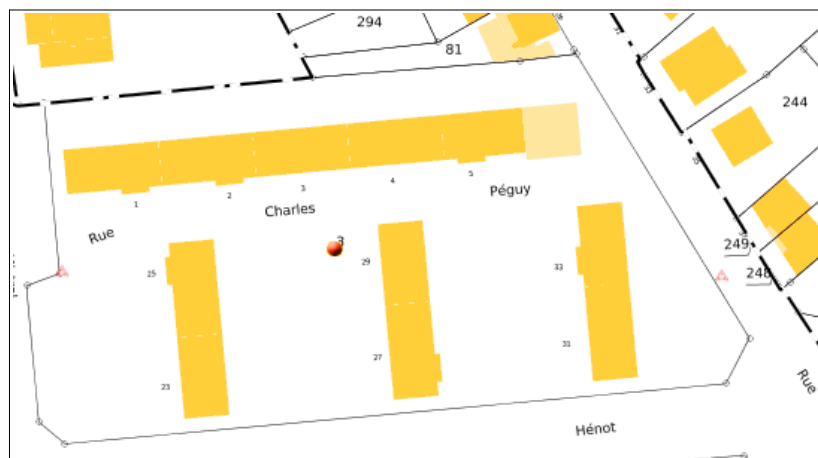
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau:/

Sans objet.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références : Section RK parcelle n°3 d'une contenance de 9 131 m².



4.4. Descriptif:

Immeubles de rapport édifiés en 1957 :

- au 1 à 5 rue Charles Péguy : 46 logements
- 23,25,27,29,31,33 rue Joseph Hénrot : 52 logements

L'ensemble est composé de :

- 17 appartements T3 de 53 m²,
- 51 appartements T4 de 63 m²,
- 30 appartements T5 de 78 m².

La surface habitable totale (SHAB) est de 6 454 m² (données consultant).

Les logements avec entrées extérieures sont à restaurer, les façades sont peu isolées, et les menuiseries à remplacer. L'ensemble est raccordé au réseau de chauffage urbain depuis 2018 ; les logements ont une évaluation médiocre (DPE à D, limite E). Des travaux de rénovation de la couverture ont été effectués en 2009. En 2014, les fenêtres de caves ont été remplacées en vue d'une meilleure isolation.

Il est à noter que les appartements n'ont pu être visités lors des rendez-vous sur place des jeudi 8 février et 28 mars 2024 (visites antérieures du 23/08/2018).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Par bail emphytéotique du 23 mars 1989, Ville de Metz a mis à la disposition de l'OPAC ,devenu Metz Habitat Territoire des immeubles, cadastrés sous UCBL Magny, UCBL Bellecroix, UCBL Hestaux, UCBL Hauts de Queuleu.

Cette location a été accordée au preneur qui s'engageait à louer les logements concernés à usage d'habitation et à y réaliser de travaux de réhabilitation d'un montant de 30 000 000,00 Frs.

Ce bai initial a été conclu pour une durée de 30 années qui a commencé le 1^{er} octobre 1988 pour finir le 30 septembre 2018.

Des avenants ultérieurs ont acté la mise à disposition progressive des immeubles .

Afin que les parties disposent du temps nécessaire à l'étude de ce dossier, l'avenant n°5 du 18 septembre 2019 porte prolongation du bail pour une durée maximale de 5 années entières consécutives ,à compter du 1^{er} octobre 2019 jusqu'au 30 septembre 2024,étant précisé que durant cette prolongation le bail pourra être résilié de manière anticipée par cession du bien.

Le projet en cours consiste pour la Ville de Metz à céder l'ensemble des UCBL à Metz Métropole afin que celle-ci apporte ces biens au capital de la SEM EMH .

5.2. Conditions d'occupation:

bien loué (bail d'habitation)

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Le bien est situé en zone UCB12 du PLU de la Ville Metz.

La zone UC concerne les quartiers, îlots ou opérations d'habitat collectif. Elle est subdivisée en différents secteurs dont le secteur UCB , secteur dans lequel la hauteur des constructions est en général de 3 niveaux au-dessus du rez-de chaussée.

Nature des servitudes d'utilité publique et autres servitudes applicables au terrain: aéronautique-zone extérieure de dégagement T7 ; risque argile faible et moyen ; voies bruyantes catégorie 4 (30 m).

6.2.Date de référence et règles applicables:

Non pertinent

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison avec le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison à METZ

Date de la mutation	Adresse	Section /parcelle	Contenance parcelle	Surface bâtie SU	Prix de vente	Prix/m²	observations
25/10/23	68 route de Borny	PL/ 2,117,124,1 25	1 387 m²	474,70 m²	625 000 €	1 316,62€	Ann const: 1964 6 logements, 6 caves, 4 boxes véhicules
27/07/23	34 rue des trois rois	PH/49	1 431 m²	603,88 m²	770 000 €	1 275,09€	Ann const: 1972 imm de rapport :24 F3, 3 F4, 7 garages, 6 caves
28/06/23	54 rue Notre Dame de Lourdes	DE/192	1 457 m²	672,00 m²	1 200 000 €	1 785,71€	Ann const: 1972 imm de rapport 9 logements, 9 garages, 9 celliers
29/04/22	36 rue du Coupillon	DX/18	1 001 m²	567,00 m²	710 000 €	1 252,20€	Ann const: 1970 imm de rapport 10 logements, 4 garages, 9 celliers
28/07/21	66 bd de l'Europe	PC/ 134,174,18 9	712 m²	820,00 m²	800 000 €	976,00 €	Ann const: 1960 imm de rapport 10 logements, 6 garages, 10 caves

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP:/

Sans objet

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché porte sur des transactions récentes d'immeubles de rapport dont l'année de construction est comprise entre 1960 et 1972. Les valeurs sont comprises dans une fourchette de 976 €/m² à 1 785,71 €/m², les valeurs basses concernant des immeubles nécessitant des travaux de rénovation.

Compte tenu que l'immeuble est dans un état moyen, la valeur la plus basse de 976 €/m² est retenue, cet immeuble étant celui se rapprochant le plus du bien évalué, tant au niveau du secteur que des appartements. Cette valeur est arrondie à 900 €/m², en raison des travaux de réfection à effectuer et de l'absence de garages.

On applique un abattement de 20 % en raison de la superficie du bâtiment et de la destination sociale du bâtiment qui induit des taux de rendement locatif plus faible.

Valeur vénale de l'immeuble :

6 454 m² SHAB x 900 €/ m² x 0,80 = 4 646 800 €, arrondi à 4 650 000 €,
soit un prix de 720,48 €/m² SHAB .

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **4 650 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est pas assortie d'une marge d'appréciation.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord ² des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

² pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
Publiques, par délégation,



Damien POINSIGNON

L'Adjoint au Responsable de la Division
Domaine



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Le 20/06/2024

Direction départementale des Finances publiques de Moselle

Pôle d'évaluation domaniale

1 rue François de Curel

BP 41054

57036 METZ Cedex 1

mél : ddip57.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jeannine Morelot-Faraguet

Courriel jeannine.morelot-faraguet@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 87 52 96 72

Réf DS : 14839686

Réf OSE : 2023-57463-95623 V

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Moselle

à

Monsieur le Maire de la Ville de Metz

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Ensemble immobilier UCBL Hestaus/Tivoli,
terrain intégré

Adresse du bien : 1, 4 et 6 rue Louis Hestaux
57000 METZ

Valeur : 1 200 000 €,
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Consultant : Ville de Metz
affaire suivie par : Pauline GRANDIN

2 - DATES

de consultation :	12/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	28/03/2024
du dossier complet :	23/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession par la Ville de Metz des immeubles référencés UCBL Magny, UCBL Bellecroix, UCBL Hestaux/Tivoli, UCBL Hauts de Queuleu à Metz Métropole, suite à la fin du bail emphytéotique en date du 30/09/2024. Le présent avis concerne plus précisément l' UCBL Hestaux/Tivoli.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale:

Le bien à évaluer est situé dans un quartier calme à caractère social, aéré, avec des espaces verts et bénéficie ainsi d'une bonne implantation.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau:/

Sans objet.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.3. Références cadastrales

Section	Parcelle	Contenance
RD	80	1 444 m ²
RD	56	950 m ²



4.4. Descriptif:

L'ensemble immobilier édifié en 1957 est composé de 26 logements, d'une surface habitable totale de 1 548 m² SHAB (données consultants).

- 9 logements au numéro 1,
- 17 logements aux numéros 4 et 6,

Une réhabilitation a été effectuée en 1990.

Au sein des logements, la visite de 2018 avait souligné des problèmes liés à l'étanchéité des équipements sanitaires et des raccordements sous évier. Cette problématique n'a pas pu être levée, car les appartements n'ont pas pu être visités lors des rendez-vous sur place des jeudis 8 février et 28 mars 2024 (visites antérieures du 23/08/2018).

Le DPE de l'ensemble immobilier est égal à D (limite E). Le chauffage est au gaz par chaudières individuelles avec production d'eau chaude. Des travaux de rénovation et d'isolation des toitures ont été effectués en 2007. Les façades demeurent peu isolées.

Les menuiseries extérieures restent à changer ainsi que les portes d'entrée. Les entrées d'immeuble sont à reprendre pour la partie béton. L'électricité n'est plus aux normes.

Il n'y a ni ascenseur, ni garages. Le stationnement s'effectue donc dans la rue.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Par bail emphytéotique du 23 mars 1989, Ville de Metz a mis à la disposition de l'OPAC, devenu Metz Habitat Territoire, des immeubles cadastrés sous UCBL Magny, UCBL Bellecroix, UCBL Hestaux, UCBL Hauts de Queuleu.

Cette location a été accordée au preneur qui s'engageait à louer les logements concernés à usage d'habitation et à y réaliser de travaux de réhabilitation d'un montant de 30 000 000,00 Frs.

Ce bail initial a été conclu pour une durée de 30 années qui a commencé le 1^{er} octobre 1988 pour finir le 30 septembre 2018.

Des avenants ultérieurs ont acté la mise à disposition progressive des immeubles.

Afin que les parties disposent du temps nécessaire à l'étude de ce dossier, l'avenant n°5 du 18 septembre 2019 porte prolongation du bail pour une durée maximale de 5 années entières consécutives, à compter du 1^{er} octobre 2019 jusqu'au 30 septembre 2024, étant précisé que durant cette prolongation le bail pourra être résilié de manière anticipée par cession du bien.

Le projet en cours consiste pour la Ville de Metz à céder l'ensemble des UCBL à Metz Métropole afin que celle-ci apporte ces biens au capital de la SEM EMH .

5.2. Conditions d'occupation:

Bien loué (bail d'habitation).

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

L'immeuble est situé en zone UCB11 du PLU de la Ville de Metz (modification n°9 du PLU approuvé par délibération municipale en date du 05/02/2018).

La zone UC concerne les quartiers, îlots ou opérations d'habitat collectif. Elle est subdivisée en différents secteurs dont le secteur UCB, secteur dans lequel la hauteur des constructions est en général de 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

6.2.Date de référence et règles applicables:

Non pertinent.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison avec le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison à METZ

Date de la mutation	Adresse	Section /parcelle	Contenance parcelle	Surface bâtie SU	Prix de vente	Prix/m²	observations
25/10/23	68 route de Borny	PL/ 2,117,124,1 25	1 387 m²	474,70 m²	625 000 €	1 316,62€	Ann const: 1964 6 logements, 6 caves, 4 boxes véhicules
27/07/23	34 rue des trois rois	PH/49	1 431 m²	603,88 m²	770 000 €	1 275,09€	Ann const: 1972 imm de rapport :24 F3, 3 F4, 7 garages, 6 caves
28/06/23	54 rue Notre Dame de Lourdes	DE/192	1 457 m²	672,00 m²	1 200 000 €	1 785,71€	Ann const: 1972 imm de rapport 9 logements, 9 garages, 9 celliers
29/04/22	36 rue du Coupillon	DX/18	1 001 m²	567,00 m²	710 000 €	1 252,20€	Ann const: 1970 imm de rapport 10 logements, 4 garages, 9 celliers
28/07/21	66 bd de l'Europe	PC/ 134,174,18 9	712 m²	820,00 m²	800 000 €	976,00 €	Ann const: 1960 imm de rapport 10 logements, 6 garages, 10 caves

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP:

Sans objet

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché porte sur des transactions récentes d'immeubles de rapport dont l'année de construction est comprise entre 1960 et 1972.

Il en ressort des valeurs comprises entre 976 €/m² et 1 786 €/m², les valeurs basses concernant des immeubles nécessitant des travaux de rénovation.

Compte tenu que l'immeuble est dans un état dit « moyen » (intermédiaire) nécessitant de nombreux travaux (isolation, ouvrants et huisseries, réseaux fluides), la valeur basse de 976 €/m² est retenue. L'immeuble se situant également dans le secteur de Platières, cette valeur est arrondie à 900 €/m², en raison de l'absence de garages et de caves et celliers. Cette absence de caves et celliers explique la différence d'unité entre les surfaces de l'étude de marché en SU (avec caves) et celle du bien évaluée en SHAB (sans cave).

S'agissant également d'un immeuble de grande superficie et à destination sociale (cf. taux de rendement locatif plus faibles) un abattement de 15 % est appliqué.

Valeur vénale de l'immeuble :

1 548 m² SHAB × 900 €/ m² × 0,85 = 1 184 220 €, arrondi à 1 200 000 €,
soit un prix de 775,19 €/m² SHAB .

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 200 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est pas assortie d'une marge d'appréciation.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord ² des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

² pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

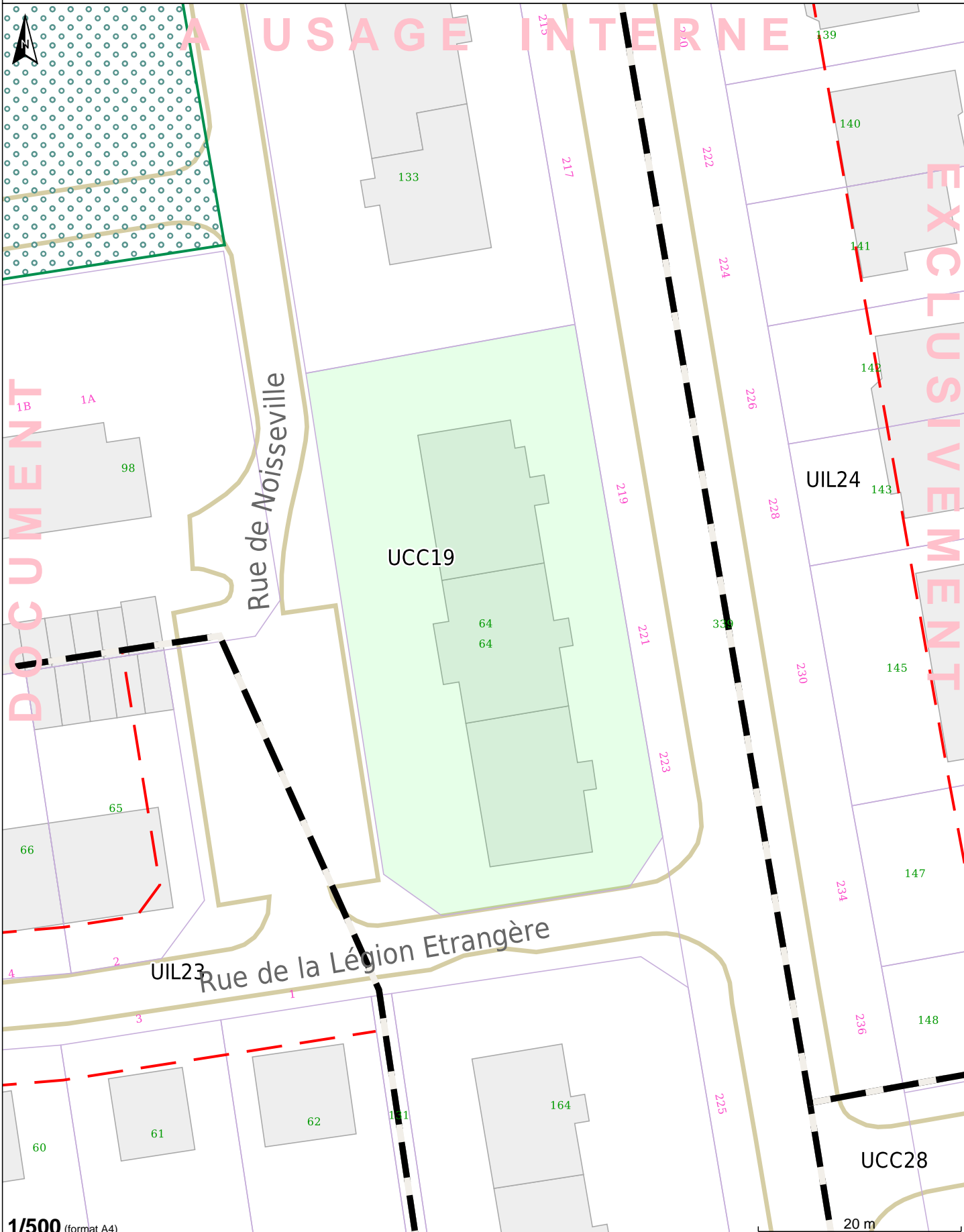
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
Publiques, par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. POINSIGNON', with a stylized flourish at the end.

Damien POINSIGNON

L'Adjoint au Responsable de la Division
Domaine

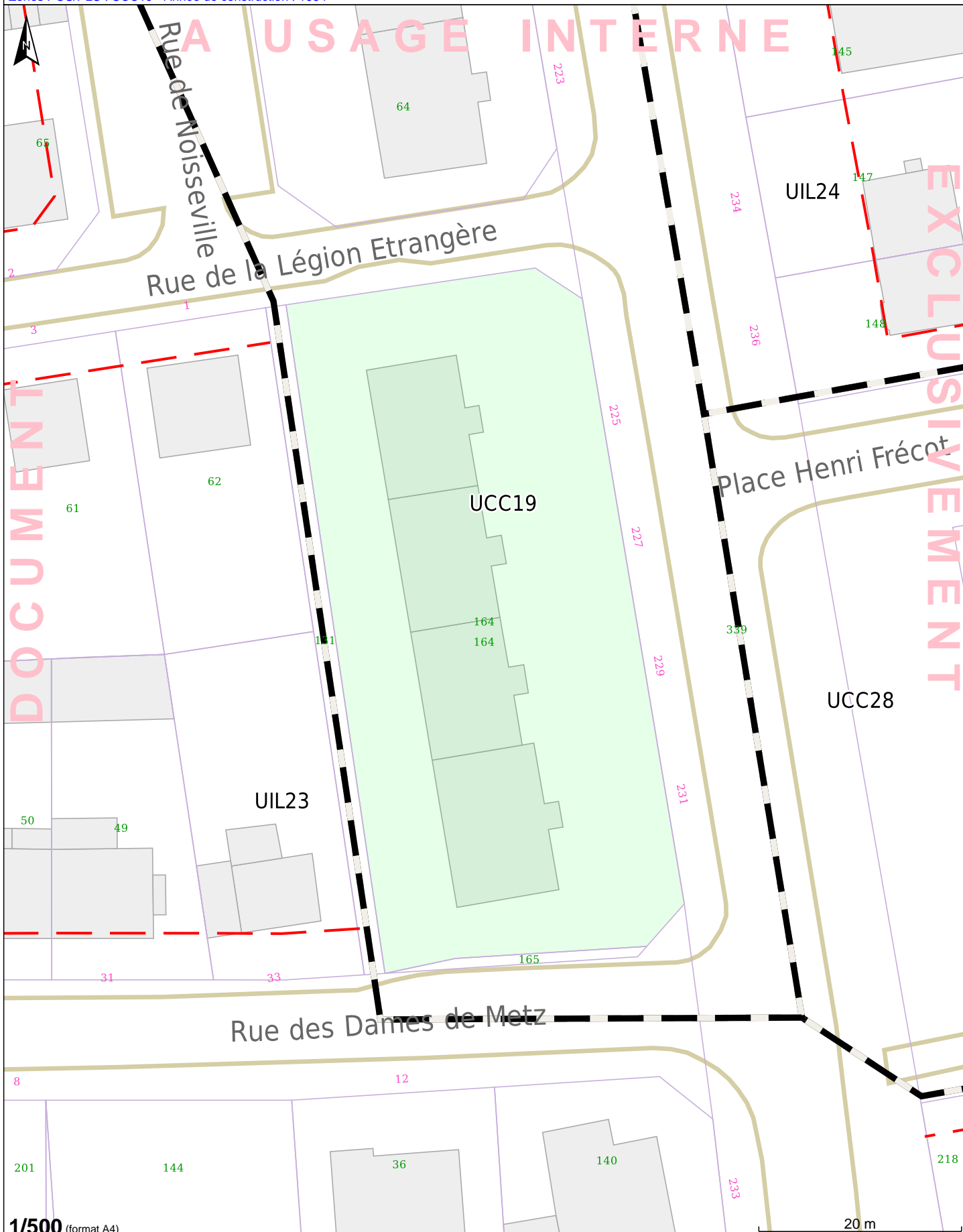


1/500 (format A4)

20 m

COMMUNE DE METZ (Commune et commune nouvelle) - SCE PATRIMOINE CELL IMPOTS 0001 PL D ARMES J F BLONDEL 57000 METZ (propriétaire)
SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT EN A (SA à conseil d'administration (s.a.i.)) - 0010 RUE DU CHANOINE COLLIN 57000 METZ (emphytéote)

Zone PLU
 Emplacement réservé
 Limite de PPR
 Plantation à réaliser
 Espace boisé classé
 Marge de recul minimale
 Alignement
 Marge de recul obligatoire
 Implantation obligatoire des immeubles/alignement



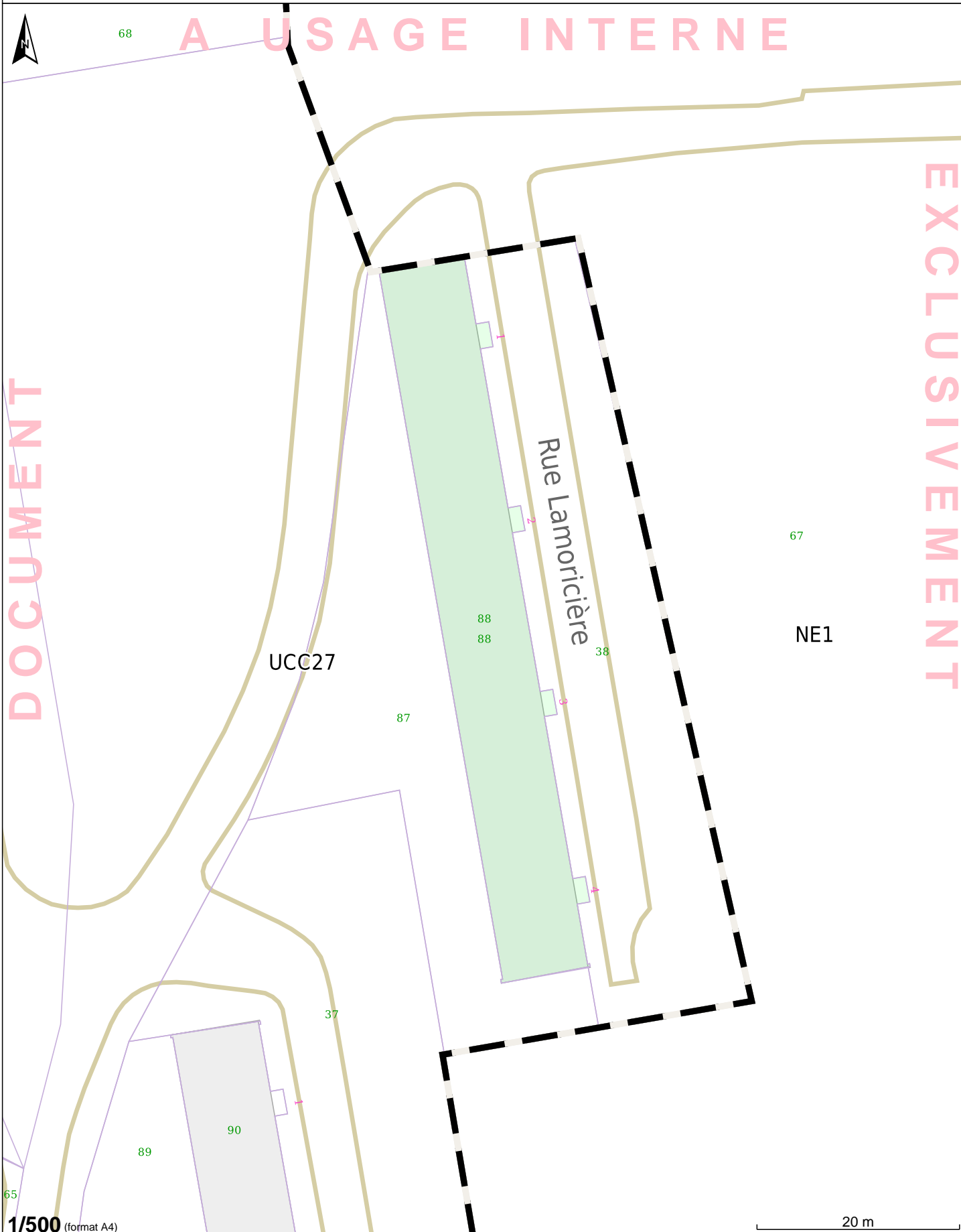
1/500 (format A4)

20 m

COMMUNE DE METZ (Commune et commune nouvelle) - SCE PATRIMOINE CELL IMPOTS 0001 PL D ARMES J F BLONDEL 57000 METZ (propriétaire)
SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT EN A (SA à conseil d'administration (s.a.i.)) - 0010 RUE DU CHANOINE COLLIN 57000 METZ (emphytéote)

Zone PLU
 Emplacement réservé
 Limite de PPR
 Plantation à réaliser
 Espace boisé classé

/ Marge de recul minimale / Alignement / Marge de recul obligatoire / Implantation obligatoire des immeubles/alignement

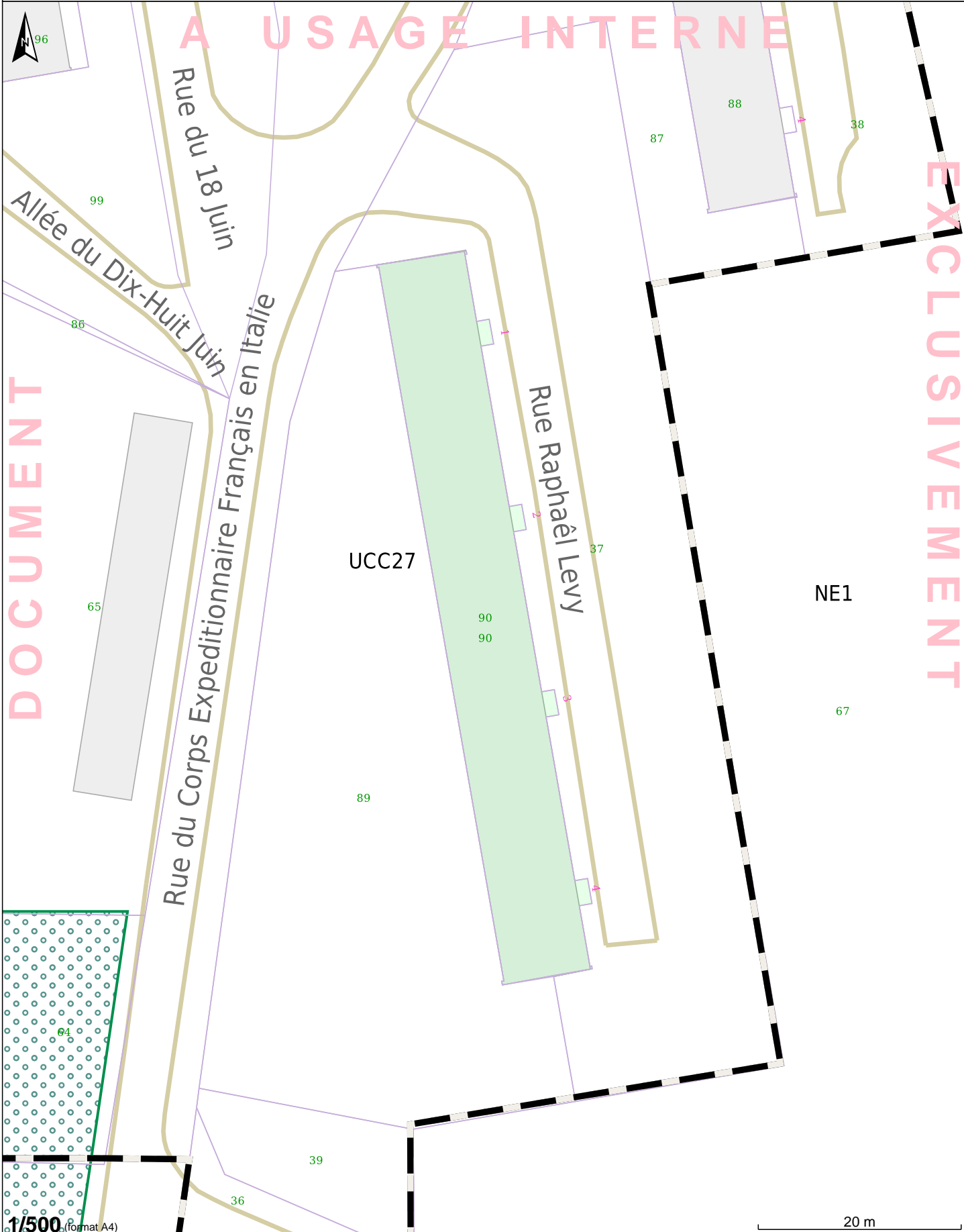


1/500 (format A4)

20 m

COMMUNE DE METZ (Commune et commune nouvelle) - SCE PATRIMOINE CELL IMPOTS 0001 PL D ARMES J F BLONDEL 57000 METZ (propriétaire)
SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT EN A (SA à conseil d'administration (s.a.i.)) - 0010 RUE DU CHANOINE COLLIN 57000 METZ (emphytéote)

Zone PLU
 Emplacement réservé
 Limite de PPR
 Plantation à réaliser
 Espace boisé classé
 / Marge de recul minimale / Alignement / Marge de recul obligatoire / Implantation obligatoire des immeubles/alignement

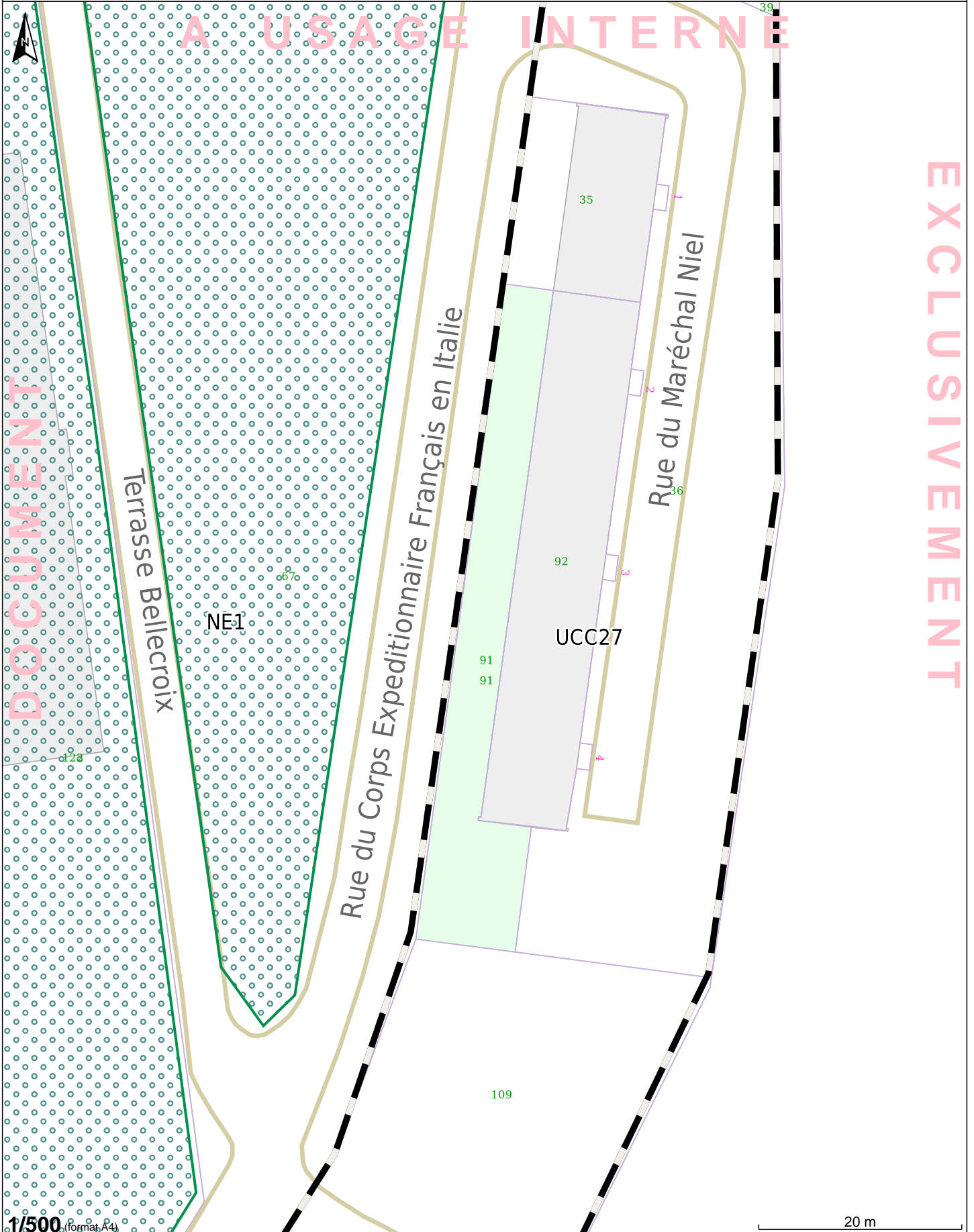


1/500 (format A4)

COMMUNE DE METZ (Commune et commune nouvelle) - SCE PATRIMOINE CELL IMPOTS 0001 PL D ARMES J F BLONDEL 57000 METZ (propriétaire)
SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT EN A (SA à conseil d'administration (s.a.i.)) - 0010 RUE DU CHANOINE COLLIN 57000 METZ (emphytéote)

Zone PLU
 Emplacement réservé
 Limite de PPR
 Plantation à réaliser
 Espace boisé classé

/ Marge de recul minimale / Alignement / Marge de recul obligatoire / Implantation obligatoire des immeubles/alignement



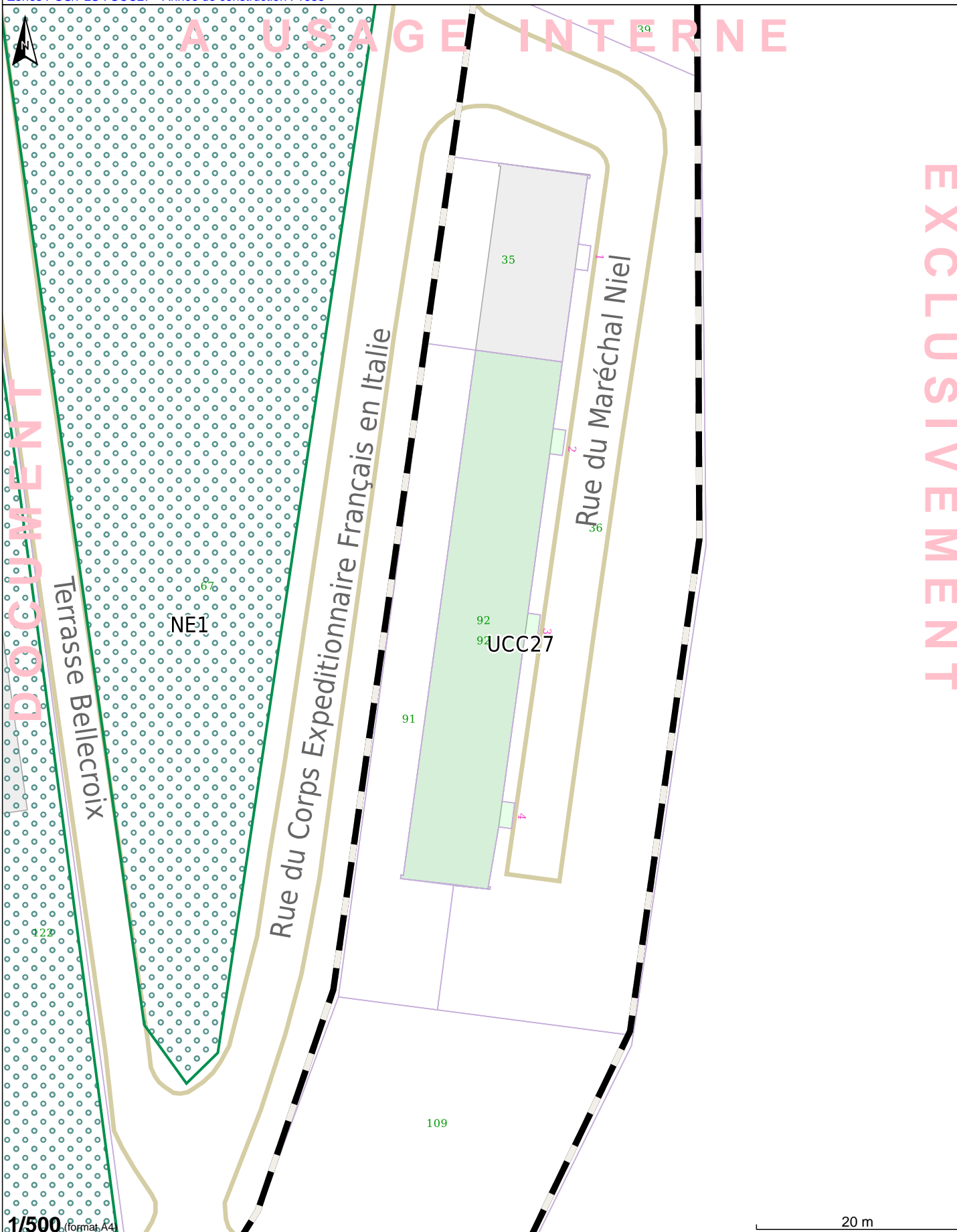
1/500 (format A4)

20 m

COMMUNE DE METZ (Commune et commune nouvelle) - SCE PATRIMOINE CELL IMPOTS 0001 PL D ARMES J F BLONDEL 57000 METZ (propriétaire)
SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT EN A (SA à conseil d'administration (s.a.i.)) - 0010 RUE DU CHANOINE COLLIN 57000 METZ (emphytéote)

Zone PLU
 Emplacement réservé
 Limite de PPR
 Plantation à réaliser
 Espace boisé classé

/ Marge de recul minimale
 / Alignement
 / Marge de recul obligatoire
 / Implantation obligatoire des immeubles/alignement



1/500 (format A4)

20 m

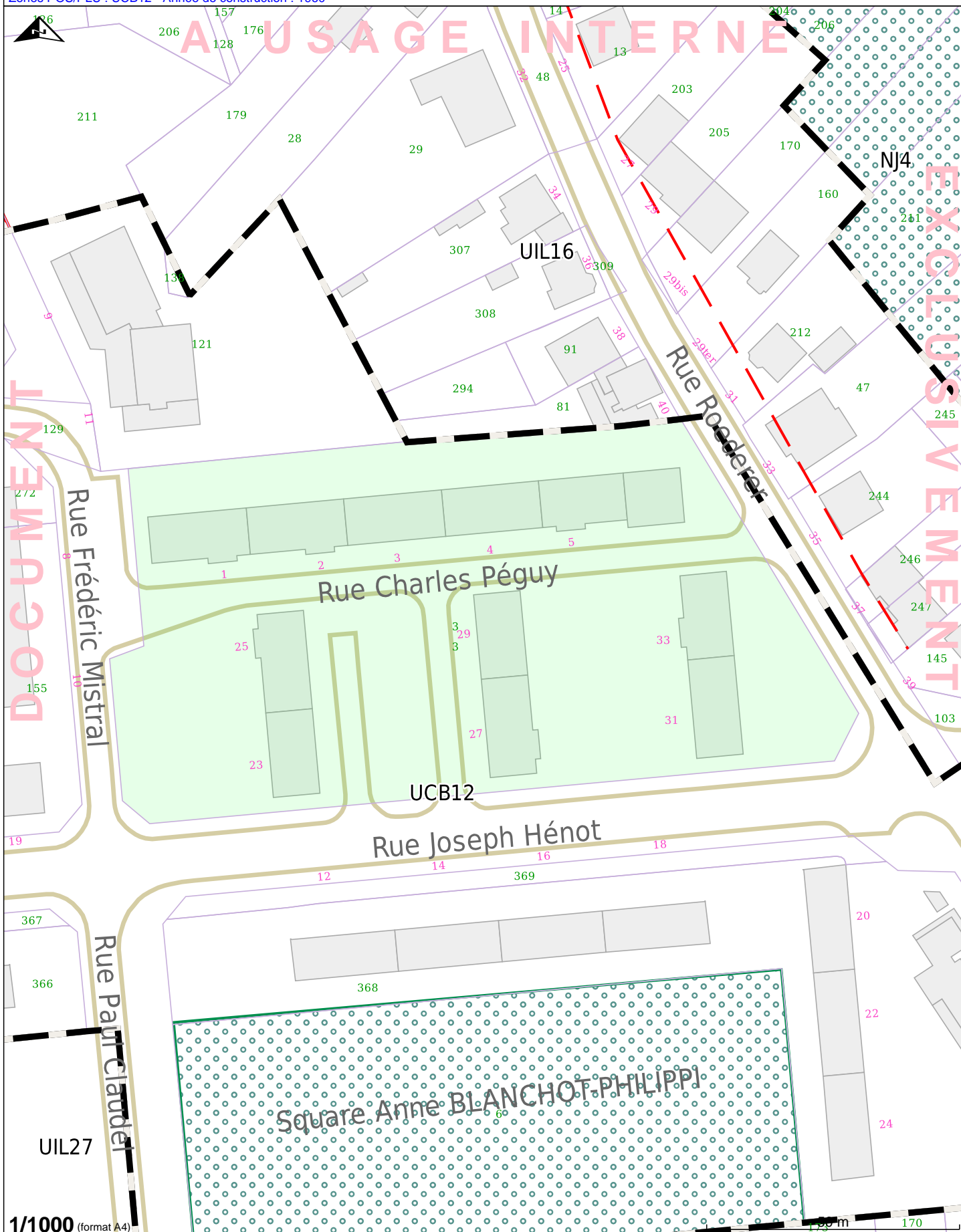
COMMUNE DE METZ (Commune et commune nouvelle) - SCE PATRIMOINE CELL IMPOTS 0001 PL D ARMES J F BLONDEL 57000 METZ (propriétaire)
SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT EN A (SA à conseil d'administration (s.a.i.)) - 0010 RUE DU CHANOINE COLLIN 57000 METZ (emphytéote)

Zone PLU
 Emplacement réservé
 Limite de PPR
 Plantation à réaliser
 Espace boisé classé

/ Marge de recul minimale
 / Alignement
 / Marge de recul obligatoire
 / Implantation obligatoire des immeubles/alignement

PLAN DE MASSE

Metz Section : RK Parcelle : 3 - Sise : 1, 2, 3, 4, 5 Rue Charles Péguy/23, 25, 27, 29, 31, 33 Rue Joseph Hénot - Surface : 9131 m²
Zones POS/PLU : UCB12 - Année de construction : 1960

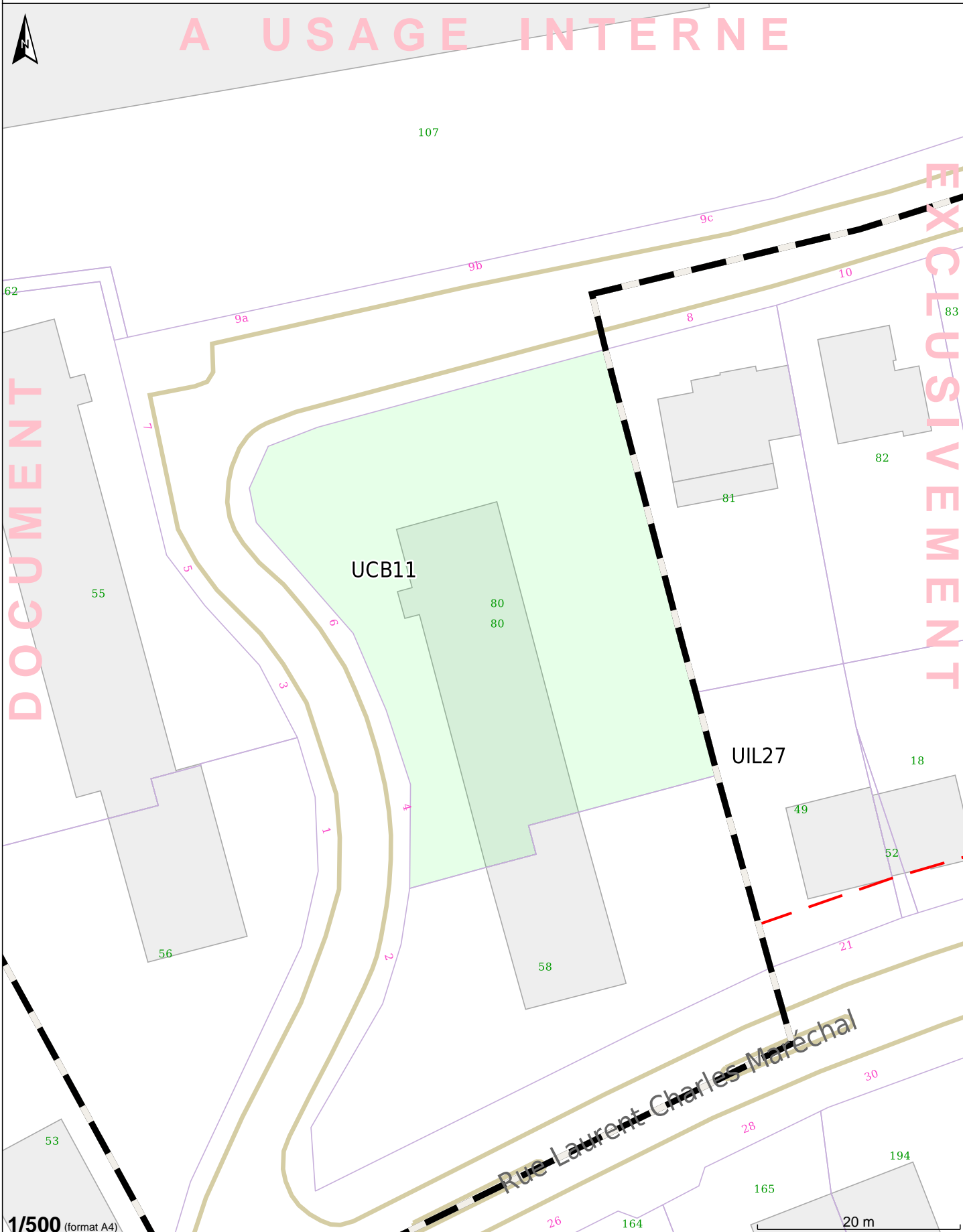


1/1000 (format A4)

COMMUNE DE METZ (Commune et commune nouvelle) - SCE PATRIMOINE CELL IMPOTS 0001 PL D ARMES J F BLONDEL 57000 METZ (propriétaire)
SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT EN A (SA à conseil d'administration (s.a.i.)) - 0010 RUE DU CHANOINE COLLIN 57000 METZ (emphytéote)

Zone PLU
 Emplacement réservé
 Limite de PPR
 Plantation à réaliser
 Espace boisé classé

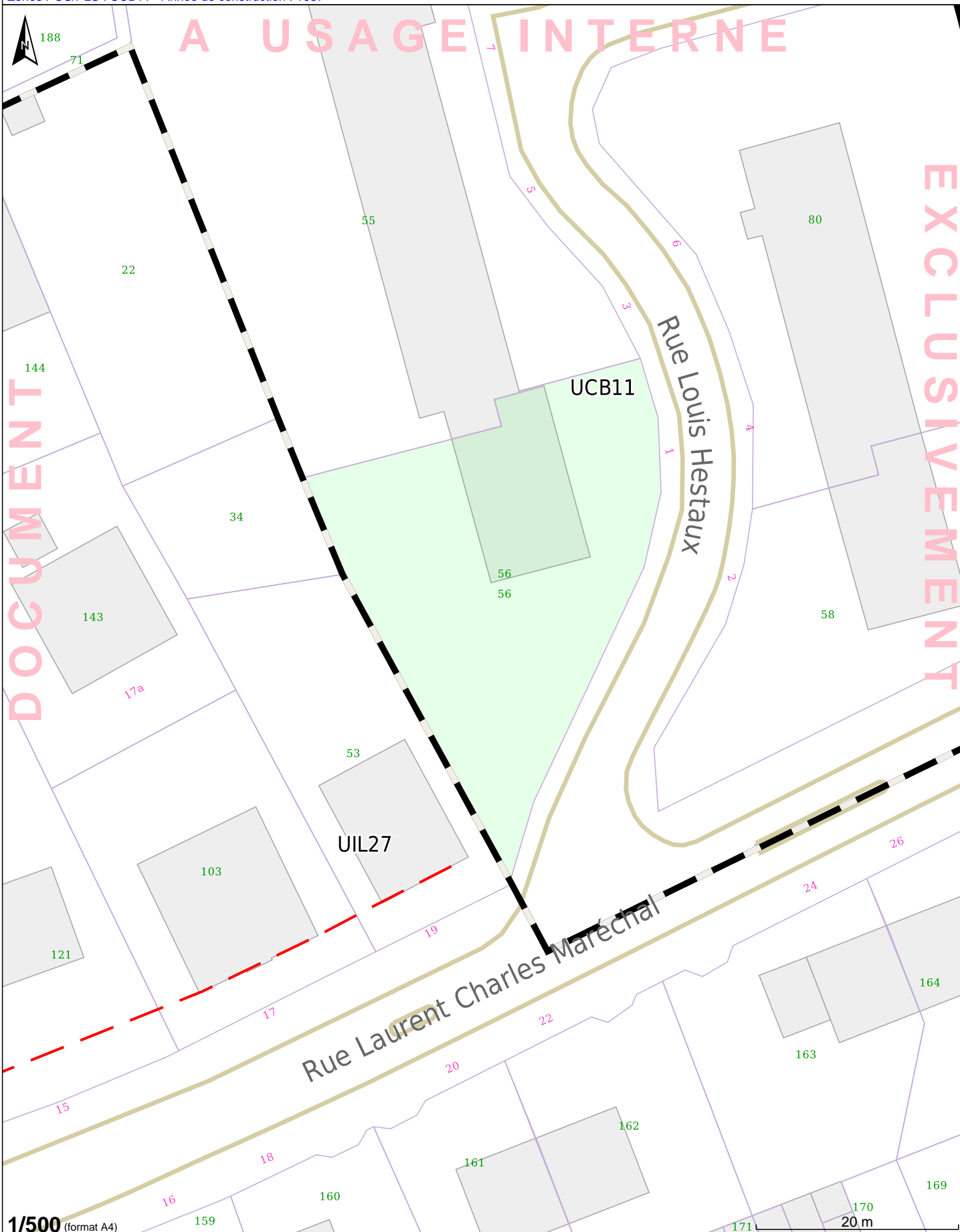
/ Marge de recul minimale
 / Alignement
 / Marge de recul obligatoire
 / Implantation obligatoire des immeubles/alignement



1/500 (format A4)

COMMUNE DE METZ (Commune et commune nouvelle) - SCE PATRIMOINE CELL IMPOTS 0001 PL D ARMES J F BLONDEL 57000 METZ (propriétaire)
SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT EN A (SA à conseil d'administration (s.a.i.)) - 0010 RUE DU CHANOINE COLLIN 57000 METZ (emphytéote)

Zone PLU Emplacement réservé Limite de PPR Plantation à réaliser Espace boisé classé
/ Marge de recul minimale / Alignement / Marge de recul obligatoire / Implantation obligatoire des immeubles/alignement



1/500 (format A4)

COMMUNE DE METZ (Commune et commune nouvelle) - SCE PATRIMOINE CELL IMPOTS 0001 PL D ARMES J F BLONDEL 57000 METZ (propriétaire)
SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT EN A (SA à conseil d'administration (s.a.i.)) - 0010 RUE DU CHANOINE COLLIN 57000 METZ (emphytéote)

Zone PLU
 Emplacement réservé
 Limite de PPR
 Plantation à réaliser
 Espace boisé classé

/ Marge de recul minimale / Alignement / Marge de recul obligatoire / Implantation obligatoire des immeubles/alignement