
PROJET DE DELIBERATION

Séance du 3 juillet 2025**DCM N° 25-07-03-23****Objet : Cessions et acquisition de parcelles avenue des deux fontaines.**

La société anonyme Blue Habitat, promoteur immobilier, souhaite réaliser un programme immobilier de 115 logements collectifs de type T2 à T4 répartis sur 5 bâtiments ainsi que 19 maisons individuelles mitoyennes ou isolée entre l'avenue de Thionville et l'avenue des Deux Fontaines sur l'emprise de l'Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) de l'Avenue de Thionville.

Pour la réalisation de ce projet, la société anonyme Blue Habitat souhaite acquérir plusieurs emprises dont les parcelles section HM n° 127, 131 et 132, sises 48 A à G et 50 D et E avenue des deux fontaines, pour une surface totale de 5 961 m² appartenant à la Ville de Metz. Ces parcelles, classées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal en zone 1AU1, ne font l'objet d'aucune occupation bâtie.

Pour la réalisation de ce projet, la société anonyme Blue Habitat a également acquis la parcelle section HM n°7, sise 50 F et G avenue des deux fontaines, pour une surface totale de 6 928 m². Cette parcelle, classée au PLUi en zone 1AU1, sera partiellement assiette du projet de la société anonyme Blue Habitat pour environ 1930 m² : elle propose donc de céder l'emprise restante d'environ 4 998 m² à la Ville de Metz ; la superficie sera affinée par arpentage. Cette acquisition, suivant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLUi, permettra de conforter l'espace naturel autour du lit du ruisseau s'écoulant sur cette emprise.

Pour la cession des parcelles HM n°127, 131 et 132 au profit de la société anonyme Blue Habitat, le service des domaines de la Direction Départementale des Finances Publiques a évalué ces parcelles à 15€ HT/ m². Après concertation, ces parcelles seront cédées par la Ville de Metz au prix de 30€ / m², soit un total de 178 830 euros. Le prix sera reçu au comptant à la signature de l'acte de vente.

En parallèle, l'acquisition par la Ville de Metz d'une superficie d'environ 4 998 m² de la parcelle section HM n°7 sera réalisée avec un prix concerté de 30€ / m², soit un total de 149 940 euros, éventuellement assorti d'une TVA sur marge. Le prix sera précisé à la base de l'arpentage à réaliser et versé au comptant à la signature de l'acte de vente.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan local d'urbanisme intercommunal,

VU l'évaluation du service des domaines de la Direction Départementale des Finances Publiques sur les parcelles section HM n°127, 131 & 132 du 21 septembre 2023,

VU l'évaluation du service des domaines de la Direction Départementale des Finances Publiques sur la parcelle section HM n°7 du 29 avril 2025,

CONSIDERANT que l'acquisition permettra de conforter l'espace naturel autour du lit du ruisseau s'écoulant sur cette emprise,

CONSIDERANT que les parcelles faisant l'objet de la cession ne sont pas bâties,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE

– **DE CEDER** à la société anonyme Blue Habitat les parcelles cadastrées :

DEVANT LES PONTS

Section HM n° 127 pour une superficie de 1987 m²

DEVANT LES PONTS

Section HM n°131 pour une superficie de 1987 m²

DEVANTS LES PONTS

Section HM n°132 pour une superficie de 1987 m²

– **DE REALISER** cette cession moyennant un prix de 30€ /m², soit un total de 178 830€.

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

– **D'ENCAISSEZ** la recette sur le budget de l'exercice concerné.

– **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes et documents nécessaires à la réalisation de cette cession, à signer les actes notariés, ainsi qu'à constituer toutes servitudes nécessaires à la réalisation du projet.

– **D'ACQUERIR** de la société anonyme Blue Habitat la parcelle cadastrée :

DEVANT LES PONTS

Section HM n° 7 pour une superficie d'environ 4 998 m²

- **DE REALISER** cette acquisition moyennant un prix concerté de 30€ /m², soit un total de 149 940 €, éventuellement assorti d'une TVA sur marge.
- **DE PRENDRE** à sa charge de l'acquéreur les frais d'acte, droits et honoraires de notaires.
- **DE REALISER** la dépense sur le budget annexe de l'exercice concerné.
- **DE REQUERIR** l'exonération des droits et timbre et d'enregistrement conformément à l'article 1042 du Code Général des Impôts.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes et documents nécessaires à la réalisation de cette acquisition, à signer les actes notariés, ainsi qu'à constituer toutes servitudes nécessaires à la réalisation du projet.

Service à l'origine de la DCM : Stratégie Foncière
Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme
Référence nomenclature «ACTES» : 3.1 Acquisitions

Département :
MOSELLE

Commune :
METZ

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : HM
Feuille : 000 HM 01

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

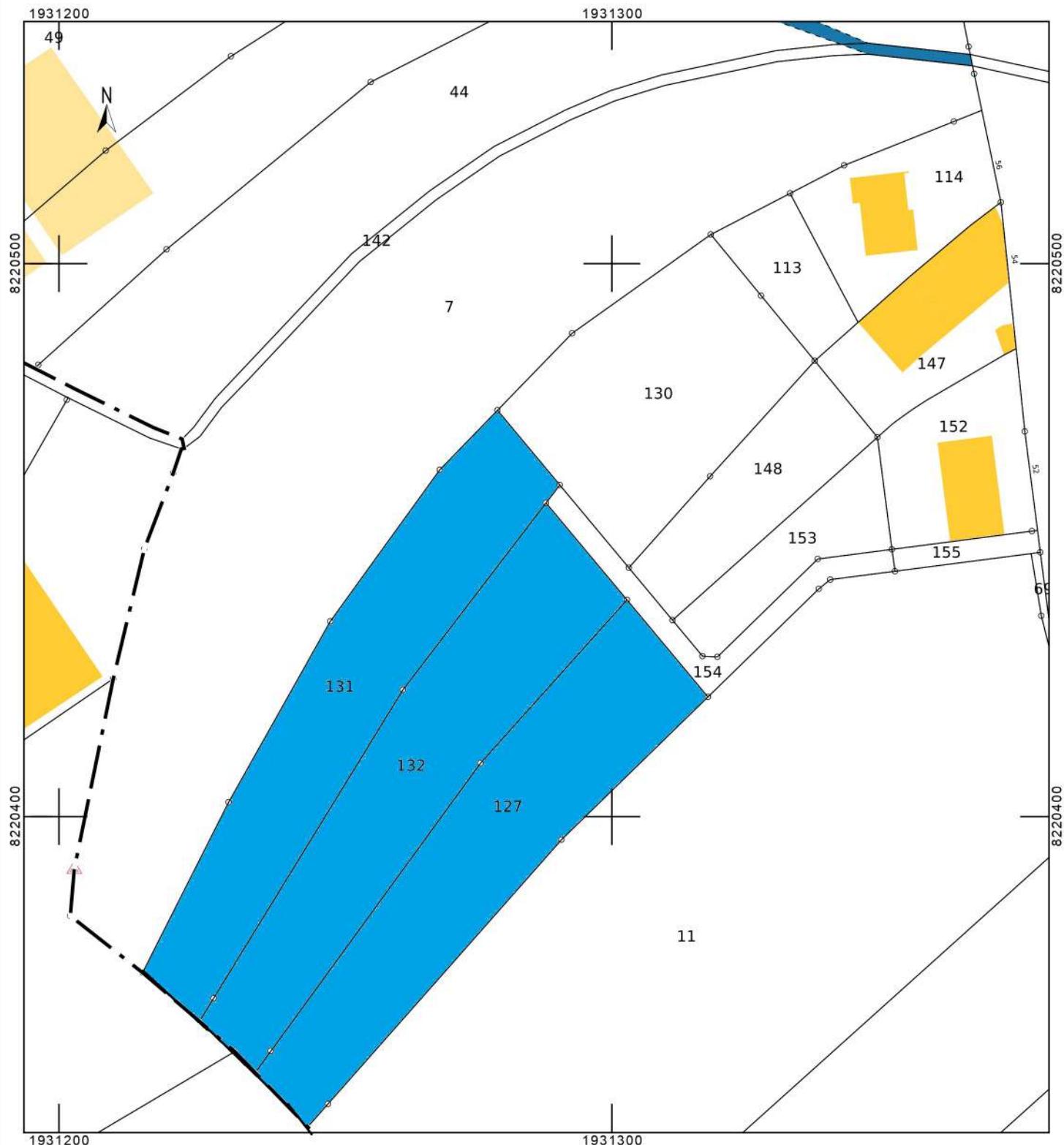
Date d'édition : 17/06/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

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





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

Le 21/09/2023

Le Directeur départemental des Finances
 publiques de la Moselle
 à Monsieur le Maire de la
 Ville de METZ

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christine BREPSON
 Courriel :christine.brepson@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 03 87 52 96 82

Réf DS : 12256468
 Réf OSE : 2023-57463-31403

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

<i>Nature du bien :</i>	Terrains à aménager
<i>Adresse du bien :</i>	Entre l'avenue de Thionville et la rue des deux Fontaines Metz DLP
<i>Valeur :</i>	15 €/m ²

1 - CONSULTANT

Consultant : Ville de METZ

affaire suivie par : Claude MASSON

2 - DATES

de consultation :	24/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	01/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
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 à BLUE HABITAT de parcelles municipales afin de finaliser un programme immobilier de logements sur, entre autres, trois parcelles appartenant à la ville de Metz

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Programme situé à Metz Devant les Ponts

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

4.3. Références cadastrales

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

section HM n° 131 : 1 987 m², 132 : 1 987 m² et 127 : 1 987 m²

4.4. Descriptif

Parcelles en friches

4.5. Surfaces du bâti

sans objet

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de METZ

5.2. Conditions d'occupation

évalué à l'état libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de la Ville de METZ :

VERSION OPPOSABLE Modification simplifiée n°6 DBM 21/02/2022

zonage 2AU5

6.2. Date de référence et règles applicables

Les zones 2AU concernent différents secteurs réservés pour l'urbanisation. Leur vocation précise ne peut être précisée actuellement. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs se fera après modification ou révision du PLU. La plupart de ces zones feront l'objet d'opérations d'initiative publique, en particulier de ZAC ou d'autres procédures

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

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Suite à rapport du 23/10/2020 fixant à 15 €/m² le prix des terrains en zone 2AU5 puis achat de la parcelle 68 section HC à 15 €/m² et DCM (22-02-23-12) du 23/02/2022 approuvant cette acquisition à 15 €/m². Ce prix sera retenu.

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

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

15 €/m² pour les parcelles à céder à BLUE HABITAT.

Soit HM 131, 132 et 127 : 5 961 m² x 15 € = 89 415 €

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

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 **89 415 € soit 15 €/m²**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord² 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.

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.

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.

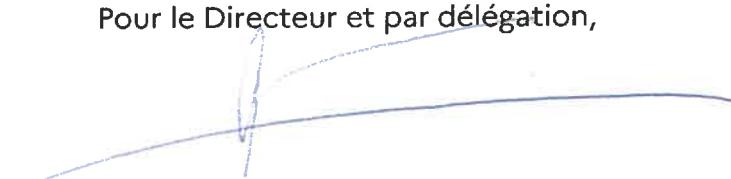
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 et par délégation,



Christine BREPSON

IFIP

Département :
MOSELLE

Commune :
METZ

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : HM
Feuille : 000 HM 01

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

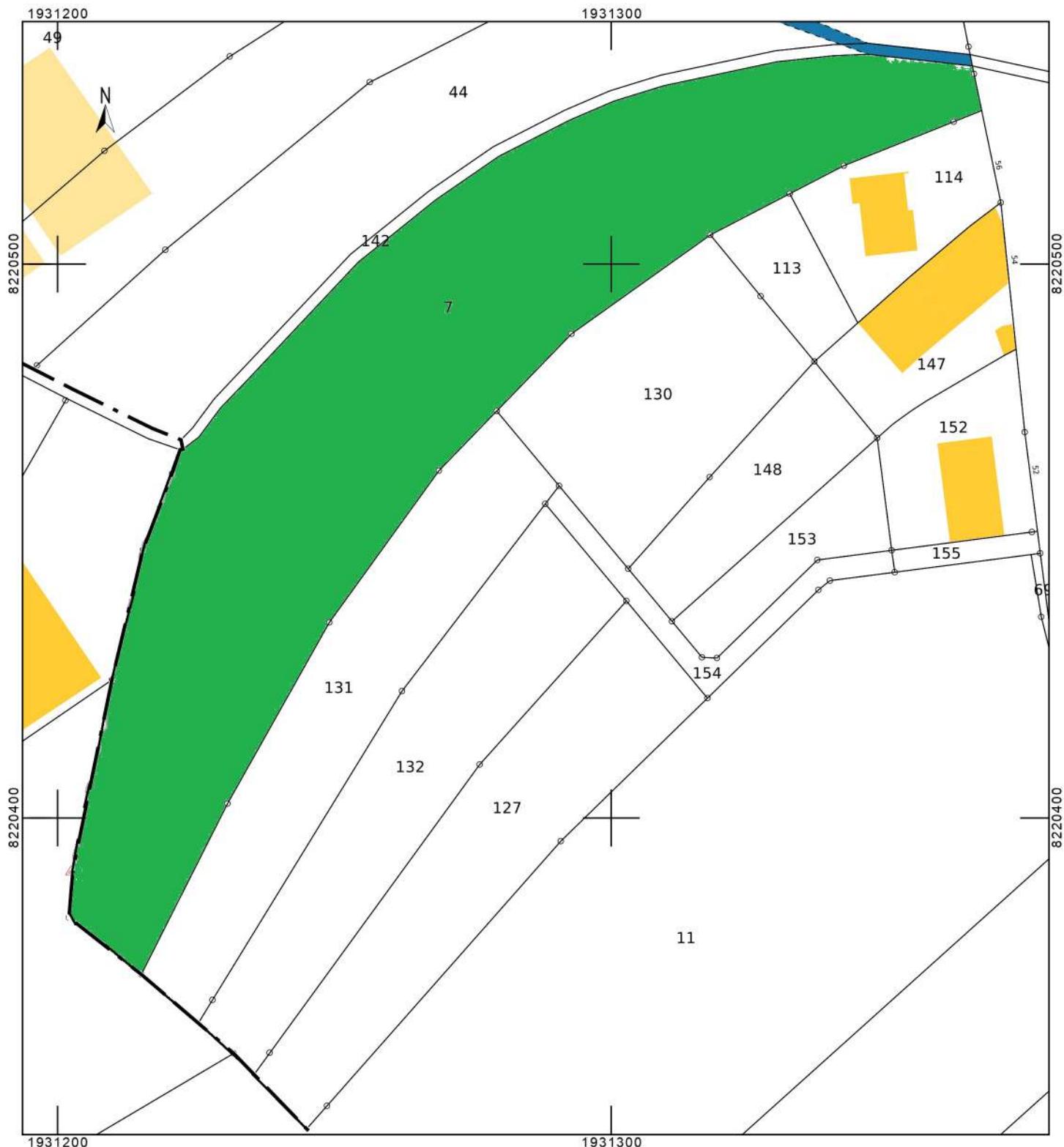
Date d'édition : 17/06/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

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



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

Le 29/04/2025

- Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Moselle

à

Monsieur le Maire
DE LA VILLE DE METZ

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane PETRUCCI
 Courriel stephane.petrucci@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 03 87 52 96 71

Réf DS : 23459750
 Réf OSE : 2025-57463-28102

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 : Un terrain à aménager

Adresse du bien : Entre l'avenue de Thionville et la rue des deux Fontaines
 57 050 METZ DEVANT LES PONTS

Valeur : 75 000 € HT et hors taxe

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Consultant : Commune de METZ

affaire suivie par : Madame Eléonore MAY-CARPENTIER, Cheffe de service Stratégie Foncière.

2 - DATES

de consultation :	10/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/04/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> <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

Acquisition amiable d'une parcelle sous réserve d'arpentage à aménager entre l'avenue de Thionville et la rue des deux Fontaines, sur le périmètre de réalisation d'un programme immobilier dans le cadre d'un échange avec Blue Habitat.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Le quartier de Devant-Les-Ponts se situe à 2,5 km à l'Ouest du centre-ville de Metz. Ce quartier est très proche du centre-ville, université. Le centre-ville de Metz est facilement accessible par la route de Plappeville et de Ban-Saint-Martin. Le quartier fait partie intégrante du cœur métropolitain de Metz Métropole au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

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

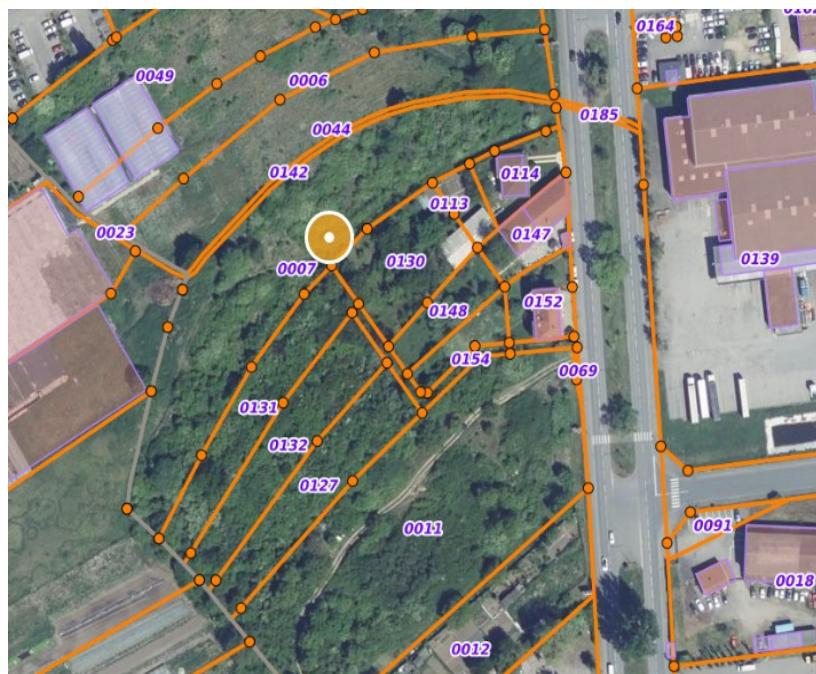
La parcelle concernée est située au sein d'un espace en friche en zone urbaine enclavé l'avenue de Thionville et la rue des deux Fontaines à Metz Devant-les-Ponts à l'entrée sud de la ZAC des Deux Fontaines vers Woippy. Le terrain est positionné à proximité d'une zone d'activité économique commerciale et artisanale à proximité de tous réseaux et de l'axe autoroutier A31.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise, pour une emprise d'environ 4 996 m², à prélever après arpentage, figure au cadastre à l'adresse du lieu dit « Trou Pilate » sous la référence : section HM parcelle n° 7 pour une contenance totale de 6 928 m².

La parcelle est en nature de Prés au cadastre.

SECTION	N° de PARCELLE	SUPERFICIE
HM	07	6 928 m ²

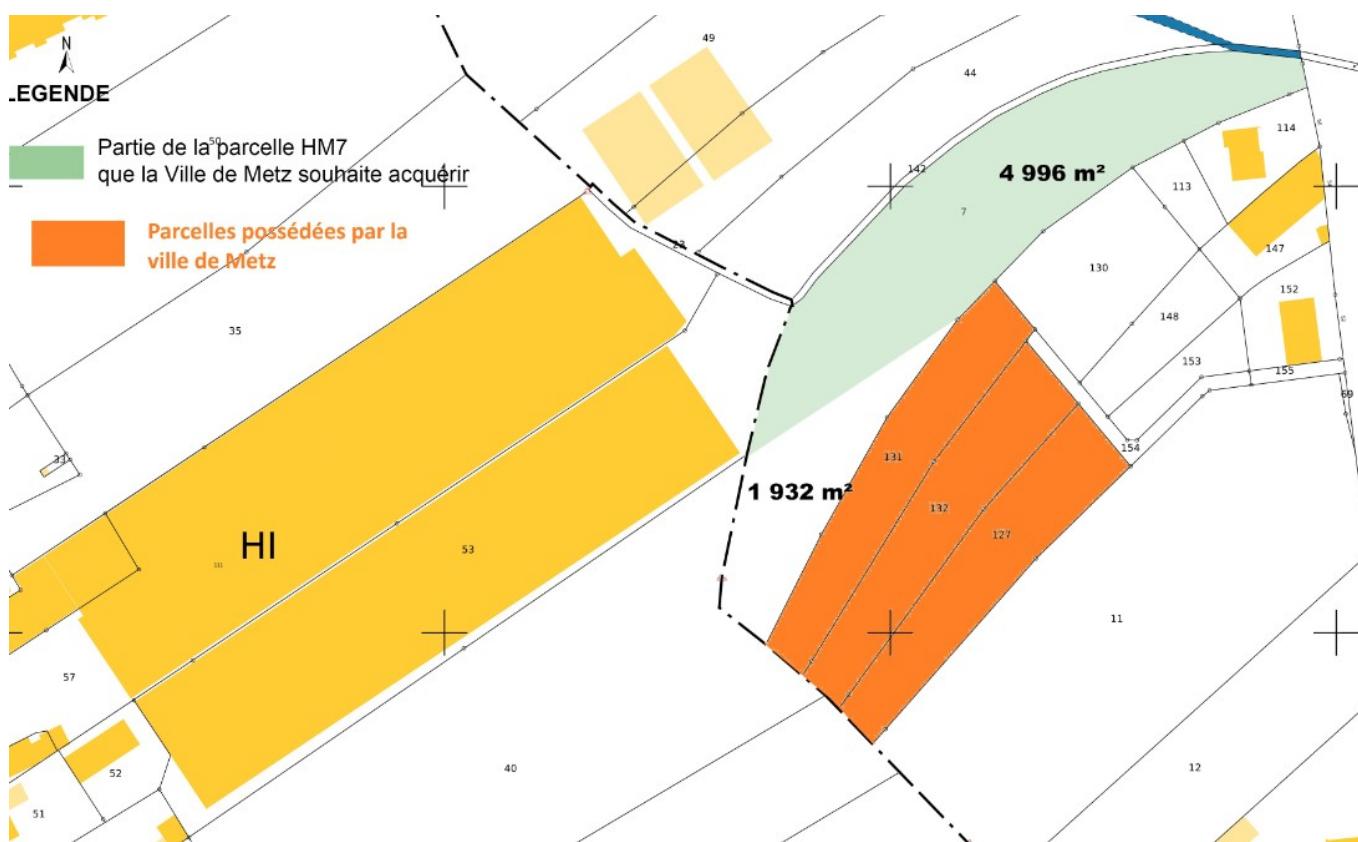


4.4. Descriptif:

L'emprise de parcelle sus-mentionnées est actuellement en friche, plane accessible pour le moment via un petit chemin, et n'est pas desservie par des routes.

La ville de Metz est propriétaire des parcelles mitoyennes n° 127, 131 et 132., que le promoteur Blue Habitat souhaite acquérir car elles se trouvent dans le périmètre de réalisation de son projet de nouveaux logements collectifs et individuels.

La parcelle n° 7 de la section HM, est en cours d'acquisition par Blue Habitat. La totalité de la parcelle n'étant pas nécessaire au projet de Blue habitat, la ville a pour objectif de créer un espace naturel en proximité immédiate de cette nouvelle zone urbaine. Il est envisagé d'échanger les parcelles n° 127, 131 et 132 contre une partie de la parcelle n°7 de la section HM.



4.Surface du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété des immeubles :

Les parcelles sont actuellement la propriété de M. et MME MOINIER.

5.2. Conditions d'occupation :

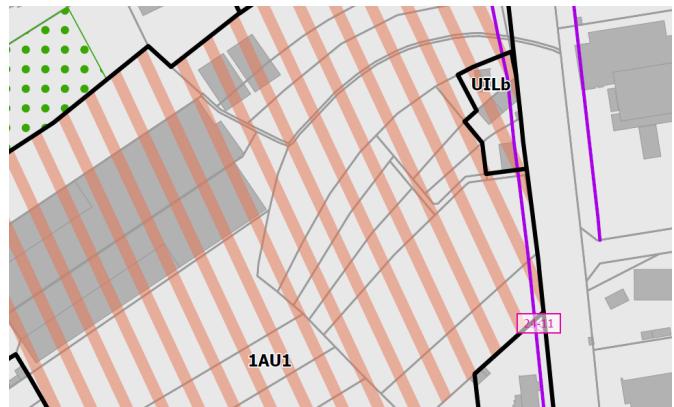
État libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La commune de Metz dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 23 juin 2024 et fait partie intégrante du coeur métropolitain.

Le bien est situé en zone 1AU1 du PLUi du coeur métropolitain.



La parcelle se situe au sein d'un Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (L151-6, L151-7 et R151-6 à R151-8-1).

Par ordonnance du 8 novembre 2024, le Tribunal administratif de Strasbourg a suspendu les zones 1AU, 2AU et les OAP sectorielles du PLUi. Certaines OAP couvrant des zones classées en U. On parle dès lors une suspension partielle du PLUi, dans l'attente de la décision du Tribunal Administratif « sur le fond », qui sera prise d'ici plusieurs mois.

Dans ces périmètres suspendus, ce sont les dispositions des PLU communaux qui s'appliquent à nouveau (zonage, règlement écrit, OAP sectorielles).

Conformément à cette ordonnance c'est donc le zonage du PLU de la ville de Metz (version opposable modification simplifiée n°6 DBM du 21/02/2022 qui s'applique ;

La parcelle concernée se situe en zone 2AU du PLU et concerne différents secteurs réservés pour l'urbanisation. La vocation de ces secteurs ne pouvant être précisée. L'ouverture à l'urbanisation se faisant après modification ou révision du PLU et faisant l'objet d'opérations d'initiatives publiques, de ZAC ou d'autres procédures.

6.2.Date de référence et règles applicables :

Nom de la commune	SCO	PO	SP	Événement	DGD	O	Prescription	Arrêté	Début	Fin	Réception	Approbation	Exécutoire	Abrogation	Procédu	Code	Code	
	CT	pu	u		Obs	s		Enquête			Conclusion			Caducité	en cours	Droit	INSEE	
								(ou DCM mise à disposition)					Annulation T.A.					
METZ (1)	1	116581	4 194	Données de base											20	200	57463	
METZ (1)	1			Mise à Jour POS/PLU			-						11/12/2018			20	200	
METZ (1)	1			Élaboration PLUi	2019	18/03/19	03/10/23	23/10/23	01/12/23			03/06/2024	10/06/2024	06/11/2024	20	200		
METZ (1)	1			Modification POS/PLU		N°10	02/07/19	02/10/19	28/10/19	30/11/19	07/01/20	10/02/2020	17/02/2020		20	200		
METZ (1)	1			Mise à Jour POS/PLU			-						11/12/2018			20	200	
METZ (1)	1			Mise à Jour POS/PLU			-						06/02/2020			20	200	
METZ (1)	1			Modification Simplifiée POS/PLU			18/12/20					31/05/2021	08/06/2021		20	200		
METZ (1)	1			Modification Simplifiée POS/PLU			20/10/21	23/11/21	04/01/22	03/02/22		21/02/2022	02/03/2022		20	200		
METZ (1)	1			Modification simplifiée PLUi			25/11/24								20	200		

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

Méthode par comparaison avec le marché immobilier local sur de futurs secteurs réservés à l'urbanisation.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Étude de marché réalisée sur des terrains nus issus du même zonage au PLUi, situés dans le quartier de Devant les Ponts, étendue au quartier de METZ – Borny.

N°	Date Mutation	Commune Adresse	Section	Parcelle	Contenance Parcellaire	PLU	Prix	Prix/m ²	Observations
1	01/07/2022	METZ Route de Thionville	HC	68	6 072 m ²	2AU	91 080,00 €	15,00 €/m ²	Parcelle de terrain
2	14/11/2022	METZ Petit Bois-la Corvée -le Nire	CK/CL/CO	40 parcelles	149 576 m ²	2AU et U	682 543,00 €	4,56 €/m ²	Terrains ayant fait l'objet d'une convention EPFGE/Ville de Metz
3	20/06/2024	METZ Longues Haies	EA DP	3/2/6/8789/91 48	2 898 m ²	2AU	43 470,00 €	15,00 €/m ²	Diverses parcelles De terrain
							Moyenne	11,52 €/m²	
							Dominante	15,00 €/m²	

Moyenne : 11,52 €/m² SU

Dominante : 15,00 €/m² SU

8.1.2. Autre sources :

/

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

La présente étude s'appuie sur des termes retenus pour des parcelles similaires situées à Devant les Ponts et Metz-Borny ayant fait l'objet de ventes récentes.

Les valeurs s'étendent de 4,56 €/m² pour la plus basse à 15 €/m² pour la plus haute, avec une dominante à 15 €/m².

Le terme n°2 concernait une vente sur le ban de Metz Borny, s'agissant de l'acquisition amiable de plusieurs assises foncières dans le cadre d'une convention de maîtrise foncière entre l'EPFGE et Metz Métropole. La convention établissait un prix de chaque parcelle fixé par un coût de revient actualisé correspondant à la somme du coût d'acquisition, des frais enregistrés pendant le portage et des frais d'actualisation.

Le PED de Metz avait validé cette valeur, néanmoins, en l'absence de convention, le service avait évalué la valeur vénale des parcelles situées en zone 2AU, à 15 €/m².

Il s'était appuyé aussi, sur un jugement en fixation d'indemnité en date du 08 juillet 2021 rendu par la juridiction de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Metz, **le juge ayant retenu la valeur de 15 /m² pour la zone 2AU située sur Metz Devant-les-Ponts, avenue des Deux Fontaines.**

L'emprise de parcelle n°7 de la section HM sera évaluée en retenant la dominante de 15 €/m², valeur communément retenue au sein de ce zonage.

Soit une valeur du terrain : 4 996 m² x 15 €/m² = **74 940 € valeur arrondie à 75 000 €.**

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 totale des biens est arbitrée à **75 000 €**. 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** 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'accord² 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.

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.

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 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 et par délégation,



Stéphane PETRUCCI
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n°78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Commune : 57463

Metz

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le

A

Par

Section : 000HM

Feuille(s) : 01

Qualité du plan : régulier < 20/03/80

Echelle d'origine : 1/1000

Echelle d'édition : 1/1000

Date de l'édition : 01/01/1943

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bormage, dont copie ci-jointe, dressé le 11.06.2025... par M. Daniel Salari, géomètre à Lessy.....

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A. lessy....., le 11/06/2025.....

Cachet du rédacteur du document :

Document dressé par
Daniel Salari.....
à Lessy.....

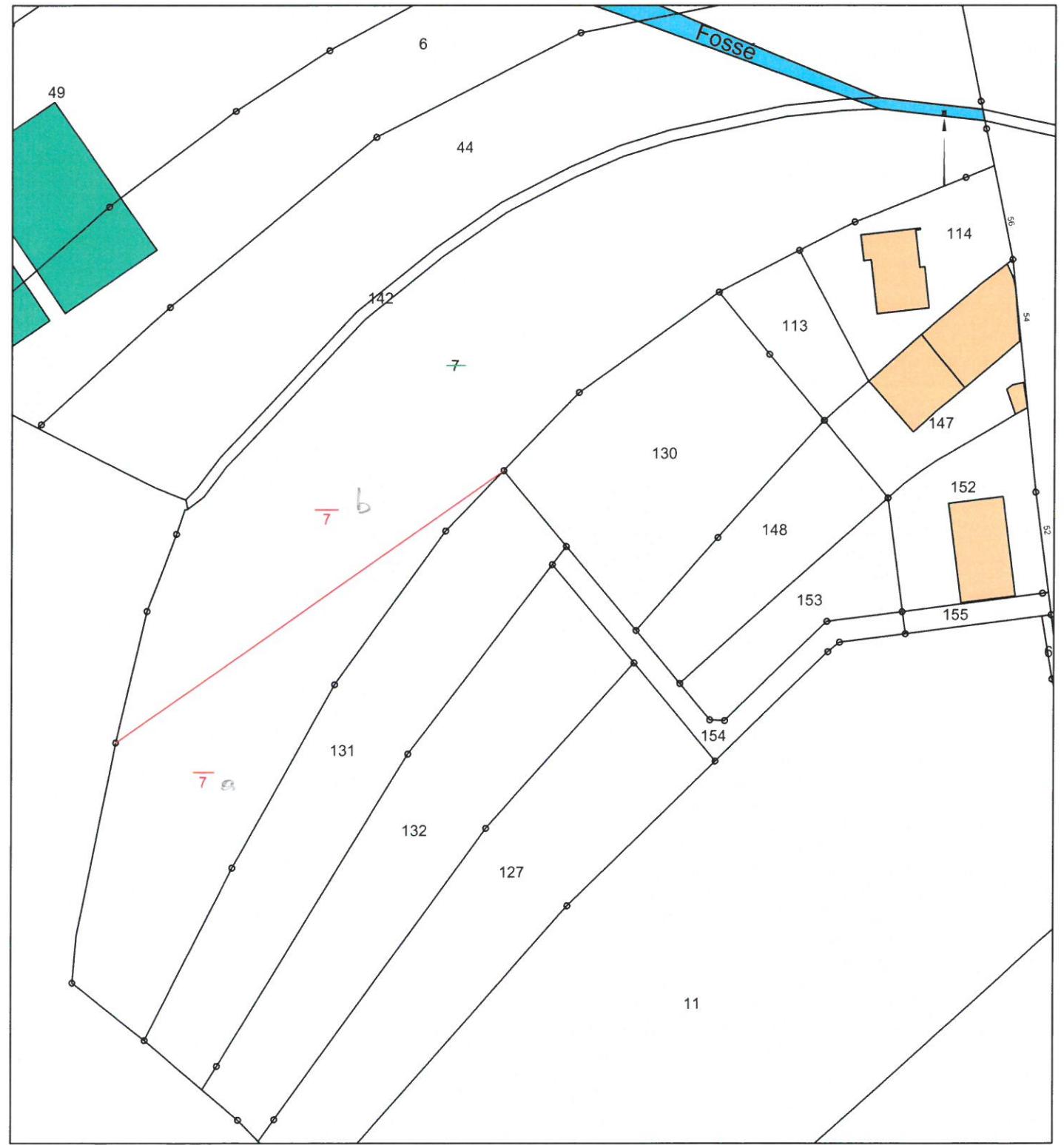
Date 18/06/2025.....

Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan renoué par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.).

(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de l'autorité expropriant).



Département
MOSELLE

Commune
METZ

Tribunal d'instance
METZ

Date de dépôt

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

CADASTRE ET LIVRE FONCIER

PROCES-VERBAL D'ARPENTAGE

(Document établi en application de la loi du 31 mars 1884
applicable dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin)

N° D'ORDRE DU DOCUMENT

Section : **HM** Numéros : **7**

PERSONNES AGREES POUR ETABLIR LE DOCUMENT

Document établi et certifié exact

A **LESSY** , le **11 Juin 2025**

Le Géomètre-Expert,



CERTIFICATION DU SERVICE DU CADASTRE

A , le

L'Inspecteur,

SITUATION ANCIENNE										
Section	Numéro parcellaire	Livre foncier		Nom, profession, domicile du propriétaire	Contenance		Nature de culture			Désignation des bâtiments
		Feuillet	Numéro d'ordre		ha	a	ca	ha	a	
1	2	3		4				5		6
DIVISION DE PARCELLE										
HM	7			SCCV FLORAL	69	28				prés
TOTAL										
					69	28				

SITUATION NOUVELLE										
Section	Numéro parcellaire	Livre foncier		Nom, profession, domicile du propriétaire	Contenance		Nature de culture			Désignation des bâtiments
		Feuillet	Numéro d'ordre		ha	a	ca	ha	a	
7	8			10				11		12
Lieu-dit Trou Pilate										
HM	7			Comme colonne 4	19	30				terrain
HM	7			Comme colonne 4	49	98				prés
TOTAL										
					69	28				