

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

PROJET DE DELIBERATION

Séance du 3 juillet 2025

DCM N° 25-07-03-24

Objet : ZAC Desvallières : cession de l'immeuble au profit d'Histoire et Patrimoine.

Le 30 décembre 2024, la Ville de Metz a lancé un appel à projet afin de céder lot A de la ZAC Desvallières, une ancienne caserne de cavalerie entre la rue de la Ronde et la route de Lorry construite pendant l'annexion allemande en 1877, sis parcelle cadastrée section EC n°1 d'une superficie d'environ 60 000m², sur lequel se situe l'ancien bâtiment de troupe de la caserne. Le lot A représente environ 7 523 m² de la parcelle cadastrée section EC n°1.

Cet appel à projets a suscité l'intérêt de plusieurs candidats. A la date du 21 février 2025, date de clôture de remise des offres, deux équipes ont répondu par des propositions détaillées pour la réhabilitation et la valorisation de ce bâtiment historique.

La présentation et l'analyse des offres reçues ont été réalisées le 19 mars 2025. A la suite de cette analyse, des compléments ont été demandés aux deux équipes le 28 mars 2025. Ces compléments ont été apportés par les deux candidats le 14 avril 2025. Le 24 mai 2025, les deux candidats ont également confirmé la prise en compte de la TVA dans leur offre et sa prise en charge, la Ville étant tenue de collecter la TVA sur le montant de la cession projetée.

Au vu de ces différents éléments, il a été décidé de retenir le projet de l'équipe de la société par actions simplifiées (SAS) Histoire & Patrimoine. Ce projet répond aux deux critères de l'appel à projets, tant à travers une offre d'un montant de 4 200 000 € HT, assujettie au taux normal en vigueur, soit 5 040 000 € TTC pour un taux de 20%, que par l'atteinte du niveau 8 dans le cadre de la certification NF Habitat HQE. Le programme propose la réalisation de 145 logements, dont une résidence service seniors de 85 logements dans le corps principal, et 60 logements familiaux dans les ailes, pour environ 6 814 m² de surface habitable (SHAB). Ces deux programmes de résidence service seniors et de logements sont indépendants, et la gestion de la résidence service seniors serait confiée au groupe LES SENIORIALES.

La SAS Histoire et Patrimoine envisage donc d'acquérir le lot A de la ZAC Desvallières, comprenant le bâtiment de troupe de la caserne Desvallières édifié sur la parcelle cadastrée section EC n°1, pour une superficie d'environ 7 523 m² avant arpentage. Les conditions de cette acquisition sont relatées dans le règlement de consultation de l'appel à projet objet des présentes, annexé à la présente délibération, ainsi que dans les courriers d'engagement de la SAS Histoire et Patrimoine en date du 11 juin 2025, pour les conditions et charges l'obligeant, également annexés.

La ville de Metz prendra toutes les garanties nécessaires aux bonnes fins de l'opérations dans une promesse unilatérale de vente, suivie d'un acte notarié réitératif. Cette promesse unilatérale de vente reprendra les conditions suspensives suivantes :

- Le dépôt d'un permis de construire dans un délai de 2 mois à compter de la signature de la promesse unilatérale de vente ;
- L'obtention d'un permis de construire purger de tous recours dans un délai de 8 mois à compter de la date du dépôt du dit permis, sauf prorogation conventionnelle en cas de recours contre le dit permis.

La promesse unilatérale de vente sera signée dans un délai maximum de 6 mois à compter de la délibération du conseil municipal. Elle sera suivie d'un acte notarié réitéré dans le mois suivant le délai de 8 mois à compter de la date de dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme.

La Ville de Metz souhaite également que l'acquéreur s'oblige à verser une indemnité d'immobilisation de 10% au notaire.

La Ville de Metz offre une possibilité de substitution d'un acquéreur présenté par la SAS Histoire & Patrimoine, sous un délai de 3 mois avant réitération de l'acte authentique, et soumis à la validation préalable de la Ville de Metz, le tout par échange de courriers recommandés.

En vue de maintenir l'affectation du bien à usage de logements d'habitation et de résidence service seniors pour une durée de 30 années, il sera inséré dans l'acte de vente une clause stipulant une restriction au droit à disposer au bénéfice de la Ville de Metz en cas de non-respect des affectations précitées.

L'acquéreur s'obligera à constituer une servitude de passage au profit du vendeur pour le passage se situant au centre du bâtiment de troupe permettant de desservir le reste de la ZAC par un cheminement piéton depuis la rue de la Ronde.

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, notamment les dispositions de l'article R 311-7,

VU la délibération du conseil municipal du 24 septembre 2015 décidant de soumettre à la concertation préalable le projet de reconversion de la caserne Desvallières,

VU la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016 approuvant le bilan de concertation préalable au projet de reconversion de la caserne Desvallières,

VU la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016 décidant de créer la ZAC Desvallières,

VU l'avis du domaine sur la valeur vénale émis par la Direction de l'Immobilier de l'Etat le 14 mars 2025,

VU l'appel à projet et ses annexes publiés le 30 décembre 2024,

VU la candidature de la société par actions simplifiées Histoire & Patrimoine,

VU le courrier d'acceptation de la candidature de la société par actions simplifiées Histoire & Patrimoine par la Ville de Metz le 12 juin 2025 ci annexé,

CONSIDERANT la nécessité de valoriser le patrimoine historique de la ZAC Desvallières, friche militaire représentant un grand potentiel de développement urbain,
CONSIDERANT les engagements qualitatifs, financiers et opérationnels pris par Histoire et Patrimoine dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment de troupe,
CONSIDERANT les garanties apportées par la société Histoire et Patrimoine en matière de réalisation des travaux et de pérennité de la destination des logements ainsi que les dispositions notariées apportées,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **DE CEDER** au profit de la société Histoire et Patrimoine, pour un montant de 4 200 000 € HT assujettis au taux normal en vigueur, soit 5 040 000 € TTC pour un taux de 20 %, dans les conditions suscitées :

DEVANT LES PONTS

LOT A

Section EC n°1 pour une superficie d'environ 7 523m²

- **DE CONCLURE** une promesse unilatérale de vente qui sera signée dans un délai maximum de 6 mois à compter de la délibération du conseil municipal et suivie d'un acte notarié réitéré dans le mois suivant le délai de 8 mois à compter de la date de dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme, aux conditions relatives :
- Dans le document " APPEL A PROJETS - ZAC DESVALLIERES - REGLEMENT DE CONSULTATION - RECONVERSION DE L'ANCIEN BATIMENT DE TROUPE - LOT A", publié le 30 décembre 2024, pour les éléments de programme.
- Dans le courrier d'engagement de la société Histoire & Patrimoine, pour les conditions et charges obligeant la société acquéreur, et notamment :
- Sous les conditions suspensives d'usage :
 - Le dépôt d'un permis de construire dans un délai de 2 mois à compter de la signature de la promesse unilatérale de vente ;
 - L'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours dans un délai de 8 mois à compter de la date du dépôt du dit permis, sauf prorogation conventionnelle en cas de recours contre le dit permis.
 - Sans condition suspensive d'obtention de prêt par l'acquéreur
 - Sans condition suspensive de pré-commercialisation
- **D'AUTORISER** la substitution d'un acquéreur présenté par la société Histoire & Patrimoine dans les conditions suscitées.
- **DE CONFIER** à la charge de l'acquéreur les frais d'acte, droits et honoraires de notaire.
- **DE GARDER** à la charge de la ville les frais de géomètres.

- **DE PREVOIR** un paiement au jour de la signature de l'acte authentique.
- **D'ENCAISSER** cette recette sur le budget annexe des zones de la Ville de Metz.
- **DE REQUERIR** l'exonération des droits de 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 cession, à signer la promesse de vente et l'acte de vente réitératif, 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» : 3.2 Alienations



APPEL A PROJETS

ZAC DESVALLIERES



REGLEMENT DE CONSULTATION RECONVERSION DE L'ANCIEN BATIMENT DE TROUPE LOT A

La caserne Desvallières est une ancienne caserne de cavalerie, construite pendant l'annexion allemande en 1877. Anciennement composée de 18 bâtiments, elle s'étend sur une surface d'environ 6 hectares, entre la rue de la Ronde et la route de Lorry.

Après avoir servi temporairement de centre de rétention administrative, la caserne a été définitivement libérée par l'Etat, et la Ville de Metz en est devenue propriétaire en décembre 2023.

La Ville de Metz, avec l'intervention de l'EPFGE, a enclenché la reconversion du site avec la déconstruction d'une partie des bâtiments. Ce nouveau quartier permettra d'accueillir environ 397 logements.

Le bâtiment de Troupe, objet de cet appel à projets, a été inscrit au titre des monuments historiques.

Date limite de remise des offres : 21 février 2025

Sommaire

I.	DESCRIPTION DU SITE.....	3
II.	LA ZAC DESVALLIERES	7
1.	LES ENJEUX DE LA ZAC DESVALLIERES POUR LE QUARTIER DE DEVANT-LES-PONTS ...	7
2.	LE PROJET URBAIN	9
3.	TRAVAUX ET PRESTATIONS REALISES UNE FOIS L'AFFECTATION MILITAIRE REVOLUE	11
4.	ETAT D'AVANCEMENT ET PLANNING.....	12
III.	DESCRIPTIF DU BATIMENT DE TROUPE ET FONCTIONNEMENT (LOT A)	13
1.	DESCRIPTIF	13
2.	FONCTIONNEMENT	14
IV.	LA RECONVERSION DU SITE.....	16
1.	REGLEMENTAIRE.....	16
2.	CONSTRAINTES ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES	19
3.	ENVIRONNEMENT PROCHE ET TRAVAUX EN COURS	20
4.	RESEAUX.....	20
V.	PROJETS ELIGIBLES	21
VI.	REMISE DES OFFRES.....	22
1.	CONTACTS ET REMISE DES OFFRES	22
2.	VISITE DU SITE.....	22
3.	DEROULE DE LA PROCEDURE ET PLANNING INDICATIF	22
4.	COMPOSITION DES OFFRES	23
5.	SUITE DES ETUDES ET UTILISATION DES RESULTATS	25
VII.	ANNEXES	26

I. DESCRIPTION DU SITE

La caserne Desvallières est une ancienne caserne de cavalerie, construite pendant l'annexion allemande en 1877. Anciennement composée de 18 bâtiments, elle s'étend sur une surface d'environ 6 hectares, au sein du quartier de Devant-les-Ponts, entre la rue de la Ronde et la route de Lorry (parcelle EC/1).

Après avoir servi temporairement de centre de rétention administrative, la caserne a été définitivement libérée par l'Etat, et la Ville de Metz en est devenue propriétaire en décembre 2023.

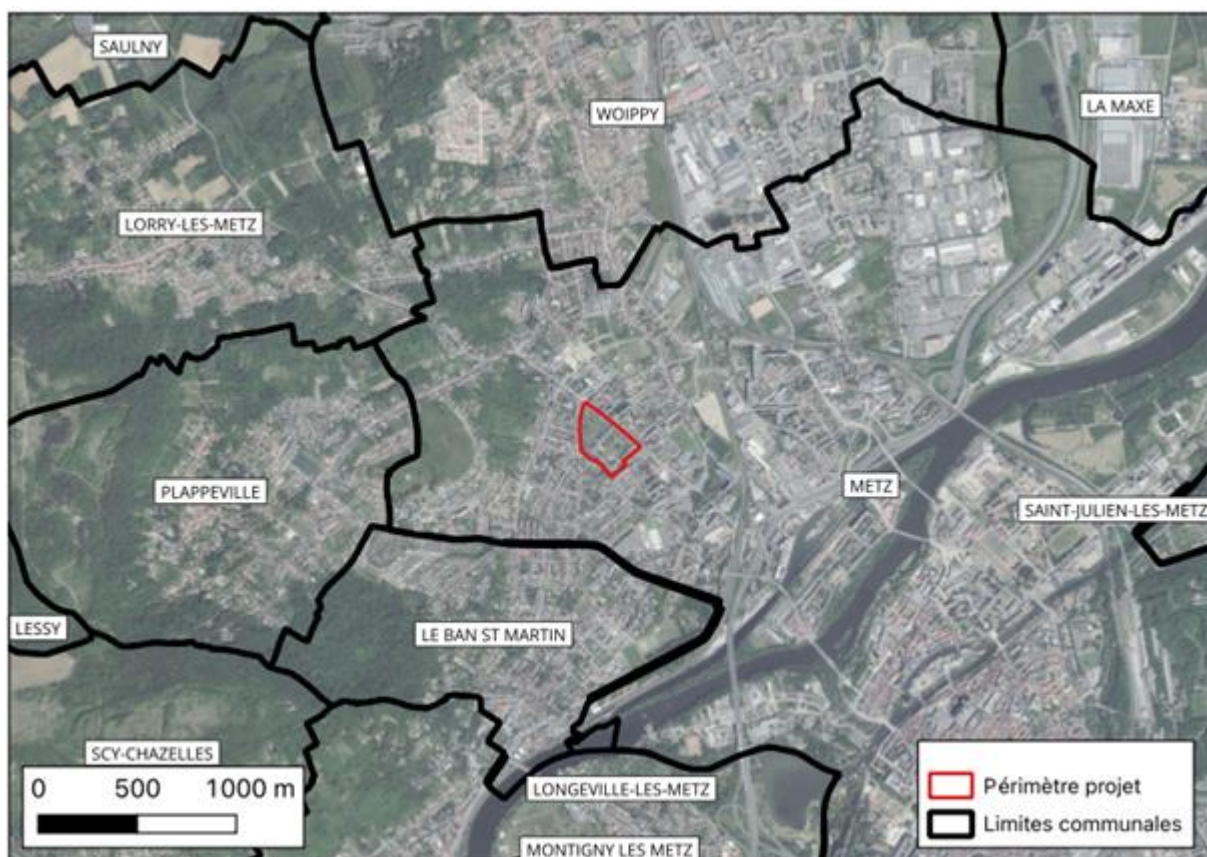


Figure 1: Plan de situation du site (Géoportail)



Figure 2 : orthophotographie issue du SIG de la Ville de Metz

La caserne

Dans le cadre de l'étude programmatique réalisée par le cabinet d'architecture MARNIQUET AUBOUIN, les éléments historiques suivants ont été relevés :

- Début XVII^e siècle : comme les autres communes situées juste au-delà des fortifications de Metz, Devant-les-Ponts attire la classe bourgeoise, du fait de sa proximité avec la ville et du cadre bucolique des cultures maraîchères, vinicoles et des quelques fermes qui s'y trouvent. Elle porte le nom de son premier propriétaire, Augustin La Ronde, un marchand de Metz, et fait partie d'une série de villas de plaisance érigées au début du XVII^e siècle, dans un style classique inspiré des châteaux. Cette inspiration avait pour but de valoriser le statut de son propriétaire, et le vocable de « château » ne s'appuie pas sur une réalité historique ou architecturale attestée.
- XVIII^e - début XIX^e siècle : seules quelques cartes générales et deux photographies prises avant la démolition documentent l'aspect, la forme générale de l'édifice et les remaniements ultérieurs, avec notamment l'apparition d'un corps de bâtiments venant former une cour centrale. Au milieu du XIX^e siècle et pendant une vingtaine d'années, des Jésuites habitent le domaine.
- 1875-1876 : quelques années après le siège de Metz (1870), l'armée prussienne fait l'acquisition du domaine pour y construire une caserne d'une nouvelle génération, plus large, mieux desservie, mieux équipée que celles situées à l'intérieur du premier mur d'enceinte. La demeure est démolie par dérasement des seules élévations (cf. rapport de diagnostic d'archéologie préventive, 2018). Avant l'affectation militaire, le site est donc essentiellement constitué de parcelles agricoles et de la demeure de villégiature du début XVII^e siècle. Celle-ci occupe une partie de ce qui correspondra à la place d'Armes.

Le quartier de Devant-les-Ponts

Le quartier de Devant-les-Ponts est situé au Nord-Ouest de la ville de Metz, en fond de vallée de la Moselle. Il est à l'articulation des quartiers de la Patrotte et de Metz Nord, des communes de la rive gauche de la Moselle (Le Ban-Saint-Martin, Plappeville, Lorry-lès-Metz, Woippy) et du centre-ville.

Autrefois quartier de maraîchers et de vigneron, le village de Devant-les-Ponts a été rattaché à Metz en 1908 sous l'administration allemande.

La partie Est du quartier de Devant-les-Ponts se caractérise par une mosaïque d'habitats, avec des espaces verts fermés ou ouverts, ponctués de quelques espaces verts publics. Au nord-ouest, le vallon du ruisseau de Bonne Fontaine est encadré par des coteaux semi-boisés découpés dans la Côte de Moselle.

La fonction résidentielle est particulièrement bien développée dans ce quartier qui se caractérise par l'hétérogénéité des formes urbaines mais aussi par un bon niveau d'équipements, de services et une multiplicité d'activités économiques et commerciales.

La route de Lorry, pénétrante de l'agglomération, est bordée de maisons de ville, de commerces et d'immeubles. Plusieurs équipements publics de quartier sont situés à proximité de la caserne : la poste, le collège, le stade de foot. Cette offre est complétée par un bon niveau d'équipements dans le quartier contigu de Metz-Nord Patrotte.

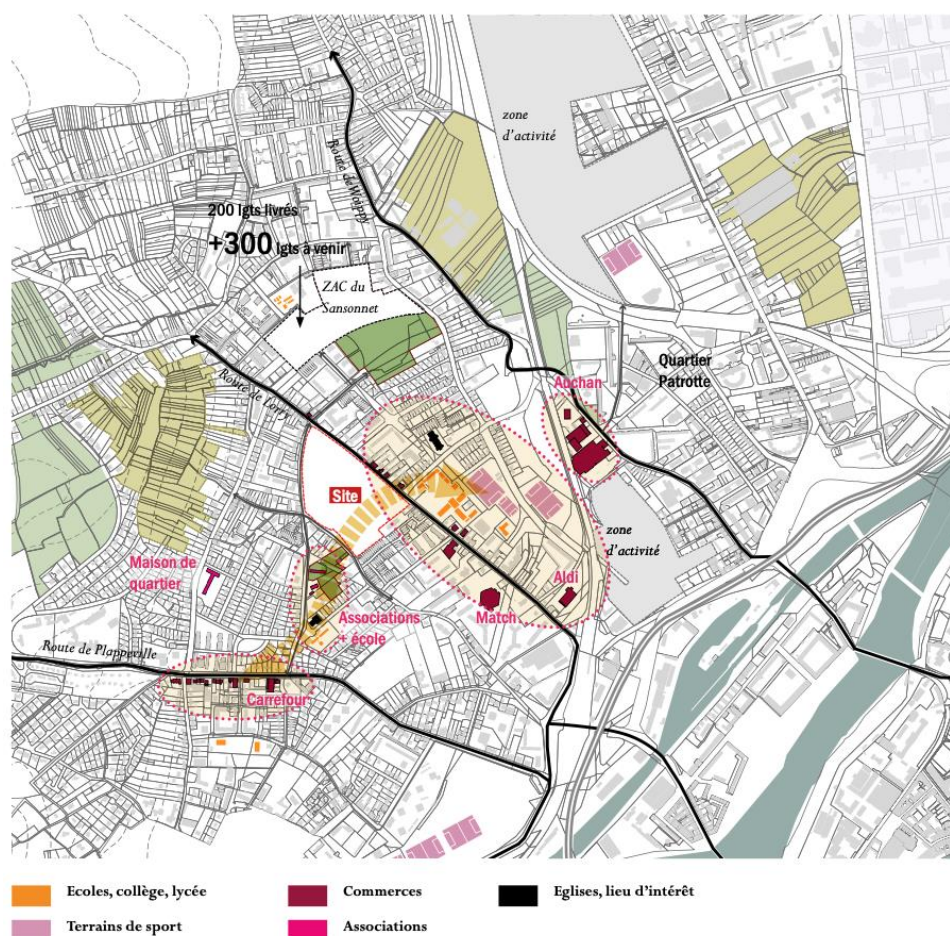


Figure 3 : Polarités de proximité (étude Marniquet Aubouin architectes 2021)

II. LA ZAC DESVALLIERES

1. LES ENJEUX DE LA ZAC DESVALLIERES POUR LE QUARTIER DE DEVANT-LES-PONTS

A la suite de la concertation menée pendant l'année 2016, la création de la ZAC a été actée par délibération du conseil municipal le 15 décembre 2016. Le dossier de réalisation de la ZAC Desvallières a été validé au conseil municipal de la Ville de Metz le 25 janvier 2018.

Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC précisent notamment les éléments détaillés ci-dessous.

Les objectifs de la ZAC sont les suivants :

- Revitalisation de la démographie,
- Dynamisation économique du territoire,
- Développement d'un urbanisme durable par une intensification urbaine et la préservation et renforcement de l'armature écologique.

Deux grands axes de projet sont issus de la concertation menée avec le comité de quartier :

- Respect de l'identité du quartier avec l'ambition de garder une trace du passé au niveau du patrimoine et le maintien du niveau de qualité du cadre paysager,
- Emergence d'une centralité de quartier avec la mise en œuvre d'une place partagée au niveau de l'ancienne place d'Armes de la caserne.

L'enjeu est ainsi de restructurer ce quartier autour d'une nouvelle centralité pour créer une mixité urbaine en intervenant sur l'habitat et l'activité commerciale et économique, mais aussi sur le maillage des équipements et espaces publics.

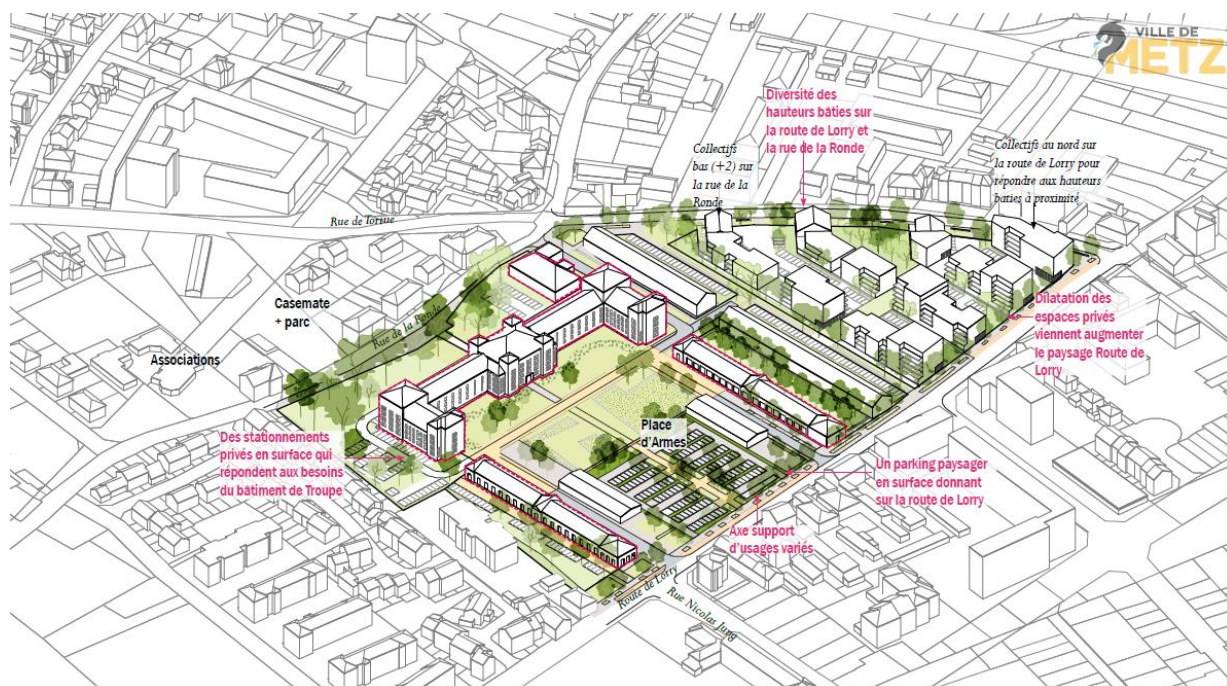


Figure 5 : Plan de l'étude programmatique (Marniquet Aubouin 2022)

Le présent appel à projets constituera le premier lot cédé et concerne le lot A sur le schéma ci-dessous. Cette opération sera ainsi une opération vitrine de la mise en œuvre de la ZAC, en vue desancements futurs des autres appels à projets. Un second appel à projets prévu en 2025 concernera le macro-lot situé au Nord de la ZAC.

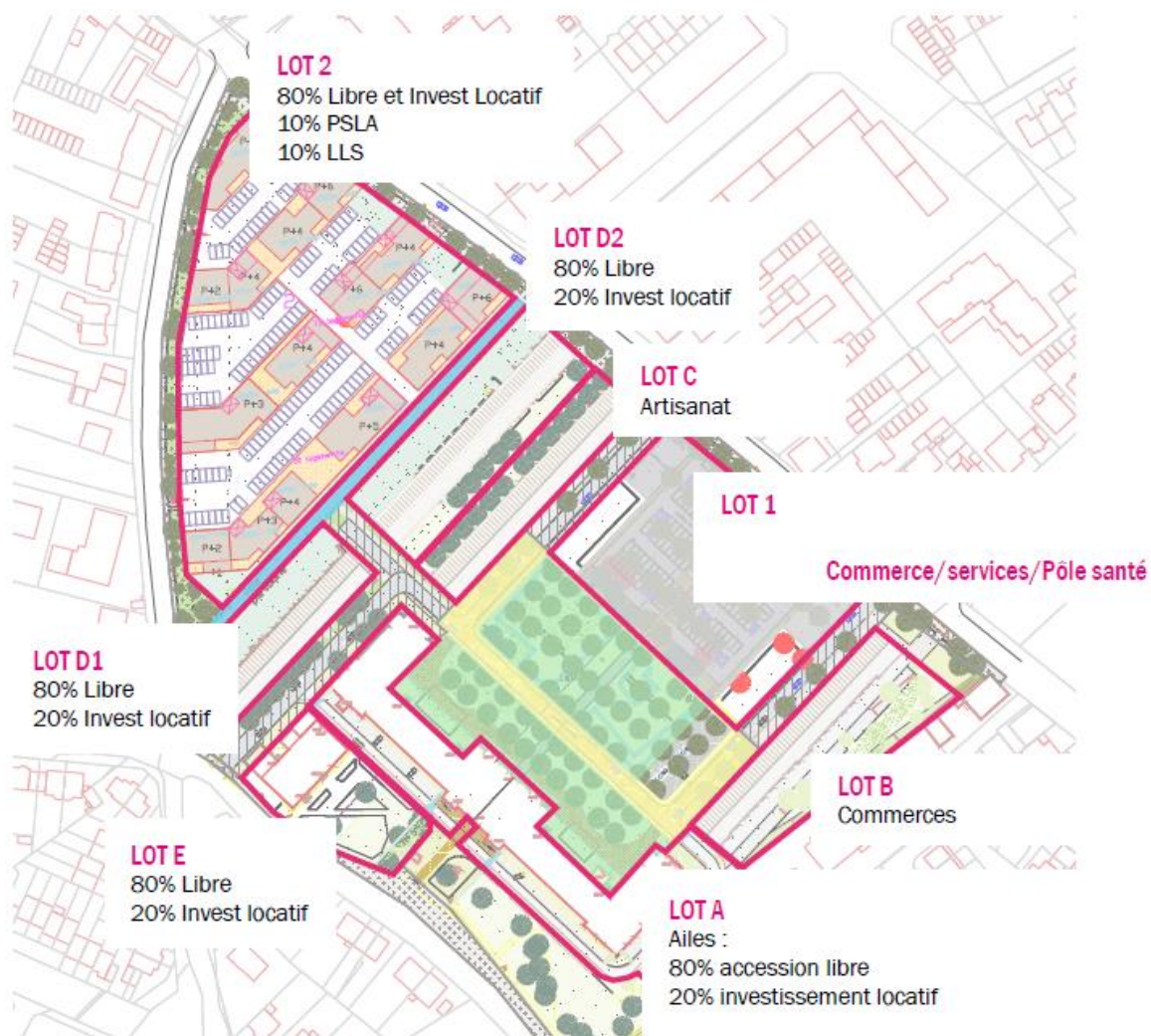


Figure 6 : Localisation des lots (étude Marniquet Aubouin 2022)

2. LE PROJET URBAIN

En 2021, la programmation de l'opération a été remise en question et une nouvelle étude programmatique a été menée par le groupement Atelier Marniquet Aubouin, Ligaré Architecture et Patrimoine, Ville en Œuvre, Altostep et Atelier Jour. Cette étude programmatique a permis d'aboutir à un nouveau scénario d'aménagement qui a été validé en comité de pilotage en janvier 2023.

Le nouveau programme se caractérise par une densification du bâti de la partie Nord. La place d'Armes verra l'implantation de deux petites halles s'inscrivant dans la trame historique de l'ancienne caserne.

La place d'Armes est entièrement dévolue aux services, commerces et artisanat.

Le bâtiment de troupe (lot A) accueillera quant à lui une résidence sénior dans sa partie centrale ainsi que des logements familiaux sur ses ailes. Enfin, la partie Sud de l'ancienne caserne restera libre de toute construction.

Le nouveau programme d'aménagement retenu consiste en la création de :

- 397 logements, dont la création de logements seniors dans la partie centrale du bâtiment de troupe (rue de la Ronde) ;
- 2,2 ha d'espaces publics dont 0,9 ha d'esplanade verte ;
- Environ 1 000 m² de surface destinée à des activités de services (850 m² pôle santé et 150 m² de bureaux et ou services) ;
- Environ 1 000 m² de surface destinée à des activités commerciales (commerce alimentaire de proximité) ;
- Environ 1 000 m² de surface destinée à des activités artisanales.

Au global cette programmation développe environ 28 960 m² de surface de plancher.

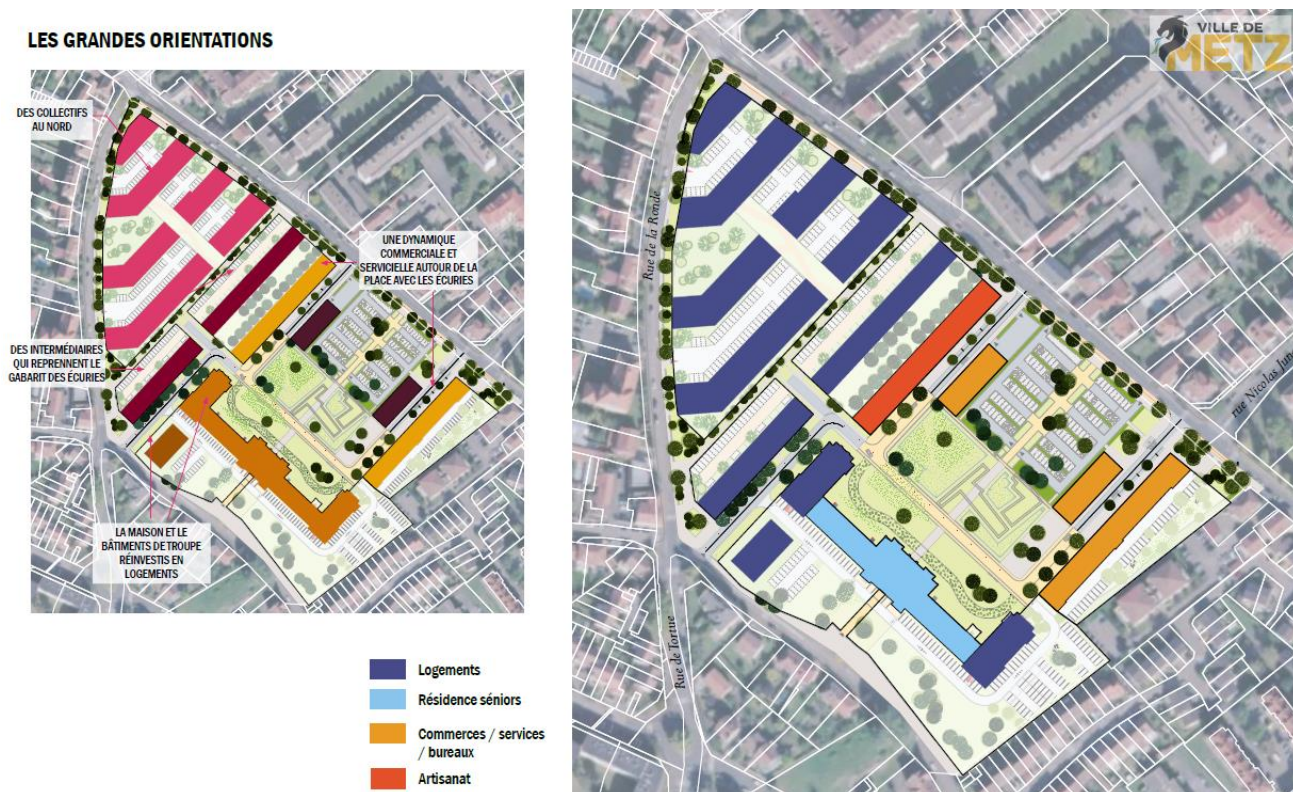


Figure 7 : Les grandes orientations programmatiques (étude Marniquet Aubouin 2022)

2.1 LES ESPACES PUBLICS

Les principes d'aménagement retenus pour les espaces publics sont les suivants :

- Un maillage efficace qui répond aux besoins du stationnement à la parcelle : des voies support de distribution et accès aux parkings privés,
- Des bâtiments installés dans une trame nord-sud pour laisser de la porosité dans les ilots, et permettre l'augmentation du paysage public par les dilatations des cours privées,
- Une diversité dans les hauteurs bâties, entre gabarits conservés et hauteurs variées sur la route de lorry et rue de la ronde,
- Un parking paysager qui donne sur la route de lorry, qui récupère les stationnements nécessaires aux fonctionnements des futurs commerces,
- Une place d'armes unifiée par son axe visuel qui dégage des vues sur le bâtiment de troupe,
- Une gestion à ciel ouvert dans les espaces publics.

2.2 LA TRAME BATIE

Une trame bâtie qui présente une diversité dans les hauteurs et gabarits. Une trame Nord-Sud a été retenue pour permettre une porosité dans les ilots.



Figure 8 : Trame bâtie (étude Marniquet Aubouin 2022)

3. TRAVAUX ET PRESTATIONS REALISES UNE FOIS L'AFFECTATION MILITAIRE REVOLUE

L'affectation militaire révolue, le ministère de la Défense et l'EPF-Lorraine (ex-EPFGE) ont confié au cabinet ANMA une étude de réaménagement du site.

Les différentes études aboutissent notamment en 2017 au désamiantage et à la déconstruction-démolition d'une dizaine d'édifices d'origine.

Les DOE sont annexés au présent appel à projets.

Le plan des édifices concernés est donné ci-dessous :

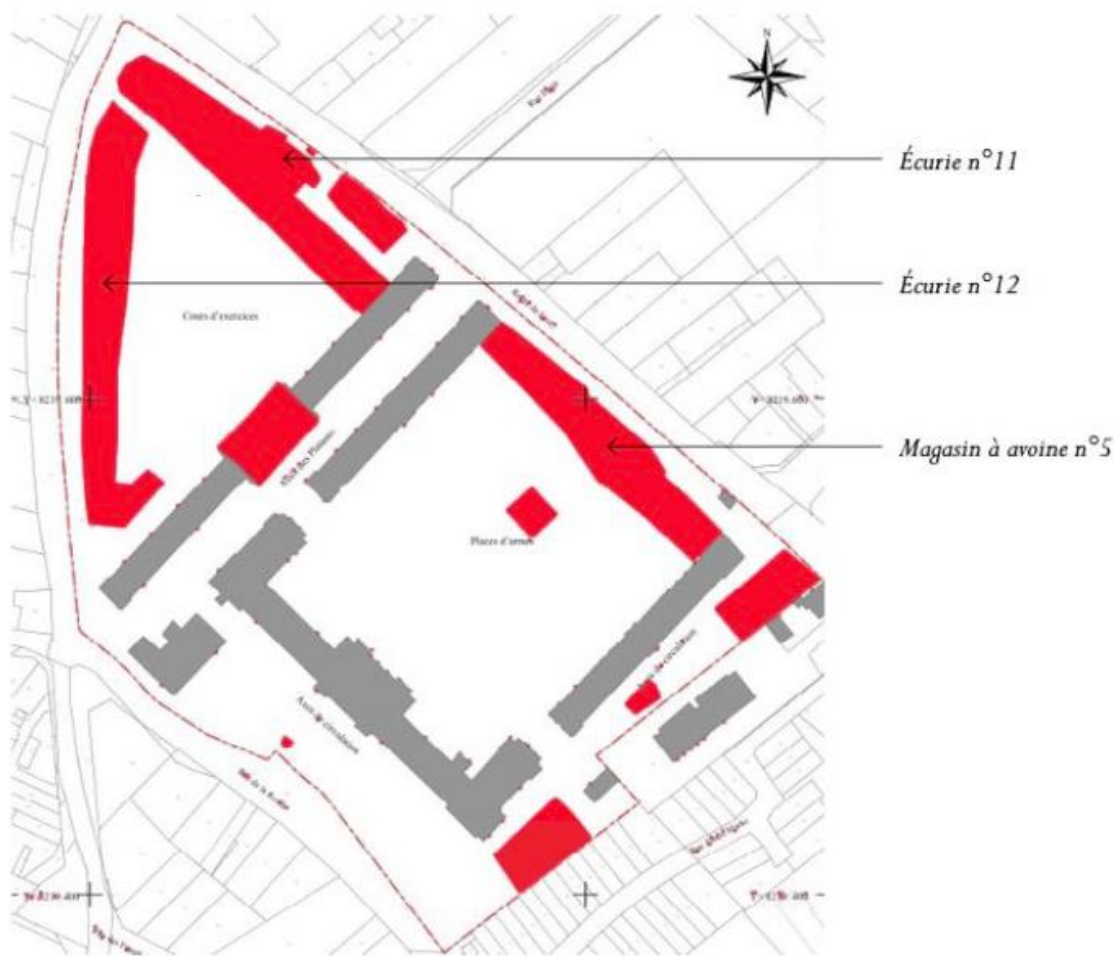


Figure 9 : Plan des édifices déconstruits-démolis (EPFL)

Dans le cadre du changement d'usage, conformément à la réglementation, le site a fait l'objet de plusieurs études environnementales :

- Une étude historique et documentaire, réalisée par TAUW (rapport R/6054128-V01 du 26 mai 2010),
- Une campagne d'investigations sur les sols, les eaux souterraines et les gaz du sol, réalisée par ICF Environnement (rapport A96389/A du 19 décembre 2018).

Ces études ont mis en évidence la présence de 4 cuves ainsi qu'une source en hydrocarbures au droit de la cuve n°2 qui avait été identifiée comme présentant une fuite.

Les actions qui ont été menées en conséquence sont les suivantes :

- La cuve n°1 a été vidée, nettoyée et dégazée ;
- La cuve n°2 a été vidée, nettoyée et dégazée puis évacuée du site. Les sols impactés qui se trouvaient sous la cuve ont été évacués dans un centre de gestion approprié. Des échantillons ont été prélevés et des analyses réalisées en bords et fonds de fouille ;
- La cuve n°3 et 4 ont été vidées, nettoyées, dégazées et inertées avec du béton.

En 2022, des investigations complémentaires sur les sols et gaz du sol ont été conduites par ENVISOL (rapport A2207-445_R_NS_1a du 30/11/2022). Ces investigations ont démontré la présence de deux spots de pollution (HCT environ 300 m³ et HAP environ 25 m³).

Enfin, une ARR prédictive basée sur le scénario d'aménagement issu de l'étude de programmation urbaine réalisée en 2023 (études menées de manières itératives SSP/programmation) et un plan de gestion ont été élaborés par ENVISOL (respectivement rapport A2207-445_R_SL_1b du 22/12/2022 et rapport A2207-445_R_AVA_1b du 14/04/2023). :

4. ETAT D'AVANCEMENT ET PLANNING

La Ville de Metz conduit actuellement différentes études dont les études suivantes :

- Etudes de maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation des espaces publics,
- Mise à jour du porté à connaissance eaux usées,
- Mise à jour des études hydrauliques pour la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales.

La Ville de Metz s'associera prochainement les services de prestataires pour réaliser les études suivantes :

- Actualisation du plan guide, réalisation du cahier de prescription architecturales, urbanistiques paysagères et environnementales (CPAUPE) et des fiches de lot,
- Mise en œuvre du plan de gestion sites et sols pollués,
- Mise à jour de l'étude d'impact.

En 2025, à l'issue de ces différentes études, la modification du dossier de réalisation de la ZAC sera proposée en conseil municipal, afin d'acter la nouvelle programmation, présentée ci-après.

De premiers travaux de réseaux sont prévus à l'horizon 2025.

Au-delà des travaux génie civil et de manière prévisionnelle, il est envisagé de premiers travaux sur l'ancienne place d'armes sont à l'horizon 2027.

III. DESCRIPTIF DU BATIMENT DE TROUPE ET FONCTIONNEMENT (LOT A)

Dans le cadre de l'étude programmatique réalisée par le cabinet d'architecture MARNIQUET AUBOUIN, les éléments présentés ci-dessous ont été développés.

1. DESCRIPTIF

○ Valeur urbaine et architecturale :

Monumental dans ses proportions (150m linéaires de façade principale), rigoureusement symétrique et ordonnancé dans le dessin des façades, l'architecture du bâtiment des troupes traduit explicitement ses fonctions militaires. Le style adopté, le Rundbogenstil, est alors en vogue dans l'Empire allemand (la tendance générale en Europe est au « revival ») et propose une synthèse éclectique de différents vocabulaires empruntant au néoroman (dont l'arc plein cintre est emblématique), néo-classique, à la renaissance italienne, ... Si les casernes messines Desvallières et Riberpray sont des applications remarquables de ce courant, aucune n'était protégée au titre des MH jusqu'à l'inscription partielle du bâtiment des troupes à Desvallières. Les variations sur les typologies de baies (simples pour les ailes latérales, géminées sur l'avant-corps médian, triples au dernier étage des tours dont il est flanqué), l'emploi de la pierre calcaire locale au niveau du soubassement, les modénatures (pilastres, bandeaux, encadrements...) et éléments de décors témoignent d'une véritable conception architecturale, ce qui n'a rien d'évident pour un tel programme. L'architecte, Wilhelm Rettig (1846–1900)¹, jouit d'ailleurs d'une certaine renommée ; il a notamment construit un édifice majeur de Metz entre 1875 et 1881 : le Temple de Garnison, d'après les plans de l'architecte Buschmann.

○ État sanitaire général et visuel :

D'après une visite en 2022 et le diagnostic de 2010 de l'ANMA :

Les façades et les murs épais, en maçonnerie traditionnelle composée de moellons et de pierres de taille, sont en bon état général malgré de nombreuses infiltrations d'eaux de pluie, qui sont aussi à l'origine de la dégradation des planchers bois métal. Les sous-sols voutés en pierre de jaumont et les charpentes bois sont également en bon état. Des reprises ponctuelles d'éléments de gros œuvre, de structures et des couvertures en ardoise et bardeaux bitumineux, d'état très variable, trous en plusieurs endroits, dus également à des infiltrations localisées, sont à prévoir. Les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC. Les premiers étages du bâtiment sont globalement en bon état, les étages supérieurs (R+2 et R+3) présentent des désordres importants sur les planchers et les charpentes.



Photographies n°1 – Marniquet Aubouin

Différents diagnostics (mycologiques, amiante, plomb...) sont annexés au présent appel à projets.

- o Valeur d'usage et potentiel de reconversion :

Les couvertures, façades et passage traversant sont soumis à la législation des Monuments Historiques. A l'exception du porche, la surélévation du niveau du RDC par rapport au terrain naturel (env. 1m60) limite considérablement les échanges entre piéton et bâtiment, et de part et d'autre de celui-ci. La trame relativement serrée de 5m entre les nombreux et épais murs de refends contraint également les possibilités programmatives, notamment pour la réalisation de logements. Degrés d'intervention recommandés : restauration selon état antérieur avéré pour les parties protégées, adaptations et mutabilité pour tous les intérieurs.

2. FONCTIONNEMENT

2.1 QUALITE SPATIALE DU BATIMENT

Le bâtiment a une belle facture, de grandes hauteurs sous plafond à tous les niveaux et un nombre important de fenêtres plutôt grandes qui garantissent un bon éclairage de l'ensemble des espaces.

Il est décliné en 3 parties différentes :

- Le corps principal, 14 m d'épaisseur, avec une circulation en façade éclairée naturellement donnant sur la place d'Armes ;
- Le corps central, 21 m d'épaisseur avec un couloir central qui distribue des pièces de part et d'autre : la partie des services collectifs avec 2 escaliers pour desservir les étages, les sanitaires, et au rez-de-chaussée le passage inscrit qui est à un demi-niveau plus bas que ce dernier ;
- Les ailes ont une épaisseur de 17m avec une distribution par couloir central non éclairé naturellement.

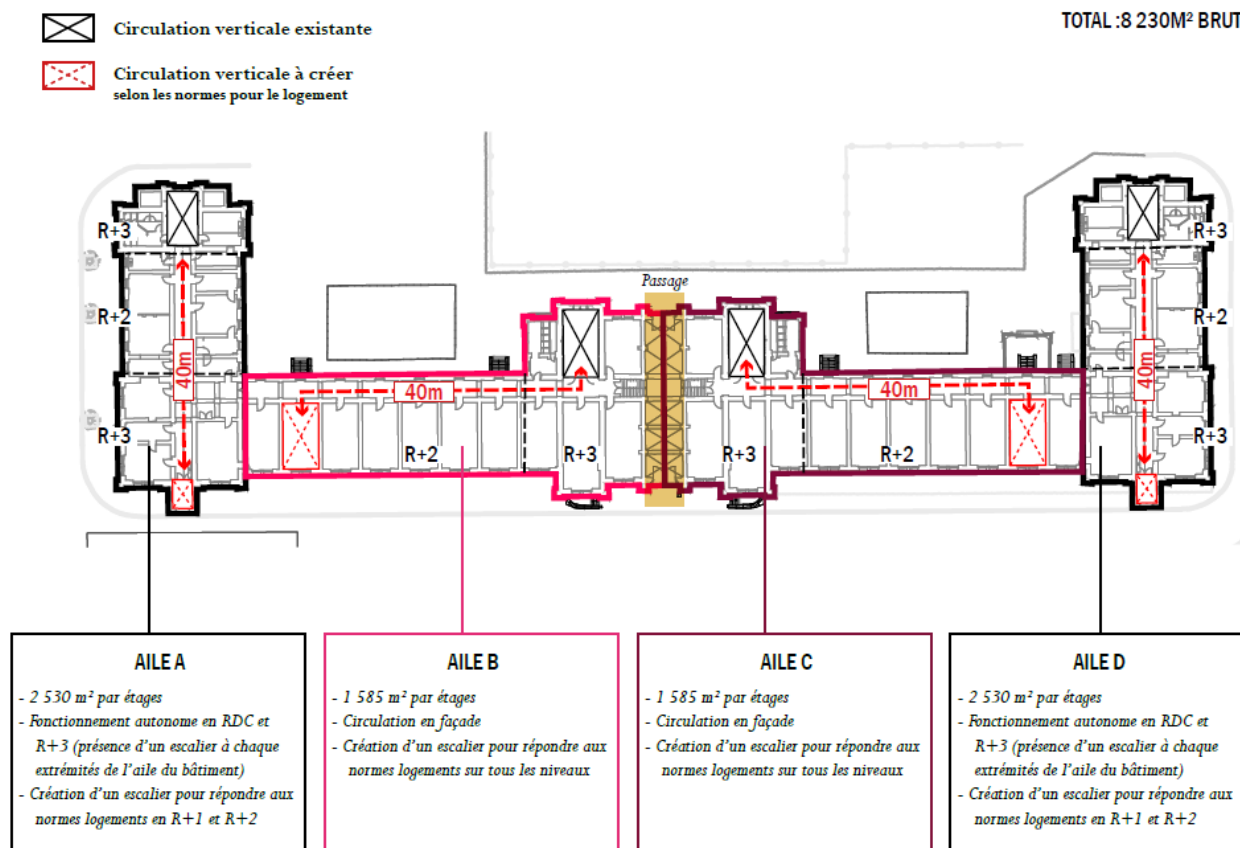


Figure 10 : organisation du bâtiment de troupe (étude Marniquet Aubouin 2022)

2.2 PERSPECTIVES DE MUTATION

RÉHABILITATION : PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT EN RÉSIDENCE SENIORS / LOGEMENTS DES AILES

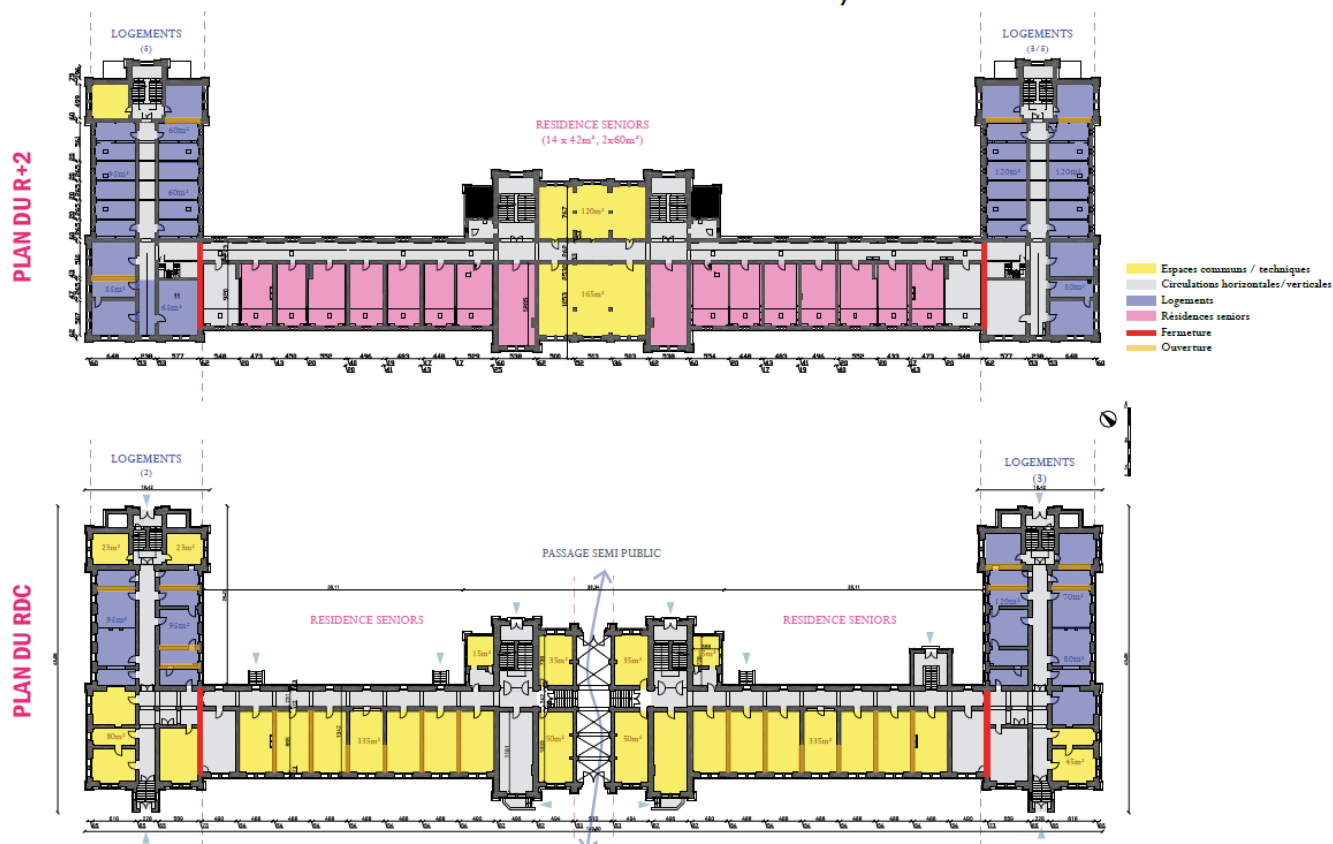


Figure 11 : scénario pour la réhabilitation du bâtiment de troupe (étude Marniquet Aubouin 2022)

Le bâtiment peut être organisé en 4 unités autonomes, sous condition de rajouter des escaliers et ascenseurs pour respecter les normes logement et PMR. La taille des pièces (30 et 42 m²) permet de destiner les étages à du logement locatif classique ou du logement spécifique (personnes âgées, étudiants...), mais qui seront forcément mono-orientés. A noter un enjeu programmatique quant à l'ouverture au public du passage central.

La programmation urbaine validée en janvier 2023 comprend ainsi la réalisation d'une résidence sénior dans le corps central et des logements atypiques dans les ailes, du fait de la configuration du bien immobilier relativement contrainte dans sa partie centrale et des besoins identifiés sur le quartier.

La programmation prévisionnelle prévoit ainsi la réalisation d'environ 123 logements :

- 80 logements (environ 3 446 m²) pour la résidence sénior ;
- 42 logements atypiques (environ 2 790 m²) :
 - 80% accession libre,
 - 20% investissement locatif.

IV. LA RECONVERSION DU SITE

1. REGLEMENTAIRE

Le périmètre de la ZAC est inclus dans le plan de secteur 1 du PLUi et repose sur deux zones distinctes : la zone UR1 et la zone Ulg.

La zone UR1 est spécifique à l'ancienne caserne Desvallières et couvre la majeure partie de la ZAC.

Elle est caractérisée notamment par ces éléments inscrits au règlement :

- Hauteur maximale : 5 étages au-dessus du rez-de-chaussée à concurrence de 18 m comptés au sol naturel à l'égout du toit et 22 m au faîtage ;
- Implantation possible de commerces en RDC ;
- Distance minimale à respecter en cas de retrait de la construction ;
- Absence de part minimale d'espaces de pleine terre ;
- Sauf en cas d'impossibilité technique, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi enterrés en présence de contraintes techniques particulières.
- Places de stationnement visiteurs réalisées sur les emprises privées des projets uniquement ;
- Obligation de se raccorder au réseau de chaleur.

Au Sud du site on retrouve une petite partie du projet située en zone Ulg.

La zone UI concerne les quartiers, îlots et opérations d'habitat individuel et le secteur Ulg regroupe les opérations d'habitat groupé, produisant généralement un parcellaire étroit. Sur cette zone, qui comprend notamment une partie des espaces boisés classés (EBC) du site, le programme ne prévoit pas de nouvelles constructions.

Sur la question du stationnement, la ZAC est soumise à la grille hors centre du PLUi (voir tableau ci-dessous).

Destinations	Sous-Destinations	Hors Centre et zone 2AUC2
Habitation	Logements	
	Logements collectifs	
	<ul style="list-style-type: none"> - 1 pièce - 2 à 3 pièces - 4 à 5 pièces - 6 pièces et plus 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 - 1,5 - 2 - 2,5
	Maisons individuelles	
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> - ≤ 115 m² de surface de plancher - > 115 m² de surface de plancher 	<ul style="list-style-type: none"> - 2 - 2
	Hébergement	
	Résidence étudiante : par unité d'hébergement*	- 1
	Résidence pour personnes âgées : par unité d'hébergement*	- 0,2
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	<ul style="list-style-type: none"> - Surface de vente ≤ 50 m² - Surface de vente > 50 m² et ≤ 100 m² - Surface de vente > 100 m² et ≤ 12 000 m², et par tranche de 100 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - 0 - 1 - 5
	Restauration	
	<ul style="list-style-type: none"> - Restauration dont la surface de salle à manger est < à 50 m² - Restauration dont la surface de salle à manger est > à 50 m² : par tranche de 10 m² au-dessus 50 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - 0 - 1
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cas général : par tranche de 40 m ² de surface de plancher	
	Application du PDU – bureaux situés à moins de 200m d'un axe de TCSP ou d'un axe lourd de TC ou situées à moins de 400 m d'une gare desservie par les TER	- 1
	<ul style="list-style-type: none"> - Par tranche de 80 m² de surface de plancher - Par tranche de 50 m² de surface de plancher 	<ul style="list-style-type: none"> - - - 1
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	
	Cas général : par tranche de 40 m ² de surface de plancher	- 1
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Application du PDU – bureaux situés à moins de 200m d'un axe de TCSP ou d'un axe lourd de TC ou situées à moins de 400 m d'une gare desservie par les TER	
		- -

	<ul style="list-style-type: none"> - Par tranche de 80 m² de surface de plancher - Par tranche de 50 m² de surface de plancher 	- 1
--	--	-----

Tableau 1 : Grille de stationnement hors centre - PLUi EUROMETROPOLE DE METZ

2. CONTRAINTES ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

o Contraintes liées au PPRI

La caserne se situe en zone orange O du PPRI de la Ville de Metz. A ce titre, une cote altimétrique minimale de 167,10 est à respecter pour le niveau du plancher du premier niveau aménageable. La cote du plancher du premier niveau aménageable en tout ou partie, à l'exception des garages et parkings, sera fixée à un niveau supérieur ou égal à la cote de référence. Tout ou partie d'immeuble située au-dessous de cette cote de référence est réputée non aménageable pour l'habitation ou toute activité à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

o Contraintes liées au site (sites et sols pollués)

Il convient de se référer au plan de gestion annexé au présent appel à projets.

o Contraintes pyrotechniques

Selon le diagnostic pyrotechnique en date du 13 décembre 2011 et réalisé par le cabinet d'étude en sécurité pyrotechnique, « les éventuelles opérations de forage ou de carottage qui sont des opérations intrusives aveugles devront obligatoirement faire l'objet d'une sécurisation pyrotechnique, afin de s'assurer de l'absence de risque pyrotechnique au droit de chaque point de forage ».

o Contraintes liées à la présence de site archéologique

La Ville de Metz, en partenariat avec l'Eurométropole, a réalisé un diagnostic archéologique préventif. L'intérêt scientifique de l'emprise de l'ancien château de la Ronde a été souligné. Les vestiges se localisent en affleurement du terrain naturel actuel (parfois à 40cm).

Du fait de l'affleurement des vestiges au regard du projet, les services régionaux d'archéologie ont transmis un arrêté en date du 8 octobre 2018 portant à la réalisation de fouilles sur le périmètre de l'ancienne place d'Armes.

Une réduction de ce périmètre est à l'étude en lien avec le service régional de l'archéologie (SRA).

o Contraintes de protection en matière architecturale et patrimoniale

Afin de conserver la mémoire de l'ancienne caserne Desvallières et l'ordonnancement de la place d'Armes, ont été inscrits au titre des monuments historiques les façades et toitures du bâtiment de casernement (central), ainsi que le passage traversant sous le corps central, par arrêté en date du 18 août 2021.

Aussi, il est attendu que le projet proposé s'inscrive dans le respect de l'ensemble des contraintes liées à ces inscriptions.

Pour rappel, le ministère de la Culture précise notamment : « Le propriétaire d'un monument historique est, depuis 2009, le maître d'ouvrage des travaux qui y sont entrepris. Il lui appartient à ce titre de définir les programmes des opérations d'entretien, de restauration ou de modification, de choisir un maître d'œuvre (pour les immeubles ou les orgues) et les entreprises et les restaurateurs qui seront chargés des interventions, d'assurer le financement et de solliciter pour cela l'aide de l'État, des collectivités territoriales ou d'autres partenaires (mécènes et fondations...).

Cette responsabilité pleine et entière du propriétaire est toutefois assortie de règles très précises pour l'autorisation et la mise en œuvre des travaux qui font par ailleurs l'objet du contrôle scientifique et technique de l'État par les services chargés des monuments historiques du ministère de la Culture (directions régionales des affaires culturelles) »¹.

Dans le cadre du PLUI, le PDA ci-dessous a par ailleurs été défini :

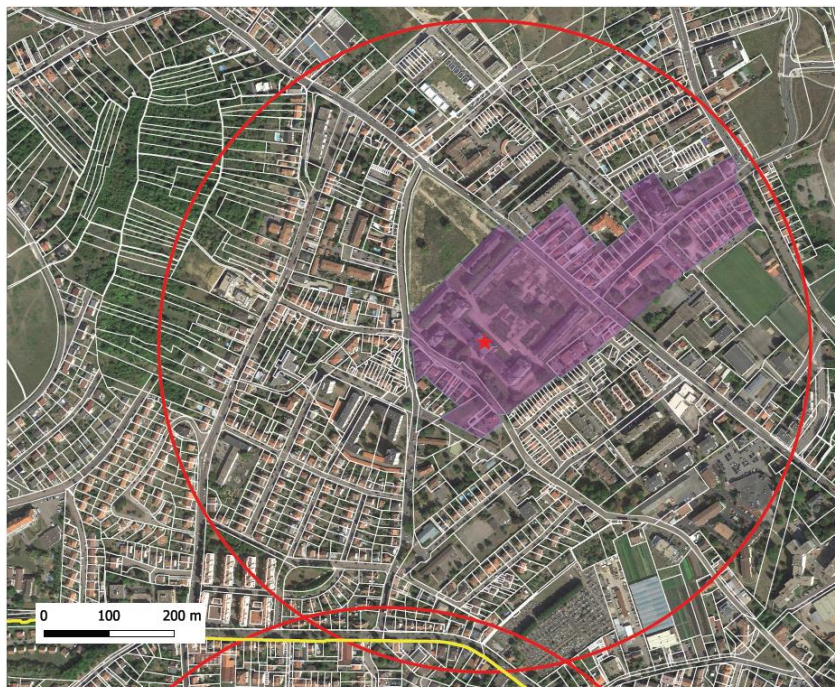
3. Proposition de nouveau périmètre

Surface ancien périmètre : 84 ha
Surface nouveau PDA : 10 ha



Légende PDA

- Monument(s) historique(s)
- Proposition de PDA
- Ancien(s) périmètre(s) de 500m.
- Limites communales



Proposition de Périmètre Délimité des Abords de la Caserne Desvallières

Figure 13 : Carte du périmètres délimités des abords de la caserne Desvallières

3. ENVIRONNEMENT PROCHE ET TRAVAUX EN COURS

Il est à souligner la proximité de la ZAC Desvallières avec la ZAC du Sansonnet (cf. dossier de création de la ZAC du Sansonnet pour en connaître les limites réglementaires). De plus, à l'est de la caserne Desvallières, le quartier de la Patrotte bénéficie du NPNRU et dont les ambitions sont les suivantes :

- Démolition de 215 logements et leur reconstitution hors QPV à hauteur de 80%,
- Rénovation de 90 logements sociaux,
- Résidentialisation de 250 logements,
- Valorisation des espaces publics valorisés, une centralité affirmée et la trame viaire recomposée (liaison piétonne vers la gare...),
- Construction de nouveaux logements (environ 120) en accession privée et en accession sociale à la propriété.

4. RESEAUX

Le projet sera entièrement alimenté par le chauffage urbain. Une sous-station pourrait être implantée dans le sous-sol du bâtiment de troupe.

¹ <https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/monuments-sites/monuments-historiques-sites-patrimoniaux/les-monuments-historiques>

V. PROJETS ELIGIBLES

Dans le cadre de cet appel à projet pour la reconversion du bâtiment de troupe (lot A), les projets éligibles devront répondre à deux critères :

- **CRITERE 1** : Prix de cession

Il est attendu un prix de cession minimum de 4 000 000 € HT.

L'ensemble des voies, réseaux divers et espaces verts de la ZAC étant compris dans le prix de cession des terrains à la charge des futurs acquéreurs, les constructions édifiées dans la ZAC Desvallières seront exclues du champ d'application de la Taxe d'Aménagement (TA), en application de l'article L. 331-7 du Code de l'urbanisme.

Il est attendu de la part des candidats de proposer une estimation financière des travaux de réhabilitation à réaliser ainsi qu'un bilan promoteur.

La cession s'effectuera entre la Ville de Metz et l'opérateur désigné.

- **CRITERE 2** : Inscription dans la démarche HQE Rénovation

Le projet devra être labellisé NF Habitat HQE Rénovation. Le projet devra donc atteindre 6 étoiles minimum. L'atteinte de niveaux supérieurs (7 à 12 étoiles) est souhaitée.

L'appel à projets vise à **valoriser le patrimoine historique de la ville**, en le préservant et en l'adaptant aux besoins actuels et à son environnement.

Pour cela, les projets éligibles devront répondre aux deux orientations suivantes :

- **ORIENTATION 1** : développement d'un projet de résidence sénior et de logements atypiques, en cohérence avec la programmation validée en janvier 2023 par la Ville de Metz ;
- **ORIENTATION 2** : mise en valeur de l'architecture en lien avec l'inscription au titre des monuments historiques et les attendus des services de l'Architecte des Bâtiments de France. Le projet devra s'inscrire dans une démarche de conservation patrimoniale : préservation et restauration de façades extérieures, mise en valeur des particularités architecturales du bâtiment, etc. Le projet devra recueillir l'accord préalable des services instructeurs et des services de l'Etat.

Les projets éligibles seront notamment analysés sous l'angle de l'adaptation des compétences de l'équipe, la cohérence et la pertinence des intentions et de la programmation présentées, et la prise en compte des différents enjeux et contraintes du projet.

VI. REMISE DES OFFRES

1. CONTACTS ET REMISE DES OFFRES

Les offres doivent être déposées avant le 21 février 2025, de **manière électronique** sur le profil d'acheteur : <https://sis-marches.marches-publics.info/>.

Les 2 panneaux réalisés en A0 sont à apporter à l'accueil du Pôle Urbanisme, situé au 144 avenue de Thionville 57000 METZ, aux horaires d'ouverture suivants :

- du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h30 ;
- le vendredi de 8h à 12h et de 13h à 17h.

Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats font parvenir leur demande au plus tard 8 jours avant la date limite de remise des offres leurs questions par voie électronique sur le profil acheteur <https://sis-marches.marches-publics.info/>.

La réponse est adressée au plus tard 6 jours avant la date limite de remise des offres à tous les candidats ayant téléchargé le dossier de consultation sous réserve d'avoir indiqué un courriel valide.

2. VISITE DU SITE

Une visite du site sera obligatoire :

- **Le 14 janvier 2025 de 14h à 15h ;**
- **Ou le 21 janvier 2025 de 14h à 15h.**

En prévision des dites visites, le plan de prévention précisant les risques et EPI à porter sera transmis aux candidats (voir annexes, fiche accueil sécurité).

Les candidats sont invités à s'inscrire par mail à l'adresse suivante : pacollignon@mairie-metz.fr.

3. DEROULE DE LA PROCEDURE ET PLANNING INDICATIF

Les candidats doivent faire leur proposition écrite pour le 21 février 2025.

Le comité technique sera composé :

- de l'Architecte conseil de la Ville de Metz,
- du service Projets urbains – Ville de Metz,
- du service Aménagement des espaces publics - Metz Métropole - Pôle Ingénierie Espaces Publics – l'Eurométropole (Maitrise d'œuvre des espaces publics).

Le jury sera composé d'élus de la Ville de Metz.

Le jury analysera les différentes offres durant les mois de février et mars.

Les candidats sélectionnés pourraient être auditionnés par le jury, pour vérifier la faisabilité technique des projets, en mars 2025.

La commercialisation du lot A est prévue dans le planning suivant :

Action	Echéances	Date au plus tard
Remise des offres		21 février 2025
Désignation Lauréat	Date du jury	20 mars 2025
Délibération du conseil municipal		Fin avril 2025
Ateliers de mise au point du projet immobilier (minimum 2)	Dans les 6 mois à compter de la délibération du conseil municipal	Fin octobre 2025
Signature promesse unilatérale de vente	6 mois maximum à compter de la délibération du conseil municipal	Fin octobre 2025
Dépôt des autorisations d'urbanisme	2 mois à compter de la signature promesse unilatérale de vente	Décembre 2025
Signature de l'acte authentique de réitération	Dans le mois suivant le délai de 8 mois à compter de la date de dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme	Aout 2026
Démarrage des travaux de construction	3 mois à compter de la régularisation de l'acte authentique de réitération de la vente ou du bail	Fin 2026
L'achèvement des constructions	36 mois à compter de la régularisation de l'acte authentique de réitération de la vente ou du bail	Fin 2029

Tableau 2 : Calendrier prévisionnel

Nota : un décalage de 15 jours est envisagé en cas d'auditions des candidats.

A noter :

Un tableau des invariants juridiques est fourni en annexe du présent document, pour prise de connaissance des candidats.

Ces invariants seront intégrés dans la promesse de vente et réitérés dans l'acte de vente.

4. COMPOSITION DES OFFRES

4.1 CAPACITES PROFESSIONNELLES ET TECHNIQUES

Tout opérateur immobilier pourra candidater à l'appel à projets.

Il devra présenter une offre comprenant a minima un architecte.

L'architecte retenu par un opérateur immobilier dans une équipe ne pourra se présenter dans une autre équipe.

Il est demandé de constituer une équipe sachant travailler sur des programmes de réhabilitation lourde du patrimoine bâti militaire et historique, et s'inscrivant dans un projet « large » ayant pour objectif de créer une centralité pour le quartier de Devant-les-Ponts.

En outre, au vu des objectifs de qualité environnementale, d'usages, fixés au présent appel à projets, l'opérateur pourra s'entourer de tous maîtres d'œuvre et conseils de son choix et est invité à présenter une équipe complète dans son offre.

Le candidat devra se présenter sous la forme juridique d'un contractant unique. Dans le cas où un candidat ferait une proposition associant d'autres partenaires, celle-ci devra, pour être prise en considération, être présentée conjointement et engager solidairement le mandataire. Le mandataire du groupement sera l'interlocuteur unique auprès de la Ville de Metz.

Le candidat devra présenter les compétences suivantes :

- promoteur/investisseur (mandataire)
- architecte

Le candidat pourra présenter des compétences suivantes :

- paysagiste
- économiste de la construction
- fluides
- structure
- acoustique
- thermique
- tout type de compétences techniques pertinentes pour mener à bien la mission.

L'étendue de la mission de l'architecte devra être précisée (conception, réalisation).

Une expérience et/ou sensibilité forte à la réhabilitation de bâtiments historiques est demandée.

4.2 DOCUMENTS COMPOSANT L'OFFRE

Les offres comprendront :

- Nom, forme juridique, raison sociale, coordonnées, extrait K bis, moyens humains, chiffre d'affaires global, chiffre d'affaires du secteur lié au projet le cas échéant, et chiffres d'affaires sur les trois dernières années, pour chaque membre du groupement ;
Statuts et délégations de pouvoirs de l'opérateur et de l'architecte ;
Certificats de qualifications professionnelles, distinction professionnelle éventuelles etc.

- **Une note de présentation de l'équipe candidate et de chacun de ses membres.** Une même personne morale ne pourra représenter plus d'un candidat en tant que maître d'ouvrage.

Format : 1 feuille A4 (recto-verso) maximum imprimée en recto-verso.

- **Une note détaillant les modalités juridiques et financière de l'opérateur** (ou groupement solidaire), la répartition et le rôle de ses membres.

Format : 1 feuille A4 (ou 2 pages) maximum imprimée en recto-verso.

- **3 références professionnelles au maximum**, de projets réalisés, de complexité et enjeux similaires, réalisés au cours des dix dernières années. Pour chaque référence, seront mentionnés la localisation, le maître d'ouvrage, les missions réalisées par le membre du groupement dans le projet et son avancement, l'année de livraison, le programme, le nombre de logements, la Surface De Plancher réalisée, le coût des travaux, et un plan d'étage et de RDC et quelques photos représentatives du projet.

Format : 1 page A3 recto maximum pour chacune des trois références, soit 1 feuille A4 (recto-verso) ;

- **Une note d'intention détaillant l'appréhension du projet en le situant dans son contexte, et la compréhension des enjeux principaux et des contraintes du projet.**

Les éléments suivants seront notamment précisés :

- Les typologies proposées et le fonctionnement global du bâtiment, et notamment :
 - Destination : accession libre, investissement locatif, résidence sénior ;
 - Type de bien (t1, t2...) ;
 - Superficies ;

- Le détail de l'utilisation de chaque niveau (tableau synthétique par étage, détaillant les surfaces et les typologies développées) ;
- L'aspect extérieur du projet (abords, façades, ambiances végétales) ;
- La gestion générale des flux (automobiles, vélos, piétons...) et du stationnement, conformément à la grille du PLUI (hors-centre).

Format : 3 feuilles A4 maximum imprimées en recto/verso (soit 6 pages).

- Des **supports graphiques**, afin d'illustrer les intentions de l'équipe :
 - Panneau 1 : plan masse et deux perspectives d'ensemble (dont une depuis rue de la Ronde et une seconde depuis l'ancienne place d'Armes)
 - Panneau 2 : plans de niveau échelle 1/200 et détails au choix.

2 formats attendus :

- *Panneaux imprimés en A0 - recto – format portrait*
- *Format informatique : A3 – recto*

- Une **estimation financière des travaux de réhabilitation par lot**
- Un **bilan promoteur** comprenant :
 - Les grands postes de dépenses :
 - Foncier ;
 - Travaux de réhabilitation ;
 - Honoraires techniques et assurances ;
 - Frais annexes ;
 - Les grands postes de recettes et notamment par type de bien (accession libre, investissement locatif, résidence seniors)
 - La marge promoteur.
- Un **planning global détaillé** permettant d'analyser comment l'équipe candidate s'inscrit dans le calendrier de commercialisation établi par la Ville de Metz.
- Une note détaillant l'engagement dans la **démarche NF Habitat HQE Rénovation**, dans le cadre spécifique du projet.

Format : 1 page recto A4 maximum

- Le tableau des invariants juridiques signé pour prise de connaissance par le candidat.

5. SUITE DES ETUDES ET UTILISATION DES RESULTATS

5.1 SUITE DES ETUDES POUR LE GROUPEMENT LAUREAT

Les maîtres d'œuvre exerceront une mission complète pour le maître d'ouvrage dans l'esprit de l'ensemble des missions de maîtrise d'œuvre mentionnées aux art. R2431-1 à R2431-18 du Livre IV de la partie 2 du Code de la Commande Publique. Le maître d'ouvrage sera présent pendant l'ensemble des phases de conception et de réalisation du projet et assurera le suivi du chantier jusqu'à la remise des ouvrages.

Il est précisé que l'architecte devra être chargé du suivi complet de la réalisation du projet de façon à en garantir la fidélité avec le projet d'origine. L'architecte aura donc à minima la responsabilité des visas des détails d'exécution et des choix de tous les matériaux de finition des intérieurs et extérieurs. Son implication au fil des travaux pourra prendre toute forme lui permettant d'assurer ce qui précède.

La maîtrise d'œuvre urbaine interne à la collectivité et la Ville de Metz se réservent le droit de la vérification de ses attendus (accès aux visas d'architecte, aux comptes-rendus de chantier, ...).

Des **ateliers de mise au point du projet immobilier**, de coordination voire d'articulation entre les différents lots opérationnels, rassemblant à minima la Ville de Metz (aménageur), sa maîtrise d'œuvre, le porteur de projet et le maître d'œuvre du projet, seront régulièrement organisés après la sélection du lauréat, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme et la signature d'une promesse de vente.

5.2 UTILISATION DE L'ENSEMBLE DES PRODUCTIONS DES CANDIDATS

Les candidats conserveront la pleine propriété de leur projet au regard des dispositions législatives et réglementaires en vigueur relatives à la propriété intellectuelle.

En revanche, et ce comme convenu au stade de l'offre par retour signé et paraphé du présent Règlement de Consultation équivalent accord des conditions de la Consultation, les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet urbain et architectural sans l'accord écrit de l'aménageur.

La participation à la présente consultation vaut accord de la part des candidats ayant remis une offre pour toute publication sous quelque forme que ce soit (presse, expositions...) des prestations qu'ils auront remises dans le cadre de la Consultation.

VII. Annexes

- 1 – Plan masse (petit atlas militaire de 995, PLU, PLUi) ;
- 2 - Arrêté au titre des monuments historiques – 2021 ;
- 3 - Diagnostic archéologique préventif et arrêté de fouilles – 2018 ;
- 4 - Levé topographique ;
- 5 - Levé niveaux et façades ;
- 6 - Sondages et essais de sol, Etude Géotechnique – 2010 ;
- 7 - Diagnostic environnemental - ICF ENVIRONNEMENT – 2018 ;
- 8 - Gestion terres et cuves – EPFGE ;
- 9 - Investigations complémentaires - analyse des risques résiduels - plan de gestion sites et sols pollués - ENVISOL – 2022 ;
- 10 - Etude perméabilité FONDASOL – 2016 ;
- 11 - Diagnostic arboré – 2022 ;
- 12 - Diagnostic Bâtiments – EPFGE ;
- 13 - Diagnostic Mycologique ;
- 14 - Diagnostic pyrotechnique - CESP – 2011 ;
- 15 - Etude historique et documentaire - TAUW – 2010 ;
- 16 – DTA ;
- 17 - DIUO DOE travaux de déconstruction et désamiantage ;
- 18 - DLE EP (ancien programme) - GENIE DE L'EAU – 2018 ;
- 19 - Etude impact - ATELIER DES TERRITOIRES – 2015 ;
- 20 - Etude programmatique - MARNIQUET AUBOUIN – 2021 ;
- 21 - Porté à connaissance eaux usées (Version provisoire) LOLLIER ingénierie – 2024 ;
- 22 - Localisation Eléments Patrimoniaux ;
- 23 - Photographies bâtiment principale façade arrière ;
- 24 - DLE EP (rapport intermédiaire) GENIE DE L'EAU 2024 ;
- 25 - Fiche accueil sécurité du bâtiment



 Périmètre de la ZAC Desvallières

 Périmètre du Lot A



**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 : ddftp57.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

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

Réf DS : 21452306
Réf OSE : 2024-57463-92348

Le 14 mars 2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Moselle

à

Monsieur le Maire
Commune 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 : Caserne Desvallières– Bâtiment central (Bâtiment de Troupes)

Adresse du bien : 9001 – Route de Lorry
57050 - METZ

Valeur : 265 € HT/m² SDP, soit 4 000 000 €/HT.
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Consultant : Commune de Metz
affaire suivie par : Eléonore MAY-CARPENTIER, Cheffe de stratégie foncière

2 - DATES

de consultation :	19/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	18/02/2025

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

Le 4 avril 2012, suite à la décision du Ministre de la Défense et des Anciens Combattants, et par délégation de M. Eric Lucas, Directeur pour la Mémoire du Patrimoine et des Archives du Secrétariat Général pour l'Administration (n°DEF/SGA/DMPA/SDIE/B.POL.D000593), l'ensemble immobilier du quartier militaire Desvallières a été déclassé du Domaine Public Militaire.

Entre 2009 et 2017, l'affectation militaire du quartier étant révolue. Le Ministère de la Défense et l'EPF Lorraine confient au cabinet ANMA une étude de réaménagement du site. Les conclusions du marché de diagnostics techniques, études d'impact, estimatifs de travaux et scénarii d'aménagement aboutissent en 2017 à la démolition d'une dizaine d'édifices d'origine.

La mobilisation en faveur de la protection du site souligne l'état de conservation remarquable des bâtiments et des éléments architecturaux aboutissant au classement au titre des monuments

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

historiques des façades, toitures, du passage traversant le bâtiment central ainsi que deux écuries en 2021 assorties de servitudes archéologiques.

Depuis 2022, divers échanges entre les instances en charge du patrimoine, la Métropole de Metz et la DRAC Grand-EST permettent de requalifier le projet en fonction des enjeux patrimoniaux et de l'état de conservation remarquable.

L'inscription des couvertures, des façades et du passage du bâtiment des Troupes implique désormais le contrôle scientifique et technique de la DRAC depuis l'élaboration du programme jusqu'à l'exécution des travaux spécifiquement sur ces parties.

La communauté d'agglomération de Metz Métropole, la ville de Metz et l'EPFGE ont convenu de s'associer afin de conduire sur le long terme une politique foncière anticipative sur les périmètres définis par Metz métropole et considérés à enjeux sur le territoire intercommunal. Dans ce contexte les deux partenaires ont signé une convention de maîtrise foncière opérationnelle FC7D09. Dans ce cadre, une « convention de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle des 09/12/2010, 03/01/2011 et 16/02/2011 stipulant que l'EPFGE procéderait aux acquisitions requises afin de permettre à la ville de Metz de mettre en œuvre les opérations d'aménagement, la ville de Metz s'engageant à racheter les immeubles acquis à l'issue de leur période de portage respective.

Au terme de l'acte du 10/08/2012, l'État a vendu à l'EPFGE l'ensemble immobilier terrains et bâtiments à usage de caserne du quartier Desvallières à Metz Devant les Ponts pour la somme de 2 260 000 €.

En 2018, un premier projet de réhabilitation de la caserne a été soumis par Batigère, finalement rejeté dans une démarche de préservation du patrimoine.

Un avenant à convention de maîtrise foncière opérationnelle en date du 07/01/2022, 28/01/2022 et 08/07/2022, la ville prenant l'engagement d'acquérir sur l'EPFGE, les biens désignés au plus tard le 31/12/2023.

En date du 15/12/2023, la Ville de Metz s'est portée acquéreur auprès de l'EPFGE (Établissement Public Foncier du Grand Est) de l'ensemble immobilier anciennement à usage de caserne militaire dénommée Caserne Desvallières (dont fait partie le bâtiment central objet de la présente évaluation) pour un prix de rétrocession de 2 866 053,79 € HT pour l'ensemble de l'îlot.

La commune de Metz envisage la cession du bâtiment central dit bâtiment de Troupes (lot A) de la caserne dans un projet de reconversion global du site, le nouveau quartier devant accueillir 397 logements.

Un appel à projet a été publié le 30/12/2024. Plusieurs critères devront répondre à l'appel d'offre ;

CRITÈRE 1 : un prix de cession minimum attendu de 4 000 000 € HT.

CRITÈRE 2 : le projet devra être labellisé selon la démarche HQE Rénovation avec 6 étoiles minimum attendues (et niveaux supérieurs souhaités) et devra valoriser le patrimoine historique du site.

- selon les prospectives, le bâtiment central objet de la présente évaluation, est destiné à l'aménagement d'une résidence seniors dans sa partie centrale, quant aux ailes du bâtiment, elles seront destinées à devenir des logements atypiques.

- mise en valeur de l'architecture en lien avec l'inscription au titre des monuments historiques et les attendus des services de l'Architecture des Bâtiments de France. Le projet doit s'inscrire dans une démarche de conservation du patrimoine avec préservation et restauration de façades extérieures, mise en valeur des particularités architecturales du bâtiment.

Le 14 janvier 2025, les promoteurs/investisseurs au projet ont visité le site.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale:

L'ancienne caserne Desvallières, située à Metz dans le quartier de Devant-lès-Ponts, est construite pendant l'Annexion entre 1876 et 1878. Le quartier de cavalerie est bâti sur les vestiges du château

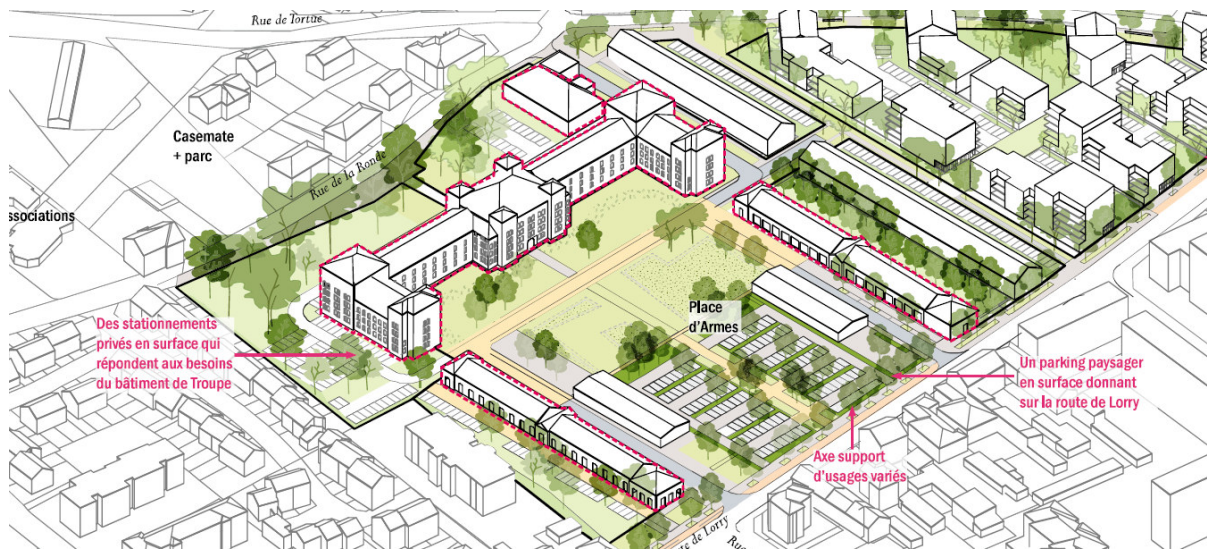
La Ronde, érigé vers 1600 et détruit par les autorités allemandes en 1876 en vue de l'édification de la caserne. Cette dernière est achevée en 1878, date à laquelle le 9^e régiment de dragons prend possession de son nouveau quartier, nommé Ronde Kaserne, en référence à l'ancien château. Erigé sous la direction de Heinrich Rettig (1846–1900), architecte-inspecteur de la garnison de Metz, l'ensemble compte parmi les premières casernes construites en Moselle durant l'Annexion. En 1918, le quartier de cavalerie prend le nom de caserne Desvallières, en souvenir du général Pierre-Emile des Vallières mort en 1918. Durant la seconde Annexion, la caserne est de nouveau occupée par l'armée allemande. Le site conserve ensuite son affectation militaire jusqu'en 2009. A l'origine, composée de 18 bâtiments, la caserne s'organisait autour de deux places arborées, l'une quadrangulaire, utilisée comme place d'armes, l'autre triangulaire, utilisée comme terrain d'exercice. Le site s'étend sur plusieurs hectares.



Les bâtiments servent de lieu de casernement pour la *Deutsches Heer* jusqu'en mars 1919. Après la Première Guerre Mondiale, rebaptisée. Rebaptisée « Caserne Desvallières » par l'armée française, en l'honneur du général Pierre des Vallières, la caserne conservera son affectation militaire jusque dans les années 1990.

De par sa superficie, sa situation urbaine et la qualité architecturale de ses bâtiments, la reconversion de cette caserne constitue un atout pour le développement et l'attractivité de ce quartier de Metz. Malgré la destruction partielle d'une partie des bâtiments en 2017 perturbant la cohérence du plan d'origine du site.

Source : Site Ministère de la Culture-Patrimoine



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

La commune de Metz souhaite entreprendre sur le site de l'ancienne caserne Desvallières, la restructuration du bâtiment central dit bâtiment de Troupes. Situé aux portes du centre urbain de Metz, le bâtiment se trouve au carrefour de trois axes du faubourg de Devant-Les-Ponts : la route de Plappeville, la route de Lorry et la route de Woippy. Néanmoins la présence du quartier militaire n'a pas permis de développer et d'implanter des supports de commerces, d'usages et d'équipements.

Aujourd'hui cette enclave génère une rupture de continuité spatiale au sein du tissu urbain de Devant-Les-Ponts

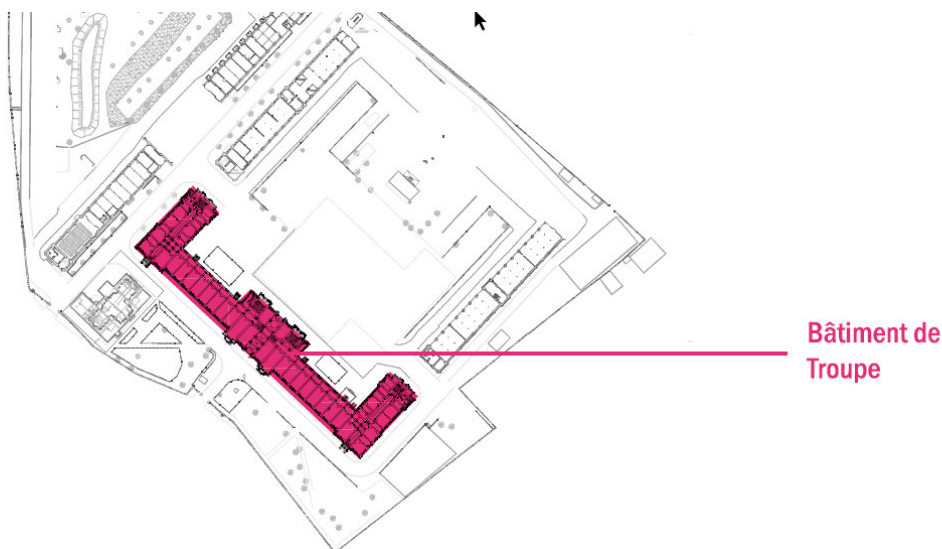
La caserne représente donc un potentiel de mise en réseaux des équipements, des espaces verts par l'ouverture de son site et la mise en place de liaisons.

4.4. Descriptif :

Il n'a pas été possible d'effectuer la visite sur place du bien pour des contingences d'équipement eu égard aux normes fixées.

Le descriptif se base essentiellement sur l'étude programmatique réalisée par le cabinet d'architecture Marniquet Aubouin de 2022 et 2023, sur des recherches documentaires et sur les différentes expertises et diagnostics effectués par la commune de METZ.

Configuration : L'ensemble immobilier concerné par la présente évaluation est le suivant (emprise au sol estimée par le consultant de 3 234 m²). La surface utile communiquée par le consultant est de 14 046 m².

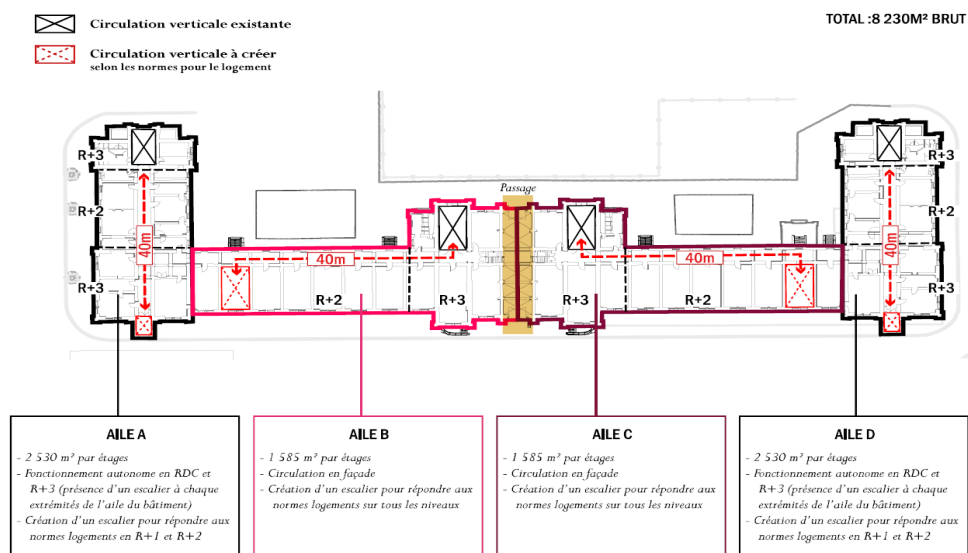


Sur plusieurs niveaux (sous-sols, RDC, R+1, R+2 et R+3), il s'agit d'un bâtiment de belle facture avec de grandes hauteurs sous plafond à tous les niveaux et doté de grandes fenêtres. Le bâtiment se décline en 3 parties différentes :

1/ le corps principal ; 14 mètres d'épaisseur, avec une circulation en façade éclairée :

2/ le corps central, 21 mètres d'épaisseur avec un couloir central qui distribue des pièces de part et d'autre : la partie des services collectifs avec 2 escaliers pour desservir les étages, les sanitaires, et au rez-de-chaussée le passage inscrit à un demi-niveau plus bas ;

3/ les ailes ont une épaisseur de 17 mètres avec une distribution par couloir central.



Si les premiers étages du bâtiment sont en bon état, les étages supérieurs R+2 et R+3 présentent de des désordres importants sur les planchers et charpentes.

Structure :

Murs épais en maçonnerie traditionnelle composés de moellons et de pierres de tailles en bon état, avec des planchers bois métal dégradés par de nombreuses infiltrations d'eaux de pluie.

Façades :

Maçonnerie traditionnelle en bon état, avec toutefois de nombreux murs dégradés par les infiltrations d'eau de pluie.

Sol :

Carrelage, sol souple parquet récent, parquets d'origine dans l'ensemble dégradés.

Charpente :

Bois en bon état, malgré les infiltrations d'eaux de pluies qui ont dégradé certains éléments de structure.

Couverture :

Ardoises et bardeaux bitumeux à l'état hétérogène. Trouées en plusieurs endroits de la couverture favorisant des infiltrations localisées.

Menuiseries :

PVC en bon état. Présence de carreaux cassés aidant des infiltrations d'eaux de pluies.

Chauffage : Hors services

Équipements intérieurs dégradés ou cassés.

EXPERTISE EN DÉPOLLUTION :

Des études et expertises réalisées sur la dépollution des sols, et au regard des nouveaux scénarii d'aménagements envisagés ont été réalisées. La Ville de Metz a mandaté ENVISOL pour la réalisation d'un plan de gestion orienté gestion des terres à excaver. Le rapport ENVISOL du 19/04/2023 évoque :

- une source concentrée d'hydrocarbures hors-site – budget estimé entre 31 k€ et 39 k€ HT ;
- des terres à excaver et à évacuer - budget entre 598 k€ HT et 863 k€ HT (correspond uniquement aux coûts de terrassement (entre 192 k€ HT et 288 k€ HT) et d'évacuation hors-site (entre 306 k€ HT et 575 k€ HT)

EXPERTISE MYCOLOGIQUE :

Une Expertise mycologique a été effectuée par la SAS SEM de Hautes Vosges le 04/12/2023. Le rapport révèle la présence de champignons xylophages, provoquant des dégradations sur plusieurs parties en bois du bâtiment et notamment des planchers avec risque d'effondrement.

EXPERTISE AMIANTE :

Une expertise sur la présence d'amiante a été effectué le 05/12/2023. Elle fait état de la présence d'amiante au niveau de la toiture (ardoises), sous réserve que « *certaines locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante* ».

PROJET ENVISAGE :

D'après les plaquettes fournies par METZ MÉTROPOLE, « la restructuration du bâtiment central consisterait en une **résidence séniors**. Impossible de confirmer s'il s'agira d'un Ehpad ou de logements pour personnes âgées autonomes. Quant aux ailes du bâtiment, elles seront destinées à devenir des « **logements atypiques** », autrement dit des logements pour lesquels les architectes sélectionnés auront une certaine liberté pour proposer quelque chose d'original».

Des espaces communs seront notamment prévus au rez-de-chaussée. Le passage central existant traversant la bâtisse restera ouvert au public, **mais sera sécurisé**.

L'appel à projet du 30/12/2024 fait état de deux orientations d'aménagement à respecter :

- le développement d'un projet de résidence séniors et de logements atypiques, en cohérence avec la programmation validée du en janvier 2023 par la Ville de Metz.

- la mise en valeur de l'architecture en lien avec l'inscription au titre des monuments historiques et les attendus des services de l'Architecture des Bâtiments de France. Le projet devant s'inscrire dans une démarche de conservation patrimoniale avec la restauration et la préservation des façades extérieures, la mise en valeur des particularités architecturales du bâtiment.

4.5. Surfaces du bâti

Présence de bâti : ☒ Oui ☐ Non ☐ Sans objet

Surface déclarée* :	14 046 m ²	Métrage selon EPFL, Étude de diagnostic Technique, d'urbanisme et d'aménagement.
Type de surface :	<input type="checkbox"/> non précisée	<input checked="" type="checkbox"/> autre : SHAB ou SURFACE UTILE

*donnée saisie ou transmise par le consultant lors de la saisine

Surface retenue :	14 046 m ²		
Type de surface :	<input checked="" type="checkbox"/> SHAB	<input type="checkbox"/> CARREZ	<input type="checkbox"/> SDPHO**
	<input type="checkbox"/> SDP	<input checked="" type="checkbox"/> SU	<input type="checkbox"/> SUP**
	<input type="checkbox"/> SUB	<input type="checkbox"/> SUN	
	<input type="checkbox"/> Autre** :		
Source/corroboation :	<input checked="" type="checkbox"/> Consultant	<input type="checkbox"/> DPE	<input type="checkbox"/> validée à l'issue de la visite
	<input checked="" type="checkbox"/> Autre :	Plan	

Conversion surfaces selon barème communément admis (SU ou SHAB = 0,92 SPD)

SDP	15 267 m ²
SHAB ou SU	14 046 m ²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Commune de METZ.

5.2. Conditions d'occupation :

Bien évalué à l'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.

Le bien est situé au sein du cœur métropolitain en zone urbaine dans le secteur UR1 correspondant au périmètre de l'ancienne caserne Desvallières.



Le site de la caserne Desvallières constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC Desvallières ». Cette ZAC a été autorisée par décision du Conseil Municipal de la Ville de Metz en date du 25/01/2018 sous numéro 18-01-25-9.

« Interdiction et limitation des usages et affectations des sols :

Sont interdits :

- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature :
 - o à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier,
 - o à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les dépôts à l'air libre de toutes natures ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage.

Sont admis sous conditions :

Les travaux d'extension des constructions existantes ne peuvent être autorisés que dans les conditions suivantes :

- pour mieux répondre à des exigences techniques du type de celles relatives au confort, au stationnement, aux installations visant à la performance énergétique ou l'adaptation des locaux aux préoccupations d'environnement et aux risques naturels ;
- ces extensions doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales de l'immeuble et respectueuses de l'harmonie de ses façades existantes et de leurs percements. Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que :
 - s'ils répondent à un besoin de proximité ;

• et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux ...), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les constructions à destination d'industrie et les cuisines dédiées à la vente en ligne sont autorisées à condition que ces activités n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...).

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve :

- qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier ;
- qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances.

Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunication) sont autorisés nonobstant les dispositions des sections 2 et 3 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. » (...)

« En secteur UR1, les constructions et locaux dont le rez-de-chaussée est à destination commerciale peuvent avoir une emprise au sol de 100%. L'emprise au sol des autres constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière. »

En secteur UR1 : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à concurrence de 18 m comptés du sol naturel à l'égout du toit et 22 m au faîtage.

En secteur UR1, toute construction peut être implantée, soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit en retrait de 5m minimum du domaine public sous réserve que ses caractéristiques permettent une implantation cohérente avec le respect de la qualité urbaine et paysagère du site. Lorsque des parcelles forment une assiette foncière ayant une superficie au moins égale à 2 500 m² qui se situeraient dans le périmètre de plusieurs zones U et/ou AU, les règles de chacune d'entre elles s'appliquent, de manière conjointe, afin de permettre et ou de faciliter la réalisation d'un ensemble architectural et urbain cohérent sur ces terrains en termes de densification. (...) »

6.2. Date de référence et règles applicables:

Nom de la commune	SCOT	Population	Superficie	Événement	DGD	Où	Prescription	Arrêt	Arrêté Enquête Publique (ou DCM mise à disposition)	Début	Fin	Réception Conclusion	Approbation	Exécutoire	Abrogation Caducité Annulation T.A. ou suspension	Code Procédur e en cours	Code Droit applicabl e	Code INSEE (Carte)
METZ	(1)	1	116 581	4 194	Données de base											20	200	57463
METZ	(1)	1		Révision POS/PLU			26/10/01	20/12/07	04/06/08	21/06/08	21/07/08	23/12/08	18/12/2008			20	200	
METZ	(1)	1		Modification Simplifiée POS/PLU									24/09/2009	25/10/2009		20	200	
METZ	(1)	1		Modification POS/PLU				31/08/09	21/09/09	22/10/09	06/11/09	26/11/2009	02/12/2009			20	200	
METZ	(1)	1		Mise à Jour POS/PLU									21/04/2010	-		20	200	
METZ	(1)	1		Modification POS/PLU				21/12/09	18/01/10	22/02/10	-	29/04/2010	05/05/2010			20	200	
METZ	(1)	1		Mise/compatibilité - Divers									17/05/2010			20	200	
METZ	(1)	1		Modification POS/PLU			07/06/10		06/05/10	15/06/10	16/07/10	12/08/10	28/10/2010	02/11/2010		20	200	
METZ	(1)	1		Mise à Jour POS/PLU									20/01/2011	-		20	200	
METZ	(1)	1		Mise à Jour POS/PLU									10/03/2011	-		20	200	
METZ	(1)	1		Révision Simplifiée POS/PLU	Metz	16/12/10							27/10/2011	15/12/2011		20	200	
METZ	(1)	1		Révision Simplifiée POS/PLU	Tabac	31/03/11							27/10/2011	15/12/2011		20	200	
METZ	(1)	1		Modification Simplifiée POS/PLU		-	-	-	-	-	-		26/04/2011			20	200	
METZ	(1)	1		Modification POS/PLU	n°4	-		02/03/11	29/03/11	28/04/11	23/05/11	30/06/2011	08/07/2011			20	200	
METZ	(1)	1		Modification Simplifiée POS/PLU		-							26/04/2012			20	200	
METZ	(1)	1		Modification POS/PLU	n°5	-		02/04/12	23/04/12	24/05/12	11/06/12	05/07/2012	27/07/2012			20	200	
METZ	(1)	1		Mise/compatibilité - D.U.P.		-							14/01/2013	16/01/2013		20	200	
METZ	(1)	1		Modification POS/PLU	n°6	23/05/13		18/06/13	10/07/13	08/08/13	28/08/13	26/09/2013				20	200	
METZ	(1)	1		Modification POS/PLU	n°7	18/04/16		17/05/16	06/06/16	05/07/16	11/08/16	29/09/2016	13/10/2016			20	200	
METZ	(1)	1		Modification Simplifiée POS/PLU		21/09/16							15/12/2016	25/01/2017		20	200	
METZ	(1)	1		Révision POS/PLU		23/02/17										20	200	
METZ	(1)	1		Modification POS/PLU	N°8	27/02/17		13/03/17	03/04/17	05/05/17		06/07/2017	-			20	200	
METZ	(1)	1		Mise à Jour POS/PLU		-							01/09/2017			20	200	
METZ	(1)	1		Modification POS/PLU	N°9	26/09/17		24/10/17	13/11/17	13/12/17		05/02/2018	15/02/2018			20	200	
METZ	(1)	1		PSMV		25/10/10		18/07/17	-	-	30/10/17	22/12/2017	29/12/2018			20	200	
METZ	(1)	1		Modification Simplifiée POS/PLU		11/05/18						15/10/2018	18/10/2018			20	200	
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	08/11/2024		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

L'évaluation a été réalisée par la **méthode de comparaison**, à partir d'une étude du marché immobilier local, en recherchant des termes de comparaison récents, sur la commune et dans les environs. La méthode de comparaison directe, s'appuyant sur les prix unitaires, a été privilégiée.

Eu égard à la nature du projet, s'agissant de la reconversion d'une ancienne caserne en logements, la méthode du compte à rebours consiste à définir les recettes prévisionnelles attendues d'un programme immobilier et à en soustraire les dépenses prévisibles pour obtenir la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier. Cette autre méthode adaptée sur ce type de reconversion de bâtiment permet un examen critique et permet de révéler le potentiel de valorisation du bien.

Elle permet d'apprécier une différence suffisante entre le prix de commercialisation d'un programme et les coûts à engager afin de réaliser cette opération qui permettra à tout promoteur de couvrir l'acquisition d'un bâtiment.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

La valeur vénale de l'ensemble a été déterminée en recherchant des transactions récentes sur le marché immobilier local. En l'absence de biens comparables à METZ Devant-les-Ponts, l'étude de marché a été élargie sur des ventes plus anciennes de la Métropole, en ciblant le quartier Lizé à Montigny-lès-Metz et une vente récente concernant la cession de l'ancien Hôpital de Bon Secours (immeuble L'Impératrice).

N°	Date Mutation	Commune Adresse	Section	Parcelle	Contenance Parcelle	SDP	SU	PLU	Prix	Prix/m² SDP	Prix /m² Surface Utile *	Observations
1	23/11/2021	MONTIGNY-LES-METZ Rue du Génl Franiatte	30	81 82	1 251 m²	1 453 m²	1 337 m²	UAR1	530 000,00 €	364,76 €/m²	396,41 €/m²	Terrain et Bâtiment n°004 Macro lot 7 – à réhabiliter – hors désamiantage
2	13/12/2021	MONTIGNY-LES-METZ Rue du Génl Franiatte	30	86	1 862 m²	3 355 m²	3 087 m²	UAR1	375 200,00 €	111,83 €/m²	121,54 €/m²	Macro lot 8 Bâtiment 0001 À réhabiliter hors désamiantage
3	10/06/2022	MONTIGNY-LES-METZ Rue du Génl Franiatte	30	79 80	1 138 m²	1 076 m²	990 m²	UAR1	319 540,00 €	296,97 €/m²	322,77 €/m²	Macro lot n°7 Terrain avec Bâtiment N°003 – A réhabiliter hors désamiantage
4	19/10/2022	MONTIGNY-LES-METZ Rue du Génl Franiatte	30	84 92 94	1 125 m²	1 413 m²	1 300 m²	UAR1	260 900,00 €	184,64 €/m²	200,69 €/m²	Terrain et Bâtiment N°006 Macro lot 8 – à réhabiliter hors désamiantage
5	11/12/2024	METZ Rue Verlaine – Av de Verdun	33	654	2 962 m²	6 088 m²	5 601 m²	Ube	2 229 285,00 €	366,18 €/m²	398,02 €/m²	Ancien Hôpital Bon Secours classé - A réhabiliter
Moyenne										264,88 €/m²	287,89 €/m²	
Dominante										296,97 €/m²	322,77 €/m²	

* Les surfaces mentionnées s'agissant du bien étudié et l'ensemble des termes de comparaison doivent correspondre à la même unité de surface. c'est pourquoi il a fallu convertir les surfaces des termes de comparaison pour s'assurer du caractère idoine. Le consultant ayant fourni la surface utile, les termes de comparaison ont été convertis avec le ratio de 0,92 pour passer de la SDP à la SU tel que défini dans les principes généraux du guide de l'évaluateur.

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

8.2.a. La méthode par comparaison.

Les valeurs relevées se situent entre 121,54 €/m² (SU), 111,83 €/m² (SDP) pour le terme le plus bas s'agissant de l'un des anciens bâtiments militaires restaurés au sein du quartier Lizé et 398,02 €/m² (SU), 366,18 €/m² (SDP) sur le terme le plus haut s'agissant de la vente récente de l'ancien hôpital de Bon Secours « L'Impératrice ».

Pour 4 termes de comparaison, il s'agit de casernes militaires à rénover de superficies moins importantes à Montigny lès Metz au quartier Lizé. Le terme n° 5 concerne l'ancien hôpital de Bon Secours à Metz d'une grande superficie à réhabiliter.

L'analyse de l'étude de marché permet de constater des valeurs hétérogènes pour cette typologie de biens (anciennes casernes, bâti historique à l'état de friche). Néanmoins, les biens militaires vendus à réhabiliter ont été reconvertis en logements sociaux (PLAI-PLUS et LLI) dans

le quartier Lizé à Montigny-lès-Metz. L'ancien hôpital concerne une offre commerciale sur des appartements de haut standing (immeuble L'Impératrice)

En retenant la moyenne obtenue du prix/m² en SDP au bien à évaluer de l'étude de marché, on obtient :

$$15\,267\text{ m}^2 \times 264,88\text{ €/m}^2 \text{ arrondie à } 265\text{ €/m}^2 = 4\,045\,755\text{ €/HT}$$

** Sous réserve des mesures et de la surface utile communiquée par le consultant et sous réserve d'un mesurage précis par un professionnel habilité permettant de déterminer et détailler la Surface de Plancher.*

L'étude de marché avec la méthode par comparaison présente des transactions avec des valeurs disparates sur la typologie d'anciens bâtiments militaires et en intégrant l'ancien hôpital de Bon Secours à réhabiliter avec une plus grande superficie.

S'agissant d'un projet pour une future opération de promotion immobilière, il est utile de conforter l'étude de marché par comparaison avec la méthode de la charge foncière afin d'être en capacité de mieux situer la valeur vénale du bâtiment central Desvallières.

8.2.b. La charge foncière :

La méthode dite par le compte à rebours (CAR ou Charge foncière) est utilisée dans le cadre de projets d'aménagement ou de promotion immobilière, généralement dans le cadre d'opérations de cession entre opérateurs publics ou d'un opérateur public à un porteur de projet privé.

L'évaluation va déterminer la valeur vénale en fonction du montant maximal qui peut être affecté à l'acquisition du foncier par l'aménageur ou le promoteur dans une opération d'aménagement ou de construction ou de rénovation/transformation en fonction de ses prévisions de recettes et de dépenses (bilan aménageur ou bilan promoteur).

Dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un immeuble bâti, le bilan prévisionnel permet de dégager le montant pouvant être consacré à l'acquisition du foncier.

L'objectif étant de fournir un avis sur la cohérence du projet de la commune de METZ . La méthode consiste en la mise en œuvre d'un « Bilan Promoteur » visant à déterminer la cohérence du projet au regard du prix d'acquisition proposé (charge foncière) et à mettre en perspective les coûts complets théoriques du projet avec un prix de commercialisation « potentiel » s'inscrivant dans un marché local (agglomération messine), puis au regard de programmes Loi Malraux en cours de commercialisation dans l'Est de la France.

les recettes prévisionnelles :	sont déterminées en fonction du prix de vente escompté du bâtiment (logements) à partir d'une étude du marché des constructions neuves (ou réhabilitées) ou d'une capitalisation des loyers attendus ;
les dépenses :	<ul style="list-style-type: none">- coût de construction (ou de réhabilitation) du bâtiment ; en cas de réhabilitation du bâtiment pré-existant, il convient notamment de prendre en compte les frais d'adaptation des réseaux du bâtiment ;- autres charges (honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur...) ; sont calculées à partir des éléments statistiques de la DNID. Une évaluation récente réalisée par le Domaine le 14/10/2024 au sujet du projet de reconversion de l'ancien pensionnat de Fénétrange par Histoire et Patrimoine permettra d'arbitrer les grands équilibres des dépenses.

Observations consécutives à la simulation du CAR (voir ci-dessous) :

- Le coût des travaux ont été arbitrés selon la côte CALLON de 2025 s'agissant pour le projet Desvallières de logements de qualité améliorée, soit 2 800 € /m² HT SHAB s'agissant de lourds travaux à estimer ;
- Les pourcentages arbitrés sur les honoraires techniques ont été arbitrés à 12 % des coûts de construction, valeur communément admis par la DNID et les professionnels de l'immobilier. Cette valeur haute a été retenue en raison du projet d'appartements de haut standing ;
- Les frais de gestion et divers, ont été fixés à 8 % des coûts de construction ;
- Les frais de commercialisation ont été fixés à 2 % des coûts de construction ;
- Les frais financiers ont été arbitrés à 2 % des coûts de construction ;
- La marge et aléas a été fixée à 8 % compte tenu de la nature du projet ;
- Le prix de commercialisation est établi à 4 700 € HT /m² SHAB. Il s'agit d'un montant minimum particulièrement élevé par rapport au marché mosellan (moyenne à 4 100 € HT) et confirmant le positionnement des logements dans leur vocation de haut standing.

Simulation d'un CAR promoteur « adapté »

A – RECETTES PRÉVISIONNELLES	HT en €	m ² ou Nb	Prix vente au m ² HT	Observations
Logements (stationnements inclus)	66 035 000 €	14 050	4 700 €	Hors contexte malraux*
TOTAL A	66 035 000 €			
B- DÉPENSES PRÉVISIONNELLES	HT en €	m ² ou Nb	Coût unitaire HT/m ²	Observations
Coût de préparation du terrain				
Démolition et Désamiantage				
VRD				
Coût des travaux	42 747 600 €			
Rénovation Logement (SdP)	42 747 600 €	15 267	2 800 €	
Construction Stationnement (Nb)				
Honoraires techniques*	5 130 000 €	15 267	360 €	12 % des coûts de construction HT
Frais de gestion**	6 340 000 €	15 267	415 €	8 % du CA TTC
Frais commerciaux (1 à 3 % CA TTC)	1 590 000 €	15 267	104	2 % du CA TTC
Frais financiers (2 à 4 % CA TTC)	1 590 000 €	15 267	104	2 % du CA TTC
Marge et aléas (6 à 8 % CA TTC)	6 339 360 €		/	8 % du CA TTC
TOTAL B	63 736 960 €			
Charge foncière admissible (A -B)	2 298 040 €	15 267	151 € /m ² SDP	

* habituellement 8 à 12 % des coûts de construction HT

** habituellement 8 à 10 % du CA TTC

Analyse :

Cette méthode d'évaluation permet d'identifier que :

- dans l'hypothèse d'un prix de commercialisation à 4 700 €, le prix de réserve de 4 000 000 € n'est crédible qu'au prix d'une minoration importante des coûts de travaux, des coûts intermédiaires et d'une marge faible. En effet, le CAR proposé établit alors la charge foncière admissible à 2 298 040 € HT.

- dans l'hypothèse du prix de réserve de 4 000 000 € et d'un coût de travaux plus élevé correspondant à des programmes observés récemment sur des biens de standing (soit 3 000 € HT/m² SDP), le prix de commercialisation du programme se positionnerait à un prix unitaire de plus 5 200 €HT / m² SHAB.

Ainsi, cette simulation permet d'affirmer que l'opération immobilière de type habitat résidentiel de haut standing comme mentionné sur l'offre de marché de la Métropole de Metz, ne peut exister que dans le cadre d'un programme éligible à la Loi Malraux, ciblant des profils investisseurs peu attentifs au prix de commercialisation (voir ci-après).

La commercialisation des appartements de ce type peuvent s'inscrire dans le contexte concurrentiel des projets Loi Malraux et Monument historique (dispositif concurrent). Une recherche sur la Région Grand Est et Bourgogne a permis d'identifier une vingtaine de projets en cours ou en fin de commercialisation.

Dpt	VILLE – Programme	Dispositif	Surfaces proposées m ² SHAB	Prix de commercialisation € / m ² SHAB	Taux travaux communiqué
10	TROYES – TANNERIE	Malraux 30 %	32 à 60 m ²	5 300 à 6 000 €	
10	TROYES – BONNETERIE	Malraux 30 %	45 à 72 m ²	5 600 à 6 700 €	
10	TROYES – MAGASINS REUNIS	Malraux 30 %	41 à 100 m ²	5 300 à 6 500 €	85,00 %
10	TROYES – CLEMENCEAU	Malraux 30 %	46 à 82 m ²	4 400 €	
21	DIJON	Malraux (?)	26 à 30 m ²	8 000 à 9 300 €	
21	DIJON – ROUSSEAU	Malraux (?)	21 à 42 m ²	7 000 €	
21	DIJON – CLOS DUCS	Malraux (?)	20 à 65 m ²	7 800 à 10 000 €	
54	NANCY	Malraux 30 %	27 à 81 m ²	3 890 à 5000 €	
57	METZ – ST THIEBAULT	Malraux 30 %	20 à 49 m ²	7 000 €	
57	METZ – BELLE ISLES	Malraux 30 %	35 à 65 m ²	5 000 à 6 100 €	
57	METZ - PIQUES	Malraux 30 %	40 à 85 m ²	5 500 €	72,00 %
57	METZ – SERPENOISE	Malraux 30 %	29 à 99 m ²	4 200 à 6 100 €	85,00 %
57	METZ – FOURNIRUE	Malraux 30 %	17 à 65 m ²	6 000 à 10 000 €	92,00 %
57	METZ – ST ETIENNE	Malraux 30 %	29 à 60 m ²	10 000 €	
67	STRASBOURG – ILL	Malraux 30 %	31 à 87 m ²	9 500 à 11 000 €	64,00 %
67	STRASBOURG – CATHEDRALE	Malraux 30 %	20 à 55 m ²	9 000 à 11 000 €	54,00 %
68	COLMAR	Malraux (?)	31 à 86 m ²	3 700 à 4 800 €	
68	COLMAR	Malraux (?)	40 m ²	5 750 €	
89	AUXERRE	Malraux (?)	20 à 49 m ²	6 000 €	

68	SELESTAT – PORTE STRASBOURG	MH	38 à 55 m ²	6 500 €	
51	REIMS	MH	23 à 64 m ²	7 500 à 9 000 €	
57	HAYANGE	MH	34 à 124 m ²	3 800 à 5 500 €	80,00 %
68	HAGENTHAL	MH	40 à 80 m ²	3 500 à 4 500 €	
21	DIJON	MH	24 à 87 m ²	3 000 à 4 100 €	
57	ARS LAQUENEXY - MERCY	MH	21 à 100 m ²	6 500 €	90,00 %

Un prix de commercialisation supérieur à 5 000 € HT /m² SHAB placerait ce programme comme un produit de complément ou un produit d'appel pour certaines catégories de ménages ou de particuliers à la recherche d'un produit défiscalisation.

L'hypothèse d'un prix du foncier (charge foncière) tel que décrit dans l'appel à projet est donc cohérent avec la description du projet. Il interdit néanmoins toute modification, c'est-à-dire sa réorientation vers de l'accession libre ou de l'habitat social.

Au regard des différentes variables, la valeur vénale retenue par la méthode par comparaison est donc validée, soit :

$$265 \text{ € m}^2 \times 15\,267 \text{ m}^2 \text{ SDP} = 4\,045\,755 \text{ €} \quad \text{arrondie à } 4\,000\,000 \text{ €}.$$

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 **4 000 000 €**. 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'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.

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.

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,

A blue ink signature, appearing to be 'D. POINSIGNON', written over a horizontal line.

Damien POINSIGNON

Adjoint au Responsable de la Division Domaine