

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

PROJET DE DELIBERATION

Séance du 25 septembre 2025

DCM N° 25-09-25-37

Objet : Cession d'une parcelle communale sise rue des Carrières à Metz-Vallières.

Dans le cadre de la valorisation du patrimoine foncier communal et de la dynamisation de l'offre immobilière locale, la Ville de Metz a mis en vente cinq parcelles par un appel à projet lancé du 31 octobre 2024 au 31 décembre 2024. Parmi celles-ci figure une parcelle cadastrée section VH n° 161 d'une superficie de 1 595 m² située rue des Carrières se trouvant en zone UIA3 sur le plan local d'urbanisme de la Ville de Metz.

Au terme de cet appel à projet, la ville a réceptionné sept offres d'acquisition. L'offre répondant aux attentes de la ville et retenue par cette dernière est celle de M. ALIOGLU s'élevant à 205 000€, revalorisée par négociation à 221 750 € et proposant un projet de construction d'une maison individuelle.

La vente sera conclue par acte authentique sous trois mois à compter de la présente délibération.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code Général de la propriété des personnes publiques,

VU le plan local d'urbanisme de la Ville de Metz,

VU l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat sur la parcelle section VH n°161 du 5 février 2025,

VU la candidature de M. ALIOGLU,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

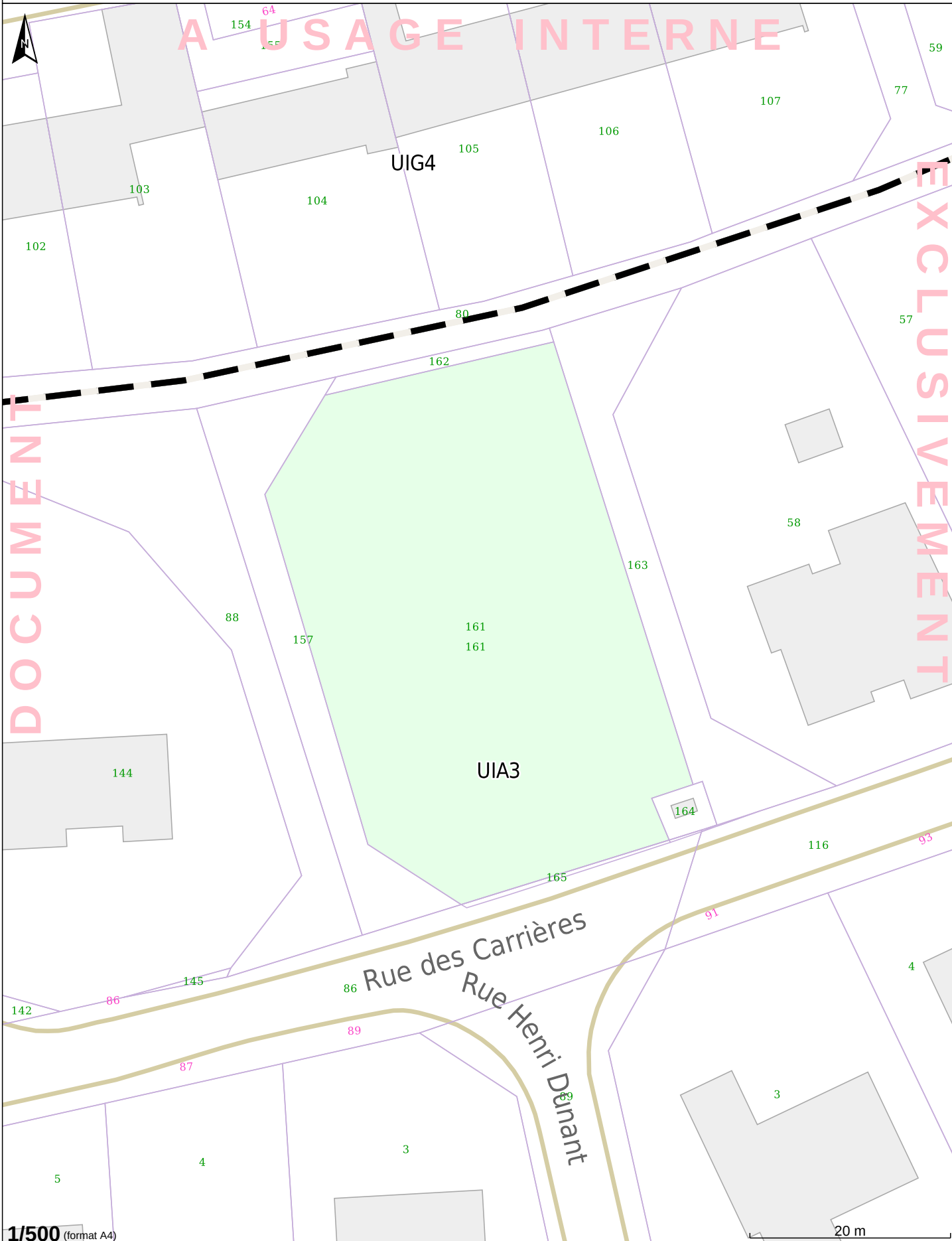
- **DE CEDER** à Monsieur Kamil ALIOGLU, domicilié 14 rue de Réménauville 54000 NANCY, la parcelle cadastrée sous :

BAN DE VALLIERES :

Section VH n° 161 – Rue des Carrières – 1 595 m².

- **DE REALISER** cette cession, hors du champ de la TVA, conformément à l'article 256B du Code Général des Impôts, moyennant le prix de 221 750 €, selon la proposition de M. ALIOGLU et l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.
- **DE LAISSER** à la charge de l'acquéreur tous les frais d'acte, droits et honoraires de notaire.
- **D'ENCAISSER** la recette sur le budget de l'exercice concerné.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes et documents nécessaires à la réalisation de cette acquisition.

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

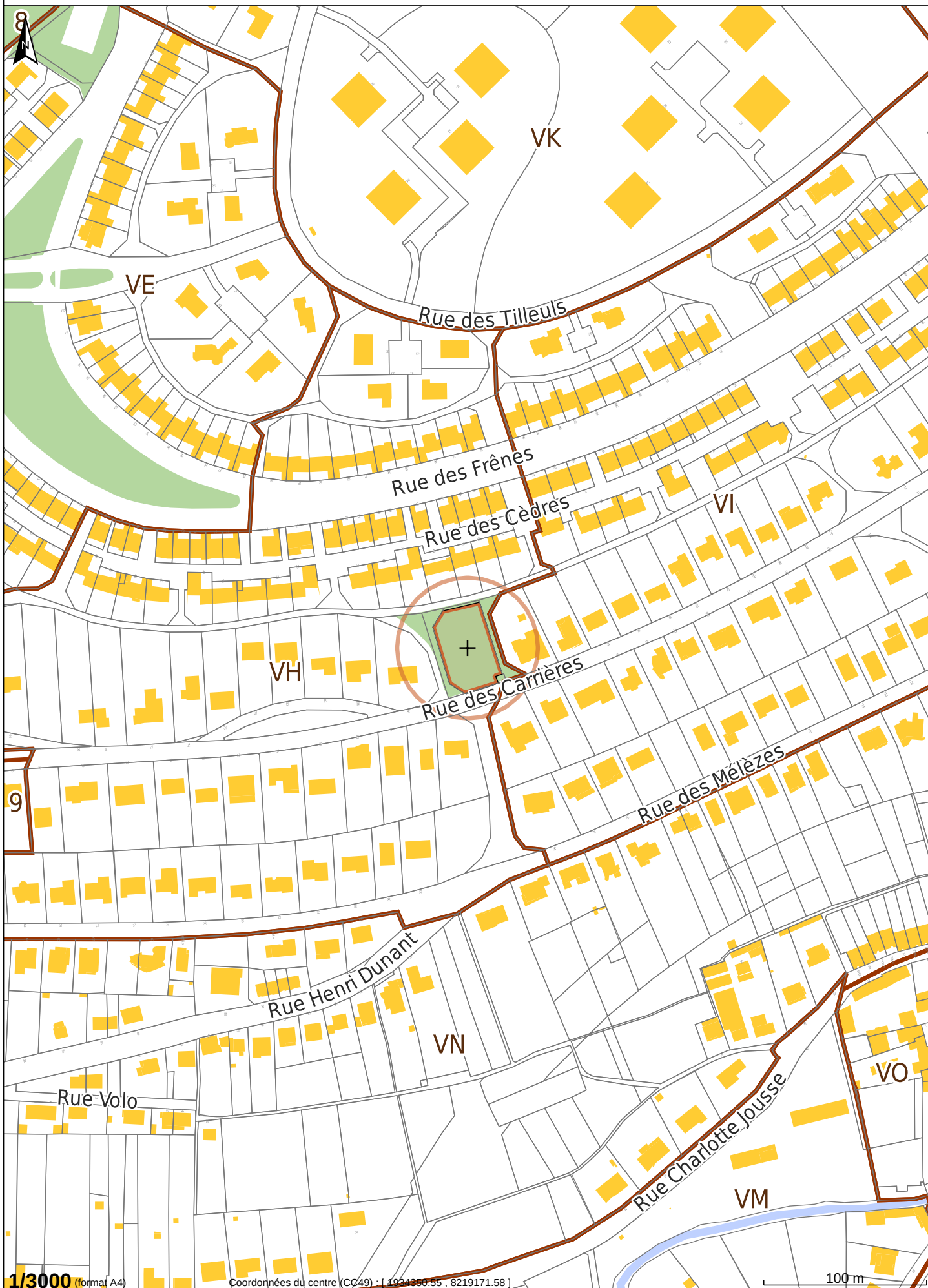


1/500 (format A4)

20 m

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

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



Par saisine du 20 janvier 2025, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Moselle pour l'actualisation de la valeur de 5 parcelles présentes sur le ban communal de METZ. Ces parcelles en nature de terrain à bâtir ont fait l'objet de plusieurs évaluations depuis 2008 dans le cadre de projets de cession envisagés ou avortés.

La Ville de METZ indique qu'elle souhaite vendre ces terrains à bâtir (TAB) dans le cadre d'appels à projet pour la construction de maisons individuelles.

Ces TAB présentent les caractéristiques suivantes :

Quartier	Cadastre Section - Parcelle	Surface	PLUi 2024	Évaluations précédentes*	Avis de Valeur au m ² (année)	Observations environnement en 2025
GRIGY	CA 112	1 091 m ²	UAv	120 k€	110 € / m ² (2016)	Dent creuse au sein du vieux Griggy façade réduite sur rue, construction possible en fond de parcelle (parcelle trapézoïdale) Environnement proche dégradé, mais potentiel important.
VALLIERES	VN 130	2 193 m ²	Ula2 75% Np 25%	221 k€	101 € / m ² (2017)	Zone pavillonnaire, en fin de zone urbanisée, prescription de secteur (église, îlots), belle façade sur rue, forme adéquate, <u>Nuisance</u> : sentier en bordure de terrain
MAGNY	MW 14	1 291 m ²	UILa	156 k€	121 € / m ² (2021)	Zone pavillonnaire, présence immeuble collectifs, PPRI, façade réduite sur rue, construction possible en fond de parcelle (parcelle triangulaire)
VALLIERES	VH 161	1 595 m ²	Ula2	222 k€	139 € / m ² (2017)	Zone pavillonnaire (cœur de zone), prescription de secteur (église), ancien terrain vague, <u>Nuisances</u> : sentiers sur côté et arrière de parcelle, côté rue : intersection (cédez le passage), 2 passages piétons, 1 poste électrique, 1 poubelle de voirie, 1 dépôt postal
DLP	DK 62	497 m ²	UILa	49,7 k€	100 € / m ² (2016)	Zone d'habitat mixte, présence de collectifs à proximité ou d'immeubles de rapport, prescription de secteur (caserne), PPRI, <u>Nuisances</u> : sentier sur côté et nombreux vis-à-vis.

* réalisées entre 2017 et 2021

Ces parcelles sont des dents creuses dans des zones urbanisées pavillonnaires. À ce titre, elles ne peuvent pas faire l'objet d'une approche d'évaluation classique, car leurs secteurs ne proposent pas de transactions équivalentes au sein de ces quartiers urbanisés de longue date.

Néanmoins, leur commercialisation est en concurrence avec le marché local de la vente de TAB en lotissement. Ainsi, la valeur vénale minimale, qui est une probabilité de prix obtenue par le jeu de l'offre et de la demande, serait déterminée selon un arbitrage rendu par le futur acquéreur entre la localisation et le prix de ces parcelles avec l'offre concurrente de TAB en lotissement.

ÉTUDE :

Marché des parcelles en lotissement – prix de commercialisation

Source : Préfecture – DDT Moselle (corroboration du Domaine avec le Livre Foncier)

Année de lancement	Commune	Surface moyenne en m ²	Prix moyen d'une parcelle	Prix moyen € / m ²
2021-2023	AUGNY	670 m ²	180 900 €	270,00 €
2022-2023	ARS SUR MOSELLE	925 m ²	156 000 €	168,65 €
2023	MARLY	375 m ²	142 688 €	380,50 €
2023	WOIPPY	1 115 m ²	163 350 €	146,50 €
2021-2022	METZ VALLIERES	476 m ²	138 040 €	290,00 €
2021-2022	SCY CHAZELLES	934 m ²	140 100 €	150,00 €
2021-2022	WOIPPY	574 m ²	126 510 €	220,40 €
			Médiane	220,00 €
			Moyenne	232,00 €

Prix moyen de cession de terrains à bâtir dans l'agglomération de METZ au 01/01/2024 pour les Lots individuels

Source : COTE CALLON 2024.

	Banlieue Ordinaire		Banlieue Résidentielle	
	Prix au lot*	Prix au m ² *	Prix au lot*	Prix au m ² *
Prix minimaux	40 900 €	62 € / m ²	59 700 €	92 € / m ²
Prix dominants	85 400 €	131 € / m ²	162 200 €	250 € / m ²
Prix maximaux	99 400 €	153 € / m ²	212 900 €	328 € / m ²

* superficie moyenne des lots : 650 m².

ANALYSE :

Les environnements des 5 parcelles à bâtir sont relativement homogènes. On notera néanmoins quelques particularités :

- La parcelle de Grigy a une situation et une forme particulière. Ce secteur est néanmoins bien connecté aux réseaux et aux services, et est en cours de requalification avec une amélioration du bâti et l'urbanisation de la ZAC Technopole 2. Aussi, malgré ses défauts, la parcelle proposée à la vente, qui est en retrait de la D955, présente un fort potentiel.
- La parcelle de Magny ne peut être construite qu'en retrait compte tenu de la faible largeur sur rue (moins de 12m) et de la profondeur du terrain (près de 55m). La proximité avec un immeuble collectif constitue également un élément de moins-value. Un abattement de 10% sera appliqué.

- La parcelle de Vallières VN 130 a 25 % de sa surface en zone N. Ces 25 % seront valorisés en terrain d'agrément, soit avec un abattement de 75 % sur la valeur de TAB.
- La parcelle de Vallières VH 161 est située à un carrefour et avec un transformateur côté façade sur rue. Ces sources de nuisances constituent des éléments de moins-value. Un abattement de 15 % sera appliqué.

L'étude de marché sur les ventes de terrains et la Cote CALLON concluent à une valeur médiane comprise entre 220 et 250 €/m² pour les terrains à bâtir de taille standard (soit de 4,5 à 7 ares par parcelle). On retiendra une valeur minimale de 200 € / m² pour la parcelle de METZ DEVANT-LES-PONTS et de 160 € / m² (avant abattement) pour les autres parcelles dans la mesure où le prix au mètre carré du terrain est inversement proportionnel à la taille du terrain (sauf situation exceptionnelle ou emplacement privilégié).

DÉTERMINATION DE LA VALEUR :

Quartier	Cadastre Section - Parcelle	Surface	Construction de la valeur	Évaluation Valeur parcelle HT et hors droits après arrondi	Soit une valeur au m ²
GRIGY	CA 112	1 091 m ²	1 091 m ² x 160 €	175 k€	160 € / m ²
VALLIERES	VN 130	2 193 m ²	2 193 m ² x 75 % x 160 € + 2 193 m ² x 25 % x 40 €	285 k€	130 € / m ²
MAGNY	MW 14	1 291 m ²	1 291 m ² x 160 € - 10 % valeur	205 k€	144 € / m ²
VALLIERES	VH 161	1 595 m ²	1 595 m ² x 160 € - 15 % valeur	215 k€	136 € / m ²
DLP	DK 62	497 m ²	497 m ² x 200 €	100 k€	200 € / m ²

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.

Ici, ces valeurs ne sont pas assorties d'une marge d'appréciation, celles-ci ayant été déterminées avec prudence. Le consultant peut, bien entendu, vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale, ou vendre à un prix faible sous réserve d'en motiver la raison.

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

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord¹ 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.

¹ pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

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

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

OBSERVATIONS :

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

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

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

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

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

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

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

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,

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

Damien POINSIGNON
Adjoint au Responsable de la Division Domaine