

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

---

PROJET DE DELIBERATION

---

Séance du 7 mai 2026

DCM N° 26-05-07-18

**Objet : Division en volumes d'une parcelle cadastrée et cession du sis 5 Place de la Comédie.**

Par délibération du 11 mars 2021 la Ville de Metz a transféré la propriété de certains équipements culturels et notamment les bâtiments de l'Opéra-Théâtre à Metz Métropole devenue Métropole le 1er janvier 2018 et désormais dénommée « Euro-Métropole de Metz » dans le cadre de sa compétence « construction, aménagement, Entretien et Fonctionnement d'équipements culturels, socioculturels socioéducatifs et sportifs d'intérêt métropolitain ».

Au titre du transfert de compétence et conformément à l'article L5217-5 al 3, le transfert des biens immobiliers situés sur la parcelle Section 40 Parcelle n°5 a été réalisé à titre gratuit et n'a donné lieu au paiement d'aucune indemnité ou taxe.

La parcelle cadastrée section 40 n°5 d'une contenance de 00 ha 21 a 90 ca a fait l'objet d'un découpage en deux parcelles de plus petites contenances, savoir :

- la parcelle cadastrée section 40 n°41 pour une contenance de 00 ha 4 a 70 ca,
- la parcelle cadastrée section 40 n°42 pour une contenance de 00 ha 17 a 20 ca,

Le tout conformément au procès-verbal d'arpentage n°6582 certifié par le service du cadastre en date du 3 juin 2020.

Afin de transférer les biens de l'Opéra Théâtre, la Ville de Metz a procédé au découpage en volumes des biens situés sur la parcelle Section 40 Parcelle n°41, suivant esquisse enregistrée au cadastre en date du 4 juin 2020, notamment afin de dissocier les locaux demeurant propriété de la Ville de Metz et composés du local associatif situé au rez-de-chaussée, des bureaux mis à disposition de la Préfecture de Moselle au rez-de-chaussée, 1er étage, 2ème et 3ème étage ainsi que l'appartement à usage d'habitation situé au 2ème étage correspondant au futur lot volume AD.

Dans le cadre du projet futur de l'Opéra Théâtre et notamment des travaux en cours depuis 2025, l'Euro-Métropole a sollicité la Ville de Metz afin d'acquérir l'appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage du 5 Place de la Comédie et correspondant au futur lot volume AD, volume voisin de l'Opéra Théâtre.

Cet appartement appartient au domaine privé communal conformément à la délibération de ce jour intervenue précédemment aux présentes.

Les services de France Domaine ont évalué le bien à la somme de 383 600 euros.

A l'issue de la sollicitation de Metz Métropole, la Ville de Metz accepte de céder le bien sus évoqué à Metz Métropole pour la somme de 383 600 euros net vendeur.

Le bien est vendu en l'état, c'est-à-dire à usage d'habitation.

Ce dossier a été examiné par la Commission de Cession du Patrimoine en sa séance du 6 février 2025 qui a émis un avis favorable.

En conséquence du découpage en volumes susvisé, il sera constitué toute servitude utile et notamment servitude d'accès et de canalisation, sans que cette liste ne soit exhaustive.

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

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

**VU** le Code civil, et notamment ses articles relatifs aux servitudes,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment pris en son article L.2241-1,

**VU** l'évaluation de France Domaine de l'appartement sis 5 Place de la Comédie à METZ,

**VU** la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Metz du 11 mars 2021 portant transfert de propriété des équipements culturels,

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain du 19 octobre 2020 portant transfert de propriété des équipements culturels,

**VU** le procès-verbal d'arpentage certifié par le cadastre le 3 juin 2020 et la division en volumes suivant esquisse enregistrée au cadastre le 4 juin 2020,

**VU** la délibération du Conseil Municipal en date du 07 mai 2026 portant désaffectation et déclassement du futur lot volume AD,

**VU** le Code civil, et notamment ses articles relatifs aux servitudes,

**CONSIDERANT** la volonté de Metz Métropole de maîtriser les volumes voisins de l'Opéra Théâtre et notamment au deuxième étage,

**CONSIDERANT** que l'appartement au 2ème étage sis 5 Place de la Comédie à METZ est à usage d'habitation, consistant en le futur lot volume AD, et ne répond pas directement à un besoin d'intérêt général ou à un service public,

**CONSIDERANT** la nécessité de constituer toute servitude utile ou rendue nécessaire par la configuration des lieux,

**CONSIDERANT** la nécessité de signer la convention de servitude afin de préciser les modalités de gestion,

### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

**DÉCIDE :**

**DE CEDER** en l'état, à Metz Métropole domiciliée 1 Place du Parlement de Metz l'appartement (futur lot volume AD) situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble situé 5 Place de la Comédie sur la parcelle cadastrée

sous :

**Section n°40 – Parcelle 41**

**DE REALISER** cette opération moyennant le prix de 383 600 euros net vendeur payable au comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

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

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

**D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à régler les détails de l'opération et à signer tous documents y afférents notamment l'acte de division en volume, le compromis et l'acte de vente,

**DE CONSENTIR** la constitution de toute servitude utile ou rendue nécessaire par la configuration des lieux.

**D'APPROUVER** les termes de la convention de servitude qui seront réitérés par acte authentique.

**D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à régler les détails de l'opération, à signer la convention de servitude, et à signer tous documents et avenants liés à ce dossier.

Service à l'origine de la DCM : Gestion domaniale Commissions : Réunion de travail Référence nomenclature «ACTES» : 3.6 Autres actes de gestion du domaine privé
--

**Direction départementale des Finances publiques de Moselle**  
Pôle d'évaluation domaniale  
1 rue François de Curel  
BP 41054  
57036 METZ Cedex 1  
mél : ddfp57.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 17/02/2025.

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de la Moselle

à

Monsieur le Maire de Metz

**POUR NOUS JOINDRE**

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

Réf DS : 22380220  
Réf OSE : 2025-57463- 10081 V

**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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



**Nature du bien :** un appartement au sein d'un ensemble immobilier composé de bureaux et d'un local associatif

**Adresse du bien :** 5 place de la comédie- Metz

**Valeur :** 397 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Consultant : Ville de Metz

affaire suivie par : Pauline GRANDIN

## 2 - DATES

de consultation :	07/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : <i>antérieure de 20/03/2023</i>	
du dossier complet :	07/02/2025

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession à Metz Métropole dans le cadre du projet concernant l'Opéra théâtre et des travaux d'envergure qui en découlent, de l'appartement du deuxième étage situé 5 place de la Comédie .

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

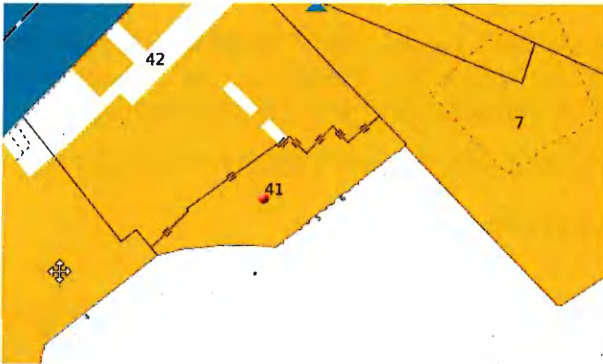
**4.1. Situation générale:** le bien est situé au centre-ville, sur la presqu'île au Nord Est de la ville, à moins de 300 mètres de la place d'Armes .

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

**4.2. Situation particulière:** l'emplacement est exceptionnel, en bordure de la Moselle et sur l'esplanade de la place de la Comédie, intégré dans un site qui s'inscrit dans le patrimoine architectural de la ville. Un parking souterrain se trouve à proximité immédiate.

#### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :section 40 parcelle 41



#### 4.4. Descriptif :

Il s'agit d'un appartement situé au 2<sup>e</sup> étage d'un ensemble de trois volumes compris dans l'immeuble situé 5 place de la comédie dont la construction date du XVIII<sup>e</sup> siècle. D'une surface de 137 m<sup>2</sup> habitables, il est composé d'une cuisine, d'un séjour, de 3 chambres en enfilade, d'une salle d'eau, avec des sols souples dans l'entrée, le couloir et la cuisine et d'un plancher peint dans le séjour.

L'ensemble est en bon état.



**4.5. Surfaces du bâti:** surface habitable , selon les indications du consultant:137 m<sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble:** Ville de Metz

**5.2. Conditions d'occupation:** bien loué, évalué à l'état libre

## 6 - URBANISME

**6.1.Règles actuelles :**Le bien est situé dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur de la Ville de Metz.(PSMV).

Dans le PSMV de Metz sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire messine tout en permettant une expression architecturale contemporaine, en application des orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Metz.

Conformément aux articles du code de l'urbanisme portant sur les PSMV ,la délivrance du permis de construire et des autorisations de travaux,à la fois pour l'intérieur et l'extérieur des constructions, est subordonné e à l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France.

Ce règlement s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé ou public.

**6.2.Date de référence et règles applicables:** non pertinent

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

Méthode par comparaison avec le marché immobilier local.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Étude de marché réalisée sur des cessions d'appartements de construction antérieure à l'année 1 900,d'une surface utile comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 170 m<sup>2</sup> sur le secteur le plus proche du bien évalué, à compter du 01/07/2021 .

Date du fait générateur	Section / parcelle	adresse	Superficie habitable	Prix de vente	Prix de vente au m <sup>2</sup>	observations
13/06/2023	38/356	2 rue Blondel	130 m <sup>2</sup>	486 650 €	3 759 €	Lots 5,14,16 construction:1810
15/12/2022	39/145	22 pl de Chambre	127 m <sup>2</sup>	300 000 €	2 362 €	Lots 2 et 14
19/08/2022	38/306	17 rue du Palais	140 m <sup>2</sup>	520 000 €	3 714 €	Lots 3,10,17 construction: 1 600
15/03/2022	39/155	1 rue Pierre Hardie	169 m <sup>2</sup>	500 350 €	2 961 €	Lots 10 et 30 cave 14 m <sup>2</sup> construction: 1 850
27/07/2021	39/253	7 rue Sainte -Marie	106 m <sup>2</sup>	333 000 €	3 142 €	Lots 8,9 et 10 construction: 1 820

Moyenne: 3 187,6 €/m<sup>2</sup>

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

Les valeurs relevées s'étagent entre 2 362 et 3 759 €/ m<sup>2</sup>, la moyenne étant à 3 187,6 €/m<sup>2</sup>.

Compte tenu que l'appartement est au deuxième étage sans ascenseur, que des changements d'huissieries sont à prévoir, qu'il bénéficie cependant d'une situation exceptionnelle, la valeur relevée de 2 961 €/m<sup>2</sup> arrondie à 2 900 € est retenue, valeur par ailleurs légèrement en-dessous de la moyenne .

Valeur du bien : 137 m<sup>2</sup> SU x 2 900 €/m<sup>2</sup> SU = 397 300 €, valeur arrondie à 397 000 €

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **397 000€**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **357 000 €**(valeur arrondie).

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<sup>2</sup> des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

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

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

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

---

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

## 11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

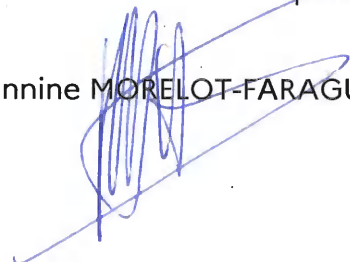
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines 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,  
L'Inspectrice des Finances publiques

Jeannine MORELOT-FARAGUET





DIRECTION GENERALE DES IMPOTS  
**CADASTRE ET LIVRE FONCIER**

ORIGINAL

# PROCÈS-VERBAL D'ARPENTAGE

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

N° D'ORDRE DU DOCUMENT
<b>6582</b>

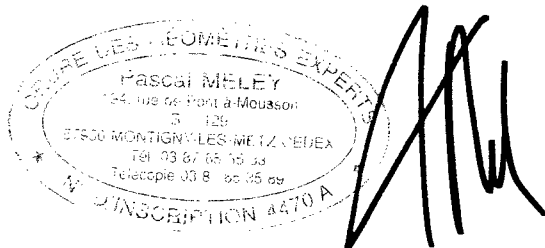
Section : **40** Numéros : **6**

PERSONNE AGRÉÉE POUR ETABLIR LE DOCUMENT

Document établi et certifié exact

À MONTIGNY-LES-METZ, le 27 février 2020

*Le Géomètre-expert,*

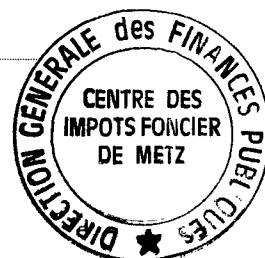


CERTIFICATION DU SERVICE DU CADASTRE

À Metz le **- 3 JUIN 2020**

*L'inspecteur,*

Fabrice RICHARD  
Inspecteur  
des Finances Publiques



SITUATION ANCIENNE							
SECTION	Numéro PARCELLAIRE	LIVRE FONCIER		Contenance	Nature de Culture		
		FEUILLET	Numéro d'ordre		Ha	a	ca
1	2	3		4		5	6
				DIVISION DE PARCELLES			
40	6			21	90		Commune de Metz
				<b>TOTAL :</b>		21	90

SITUATION NOUVELLE							
SECTION	Numéro PARCELLAIRE	LIVRE FONCIER		Contenance	Nature de Culture		
		FEUILLET	Numéro d'ordre		Ha	a	ca
1	2	3		4		5	6
				Lieudit : Place de la Comédie			
40	<u>41</u> <sup>a</sup> 6			4	70		Commune de Metz
40	<u>42</u> <sup>b</sup> 6			17	20		Commune de Metz
				<b>TOTAL :</b>		21	90

Département :  
MOSELLE

Commune :  
METZ

Section : 40  
Feuille : 000 40 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 24/01/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Metz  
Centre d'affaires - 25, la Tannerie SAINT-  
JULIEN-LES-METZ 57072  
57072 METZ CEDEX 03  
tél. 03 87 39 93 93 - fax 03 87 39 93 50  
ptgc.moselle@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

