

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 27 février 2020

DCM N° 20-02-27-3

Objet : Acquisition du bâtiment historique par la Ville de Metz à l'EPFL - ZAC de Bon Secours.

Rapporteur: M. le Maire

La ville de Metz a engagé en 2012 une opération de requalification urbaine portant sur l'îlot Bon Secours, une friche hospitalière dans un quartier dense de la Nouvelle Ville, à proximité immédiate du centre-ville et de la gare. La ZAC créée en 2015 a permis d'étendre l'opération pour y créer un quartier d'habitat dans un souci de requalification urbaine, faisant l'objet d'une certification HQE Aménagement, pour le programme prévisionnel suivant :

- 450 logements environ (36 000 m² de surface de plancher),
- 343 places de stationnement au sein des opérations,
- 500 m² de commerces et bureaux,
- 4000 m² d'espaces publics,

En 2017, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et son financement prévisionnel.

Dans ce contexte, la ville a régularisé le 22 novembre 2012 avec l'EPFL une convention de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle aux termes de laquelle :

- l'EPFL s'est engagé à acquérir le site de l'îlot Bon Secours (1 ha 88 ares 99 ca),
- la ville de Metz s'est engagée à racheter ce site au plus tard le 30 juin 2023.

Le 31 décembre 2012, conformément à son engagement, l'EPFL a acquis ce site auprès du Centre Hospitalier Régional pour un prix principal de 11 500 000,00 €.

Il a ensuite réalisé les opérations de dépollution prévues (y compris le bâtiment historique)

ainsi que de déconstruction à l'exception du bâtiment historique, conservé, lesquelles ont fait l'objet de conventions de travaux entre l'EPFL et la Ville.

Le 28 septembre 2017, la Ville de Metz a décidé d'acquérir auprès de l'EPFL le site objet de la convention, à l'exception du foncier formant l'assise du bâtiment historique, afin de céder des charges foncières correspondantes aux sociétés COEUR IMPERIAL (HABITER PROMOTION) et LE GOUVERNEUR (CLAUDE RIZZON PROMOTION).

Depuis la cession des lots aux promoteurs, seule l'assiette foncière du bâtiment historique reste propriété de l'EPFL.

Le 13 juillet 2019, la Ville a lancé un appel à projet sur ce bâtiment.

Le 16 décembre 2019, l'équipe BENEDIC Immobilier-ARTECH-OTELIO-TWP a été désignée lauréate par le jury de sélection réuni par la Ville.

Il convient donc d'acquérir auprès de l'EPFL l'emprise foncière cadastrée Section 33 n°654 formant assise du bâtiment historique, d'une superficie approximative de 29 ares 62 ca, selon les termes de la convention foncière du 22 novembre 2012 et de son avenant.

A l'appui du courrier d'information du prix de cession de l'EPFL en date du 30 janvier 2020, il est proposé d'acquérir le bien précité moyennant le prix de revient prévisionnel de 1 690 457,96 € HT actualisation de 1 % l'an incluse jusqu'en 2019, majoré de la TVA sur marge de 57 951,59 €, soit un prix TTC de 1 748 409,55 €, auquel s'ajoutent les intérêts pour 33 809,16 €, soit un montant global prévisionnel de 1 782 218,71 €.

Etant précisé que ce montant sera payable selon les modalités et le taux d'intérêt définis dans la convention de maîtrise foncière et le courrier de l'EPFL, ci-annexés.

Etant précisé que toutes les dépenses qui interviendront après la date de détermination du prix de vente seront prises en charge par l'EPFL puis seront remboursées par la Ville de METZ.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues,

VU la convention de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle du 22 novembre 2012 et son avenant n°1 du 4 septembre 2014,

VU la DCM N°17-09-28-7 en date du 28 septembre 2017, objet: " ZAC Bonsecours: approbation du dossier de réalisation",

VU la DCM N°17-09-28-9 en date du 28 septembre 2017, objet "Acquisition partielle des terrains EPFL - ZAC de Bon Secours",

VU l'évaluation du service France Domaine, référence 2020-463V0002 MC, en date du

30 janvier 2020,

VU le courrier d'information du prix de cession de l'EPFL en date du 30 janvier 2020,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'ACQUERIR** de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL)- rue Robert Blum à PONT-A-MOUSSON- le bâtiment historique de Bon Secours édifié sur la parcelle cadastrée :

BAN DE METZ

Section 33 n°654 d'une superficie approximative de 29 a 62 ca

- **DE REALISER** cette transaction foncière sur la base du prix de revient actualisé, soit pour un prix prévisionnel de 1 690 457,96 € HT, actualisation de 1 % l'an incluse jusqu'en 2019, majoré de la TVA sur marge de 57 951,59 €, soit un prix TTC de 1 748 409,55 €, auquel s'ajoutent les intérêts pour 33 809,16 €, soit un montant global prévisionnel de 1 782 218,71 €, payable selon les modalités et le taux d'intérêt définis dans la convention de maîtrise foncière et le courrier de l'EPFL, ci-annexés ;
- **DE FINANCER** cette acquisition sur le budget annexe des zones ;
- **DE PRENDRE** à la charge de la Ville de Metz les frais d'acte, droits et honoraires de notaire, ainsi que les dépenses supportées par l'EPFL après la date de détermination du prix de vente ;
- **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 régler les détails de l'opération et à signer tous actes ou documents y afférents.

Vu et présenté pour enrôlement,

Signé :

Le Maire de Metz,
Conseiller Départemental de la Moselle
Dominique GROS

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

Séance ouverte à 15h00 sous la Présidence de M. Dominique GROS Maire de Metz ,
Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la
date de la délibération.

Membres assistant à la séance : 47 Absents : 8 Dont excusés : 4

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA MOSELLE

Pôle Gestion publique

Service : Division Domaine

Adresse : 1 rue François de Curel

BP 41 054

57 036 METZ CEDEX

Le 30/01/2020

*Monsieur le Directeur départemental des finances
publiques de la Moselle*

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Jeannine MORELOT-FARAGUET

Téléphone : 03 87 52 96 72

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

Réf. 2020-463V0002 MC

Monsieur le Maire de Metz

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : BÂTIMENT HISTORIQUE DE L'ANCIEN HÔPITAL BON SECOURS (SECTION 33, PARCELLE N°654)

ADRESSE DU BIEN : ANGLE RUE DE VERDUN ET RUE VERLAINE - METZ

VALEUR VÉNALE : 2 100 000 € HT

1 – SERVICE CONSULTANT : VILLE DE METZ

AFFAIRE SUIVIE PAR CLAUDE MASSON

2 – Date de consultation : 24/12/2019

Date de réception : 02/01/2020

Date de constitution du dossier « en état » : 29 /01/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Actualisation du précédent avis domanial en date du 01/08/2017 concernant le bâtiment historique de l'ancien hôpital Bon Secours pour une acquisition par la ville de Metz auprès de l'EPFL dans le cadre de la convention de portage du 22/11/2012.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales: section 33, parcelle n°654 d'une contenance de 2 962 m².

Description du bien : immeuble historique de l'ancien Hôpital Bon Secours, avec trois niveaux pleins, un niveau de grenier aménagé, un niveau de sous-sol.

Surface de plancher estimée par vos soins à 5 524m² pour les étages courants (RDC au 3^e étage). Immeuble désamianté et purgé du second œuvre.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : EPFL

- situation locative : bien estimé à l'état libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

L'ensemble immobilier est situé en zone UBE du PLU de la Ville de Metz.

Servitudes de Protection des Monuments Historiques classés - inscrits (AC1), voies bruyantes (cat 1:300m; cat 2:250m) Télélom: perturbations

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est déterminée par la méthode par comparaison directe.

J'ai l'honneur de vous informer que, compte tenu des données les plus récentes du marché immobilier local, la valeur vénale de ce bien, estimée à l'état libre, s'établit à 2 100 000 € HT (hors stationnement)

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est de 12 mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Le Directeur départemental des finances publiques et par délégation,

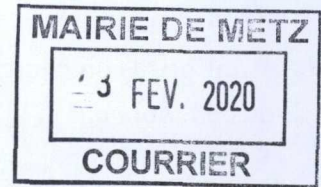
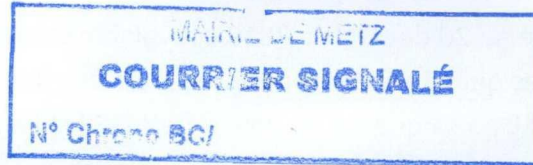
L'Adjointe au Responsable de la Division Domaine



Christiane PAUCHET



Etablissement Public
Foncier de Lorraine



N/Réf. : AT / F08FC70D016 **204289**
V/Réf. :

Dossier suivi par : Anthony THIRION
Ligne directe : 03.83.80.60.50
Courriel : Anthony.thirion@epfl.fr

Monsieur le Maire
Ville de METZ
Hôtel de Ville
1 place d'Armes, - J. F. Blondel
BP 21025
57036 METZ Cedex 01

Pont-à-Mousson, le **30 JAN. 2020**

Objet : METZ – Ancien hôpital BON SECOURS
Vente EPFL / Ville de METZ

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la convention n° F08FC70D016, en date du 22 novembre 2012, l'EPFL a procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier de l'ancien hôpital BON SECOURS à METZ, dont une cession partielle est déjà intervenue en 2017.

En vue de la rétrocession de la fraction foncière restante sis sur la parcelle cadastrée section 33 n°654, je vous communique suite à votre courrier en date du 31/12/2019, le prix de revient des biens qui s'établit à :

- Prix d'acquisition :	11 500 000,00 €
- Recettes de cession :	- 11 309 948,09 €
- Frais de gestion (Trvx, eau, élec., assurance, TF,...) :	1 456 418,37 €
- Recettes de gestion :	- 29 933,16 €
- Actualisation :	73 920,84 €
Prix HT	1 690 457,96 €
- TVA sur marge à 20 % :	57 951,59 €
- Prix TTC :	1 748 409,55 €

Ce prix sera payable selon l'échéancier suivant :

	Annuité hors intérêts	Intérêts	Annuité totale
2020	396 043,18 € *		396 043,18 €
2021	338 091,59 €	13 523,66 €	351 615,25 €
2022	338 091,59 €	10 142,75 €	348 234,34 €
2023	338 091,59 €	6 761,83 €	344 853,42 €
2024	338 091,60 €	3 380,92 €	341 472,52 €
TOTAL	1 748 409,55 €	33 809,16 €	1 782 218,71 €

(*) dont TVA 57 951,59 €

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Je vous précise que ce prix arrêté au 20 décembre 2019 est valable pendant une durée d'une année et que toutes les dépenses qui interviendront après la détermination du prix de vente seront prises en charge par l'EPFL en sa qualité de propriétaire. Elles lui seront remboursées sous 30 jours par la Ville de METZ sur présentation d'un avis des sommes à payer.

Par ailleurs, et conformément à l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en locations immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes entré en vigueur le 1er janvier 2017, je vous rappelle que la consultation réglementaire du service des domaines est obligatoire au-delà d'une valeur égale ou supérieure à 180 000 € hors droits et taxes pour les projets d'acquisition à l'amiable ou lorsqu'il s'agit de tranches d'acquisitions d'un montant inférieur mais faisant partie d'une opération d'ensemble d'un égal ou supérieure à 180 000 €.

De plus, je vous informe que ce montant étant fixé au prix de revient, il ne tiendra pas compte de la présence éventuelle de matériaux contenant de l'amiante.

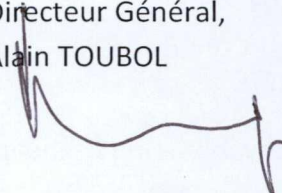
Je vous serais particulièrement reconnaissant de bien vouloir soumettre la validation de ce prix de cession et de l'avis du service des Domaines à votre Conseil Municipal et me transmettre la délibération qui sera prise à cet effet et qui devra préciser le nom du notaire qui vous représentera.

Toutefois, s'agissant d'une acquisition dans le cadre d'un portage foncier conventionnel, la délibération devra préciser que le Conseil Municipal autorise l'acquisition de ce bien auprès de l'EPF Lorraine dans les conditions prévues dans la convention foncière et librement consenties.

Dès réception de la délibération du Conseil Municipal validant cette acquisition, mes services solliciteront Maître ROTH, notaire de l'EPFL, en vue de la rédaction de l'acte authentique.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma haute considération.

Le Directeur Général,
Alain TOUBOL

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Alain Toubol', written over the printed name.