

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 27 février 2020

DCM N° 20-02-27-4

Objet : Cession par la Ville de Metz du bâtiment historique au lauréat de l'appel à projet "Reconversion du bâtiment historique de l'Hôpital Bon Secours" - 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,

Par délibération du 28 septembre 2017, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC. Le bâtiment historique y est valorisé à hauteur de 2 100 000 € HT, en accord avec l'estimation du service France Domaine en date du 1^{er} août 2017, et les 52 emplacements du parking Maud'huy y sont valorisés à hauteur de 780 000 € HT.

Par délibération du 28 septembre 2017, le Conseil Municipal a décidé d'acquérir et de céder une partie de l'ensemble immobilier du site Bon Secours, le bâtiment ancien restant propriété de l'EPFL.

Par délibération du 21 décembre 2017, la désaffectation des 52 emplacements du parking Maud'huy a été constatée et leur déclassement a été prononcé, pour répondre au besoin de stationnement généré par le futur projet d'aménagement.

Le 13 juillet 2019, la Ville de Metz a lancé un appel à projet afin de céder le bâtiment historique Bon Secours, comptant environ 5524 m² de surface de plancher, ainsi qu'un terrain

adjacent comprenant une partie du mur d'enceinte de l'ancien hôpital et les 52 emplacements du parking Maud'huy. Cette opération a pour but de faire émerger des projets d'habitat innovants qui participeront à valoriser l'architecture particulière du bâtiment, en plein cœur du quartier Nouvelle Ville.

A la date du 31 octobre 2019, date de clôture de remise des offres, huit équipes ont répondu. Deux jurys ont été réunis successivement, les 19 novembre et 16 décembre 2019.

Le second jury de sélection réuni par la Ville de Metz a décidé de retenir le projet de l'équipe BENEDIC Immobilier-ARTECH-OTELIO-TWP pour la réhabilitation du bâtiment en vue de la construction d'un programme développant approximativement 4800 m² et comprenant:

- 21 à 25 logements en location moyenne durée (environ 1250 m²),
- 14 à 20 logements évolutifs (environ 1150 m²),
- 7 maisons de ville (environ 1050 m²),
- 7 duplex (environ 1000 m²),
- 1 plateau médical (environ 365 m²),

ainsi que des espaces communs en copropriété (espaces de co-working et sport, chambres d'hôte, terrasses).

Alors que la Ville exige depuis 2019 le respect d'une certification NF Habitat HQETM niveau minimum une étoile, les logements du programme répondront à la certification niveau NF Habitat Rénovation HQETM "excellent", soit 7 à 8 étoiles.

La société ANY INVEST, SARL à associé unique portée par Monsieur Thierry BENEDIC désignée par le groupe BENEDIC IMMOBILIER, envisage donc d'acquérir de manière globale :

- le bâtiment historique « Bon Secours » édifié sur la parcelle cadastrée Section 33 n°654 d'une superficie approximative de 29 ares 62 ca,
- la parcelle de terrain adjacente, cadastrée Section 33 n°656 d'une superficie approximative de 4 ares 20 ca,
- les 52 places de stationnement situées au niveau -3 du Parking Maud'Huy, dont l'ensemble est cadastré Section 33 n° 647, 649 et 652.

Les conditions de cette acquisition sont relatées:

- dans le document " Appel à projet reconversion de l'hôpital historique de Bon Secours "en date du 25 janvier 2020, pour les éléments de programme,
- dans le courrier d'engagement de la société ANY INVEST en date du 17 février 2020, pour les conditions et charges obligeant la société acquéreur, dont la signature d'un compromis de vente, pour lequel la signature de ou des actes réitératifs devra intervenir au plus tard dans un

délai de 24 mois :

- sous les conditions suspensives d'usage:
 - obtention d'un permis de construire purgé de tout recours,
 - conclusion des études techniques ne mettant pas en péril l'économie générale du projet,
 - montant des marchés travaux restant dans la limite de 115% d'une estimation actuelle de 7 500 000 € HT, l'acquéreur s'obligeant à communiquer dans les 23 mois de la signature du compromis de vente le montant estimatif déterminé par son bureau d'étude du prix de revient, cette condition étant disposée dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur, qui pourra renoncer à s'en prévaloir,
- sans condition suspensive d'obtention de prêt par l'acquéreur,
- sans condition suspensive de pré-commercialisation,
- et contenant trois engagements relatifs au plateau médical (engagement à commercialiser au moins 75 % de la surface des lots concernés pour un usage médical ou paramédical, engagement à faire introduire dans les actes de vente des lots une interdiction de changement de destination pendant 10 ans ainsi qu'une restriction au droit de disposer).

Le service France Domaine a évalué la valeur vénale du bâtiment historique à 2 100 000 € hors taxes (parcelles d'assise Section 33 n°654 et n°656) et celle des 52 emplacements de parking à 780 000 € hors taxes.

Il est donc proposé de céder globalement à la société ANY INVEST les biens précités, moyennant le prix de vente total ferme et définitif de 3 420 000,00 €, s'appliquant de la manière suivante :

- en ce qui concerne le bâtiment historique « Bon Secours » (parcelles d'assise Section 33 n°654 et n°656), à hauteur d'un prix principal de 2 200 000,00 € hors taxes, auquel s'ajoutera une TVA sur prix total au taux de 20% d'un montant de 440 000,00 €, soit un prix toutes taxes comprises de 2 640 000,00 €;
- en ce qui concerne les 52 places de stationnement, à hauteur d'un prix principal de 780.000,00 €, déterminé sur la base de 15 000 € par place. Aucune TVA ne sera appliquée à cette cession, la Ville n'entendant pas opter pour la TVA.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues ;

VU l'évaluation du service France Domaine N° 2020-463V0104 MC et V0001 MC en date du 30 janvier 2020,

VU le document " Appel à projet reconversion de l'hôpital historique de Bon Secours "en date du 25 janvier 2020, pour les éléments de programme,

VU le courrier d'engagement de la société ANY INVEST en date du 17 février 2020, pour les conditions et charges obligeant la société acquéreur, dont la signature d'un compromis de vente de 24 mois,

CONSIDERANT les conclusions de l'appel à projet, et notamment le choix opéré par le jury le 16 décembre 2019,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **DE CEDER** à la société **ANY INVEST**, ou avec l'accord de la ville de Metz à toute personne physique ou morale se substituant à elle, les biens suivants:

BAN DE METZ CENTRE

- le bâtiment historique « Bon Secours » édifié sur la parcelle cadastrée Section 33 n° 654 d'une superficie de 29 ares 62 ca,

- la parcelle de terrain adjacente formant son accessoire, cadastrée Section 33 n° 656 d'une superficie de 4 ares 20 ca,

- les 52 places de stationnement dépendant des volumes AH (14 places), AI (8 places), AJ (8 places), AK (10 places), AL (5 places) et AM (7 places), situées au niveau -3 du Parking Maud'huy, dont l'ensemble est cadastré Section 33 N° 647, 649 et 652,

ceci pour la réalisation du programme immobilier retenu au terme de l'appel à projet ;

- **DE CONCLURE** un compromis de vente pour lequel la signature de ou des actes réitératifs devra intervenir au plus tard dans un délai de 24 mois.

Les conditions de cette acquisition sont relatées:

- dans le document " Appel à projet reconversion de l'hôpital historique de Bon Secours "en date du 25 janvier 2020, pour les éléments de programme,

- dans le courrier d'engagement de la société ANY INVEST, pour les conditions et charges obligeant la société acquéreur, et notamment :

- sous les conditions suspensives d'usage:

- obtention d'un permis de construire purgé de tout recours,
- conclusion des études techniques ne mettant pas en péril l'économie générale du projet,
 - montant des marchés travaux restant dans la limite de 115% d'une estimation actuelle de 7 500 000 € HT, l'acquéreur s'obligeant à communiquer dans les 23 mois de la signature du compromis de vente le montant estimatif déterminé par son bureau d'étude du prix de revient, cette condition étant disposée dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur, qui pourra renoncer à s'en prévaloir,
- sans condition suspensive d'obtention de prêt par l'acquéreur,
- sans condition suspensive de pré-commercialisation,
- et contenant trois engagements relatifs au plateau médical (engagement à commercialiser au moins 75 % de la surface des lots concernés pour un usage médical ou paramédical, engagement à faire introduire dans les actes de vente des lots une interdiction de changement de destination pendant 10 ans ainsi qu'une restriction au droit de disposer).
- **DE REALISER** cette transaction moyennant le prix de vente total ferme et définitif de 3 420 000,00 €, s'appliquant de la manière suivante :
 - en ce qui concerne le bâtiment historique « Bon Secours » (parcelles d'assise Section 33 n°654 et n°656) à hauteur d'un prix principal de 2 200 000,00 € hors taxes, auquel s'ajoutera une TVA sur prix total au taux de 20% d'un montant de 440 000,00 €, soit un prix toutes taxes comprises de 2 640 000,00 €;
 - en ce qui concerne les 52 places de stationnement, à hauteur d'un prix principal de 780.000,00 €, déterminé sur la base de 15 000 € par place. Aucune TVA ne sera appliquée à cette cession, la Ville n'entendant pas opter pour la TVA;
- **DE PREVOIR** un paiement comptant au jour de la signature de l'acte authentique ;
- **D'ENCAISSER** cette recette
 - sur le budget annexe des zones pour le bâtiment historique (parcelles d'assise Section 33 n°654 et n°656),
 - sur le budget principal pour les places de stationnement;
- **DE LAISSER** à la charge des acquéreurs les frais d'acte, droits et honoraires de notaire, les frais d'arpentage étant pris en charge par la Ville de Metz ;

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à régler les détails de l'opération et à signer tous documents y afférant.

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» : 3.2 Alienations

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@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. 2020-463V0104 MC et V0001 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, PARCELLES N°654 ET 656) ET 52 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT SITUÉS PARKING MAUD'HUY

ADRESSE DU BIEN : ANGLE RUE DE VERDUN ET RUE VERLAINE / PLACE MAUD'HUY - METZ

VALEUR VÉNALE : voir paragraphe 7

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

Cession par la Ville de Metz à un lauréat de l'appel à projet « reconversion du bâtiment historique de l'Hôpital Bon Secours » du bâtiment historique et son assiette (parcelle 654), de la parcelle adjacente n°656 comprenant des espaces verts, une partie du mur d'enceinte de l'ancien hôpital ainsi qu'un des postes de transformation alimentant la ZAC ,et de 52 places de stationnement privatisées, situées dans le parking Maud'huy.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales :

.-section 33, parcelles n°654 (2 962 m²) et n°656 (424m²) pour le bâtiment historique et son assiette plus une parcelle adjacente.

.-section 33, parcelles n° 647 (11m²), 649 (3 235 m²) et 652 (80m²) pour les 52 places de stationnement.

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, implanté sur la parcelle n° 654(terrain d'assiette), plus la parcelle adjacente n°656,comprenant espaces verts, une partie du mur d'enceinte de l'ancien Hôpital ainsi qu'un des postes de transformation alimentant la ZAC.

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.

-52 places de stationnement privatisées situées dans le parking Maud'Huy, niveau -3

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire :- Ville de Metz pour les emplacements de stationnement et la parcelle n°656

-Ville de METZ pour le bâtiment historique après rachat auprès de l'EPFL

-situation locative : bien estimé à l'état libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

L'ensemble immobilier est situé en zone UBE du PLU pour le bâtiment historique et dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur pour les places de stationnement de la Ville de Metz.

Servitudes de Protection des Monuments Historiques classés -inscrits (AC1),voies bruyantes (cat 1:300m;cat 2:250m)Télécom: 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 pour l'immeuble historique (parcelles d'assise section 33, n°654 et n°656)

- 780 000 € HT pour les 52 places de stationnement du parking Maud'Huy

soit une valeur totale de 2 880 000 € HT.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

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


9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

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

Appel à projet

Reconversion de l'hôpital historique
de Bon Secours



25 janvier 2020

BENEDIC
immobilier

Une équipe pluridisciplinaire habituée à travailler ensemble



Thierry BENEDIC
Président



Luc THEVENOT
Directeur Général



John D'EATHE
Architecte

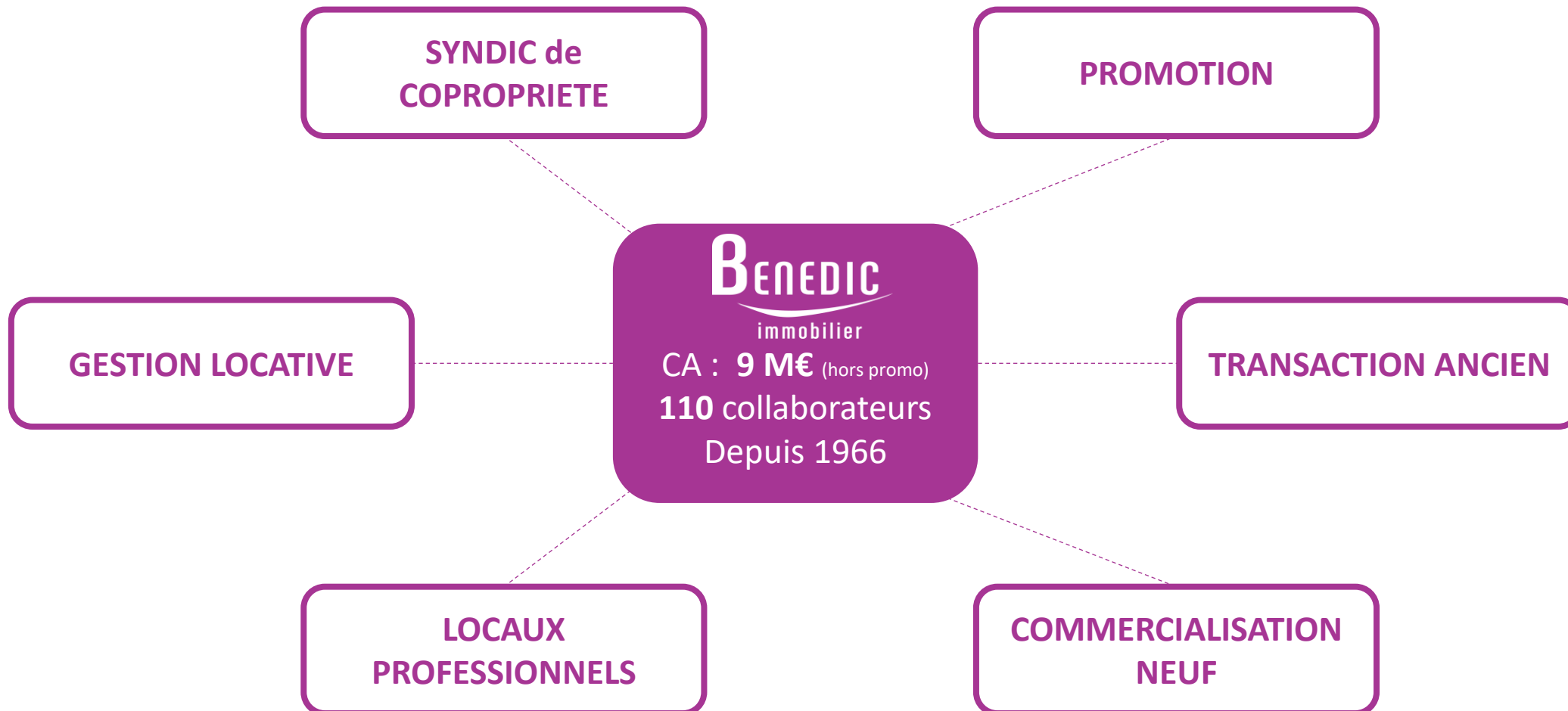


Thierry VILLEMEN
Chef d'Agence, Associé



Mélissa HEGO
Architecte Paysagiste

Benedic : **indépendant** qui maîtrise l'ensemble de la **chaîne** et qui connaît parfaitement le **marché messin**



Un projet par des Messins pour des Messins

- Promoteur
- Architecte
- Bureaux d'études
- Notaire
- Commercialisation
- Entreprises de travaux
- Gestionnaire

Vente aux prix du marché



*Réinvestissement dans
l'économie locale*

- Accession à la propriété
- Investisseurs locaux
- Services médicaux pour le quartier

Un projet innovant : 4 destinations pour 50 logements (pour un maximum de 59)

7 Duplex en
accession



Plateau
médical

21 à 25
logements
location
moyenne durée

moyenne durée

14 à 20
appartements
évolutifs en
accession ou
investissement

7 Maisons de
ville en
accession

La programmation sera ajustée (jusqu'à 59 logements maximum, en modifiant les appartements évolutifs et/ou meublés), sous réserve du stationnement.

7
Maisons
de ville



Maisons de ville

MAISONS DE VILLE SUR 2 NIVEAUX
RDC ET REZ DU JARDIN+2



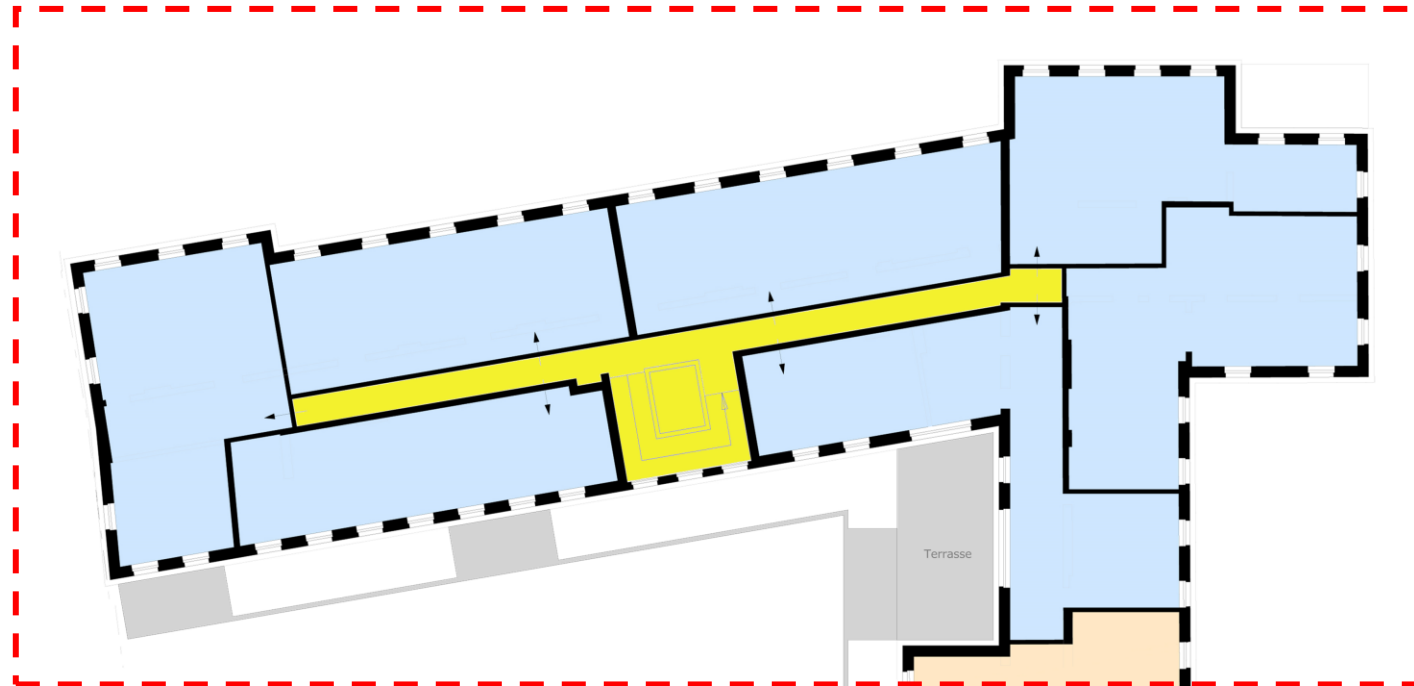
MAISONS DE VILLE SUR 2 NIVEAUX (REZ DE JARDIN
ET RDC)





Maison 01	169,2 m ²
Maison 02	171,9 m ²
Maison 03	174,6 m ²
Maison 04	135 m ²
	650,7 m²

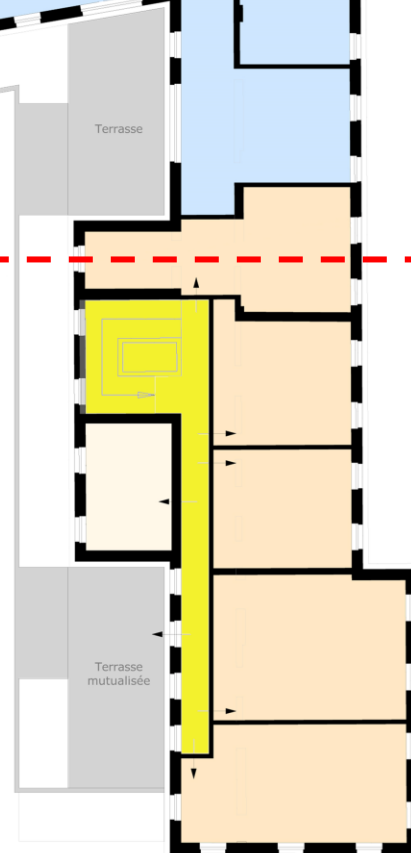
MAISONS DE VILLE SUR 1 NIVEAUX (RDC)

Maison 05	129,6 m ²
Maison 06	146,7 m ²
Maison 07	109,8 m ²
	386,1 m²

7
Duplex



-  Duplex
-  Logements en location moyenne durée
-  Circulations verticales et horizontales
-  Balcons / Terrasses



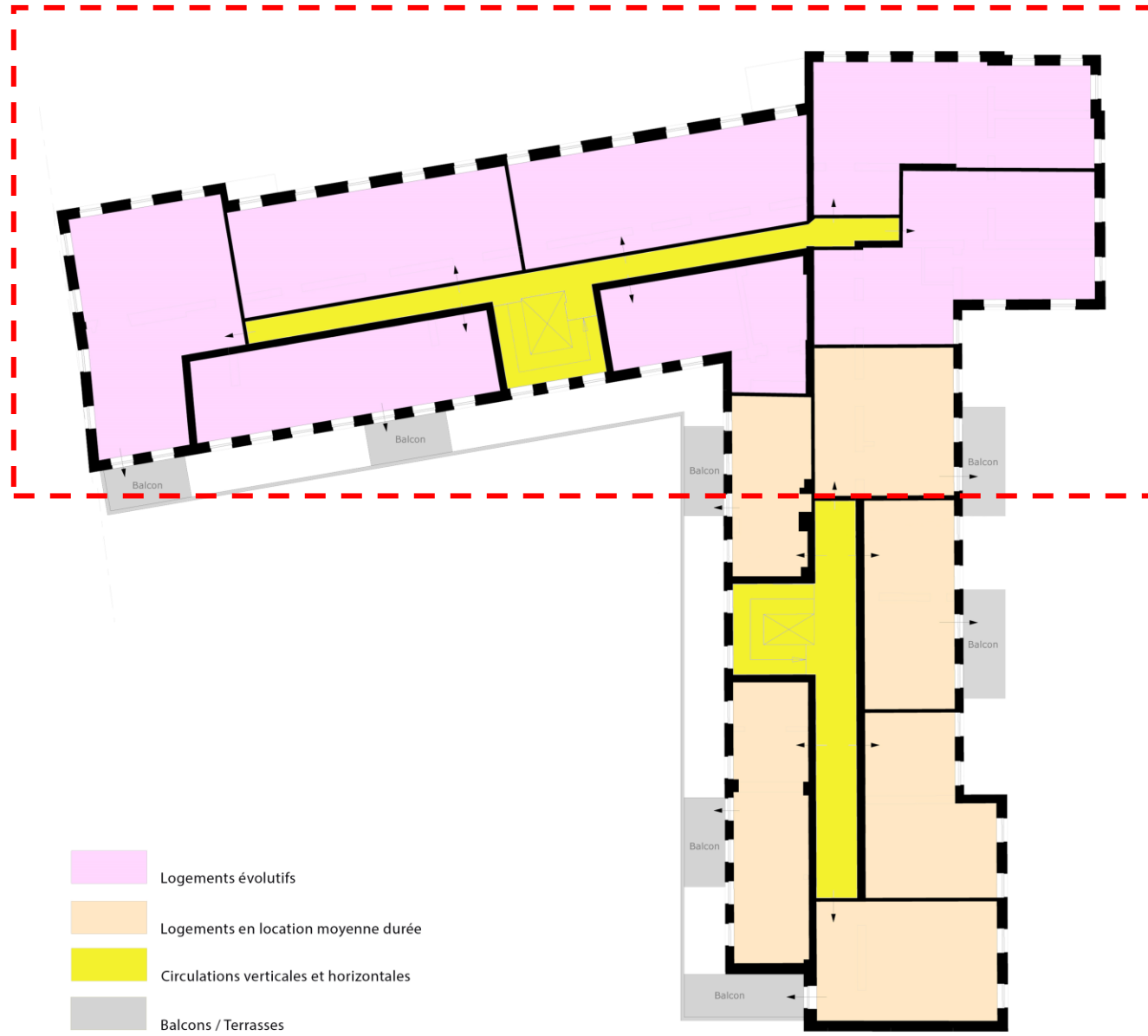
R+3

Duplex

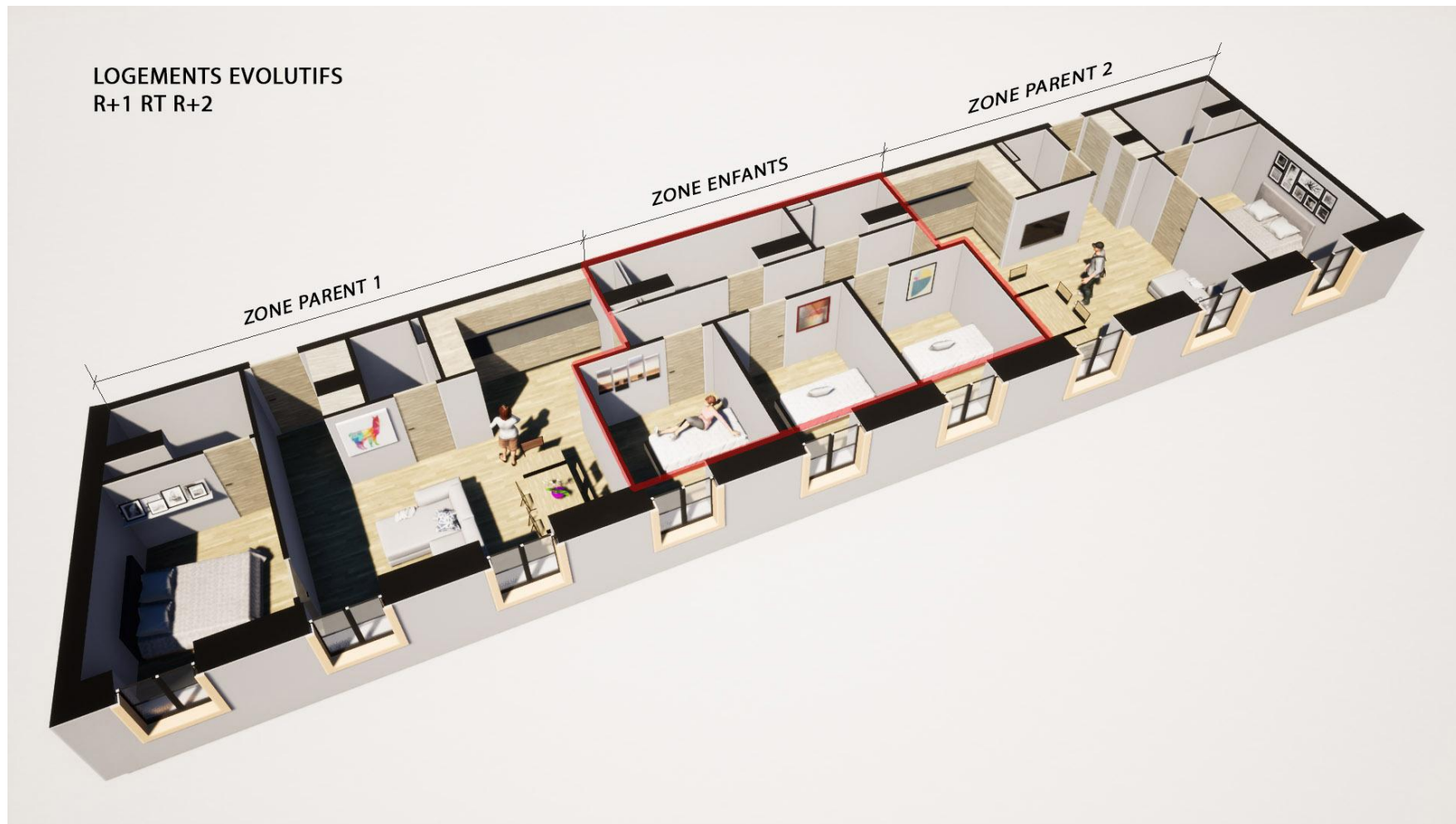


DUP 01	125,1 m ²
DUP 02	123,3 m ²
DUP 03	136,8 m ²
DUP 04	151,2 m ²
DUP 05	148,5 m ²
DUP 06	149,4 m ²
DUP 07	162 m ²
	996,3 m²

14 à 20
Logements
évolutifs



Logements évolutifs



LOG EVO 101	69,3 m ²
LOG EVO 102	89,1 m ²
LOG EVO 103	83,7 m ²
LOG EVO 104	87,3 m ²
LOG EVO 105	92,7 m ²
LOG EVO 106	99 m ²
LOG EVO 107	55,8 m ²
LOG EVO 201	69,3 m ²
LOG EVO 202	89,1 m ²
LOG EVO 203	83,7 m ²
LOG EVO 204	87,3 m ²
LOG EVO 205	92,7 m ²
LOG EVO 206	99 m ²
LOG EVO 207	55,8 m ²
	1153,8 m²

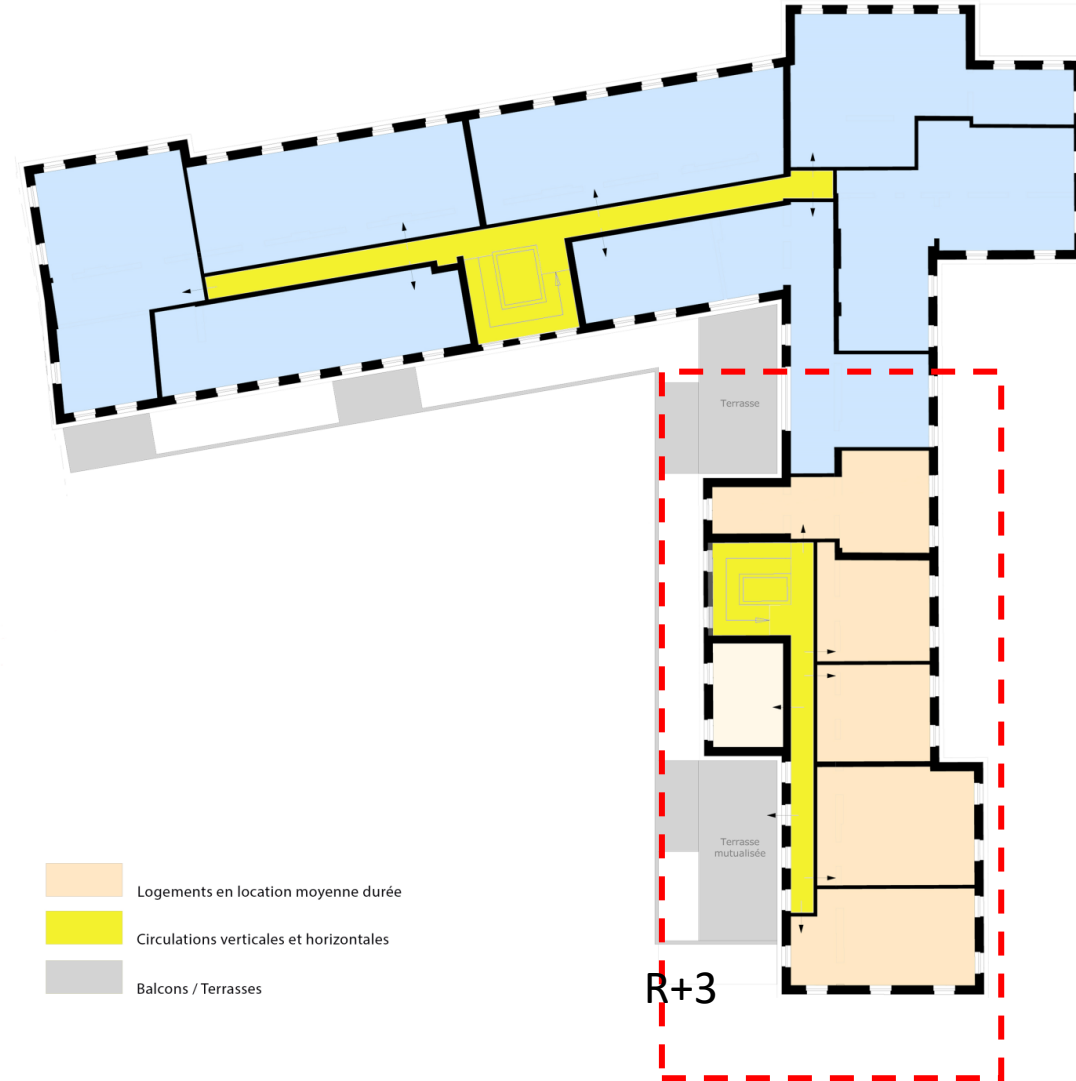
21 à 25 Logements moyenne durée

Montage :

1. Les lots seront vendus à plusieurs **investisseurs locaux** ;
2. Benedic signera avec les investisseurs un **bail commercial ferme** sur une durée longue et renouvelable (> ou égale à 9 ans) ;
3. Benedic gèrera ensuite les lots et assurera leur location en moyenne durée.



- **Destination garantie** par le bail commercial
- **Unité de l'ensemble** garantie par un seul gestionnaire
- Ameublement et équipements de qualité **installés par le promoteur**



Locations moyenne durée

LOGEMENTS LOCATIONS MOYENNE DUREE
RDC - R+4



LOG 101	59,4 m ²
LOG 102	58,5 m ²
LOG 103	47,7 m ²
LOG 104	54,9 m ²
LOG 201	37,8 m ²
LOG 202	57,6 m ²
LOG 203	52,2 m ²
LOG 204	57,6 m ²
LOG 205	60,3 m ²
LOG 206	58,5 m ²
LOG 301	37,8 m ²
LOG 302	57,6 m ²
LOG 303	52,2 m ²
LOG 304	57,6 m ²
LOG 305	60,3 m ²
LOG 306	58,5 m ²
LOG 401	75,6 m ²
LOG 402	93,6 m ²
LOG 403	68,4 m ²
LOG 404	49,5 m ²
LOG 405	90 m ²

1245,6 m²

Un projet
innovant :
créateur de lien
social



Des espaces communs qui appartiennent à la copropriété

- ✓ Destination et usage précis **garantis par le règlement de copropriété** ;
- ✓ **Gestion de ces espaces par le syndic** (c'est-à-dire Benedic, qui le fait déjà pour le First et pour différentes résidences telles que Pythagore, Schuman...)
- ✓ **Espaces aménagés par le promoteur, à ses frais.**

Espace de
coworking et
sport



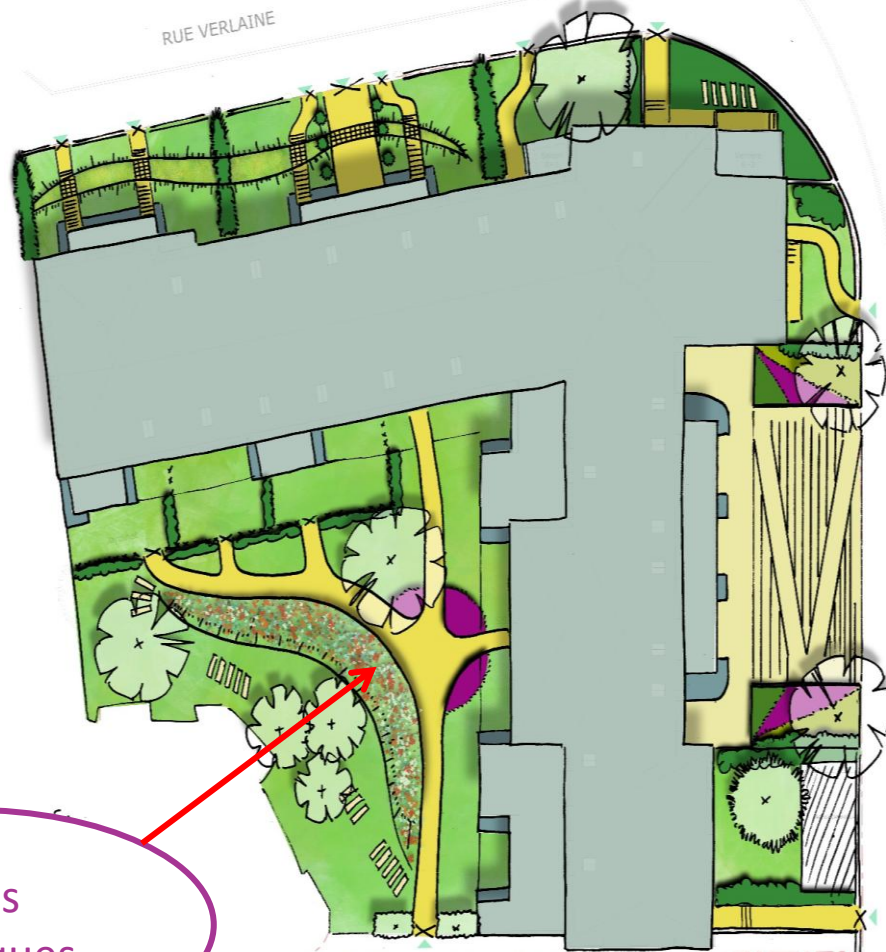
Salle de sport Benedic réalisée avec Artech

Chambre
d'hôte



Exemple du First géré par Benedic

Des espaces communs qui appartiennent à la copropriété



Une gestion des espaces commun par la copropriété et le syndic

- ✓ L'aménagement des espaces partagés sera **fait par le promoteur et rétrocédé** à l'euro symbolique à la copropriété ;
- ✓ **Une seule copropriété** sera constituée sur l'ensemble de l'immeuble mais des répartitions de charges particulières seront déterminées pour chaque aile ;
- ✓ Les **charges de copropriété seront réparties de manière classique** (en fonction des tantièmes) entre les différents copropriétaires des logements et des locaux professionnels. Au vu de la surface totale et du nombre de lots, l'impact des équipements partagés dans les charges de copropriété sera très limité. Le montant des charges de copropriété par lot sera ainsi à un niveau comparable à celui d'un immeuble ancien traditionnel avec ascenseur ;
- ✓ Les **espaces partagés seront gérés et entretenus par le syndic** (comme Benedic le fait déjà au First et dans d'autres résidences).

365 m² réservés à la création d'un plateau médical ou paramédical

- ✓ **Engagement à commercialiser** au minimum 75% de la surface des lots concernés pour un usage médical ou paramédical ;
- ✓ **Interdiction de changement de destination** pendant 10 ans ;
- ✓ **Restriction au droit de disposer** mentionné dans les actes de vente.



A ce jour, déjà 3 professionnels de santé intéressés :

- Un généraliste
- Un ophtalmologiste
- Un psychologue

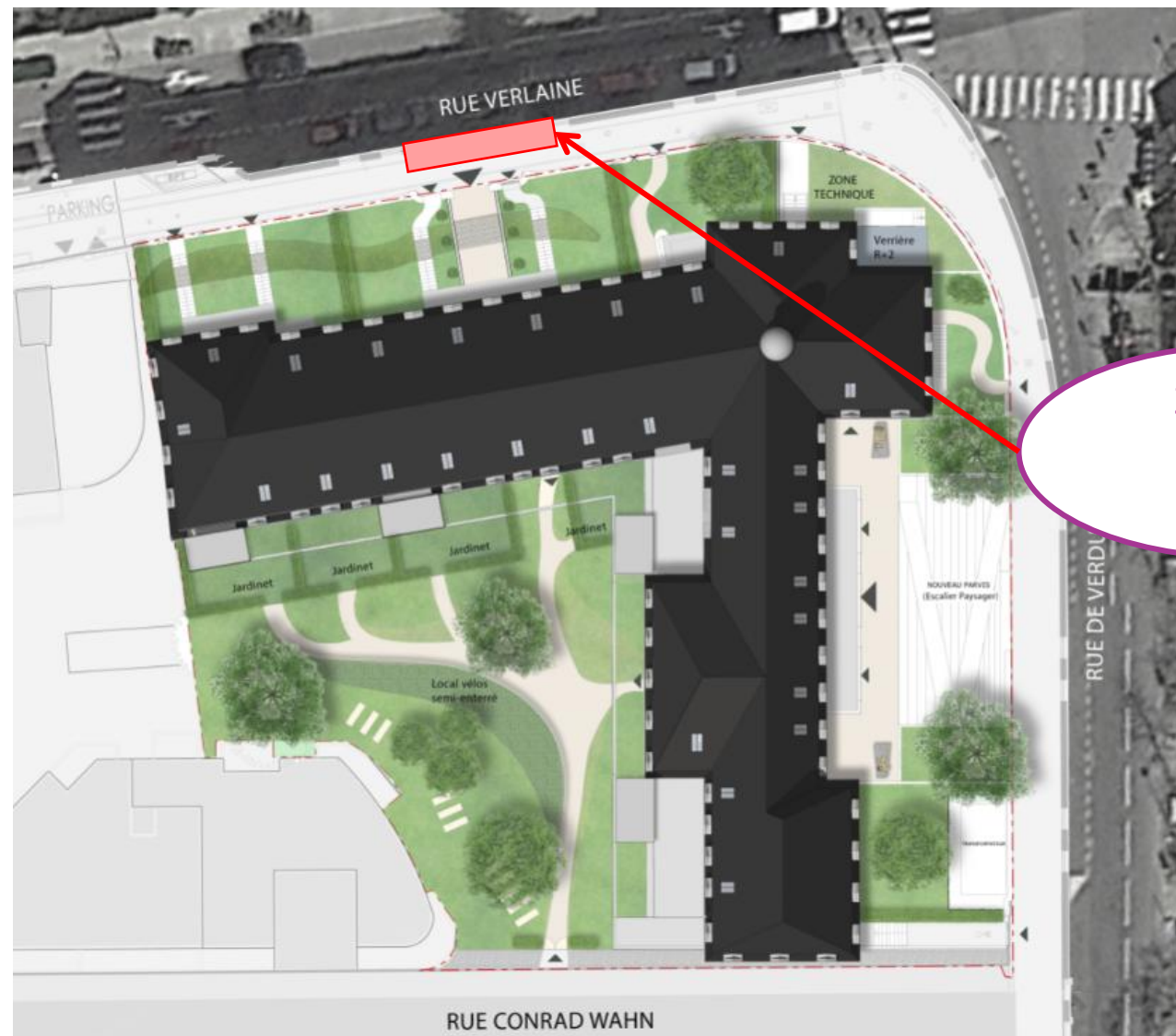


Un projet qui intègre le stationnement

56 places déjà sécurisées

- ✓ 52 places au Parking Maud'huy
- ✓ 2 garages rue Paul Michaux
- ✓ 2 parkings privés rue Clotilde Aubertin

Négociation en cours avec le CHR pour l'achat de places supplémentaires au Parking Maud'huy.



2 places
dépose
minute

Au total, près de 4 800 m² valorisés

	Nombre	Surface (m ²)
Maisons de ville	7	1 037
Duplex	7	996
Logements évolutifs	14 à 20	1 154
Location moyenne durée	21 à 25	1246
Plateau médical		365

4 800 m²

Un projet innovant : technologie et environnement



- **Niveau NF HQE : Excellent (7 à 9 étoiles)**
- Récupération EP (sanitaires et espaces verts)
- Récupération calories eaux grises (douches)
- Résidence digitale :
 - ✓ E-conciergerie
 - ✓ Boîtes aux lettres connectées
 - ✓ Interphonie intelligente



Un projet architectural qui intègre le patrimoine...



... et les
contraintes
d'accessibilité



BON SECOURS

BON SECOURS

Entrée rue de Verdun



Une limite entre domaine public et domaine privé a été créée.

Les bacs périphériques ont été surélevés et seront plantés d'un tapis d'arbustes bas.

Une clôture basse (ht. 1,00 m) qui suit la pente vient relier les 2 bacs entre eux.

De part et d'autre viennent prendre place **deux portails**.

Cet ensemble menuisé sera réalisé selon le même dessin que les garde-corps et autres clôtures rapportées.

Une bande de gravillons de Moselle au sol vient rappeler l'ancien alignement du mur de clôture existant.

A l'arrière, création d'une **structure bioclimatique rapportée**, à affiner avec l'Architecte Conseil de la Ville et l'Architecte des Bâtiments de France



Façade arrière

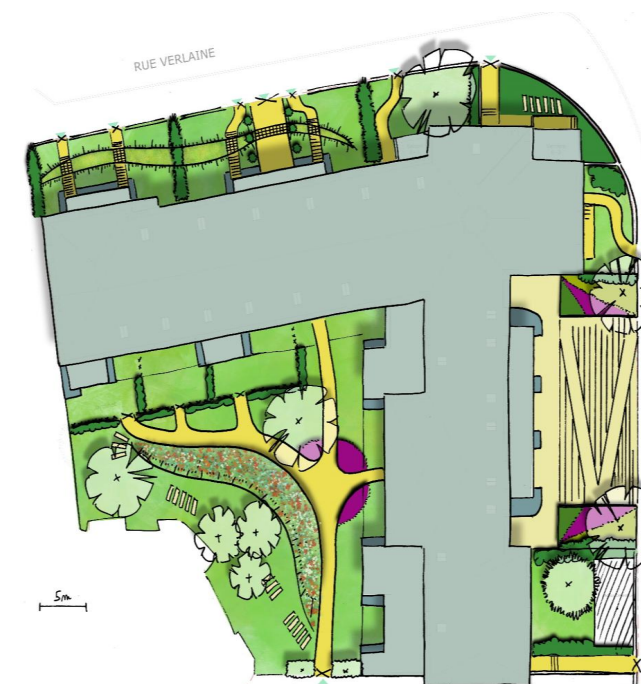


La 2nde peau – bioclimatique – a été simplifiée. Désormais, seuls les volumes verticaux des balcons paysagers ressortent.

Ces éléments indépendants viennent rythmer les façades arrières, et entre chaque élément, la façade existante est laissée libre.

Nous échangerons avec l'Architecte Conseil de la Ville et l'Architecte des Bâtiments de France pour monter les **balcons sur 3 niveaux**, tout en **valorisant les duplex** sur les deux derniers niveaux avec une sortie extérieure.

Un projet paysager conçu en collaboration avec un architecte paysagiste



- Entretien annuel par l'extérieur
- Plantes spécifiquement choisies
- Intégré au règlement de copropriété

Un projet garanti

- Acquisition **sans condition de financement** ;
- **Pas de conditions suspensives**, autres que celles d'usage (*obtention du Permis de construire purgé de tout recours et études techniques avec prise en compte d'un risque mesuré*) et celle liée au fait que, après négociation, le montant des travaux rentre globalement dans l'enveloppe présentée ;
- **Pré-accord partenaires bancaires** pour le financement des travaux (environ 11 M€) avec 40% pré-commercialisation (pas de condition suspensive liée à la pré-commercialisation) ;
- Commercialisation **gérée en interne** par entités spécialisées, plus de 10 commerciaux dédiés au projet ;
- Démolition des 2 excroissances à la charge du promoteur ;
- **Pas de nécessité d'accords de partenaires**, le Groupe Benedic assumant la commercialisation, la gestion de la copropriété, l'installation des professions médicales et la gestion des logements location moyenne durée.

Bilan financier

- ✓ Acquisition pour un montant de **2,2 M€** pour le bâtiment et **780 k€** pour les 52 places de parkings ;
- ✓ Investissement total estimé à environ **14 M€ HT** ;
- ✓ Des prix de cessions inférieurs à ceux pratiqués dans la vente dans le neuf :
 - Logements : ~ **3 500 € TTC/m²** (surface habitable)
 - Plateau médical : ~ **3 000 € TTC/m²** (surface utile)
 - Parkings et garages : entre **15 et 23 k€ TTC/place**

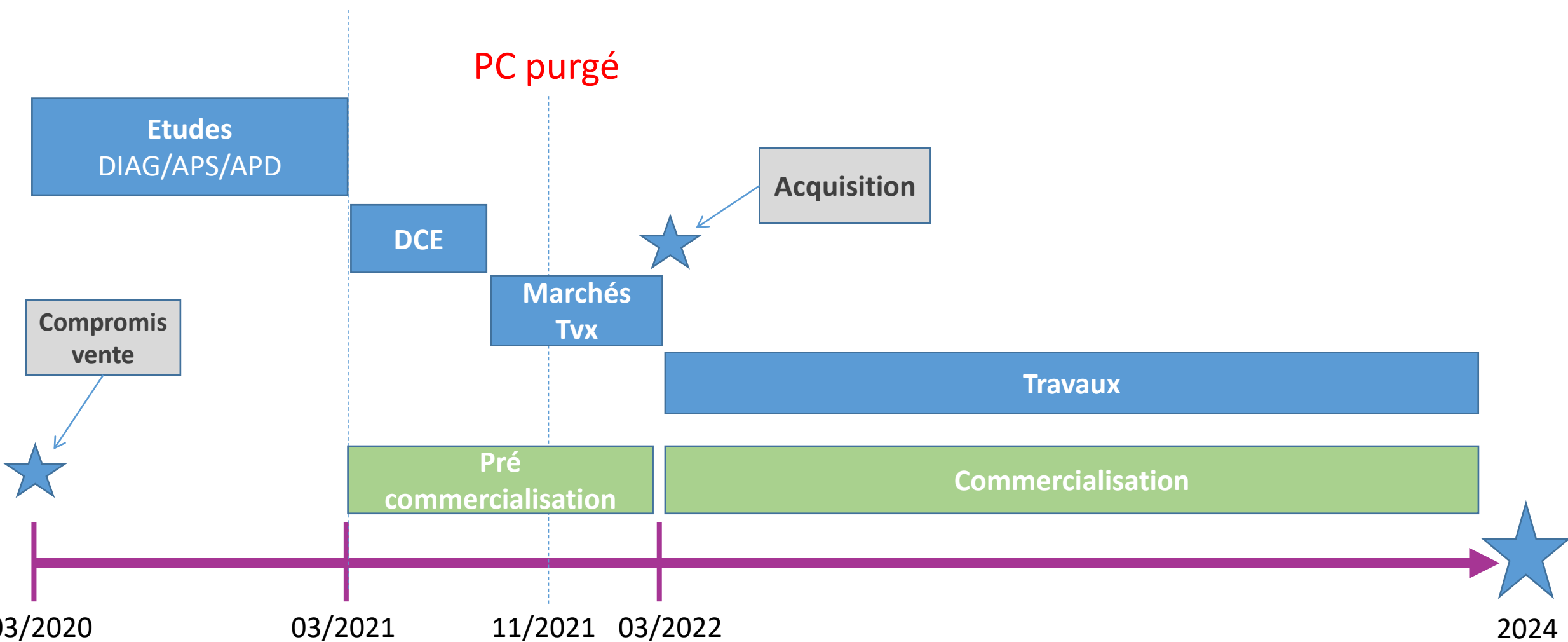
Planning prévisionnel

1. Signature du compromis de vente en mars 2020 ;
2. Etudes techniques du bâtiment et finalisation de la façade arrière en accord avec les services de la Ville ;
3. En parallèle, dépôt du permis de construire dans les 12 mois qui suivent ;
4. Obtention du permis purgé de tout recours sous 8 mois suivant le dépôt ;
5. Délai de 4 mois pour valider les marchés de travaux par rapport aux estimatifs initiaux ;
6. Début des travaux au 1^{er} semestre 2022 ;
7. Livraison prévue en 2024.

Un planning maîtrisé et réaliste

Dépôt PC

PC purgé





BON SECOURS

SARL Any Invest

1 rue de Sarre

57070 METZ

Monsieur le Maire

Mairie de METZ

Pôle Urbanisme, Habitat et planification urbaine

144 avenue de Thionville

57050 METZ

Metz, le 17 février 2020

Le soussigné :

Monsieur Thierry Benedic agissant en qualité de dirigeant au nom et pour le compte de

La société dénommée **ANY INVEST**, Société à responsabilité limitée au capital de 1.050.000,00 €, dont le siège est à METZ (57070), 1 rue de Sarre, identifiée au SIREN sous le numéro 813 506 342 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ,

A l'honneur d'exposer :

Le jury de sélection réuni par la Ville de Metz a décidé de retenir le projet de rénovation de l'ensemble historique « Bon Secours » l'équipe BENEDIC Immobilier-ARTECH-OTELIO-TWP pour la réhabilitation du bâtiment en vue de la construction d'un programme développant approximativement 4800 m², certifié niveau NF HQE "excellent", et comprenant:

- 21 à 25 logements en location moyenne durée (environ 1250 m²),
- 14 à 20 logements évolutifs (environ 1150 m²),
- 7 maisons de ville (environ 1050 m²),
- 7 duplex (environ 1000 m²),
- 1 plateau médical (environ 365 m²),

ainsi que des espaces communs en copropriété (espaces de co-working et sport, chambres d'hôte, terrasses).

Par conséquent la société ANY INVEST, SARL à associé unique, représentée comme sus-dit, agissant pour le compte du Groupe Benedic retenu pour la réalisation de l'opération ou toute personne qui lui sera substituée et dans laquelle elle sera associée à hauteur de 50 % minimum, souhaite acquérir, et fait par la présente offre d'achat, de manière globale :

- le bâtiment historique « Bon Secours » édifié sur la parcelle cadastrée Section 33 n°654 d'une superficie approximative de 29 ares 62 ca,
- la parcelle de terrain adjacente, cadastrée Section 33 n°656 d'une superficie approximative de 4 ares 20 ca,
- les 52 places de stationnement situées au niveau -3 du Parking Maud'Huy, dont l'ensemble est cadastré Section 33 n° 647, 649 et 652.

Les conditions de cette acquisition sont relatées:

- dans le document " Appel à projet reconversion de l'hôpital historique de Bon Secours " en date du 25 janvier 2020, pour les éléments de programme,
- dans le présent courrier, pour les conditions et charges obligeant la société acquéreur,

Et sous les conditions suspensives d'usage:

- obtention d'un permis de construire purgé de tout recours,
- conclusion des études techniques ne mettant pas en péril l'économie générale du projet,
- montant des marchés travaux restant dans la limite de 115 % d'une estimation actuelle de 7.500.000 euros HT, l'acquéreur s'obligeant à communiquer dans les 23 mois de la signature du compromis de vente le montant estimatif déterminé par son bureau d'étude du prix de revient, cette condition est disposée dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur qui pourra renoncer à s'en prévaloir.

Sans condition suspensive d'obtention de prêt par l'acquéreur,

Sans condition suspensive de pré-commercialisation,

Sans dépôt de garantie,

- et contenant trois engagements relatifs au plateau médical (engagement à commercialiser au moins 75 % de la surface des lots concernés pour un usage médical ou paramédical, engagement à faire introduire dans les actes de vente des lots une interdiction de changement de destination pendant 10 ans ainsi qu'une restriction au droit de disposer).
- avec engagement de la part de la ville de signer l'acte de division en volume du parking Maud'huy, dont dépendant les 52 places de stationnement.

Le tout moyennant le prix de vente total ferme et définitif de **3 420 000,00 €**, s'appliquant de la manière suivante :

En ce qui concerne le bâtiment historique « Bon Secours », à hauteur d'un prix principal de 2 200 000,00 € hors taxes, auquel s'ajoutera une TVA sur prix total au taux de 20% d'un montant de 440 000,00 €,

En ce qui concerne les 52 places de stationnement, à hauteur d'un prix principal de 780.000,00 € (HT pour le cas où la TVA s'appliquerait), déterminé sur la base de 15 000 € par place.

La présente offre fera l'objet de réitération par un compromis de vente reprenant les éléments de la présente offre, du dossier de présentation en général et des conditions habituelles en la matière imposées par la configuration des lieux et de l'affectation envisagée (réalisation des études techniques et des sondages jugés nécessaires)

Ce compromis comportera l'autorisation pour ANY INVEST de communiquer sur l'opération et de pré-commercialiser le programme dès la régularisation dudit compromis,

La signature de ou des actes réitératifs devra intervenir au plus tard **dans un délai de 24 mois** dudit compromis.

P/Monsieur Thierry BENEDIC, gérant de la SARL ANY INVEST

Me Jean Mahler - Notaire