

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

---

REGISTRE DES DELIBERATIONS

---

Séance du 28 mars 2019

DCM N° 19-03-28-3

**Objet : Mise à disposition par bail emphytéotique des immeubles sis 1, 2 et 3 place de la Comédie à Metz.**

**Rapporteur: M. KRAUSENER**

La Ville de Metz est propriétaire des immeubles sis 1, 2 et 3 place de la Comédie, cadastrés sous :

BAN DE METZ-CENTRE  
Section 40 parcelles n°2, 38, 39 et 40

En 2015, une étude a été diligentée par l'Agence Metz Métropole Développement afin d'examiner la faisabilité d'un projet hôtelier aux 1,2 et 3 place de la Comédie. Cette étude a conclu à l'intérêt du site pour un positionnement "luxe" mais a pointé la difficulté de réalisation compte tenu des investissements nécessaires. Des études techniques plus poussées ont alors été menées.

En 2017, dans un contexte fortement dynamique sur les nuitées hôtelières à Metz, la Ville a donc initié un appel à projets sur la base d'un dossier technique complet, en vue de la reconversion des trois bâtiments en un lieu d'intérêt économique ouvert au public.

A l'issue de la réception des offres et après plusieurs réunions de la Commission de Cession du Patrimoine sur ce dossier, il a finalement été envisagé de valoriser lesdits immeubles par le recours au bail emphytéotique, permettant ainsi à la collectivité, tout en conservant la propriété des biens, de faire réhabiliter et entretenir le bâtiment pendant toute la durée du bail.

Dans ce cadre, la SARL FONCIERE HEINTZ a remis une dernière offre qui porte sur la réalisation d'un hôtel-restaurant et SPA 4\*\*\*\* sous l'enseigne "Relais & Châteaux" comprenant 51 chambres, une salle de petits déjeuners, un restaurant, un bar, un SPA et des espaces séminaires. L'offre comprend le maintien du restaurant El Théâtris, conformément à la demande de la Ville de Metz, et prévoit qu'il sera préalablement mis fin aux autres occupations par les soins de la Ville de Metz. La SARL FONCIERE HEINTZ s'engage également à respecter le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et ainsi à conserver tous les éléments patrimoniaux existants.

Il a dès lors été convenu que le montage prendrait la forme d'une mise à disposition par bail emphytéotique des 3 immeubles susvisés, selon les conditions suivantes :

- une durée de 75 ans,

- une redevance annuelle de 48 000, 00 € HT et HC (hors charges) indexée selon l'indice ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) plafonné à un maximum de 1,3 % par an,
- la transformation par le preneur du bâtiment en hôtel haut de gamme pour un montant d'investissement d'environ 7 320 000,00 €,
- l'entretien et le maintien aux normes du bâtiment par le preneur pendant toute la durée du bail.

Les services de France Domaine, par avis du 4 mars 2019, ont évalué la valeur de la redevance annuelle à verser par le preneur à 58 000 € HT et HC, tout en prévoyant une marge de négociation de 20 %.

Au regard des investissements qui seront réalisés par la SARL FONCIERE HEINTZ, il est convenu de lui conférer un droit de priorité en cas de vente par la Ville de Metz des locaux objets du bail.

Par ailleurs, à l'échéance du bail emphytéotique, et dans l'esprit des dispositions légales relatives aux baux commerciaux, la Ville de Metz prend l'engagement de conclure un bail commercial avec le preneur afin de permettre la poursuite de l'activité économique.

En outre, la conclusion du bail emphytéotique étant conditionnée à la réalisation de conditions suspensives en faveur du preneur, il sera conclu une promesse de bail préalablement à la signature dudit bail. Les conditions suspensives contenues dans la promesse de bail sont les suivantes :

- obtention du permis de construire définitif selon les délais indiqués dans l'offre,
- compatibilité entre la structure actuelle du bâtiment et le projet envisagé (solidité et planéité de la structure du bâtiment),
- obtention de la marque "Relais & Châteaux",
- obtention des financements de l'opération.

La promesse de bail est consentie pour un délai expirant à la levée de la dernière des conditions suspensives susvisées et au plus tard le 31 mai 2020. A défaut, et à la suite des constats d'usage, la promesse de bail pourra être soit prorogée, soit réputée caduque.

Ce dossier a été examiné par la Commission de Cession du Patrimoine en sa séance du 13 mars 2019 qui a émis un avis favorable.

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 l'article L 451-1 du Code rural et de la pêche maritime,

VU l'appel à projet initié par la Ville de Metz pour les bâtiments sis 1, 2 et 3 place de la Comédie,

VU l'évaluation de France Domaine du 4 mars 2019,

VU l'offre émise par la société HEINTZ en date du 8 mars 2019,

**CONSIDERANT** la volonté de reconversion de la Ville de Metz des trois bâtiments situés 1, 2 et 3 place de la Comédie en un lieu d'intérêt économique ouvert au public,

**CONSIDERANT** que le recours au bail emphytéotique entraînera une valorisation desdits immeubles en permettant à la Ville de Metz tout en conservant la propriété des bâtiments, de faire réhabiliter et entretenir le bâtiment pendant toute la durée du bail,

**CONSIDERANT** que le projet hôtelier proposé par la SARL FONCIERE HEINTZ répond au souhait de reconversion de ces immeubles tel qu'envisagée par la Ville de Metz,

### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

**DECIDE :**

**DE METTRE A DISPOSITION** par bail emphytéotique au profit de la société à responsabilité limitée FONCIERE HEINTZ, dont le siège social est fixé Zone de l'Euport 57500 SAINT-AVOLD, représentée par son Président, M. André HEINTZ, ou avec l'agrément de la Ville de Metz, à toute personne physique ou morale se substituant à elle, pour une durée de 75 ans, les immeubles sis 1, 2 et 3 place de la Comédie à Metz et cadastrés sous :

BAN DE METZ-CENTRE  
Section 40 parcelle n°2  
Section 40 parcelle n°38 (volume AA)  
Section 40 parcelle n°39  
Section 40 parcelle n°40 (volume AA)

**DE REALISER** cette opération moyennant une redevance annuelle de 48 000,00 € HT et HC indexée annuellement suivant l'indice ILAT (plafonnée à un maximum de 1,3 % par an),

**DE CONSENTIR** un droit de priorité en cas de vente par la Ville de Metz des locaux objets du bail,

**D'APPROUVER** le principe d'un bail commercial à consentir au preneur à l'issue du bail emphytéotique,

**DE PARTAGER** à parts égales entre le bailleur et le preneur les frais d'acte, droits et honoraires de notaire,

**D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à régler les détails de l'opération, à finaliser et signer la promesse de bail emphytéotique et le bail emphytéotique à venir, ainsi qu'à finaliser et signer tous documents et actes y afférents.

Vu et présenté pour enrôlement,

Signé :

Pour le Maire

Le Conseiller Délégué,

Gilbert KRAUSENER

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

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 : 51 Absents : 4 Dont excusés : 3

**Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ**