

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

---

REGISTRE DES DELIBERATIONS

---

Séance du 4 juillet 2019

DCM N° 19-07-04-27

**Objet : Avenant n° 5 au bail emphytéotique du 23 mars 1989 - Résidences "U.C.B.L".**

**Rapporteur: M. KRAUSENER**

La Ville de Metz avait participé au cours des années 1953 à 1956 à la constitution de trois Sociétés Civiles Immobilières de Construction dans les quartiers de l'avenue André Malraux, de Tivoli, de Bellecroix et du Haut de Queuleu, soit un parc de 246 logements gérés par l'ancien OPAC de Metz, devenu Metz Habitat Territoire. La Ville avait ensuite obtenu la pleine propriété de ces immeubles.

Ce patrimoine est composé de quatre ensembles immobiliers situés :

- 219 à 231 avenue André Malraux (56 logements)
- 1, 4, 6 rue Louis Hestaux (26 logements)
- 23 à 33 rue Joseph Hénot et 1 à 5 rue Charles Péguy (98 logements)
- 2 à 4 rue Maréchal Niel, 1 à 4 rue Raphaël Lévy et 1 à 4 rue Lamoricière (66 logements).

Par bail emphytéotique du 23 mars 1989, lesdits immeubles ont été mis à disposition de Metz Habitat Territoire, pour une durée de 30 ans. Par avenant n° 4 du 30 novembre 2018, la Ville de Metz a prolongé ledit bail pour une durée d'un an, soit jusqu'au 30 septembre 2019.

Durant cette année supplémentaire Metz Habitat Territoire a poursuivi les études quant à la possibilité de racheter cet ensemble immobilier.

Néanmoins, au vu des échanges actuels sur le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (ANRU2), il semble opportun de prolonger le bail emphytéotique pour une durée de 5 ans complémentaires avec possibilité de le résilier de manière anticipée en cas de cession de l'ensemble immobilier. Ce délai supplémentaire permettra à l'opération de s'inscrire pleinement dans les orientations notamment du projet de renouvellement urbain de Bellecroix, qui consistent à diversifier l'habitat de l'échelle du quartier, et dont les facteurs de réussite sont attendus avec les opérations de reconfiguration du secteur du 18 juin dans les premières années de la convention ANRU2.

Cette prolongation nécessite la signature d'un avenant n° 5 au bail emphytéotique du 23 mars 1989.

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

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Les Commissions compétentes entendues,

**VU** le bail emphytéotique du 23 mars 1989 et ses avenants n° 1 du 28 juillet 1989, n° 2 du 5 septembre 1991, n° 3 du 6 octobre 1992 et n° 4 du 30 novembre 2018,

**VU** le projet d'avenant n° 5 ci-annexé,

**CONSIDERANT** que ledit bail arrivera à échéance le 30 septembre 2019,

**CONSIDERANT** le projet de rachat de l'ensemble immobilier par Metz Habitat Territoire,

**CONSIDERANT** qu'afin de parvenir à une conclusion éclairée s'inscrivant dans les orientations de l'ANRU2, il est nécessaire pour les parties de disposer d'un délai supplémentaire,

### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

#### **DECIDE :**

- **DE PROLONGER** de 5 années maximum, soit jusqu'au 30 septembre 2024, la durée du bail emphytéotique du 23 mars 1989 conclu entre la Ville de Metz et Metz Habitat Territoire, étant précisé que ledit bail pourra être résilié de manière anticipée par cession de l'ensemble immobilier.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à régler les détails de l'opération et à signer tous documents y afférents notamment l'avenant correspondant et à représenter la Ville de Metz dans cette affaire.

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 : 32 Absents : 23

Dont excusés : 11

**Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ**

## AVENANT N° 5

Au bail emphytéotique du 23 mars 1989 passé entre la Ville de Metz et l'OPAC DE Metz, devenu Metz Habitat Territoire.

L'an deux mil dix-neuf,

Le

Par devant Nous, Dominique GROS, Maire de la Ville de Metz, ont comparu :

- La Ville de Metz, représentée par son Conseiller Délégué, Monsieur Gilbert KRAUSENER, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2019 et par son arrêté de délégation en date du 22 avril 2014, dénommée "la collectivité",

d'une part,

- Metz Habitat Territoire, représentée par M. M. Christian LACOUR, Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil d'Administration du XXX et par décision du Bureau du XXX, dénommée "Metz Habitat Territoire" ou "le preneur",

d'autre part,

dénommés ensemble "les parties".

Il a été exposé ce qui suit :

Par bail emphytéotique du 23 mars 1989, la Ville de Metz a mis à disposition de Metz Habitat Territoire les terrains et immeubles cadastrés sous :

- UCBL Magny (56 logements)
  - 219 à 223 avenue André Malraux  
(Cadastré Ban de Metz – Sablon : SE n° 64 – 1497 m<sup>2</sup>)
  - 225 à 231 avenue André Malraux  
(Cadastré Ban de Metz – Sablon : SE n° 164 – 1972 m<sup>2</sup>)
- UCBL Bellecroix (66 logements)
  - 1 à 4 rue Lamoricière  
(Cadastré Ban de Metz – Bellecroix : 15 n° 87 – 679 m<sup>2</sup> et 15 n° 88 – 627 m<sup>2</sup>)
  - 1 à 4 rue Raphaël Lévy  
(Cadastré Ban de Metz – Bellecroix : 15 n° 89 – 1666 m<sup>2</sup> et 15 n° 90 – 630 m<sup>2</sup>)
  - 2 à 4 rue du Maréchal Niel  
(Cadastré Ban de Metz – Bellecroix : 15 n° 91 – 374 m<sup>2</sup> et 15 n° 92 – 456 m<sup>2</sup>)

- UCBL Hestaux/Tivoli (26 logements)
  - 1 rue Louis Hestaux  
(Cadastré Ban de Metz – Plantières-Queuleu : RD n° 56 – 950 m<sup>2</sup>)
  - 4, 6 rue Louis Hestaux  
(Cadastré Ban de Metz – Plantières-Queuleu : RD n° 80 – 1444 m<sup>2</sup>)
- UCBL Hauts de Queuleu (98 logements)
  - 23 à 33 rue Joseph Hénot et 1 à 5 rue Charles Péguy  
(Cadastré Ban de Metz - Plantières-Queuleu : RK n° 3 9131 m<sup>2</sup>)

Cette location a été accordée au preneur qui s'engageait à louer les logements concernés à usage d'habitation et à y réaliser des travaux de réhabilitation d'un montant de 30 000 000,00 Frs.

Ce bail initial a été conclu pour une durée de 30 années qui a commencé le 1<sup>er</sup> octobre 1988 pour finir le 30 septembre 2018.

Certains immeubles faisant encore partie de SCI à la prise d'effet du bail, des avenants ultérieurs ont acté la mise à disposition progressive des immeubles.

L'avenant n° 1 du 28/07/1989 a ainsi constaté la mise à disposition de l'UCBL Bellecroix et de l'UCBL Hestaux/Tivoli.

L'avenant n° 2 du 05/09/1991 a constaté la mise à disposition de l'UCBL Hauts de Queuleu.

L'avenant n° 3 du 06/10/1992 a constaté l'incorporation dans le domaine public de la Ville de la parcelle SE n° 165 (ex SE n° 63) suite aux opérations d'aménagement du carrefour de l'avenue André Malraux et de la rue des Dames de Metz. Cette parcelle a donc été extraite du bail emphytéotique.

L'avenant n° 4 du 30/11/2018 a prolongé la durée du bail d'une année supplémentaire soit jusqu'au 30/09/2019.

Afin que les parties disposent du temps nécessaire à l'étude de ce dossier et parviennent à une conclusion éclairée, il a été convenu de prolonger la durée du bail dans les conditions ci-après énoncées.

Ce délai supplémentaire permettra à l'opération de s'inscrire dans les orientations du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (ANRU2)

#### **ARTICLE 1 : DURÉE**

Le présent avenant n° 5 au bail emphytéotique du 23 mars 1989 porte prolongation du bail pour une durée maximale de 5 (cinq) années entières et consécutives, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2019 jusqu'au 30 septembre 2024. Étant précisé que durant cette prolongation le bail pourra être résilié de manière anticipée par cession du bien.

#### **ARTICLE 2 : CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent avenant est conclu aux mêmes clauses et conditions que celles figurant dans le bail du 23 mars 1989 et dans les 4 avenants successifs, qui sont applicables aux présentes et que Metz Habitat Territoire s'oblige à exécuter.

### **ARTICLE 3 : PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Les parties consentent et requièrent du Livre Foncier l'inscription et du présent avenant.

Les formalités et les frais de publicité sont à la charge intégrale de la Ville.

### **ARTICLE 4 : ENREGISTREMENT**

Le présent avenant sera inscrit au répertoire des actes administratifs en Maire de Metz.

### **ARTICLE 5 : DOMICILIATION**

Pour l'exécution des présentes :

- La Ville de Metz fait élection de domicile en l'Hôtel de Ville,
- Metz Habitat Territoire fait élection de domicile en son siège social sis 10 rue du Chanoine Collin – 57000 METZ.

Dont acte.

Fait en cinq exemplaires, dont un remis à chaque partie qui le reconnaît et l'accepte et passé, en l'Hôtel de Ville de Metz, aux jours, mois et an susdits.

Et après lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Dominique GROS, Maire de la Ville de Metz.

Pour le Maire  
Le Conseiller Délégué :

Gilbert KRAUSENER.

Pour Metz Habitat Territoire  
Le Directeur Général :

Christian LACOUR.

Le Maire,

Dominique GROS  
Conseiller Départemental de Moselle