

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

---

PROJET DE DELIBERATION

---

Séance du 30 mai 2024

DCM N° 24-05-30-29

**Objet : Avenant n°6 au bail emphytéotique du 23 mars 1989 - Résidences UCBL.**

La Ville de Metz a participé au cours des années 1953 et 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, et aujourd'hui la SEM EMH.

Ce patrimoine est composé de quatre ensembles immobiliers situés :

- 219 à 231 Avenue André Malraux (56 logements) ;
- 1, 4 à 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 Raphael Levy 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°5 du 18 septembre 2019 la Ville de Metz a prolongé ledit bail d'une durée de 5 années soit jusqu'au 30 septembre 2024.

Ces cinq années devaient servir à étudier les possibilités de rachat de la SEM EMH en lien avec le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Cependant les négociations sont toujours en cours (notamment avec la transformation de Metz Habitat Territoire en SEM EMH) et le NPNRU est toujours en cours de finalisation.

Il est donc nécessaire de prolonger le bail emphytéotique d'une durée supplémentaire avec possibilité de résilier de manière anticipée en cas de cession de l'ensemble immobilier.

Cette prolongation nécessite la signature d'un avenant n°6 au bail emphytéotique du 23 mars 1989.

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

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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 06 octobre 1992, n°4 du 30 novembre 2018 et n°5 du 18 septembre 2019,

VU le projet d'avenant n°6 ci-annexé,

**CONSIDERANT** que ledit bail arrive à échéance le 30 septembre 2024,

**CONSIDERANT** les négociations en cours avec la SEM EMH pour l'intégration de l'ensemble immobilier dans son patrimoine,

**CONSIDERANT** qu'afin de parvenir à une conclusion éclairée s'inscrivant également dans le projet de l'ANRU et dans l'attente de l'estimation de l'ensemble immobilier par les services de France Domaine,

### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

#### **DECIDE :**

- **DE PROLONGER** de deux années supplémentaires soit jusqu'au 30 septembre 2026 la durée du bail emphytéotique conclu le 23 mars 1989 entre la Ville de Metz et la SEM EMH 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 n°6 correspondant et à représenter la Ville de Metz dans cette affaire.

Service à l'origine de la DCM : Gestion domaniale

Commissions :

Référence nomenclature «ACTES» : 3.6 Autres actes de gestion du domaine privé

**DEVELOPPEMENT URBAIN**  
**Pôle Bâtiments et Logistiques Techniques**  
**Service Gestion Domaniale**

**Avenant n° 6**  
**au bail emphytéotique passé le 23 mars 1983**  
**entre la Ville de Metz et l'OPAC de Metz devenu SEM EMH**

Entre les soussignés :

- **LA VILLE DE METZ**, représentée par son Adjoint au Maire, Monsieur Julien HUSSON, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2024,

ci-après dénommé "le bailleur" ou "la collectivité",

d'une part,

et

- **La Société d'Economie Mixte EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT** ; dont le siège est à Metz, 10 rue du Chanoine représentée par Monsieur Pascal COURTINOT agissant en sa qualité de Directeur Général de l'Etablissement,

ci-après dénommé "le preneur",

d'autre part,

Qui sont convenus, après exposé, de ce qui suit :

**PREAMBULE**

Par bail emphytéotique du 23 mars 1989, la Ville de Metz a mis à disposition de la SEM EMH 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) pour donner 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.

L'avenant n° 5 du 18/09/2019 a prolongé la durée du bail de cinq années supplémentaires soit jusqu'au 30 septembre 2024 afin que les parties disposent du temps nécessaire à l'étude de ce dossier et parviennent à une conclusion éclairée.

Cependant les négociations sont toujours en cours, notamment avec la transformation de Metz Habitat Territoire en Société d'Economie Mixte Eurométropole de Metz Habitat, et le NPNRU toujours en cours de finalisation.

Les services de France Domaine ont parallèlement été sollicités afin d'évaluer la valeur vénale de l'ensemble des immeubles.

Il est donc nécessaire de prolonger de deux années supplémentaires le bail emphytéotique avec possibilité de résilier de manière anticipée en cas de cession de l'ensemble immobilier.

## **ARTICLE 1 : DURÉE**

Le présent avenant n° 6 au bail emphytéotique du 23 mars 1989 porte prolongation du bail pour une durée de deux (2) ans, à compter du 1er octobre 2024 jusqu'au 30 septembre 2026. 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 5 avenants successifs, qui sont applicables aux présentes et que la SEM EMH 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 : DOMICILIATION**

Pour l'exécution des présentes :

- La Ville de Metz fait élection de domicile en l'Hôtel de Ville,
- SEM EMH 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, François GROSDIDIER, Maire de la Ville de Metz.

Pour la Ville de Metz :

Pour la SEM EMH :

Julien HUSSON  
Adjoint au Maire.

Pascal COURTINOT  
Directeur Général

Le Maire de la Ville de Metz :

François GROSDIDIER.