
PROJET DE DELIBERATION

Séance du 5 juin 2025

DCM N° 25-06-05-37

Objet : Avenant n°7 au bail emphytéotique entre la Ville de Metz et la SEM EMH.

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°6 du 22 août 2024 la Ville de Metz a prolongé ledit bail d'une durée de 2 années soit jusqu'au 30 septembre 2026.

Ces deux années devaient servir à étudier les possibilités de rachat de la SEM EMH.

Aujourd’hui, le montage privilégié est la cession des résidences UCBL à Metz Métropole qui les apportera ensuite en nature au capital de la SEM EMH.

Dans le cadre de cette cession et du transfert des parcelles, des découpages parcellaires sont à effectuer sur les assiettes foncières mises à disposition dans le cadre du bail emphytéotique initial dans la mesure où les parcelles comprennent, des espaces verts et des voiries, qui doivent demeurer propriétés de la Ville de Metz, in fine.

Il est donc nécessaire de modifier le bail emphytéotique s’agissant des parcelles mises à disposition.

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 le bail emphytéotique du 23 mars 1989, et ses avenants n° 1 du 28/07/1989, n° 2 du 05/09/1991 et n° 3 du 06/10/1992, n°4 du 30/11/2018, n°5 du 18/09/2019, n°6 du 22/08/2024,
VU les PVs d'arpentage certifiés,

CONSIDERANT que ledit bail arrivera à échéance le 30 septembre 2026,

CONSIDERANT le projet de rachat de l'ensemble immobilier par Metz Métropole,

CONSIDERANT qu'afin de céder les résidences UCBL à Metz Métropole, il convient de dissocier les voiries et espaces verts, des parcelles mises à disposition dans le cadre du bail emphytéotique,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **DE MODIFIER** les parcelles mises à disposition de la SEM EMH dans le cadre du bail emphytéotique du 23 mars 1989 conclu entre la Ville de Metz et Metz Habitat Territoire,
- **D'APPROUVER** la mise à disposition à la SEM EMH dans le cadre du bail emphytéotique du 23 mars 1989 des parcelles suivantes selon projets d'arpentages ci- annexés :
 - 219 à 231 Avenue André Malraux : SE n°64 (1497 m² avant arpentage) à déduire : SE n°64p - b et c (1 a 05 correspondants à l'espace public) et SE n°164 (1972 m² avant arpentage) à déduire : SE n°164p - e (0 a 27 correspondants à un PAVE)
 - 1, 4 à 6 rue Louis Hestaux : RD n°80 (1444 m²) et RD n°56 (950 m² avant arpentage) – à déduire RD n°56p - b et c (3 a 58 correspondants à un espace vert et à un PAVE)
 - 23 à 33 rue Joseph Hénot et 1 à 5 rue Charles Péguy : RK n°3 (9131 m² avant arpentage) - à déduire RK n°3p -d, e et f (27 a 18 correspondants à des espaces publics)
 - 2 à 4 rue Maréchal Niel : 15 n°92 (456 m²) 1 à 4 rue Raphael Levy : 15 n°89 (1666 m²) et 15 n°90 (630 m²) et 1 à 4 rue Lamoricière : 15 n°87 (679 m²) et 15 n°88 (627 m²)
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à régler les détails de l'opération et notamment réaliser toutes les démarches préalables aux modifications des parcelles (inscription au Livre Foncier), à finaliser le projet d'avenant n°7 et à signer tous documents y afférents notamment l'avenant 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 Patrimoine Gestion et Entretien

Avenant n° 7
au bail emphytéotique passé le 23 mars 1989
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 05 juin 2025,

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 m²)
- 225 à 231 avenue André Malraux (Cadastré Ban de Metz – Sablon : SE n° 164 – 1972 m²)

- UCBL Bellecroix (66 logements)

- 1 à 4 rue Lamoricière (Cadastré Ban de Metz – Bellecroix : 15 n° 87 – 679 m² et 15 n° 88 – 627 m²)
- 1 à 4 rue Raphaël Lévy (Cadastré Ban de Metz – Bellecroix : 15 n° 89 – 1666 m² et 15 n° 90 – 630 m²)

- 2 à 4 rue du Maréchal Niel (Cadastré Ban de Metz – Bellecroix : 15 n° 91 – 374 m² et 15 n° 92 – 456 m²)

- UCBL Hestaux/Tivoli (26 logements)

- 1 rue Louis Hestaux (Cadastré Ban de Metz – Plantières-Queueu : RD n° 56 – 950 m²)
- 4, 6 rue Louis Hestaux (Cadastré Ban de Metz – Plantières-Queueu : RD n° 80 – 1444 m²)

- UCBL Hauts de Queueu (98 logements)

- 23 à 33 rue Joseph Hénot et 1 à 5 rue Charles Péguy (Cadastré Ban de Metz - Plantières-Queueu : RK n° 3 9131 m²)

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^{er} 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 Queueu.

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.

L'avenant n° 6 du 22/08/2024 a enfin prolongé la durée du bail de deux années supplémentaires soit jusqu'au 30 septembre 2026.

Dans le cadre de la cession à venir à METZ METROPOLE du patrimoine des résidences UCBL, puis de l'apport en capital des résidences à la SEM EMH, il convient de procéder à des ajustements fonciers de manière à dissocier les assiettes foncières comprenant du bâti, des assiettes foncières comprenant des espaces verts ou des voiries et qui doivent demeurer elles propriétés communales.

Aussi, certaines parcelles mise à disposition de la SEM EMH doivent être modifiées afin de prendre en compte ces évolutions parcellaires.

ARTICLE 1 :

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 m² avant arpentage) à déduire : SE n°64p - b et c (1 a 05 correspondants à l'espace public)
- 225 à 231 avenue André Malraux (Cadastré Ban de Metz – Sablon : SE n°164 – 1972 m² avant arpentage) à déduire : SE n°164p - e (0 a 27 correspondants à un PAVE)

- UCBL Bellecroix (66 logements)

- 1 à 4 rue Lamoricière (Cadastré Ban de Metz – Bellecroix : 15 n°87 – 679 m² et 15 n°88 – 627 m²)
- 1 à 4 rue Raphaël Lévy (Cadastré Ban de Metz – Bellecroix : 15 n°89 – 1666 m² et 15 n°90 – 630 m²)
- 2 à 4 rue du Maréchal Niel (Cadastré Ban de Metz – Bellecroix : 15 n°92 – 456 m²)

- UCBL Hestaux/Tivoli (26 logements)

- 1 rue Louis Hestaux (Cadastré Ban de Metz – Plantières-Queueleu : RD n°56 – 950 m² avant arpentage) – à déduire RD n°56p - b (3 a 39 correspondants à un espace vert) et RD n°56p - c (0 a 19 correspondants à un PAVE)
- 4, 6 rue Louis Hestaux (Cadastré Ban de Metz – Plantières-Queueleu : RD n° 80 – 1444 m²)

- UCBL Hauts de Queueleu (98 logements)

- 23 à 33 rue Joseph Hénot et 1 à 5 rue Charles Péguy (Cadastré Ban de Metz - Plantières-Queueleu : RK n°3 - 9131 m² avant arpentage) – à déduire RK n°3p – d, e et f (27 a 18 correspondants à des espaces publics : voiries et espaces vert).

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 6 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 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 trois 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 :

Julien HUSSON
1 er Adjoint.

Pour la SEM EMH :

Pascal COURTINOT
Directeur Général

Le Maire de la Ville de Metz :

François GROSDIDIER.

Commune	METZ (Plantières-Queueu)	
Adresse	Rue Charles PEGUY	
Code commune	Préfixe	Section
57463	000	RK
Parcelles mères		
3		
Géomètre-expert/Pers. agréée	Identifiant	n° dossier
Joel STROZYNA	4796	25-352

n° croquis	
Feuille	
Numéro	Total
1	2

Je certifie avoir effectué le lever de la nouvelle situation après abornement préalable et en avoir dressé le présent croquis.

le : _____

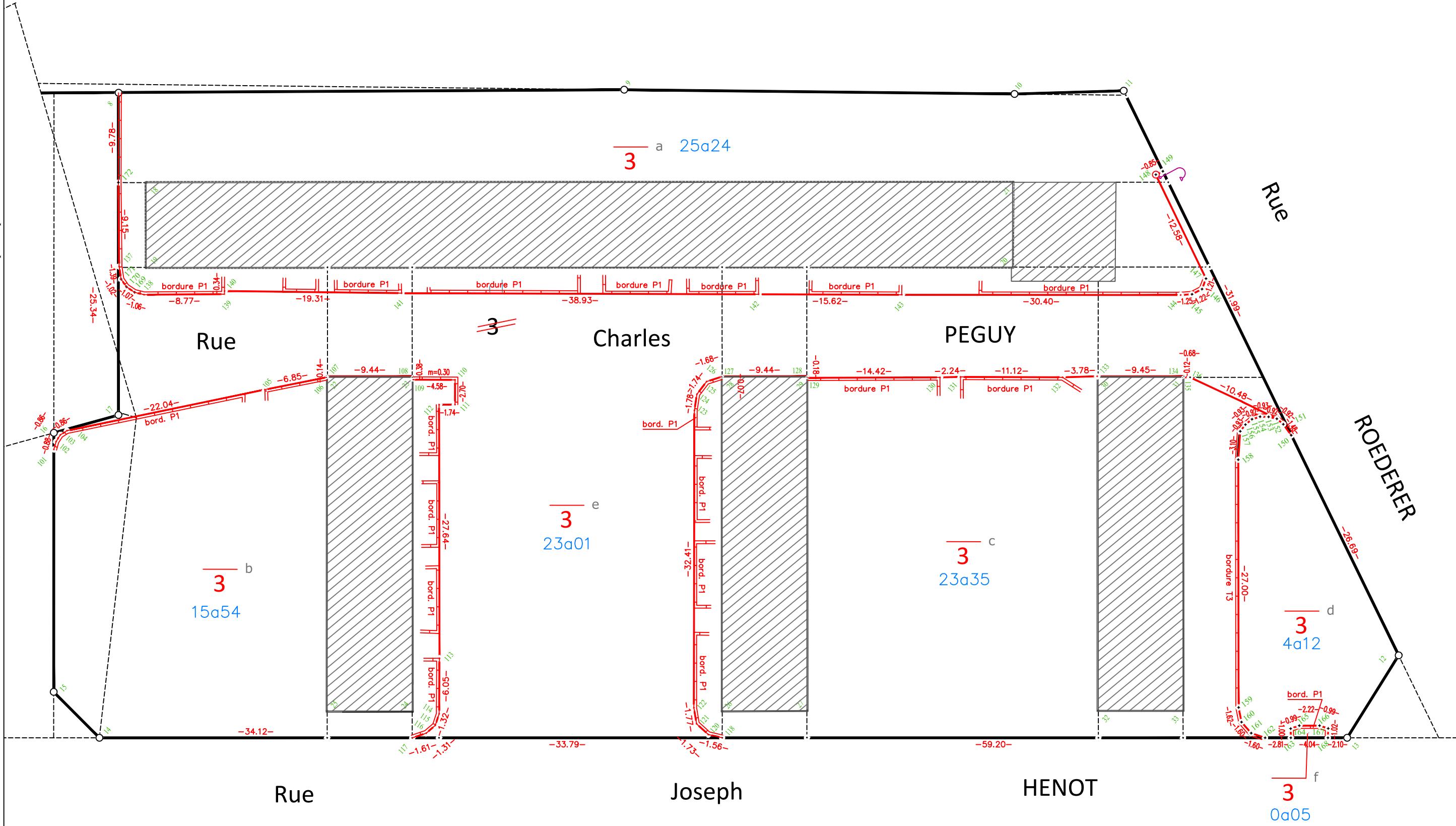
la nouvelle limite est reconnue exacte par le(s) propriétaire(s) soussigné(s) qui demande(nt) la division de leurs immeubles et l'inscription au Livre Foncier des parcelles créées.

Publication : Les parties soussignées autorisent la publication du présent document au portail www.cadastre-Alsace-Moselle.fr

Bon pour Accord

Croquis sans échelle

Ce document, destiné aux archives cadastrales, est établi conformément aux prescriptions de l'article 52 de la loi du 31 mars 1884.



Croquis sans échelle

Ce document, destiné aux archives cadastrales, est établi conformément aux prescriptions de l'article 52 de la loi du 31 mars 1884

Commune	METZ (Plantières-Queueu)	
Adresse	Rue Louis HESTAUX	
Code commune	Préfixe	Section
57463	000	RD
Parcelles mères		
56/20		
Géomètre-expert/Pers. agréée	Identifiant	n° dossier
Joel STROZYNA	4796	25-353

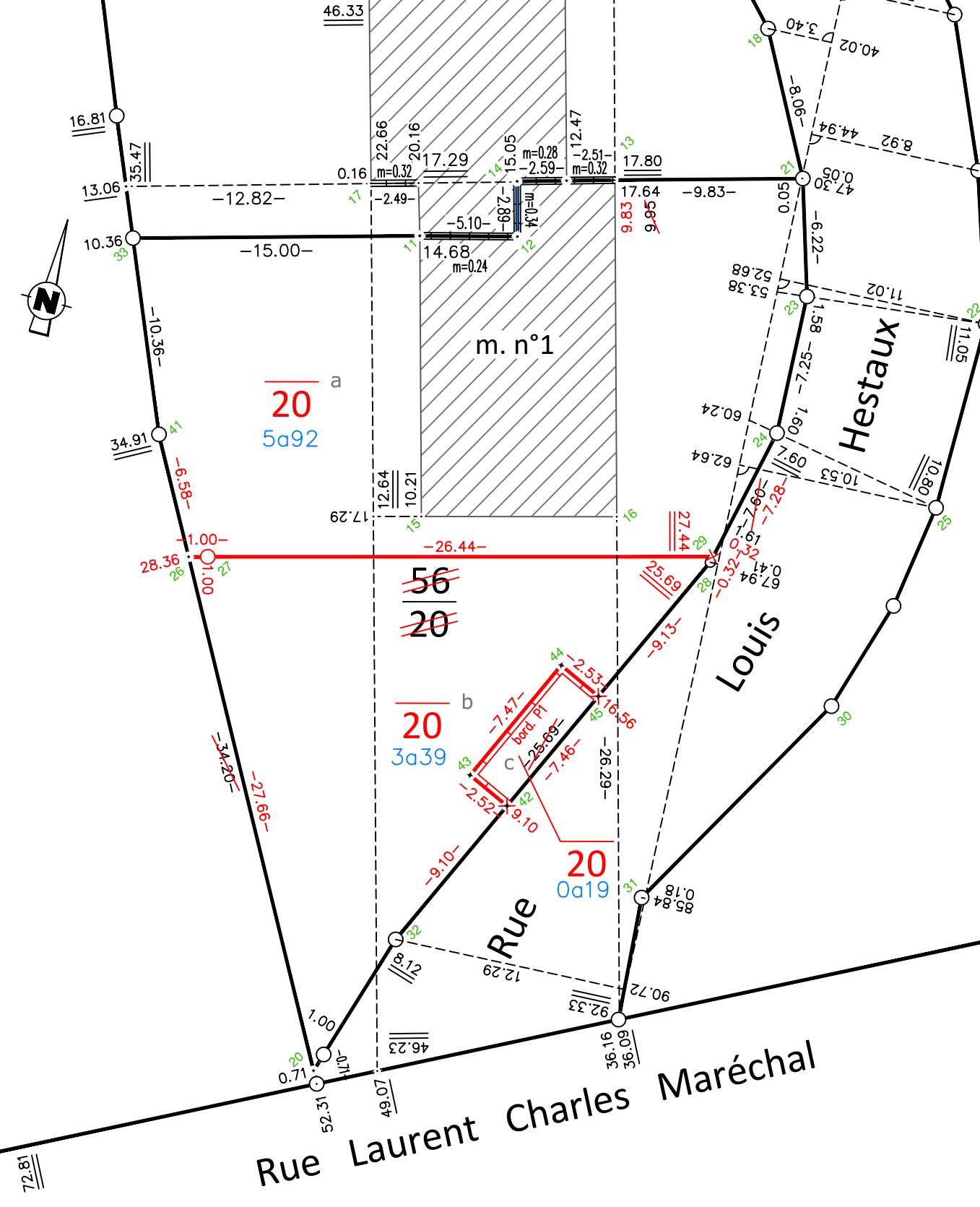
n° croquis	
Feuille	
Numéro	Total
1	2

Je certifie avoir effectué le lever de la nouvelle situation après abornement préalable et en avoir dressé le présent croquis.

la nouvelle limite est reconnue exacte par le(s) propriétaire(s) soussigné(s) qui demande(nt) la division de leurs immeubles et l'inscription au Livre Foncier

Publication : Les parties soussignées autorisent la publication du présent document au portail www.cadastre-Alsace-Moselle.fr

Bon pour Accord



Commune	METZ (Sablon)	
Adresse	Rue André MALRAUX	
Code commune	Préfixe	Section
57463	000	SE
Parcelles mères		
64; 164		
Géomètre-expert/Pers. agréée	Identifiant	n° dossier
Joel STROZYNA	4796	25-355

n° croquis	
Feuille	
Numéro	Total
1	2

Je certifie avoir effectué le lever de la nouvelle situation après abonnement préalable et en avoir dressé le présent croquis.

le : _____

la nouvelle limite est reconnue exacte par le(s) propriétaire(s) soussigné(s) qui demande(nt) la division de leurs immeubles et l'inscription au Livre Foncier des parcelles créées.

Publication : Les parties soussignées autorisent la publication du présent document au portail www.cadastre-Alsace-Moselle.fr

Bon pour Accord

Croquis sans échelle

