

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 27 septembre 2018

DCM N° 18-09-27-23

Objet : Avenant n° 4 au bail emphytéotique du 23 mars 1989 - Résidences UCBL.

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.

Le bail arrivant à échéance le 30 septembre 2018, Metz Habitat Territoire a étudié la possibilité de racheter cet ensemble immobilier et a produit une offre reposant sur un montant d'investissement représentant 7.156.500 € HT de travaux, et une soulte de 600.000 € pour l'acquisition de ce patrimoine.

Les premiers échanges avec France domaine laissant entrevoir un écart important avec l'estimation de la valeur vénale de ces biens, il s'avère nécessaire de disposer d'un délai suffisant pour une étude approfondie de ce dossier, c'est pourquoi il est proposé de prolonger le bail emphytéotique pour une durée maximale d'un an, avec possibilité de le résilier de manière anticipée en cas de cession de l'ensemble immobilier.

Cette prolongation nécessite la signature d'un avenant n° 4 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 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,

CONSIDERANT que ledit bail arrivera à échéance le 30 septembre 2018,

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

CONSIDERANT que l'ensemble immobilier s'inscrit à ce jour dans le parc locatif "très social" et nécessitera d'importants travaux de réhabilitation,

CONSIDERANT qu'afin de parvenir à une conclusion éclairée, il est nécessaire pour les parties de disposer d'un délai supplémentaire,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **DE PROLONGER** d'une année maximum, soit jusqu'au 30 septembre 2019, 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, 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» : 3.5 Autres actes de gestion du domaine public

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 : 36 Absents : 19 Dont excusés : 9

Décision : ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

AVENANT N° 4

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-huit,

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 27 septembre 2018 et par son arrêté de délégation en date du 22 avril 2014, dénommée "la collectivité",

d'une part,

- Metz Habitat Territoire, représentée par XXX, XXX agissant es-qualité, 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 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-Queuleu : RD n° 56 – 950 m²)
 - 4, 6 rue Louis Hestaux
(Cadastré Ban de Metz – Plantières-Queuleu : RD n° 80 – 1444 m²)
- 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 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 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.

Ces immeubles s'inscrivent à ce jour dans le parc locatif "très social" et nécessiteraient d'importants travaux de rénovation afin de leur garantir une pérennité, une bonne attractivité et de concourir à la mixité de leur occupation. Dans le cadre d'un potentiel rachat, les travaux correspondants ont été estimés par Metz Habitat Territoire à 8 513 300,00 €.

En fonction de ces éléments, la vente de l'ensemble immobilier à sa valeur vénale semble difficilement envisageable.

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.

ARTICLE 1 : DURÉE

Le présent avenant n° 4 au bail emphytéotique du 23 mars 1989 porte prolongation du bail pour une durée maximale de 1 (une) année entière et consécutive, à compter du 1^{er} octobre 2018 jusqu'au 30 septembre 2019. 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 3 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 :

XXX

Le Maire,

Dominique GROS
Conseiller Départemental de Moselle