

Délibération n°5
Avenant n°3 à la convention de location
de la résidence universitaire Douaumont de Sarreguemines

- VU le code de l'éducation, notamment ses articles L. 822-1 à L. 822-5 et R. 822-1 à R. 822-34,
VU la convention de location de la résidence universitaire Douaumont de Sarreguemines en date du 16 juin 1988, son avenant n°1, et son avenant n°2,
VU la réponse du Contrôleur Budgétaire Régional en date du 4 septembre 2025.

EXPOSÉ

Par convention de location en date du 1^{er} octobre 1991, l'Office Public d'H.L.M. de la Ville de Sarreguemines, aux droits de laquelle est venue par la suite la SEM Sarreguemines Confluences Habitat, a donné à bail au Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires de l'Académie de Nancy-Metz, aux droits duquel est venu par la suite le Crous Lorraine, pour une durée de 9 ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, un immeuble sis 17 Rue Douaumont à Sarreguemines (57200) aux fins de sous-location à des étudiants. Ledit immeuble a été apporté à bail emphytéotique, pour une durée de 34 ans, à compter du 8 octobre 1990 et expirant le 8 octobre 2024, par la Ville de Sarreguemines, à l'Office Public d'H.L.M. de la Ville de Sarreguemines.

Aux termes de l'article 4 – *Loyer* de la convention de location, le Crous Lorraine s'engageait à verser au bailleur un loyer composé notamment « 1°) [du] montant des annuités (intérêts et amortissements) dû par le bailleur pour la période annuelle suivante en vue du remboursement des emprunts contractés pour le programme de logements, les financements par fonds propres de l'Office sont assimilés à des financements CDC et amortis comme tels. ».

Aux termes de l'article 3 – *Durée* et notamment de son alinéa 4, « la convention de location sera, dans tous les cas, révisée, notamment pour ce qui concerne l'article 4, lorsque sa durée aura atteint celle de remboursement des emprunts contractés par le bailleur, soit le 30 juin 2025 au plus tard. ».

Par avenant n°1 en date du 1^{er} octobre 1991 à la convention de location, les parties apportaient diverses précisions à la convention de location.

Puis par avenant n°2 en date du 10 janvier 2018 à la convention de location, identifié de manière erronée sous le terme d'« avenant n°1 », les parties ont apporté de nouvelles modifications à la convention de location.

Le bail emphytéotique, consenti par la Ville de Sarreguemines au bailleur et qui est arrivé à échéance le 8 octobre 2024, a été renouvelé pour une durée de 18 années entières et consécutives.

En cours d'exécution de la convention de location, un report d'échéance de l'un des emprunts contractés par le bailleur, pour l'opération, a eu pour effet de différer la date de remboursement de la dernière échéance des emprunts au 1^{er} mai 2028 et non plus au 30 juin 2025, date à laquelle, en application de l'article 3 de la convention de location, une révision de cette dernière devait intervenir.

Aussi, les parties ont convenu par un avenant n°3 de modifier la date à laquelle la convention de location devra être révisée, en fixant la date de révision de la convention à celle correspondant au remboursement de la dernière échéance des emprunts tel que résultant du report d'échéance constaté, à savoir le 1^{er} mai 2028.

Article 1 :

Le Conseil d'Administration du Crous Lorraine approuve l'avenant n°3 à la convention de location de la résidence universitaire Douaumont de Sarreguemines, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général du Crous Lorraine à signer ledit avenant n°3 et tous documents y afférents.

Nombre d'administrateurs constituant le conseil d'administration : 27

Quorum exigé : 9

Administrateurs présents : 19

Administrateurs représentés : 5

Total : 24

Décompte du vote :

ABSTENTION :

POUR : 24

CONTRE :

Fait à Nancy, le 15 octobre 2025

Le Président du Conseil d'Administration
Claudio GALDERISI

Recteur délégué à l'ESRI Grand Est



AVENANT N°3

à la convention de location de la résidence universitaire Douaumont de Sarreguemines

Entre :

1. Le **CENTRE RÉGIONAL DES ŒUVRES UNIVERSITAIRES ET SCOLAIRES DE LORRAINE**
Établissement Public de l'Etat à caractère administratif dont le siège administratif est situé 75 Rue de Laxou à Nancy (54042),
Représenté par Monsieur Frédéric LÉONARD, en qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes, par délibération du Conseil d'Administration du _____ (Annexe 1)

Ci-après le « **Crous Lorraine** » ou le « **preneur** »

et :

2. La **SOCIETE D'ÉCONOMIE MIXTE SARREGUEMINES CONFLUENCES HABITAT**,
société anonyme d'économie mixte au capital de trente-deux-millions huit cent deux mille quatre cent quatre-vingts euros (32 802 480 €), dont le siège social est situé 03 Rue Alexandre de Geiger à Sarreguemines (57200), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Sarreguemines et identifiée sous le numéro d'identification 894 206 457.
Représentée par Monsieur Régis GLATZ, en qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après « **SEM Sarreguemines Confluences Habitat** » ou le « **bailleur** »

Le Crous Lorraine et la Société d'Economie Mixte Sarreguemines Confluences Habitat étant désignés ensemble les « **parties** » et séparément la « **partie** ».

Il est préalablement exposé ce qui suit :

- (A) Par acte du 1^{er} octobre 1991 (la « **convention de location** »), l'Office Public d'H.L.M. de la Ville de Sarreguemines, aux droits de laquelle est venue par la suite la SEM Sarreguemines Confluences Habitat, a donné à bail au Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires de l'Académie de Nancy-Metz, aux droits duquel est venu par la suite le Crous Lorraine, pour une durée de 9 ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, un immeuble sis 17 Rue Douaumont à Sarreguemines (57200) aux fins de sous-location à des étudiants. Ledit immeuble a été apporté à bail emphytéotique, pour une durée de 34 ans, à compter du 8 octobre 1990 et expirant le 8 octobre 2024, par la Ville de Sarreguemines, à l'Office Public d'H.L.M. de la Ville de Sarreguemines.

Aux termes de l'article 4 – *Loyer* de la convention de location, le Crous Lorraine s'engageait à verser au bailleur un loyer composé notamment « 1°) [du] montant des annuités (intérêts et amortissements) dû par le bailleur pour la période annuelle suivante en vue du remboursement des emprunts contractés pour le programme de logements, les financements par fonds propres de l'Office sont assimilés à des financements CDC et amortis comme tels. ».

Aux termes de l'article 3 – *Durée* et notamment de son alinéa 4, « la convention de location sera, dans tous les cas, révisée, notamment pour ce qui concerne l'article 4, lorsque sa durée aura atteint celle de remboursement des emprunts contractés par le bailleur, soit le 30 juin 2025 au plus tard. ».

- (B) Par avenant n°1 (l'« **avenant n°1** ») en date du 1^{er} octobre 1991 à la convention de location, les parties apportaient diverses précisions à la convention de location.
- (C) Par avenant n°2 (l'« **avenant n°2** ») en date du 10 janvier 2018 à la convention de location, identifié de manière erronée sous le terme d'« avenant n°1 », les parties ont apporté de nouvelles modifications à la convention de location.
- (D) Le bail emphytéotique, consenti par la Ville de Sarreguemines au bailleur et qui est arrivé à échéance le 8 octobre 2024, a été renouvelé pour une durée de 18 années entières et consécutives.
- (E) Considérant que la date du 30 juin 2025, à laquelle, en application de l'article 3 de la convention de location, une révision de cette dernière devra intervenir, a été déterminée en tenant compte de la date de remboursement de la dernière échéance des emprunts initialement contractés pour l'opération. Que, compte tenu d'un report d'échéance de l'un des emprunts, la date de remboursement de la dernière échéance des emprunts contractés pour l'opération est différée au 1^{er} mai 2028.
- (F) Considérant que les parties ont convenu de conclure le présent avenant (l'« **avenant n°3** »), afin de purger toute incertitude quant à la date de remboursement de la dernière échéance des emprunts contractés pour l'opération.

Cela étant exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit,

Article 1. Objet

Le présent avenant n°3 a pour objet de préciser la date à laquelle, à défaut de dénonciation par l'une ou l'autre des parties, dans les conditions stipulées à l'article 3 de la convention de location, les parties devront, dans tous les cas, réviser la convention de location.

Article 2. Echéance des emprunts contractés par le bailleur pour l'opération

Il est tout d'abord rappelé que :

- en application de la convention de location et de son article 3, la date à laquelle la convention de location doit, dans tous les cas, être révisée, a été fixée en fonction de la date de remboursement de la dernière échéance des emprunts contractés pour l'opération, laquelle devait intervenir le 30 juin 2025, au plus tard,
- en cours d'exécution de la convention de location, un report d'échéance de l'un des emprunts contractés par le bailleur, pour l'opération, a eu pour effet de différer la date de remboursement de la dernière échéance des emprunts au 1^{er} mai 2028.

Cet emprunt a été contracté par le bailleur pour une durée de 35 ans, pour lequel les dates de première échéance et de dernière échéance, selon l'échéancier communiqué par le bailleur sont les suivantes (annexe 2) :

- Emprunt n°0276734 :

Première échéance 01/05/1994
Dernière échéance 01/05/2028

Compte tenu de la durée de cet emprunt et des dates de remboursement des échéances, celui-ci arrivera à échéance le 1^{er} mai 2028, soit postérieurement au 30 juin 2025, date à laquelle était initialement fixée la dernière échéance des emprunts et à laquelle était associée la révision de la convention de location.

En l'absence de formalisation d'un avenant à la convention de location retranscrivant le report d'échéances de cet emprunt, les parties reconnaissent qu'il existe une discordance entre la date à laquelle, à défaut de dénonciation de la convention de location, la révision de celle-ci doit intervenir (30 juin 2025) et la date de remboursement de la dernière échéance des emprunts (1^{er} mai 2028).

Article 3. Modification de l'alinéa 4 de l'article 3 - Durée

Les parties conviennent de modifier l'alinéa 4 de l'article 3 de la convention de location comme suit : « *Enfin, cette convention de location sera, dans tous les cas, révisée, notamment en ce qui concerne l'article 4, lorsque sa durée aura atteint celle de remboursement de l'emprunt contracté par le bailleur, soit le 1^{er} mai 2028 au plus tard.* ».

Pour ne pas obérer la volonté des parties, le cas échéant, de réviser la convention de location, le 1^{er} mai 2028 au plus tard, le bailleur s'interdit de négocier le rééchelonnement de l'emprunt contracté ou le montant des mensualités dues.

Article 4. Autres clauses

L'ensemble des stipulations de la convention de location et de ses avenants n°1 et n°2 demeurent inchangées en ce que ces stipulations ne sont pas modifiées par les articles contenus dans le présent avenant n°3.

En conséquence de quoi, les parties s'engagent à ne pas remettre en cause les stipulations de la convention de location et de ses avenants, et ce jusqu'au terme de cette convention.

En cas de contradiction, les stipulations du présent avenant n°3 prévalent.

Article 5. Déclaration et garanties

Chacune des parties déclare et garantit, pour le bénéfice de l'autre partie, qu'à la date de signature du présent avenant n°3 :

- (i) Elle existe et est dûment et légalement constituée conformément au droit qui lui est applicable,
- (ii) Elle a la capacité pour conclure l'avenant n°3, souscrire et exécuter les obligations qui en découlent,
- (iii) La personne chargée de la représenter au titre de l'avenant n°3 est dûment mandatée et habilitée pour signer l'avenant n°3,
- (iv) L'avenant n°3 n'est contraire à aucune loi ou règlement auxquels elle serait soumise ni à ses statuts ou ses documents constitutifs, et ne contrevient à aucune stipulation d'une convention à laquelle elle est partie, à l'exception de celles sur lesquelles porte l'avenant n°3,
- (v) Elle a pris toutes les mesures nécessaires :
 - pour autoriser la conclusion de l'avenant n°3, souscrire et exécuter les obligations qui en découlent (à cet effet, le Crous Lorraine reconnaît avoir saisi le Contrôleur Budgétaire Régional (annexe 3) et,
 - pour que ses obligations au titre de l'avenant n°3 soient valables, pleinement réalisables et opposables à l'égard des tiers.

Article 6. Entrée en vigueur et prise d'effet

L'avenant n°3 entre en vigueur à sa date de signature par les parties.

Article 7. Divisibilité

La nullité ou l'inapplicabilité d'une quelconque stipulation du présent avenant n°3 n'affecte pas les autres stipulations y figurant, et l'avenant n°3 devra être interprété comme si la stipulation nulle ou inapplicable

avait été omise, sous réserve que les parties concernées, après des négociations de bonne foi, conviennent de remplacer la stipulation qui se révélerait nulle ou inapplicable par une nouvelle stipulation respectant l'équilibre contractuel et l'économie globale du présent avenant n°3, et ce, à la lumière des dispositions de la convention de location, de ses avenants n°1 et n°2.

Article 8. Intégralité de l'Avenant n°3

Le présent avenant n°3 et ses annexes (et tous les documents qui y sont mentionnés) expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement aux obligations qui y sont décrites.

Toute altération, modification aux dispositions du présent avenant n°3 nécessitera un accord écrit valablement signé par les parties.

Article 9. Litiges

Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de l'avenant n°3 et qui ne peut pas être réglé à l'amiable est soumis à la juridiction compétente, saisie par la partie la plus diligente.

Article 10. Annexes

Sont annexées au Protocole et font corps avec lui :

- Annexe 1. Délibération du conseil d'administration du Crous Lorraine du _____
- Annexe 2. Echancier de l'emprunt contracté par le bailleur pour l'opération
- Annexe 3. Réponse du Contrôleur Budgétaire Régional

Fait à _____, le _____
en deux exemplaires

Le Crous Lorraine
Le Directeur Général

Frédéric LÉONARD

La SEM Sarreguemines Confluences Habitat
Le Directeur Général

Régis GLATZ





(/mes-
prets/web/loginSuccess)

Vers l'espace personnel
(https://mon-compte.banquedesterritoires.fr/de-bord/accueil)

Vers l'espace éditorial
(https://www.banquedesterritc)

Accueil (/mes-prets/web/accueil) > Consultation des prêts (/mes-prets/web/synthese) > Les prêts en détail (/mes-prets/web/recherchePrêts/lister)
> Tableau d'amortissement

Votre prêt sélectionné : n°0276734

Évolution de la dette | Tableau d'amortissement | Montage de garantie du prêt

Tableau d'amortissement									
N° de l'échéance	Date de l'échéance	Montant de l'échéance (€)	Montant de l'amortissem... (€)	Montant des intérêts (€)	Montant du CRD (€)	Stock des intérêts différés (€)	Variation des intérêts différés (€)	Taux d'intérêt périodique	Taux progressivité échéance TA
1	01/05/1994	34 809,82	7 886,81	26 923,01	620 148,63	9 503,05	9 503,05	5,80	
2	01/05/1995	35 488,61	8 304,81	27 183,80	611 843,82	18 839,05	9 336,00	5,80	
3	01/05/1996	36 180,63	8 744,96	27 435,67	603 098,86	27 982,98	9 143,94	5,80	
4	01/05/1997	36 537,52	9 208,45	27 329,07	593 890,41	30 945,84	2 962,86	4,80	
5	01/05/1998	34 884,33	7 953,17	26 931,16	585 937,24	34 006,82	3 060,98	4,80	
6	01/05/1999	35 228,43	8 374,69	26 853,74	577 562,55	36 910,39	2 903,57	4,80	
7	01/05/2000	35 406,19	8 818,55	26 587,64	568 744,01	36 745,09	-165,30	4,30	
8	01/05/2001	35 328,96	9 285,93	26 043,03	559 458,08	32 196,92	-4 548,17	3,55	
9	01/05/2002	35 507,22	9 778,08	25 729,14	549 680,00	31 908,94	-287,98	4,30	
10	01/05/2003	35 686,38	10 296,32	25 390,06	539 383,68	31 527,20	-381,74	4,30	
	TOTAUX	1 189 488,98	628 035,45	561 453,53		437 427,86	-0,02		Besoin d'aide ?

N° de l'échéance	Date de l'échéance	Montant de l'échéance (€)	Montant de l'amortissem... (€)	Montant des intérêts (€)	Montant du CRD (€)	Stock des intérêts différés (€)	Variation des intérêts différés (€)	Taux d'intérêt périodique	Taux progressivité échéance TA
11	01/05/2004	35 866,45	10 842,03	25 024,42	528 541,65	31 051,95	-475,25	4,30	
12	01/05/2005	35 788,22	11 416,65	24 371,57	517 125,00	26 545,95	-4 506,00	3,55	
13	01/05/2006	35 710,16	12 021,74	23 688,42	505 103,26	22 157,86	-4 388,10	3,55	
14	01/05/2007	35 632,26	12 658,89	22 973,37	492 444,37	17 902,26	-4 255,60	3,55	
15	01/05/2008	35 726,22	13 329,81	22 396,41	479 114,56	16 174,89	-1 727,37	4,05	
16	01/05/2009	36 078,62	14 036,29	22 042,33	465 078,27	17 906,45	1 731,56	4,80	
17	01/05/2010	35 826,10	14 780,21	21 045,89	450 298,06	11 591,60	-6 314,86	3,05	
18	01/05/2011	35 402,73	15 563,56	19 839,17	434 734,50	3 530,62	-8 060,98	2,55	
19	01/05/2012	35 240,22	17 246,85	17 993,37	417 487,65	0,00	-3 530,62	3,30	
20	01/05/2013	35 163,35	20 342,54	14 820,81	397 145,11	0,00	0,00	3,55	
21	01/05/2014	34 917,23	22 804,31	12 112,92	374 340,80	0,00	0,01	3,05	
22	01/05/2015	34 504,60	24 958,91	9 545,69	349 381,89	0,00	0,00	2,55	
23	01/05/2016	34 013,73	25 977,94	8 035,79	323 403,95	0,00	-0,01	2,30	
24	01/05/2017	33 447,90	26 818,12	6 629,78	296 585,83	0,00	0,00	2,05	
25	01/05/2018	32 891,48	26 811,46	6 080,02	269 774,37	0,00	-0,01	2,05	
26	01/05/2019	32 344,32	26 813,94	5 530,38	242 960,43	0,00	-0,01	2,05	
27	01/05/2020	31 806,25	26 825,57	4 980,68	216 134,86	0,00	0,01	2,05	
28	01/05/2021	31 200,52	27 310,09	3 890,43	188 824,77	0,00	0,00	1,80	
29	01/05/2022	30 606,33	27 207,48	3 398,85	161 617,29	0,00	0,00	1,80	
30	01/05/2023	30 170,91	26 453,71	3 717,20	135 163,58	0,00	0,00	2,30	
31	01/05/2024	30 323,15	24 511,12	5 812,03	110 652,46	0,00	0,00	4,30	
32	01/05/2025	30 476,16	25 718,10	4 758,06	84 934,36	0,00	0,00	4,30	
33	01/05/2026	30 453,73	27 311,16	3 142,57	57 623,20	0,00	0,00	3,70	
34	01/05/2027	30 431,32	28 299,26	2 132,06	29 323,94	0,00	0,00	3,70	
35	01/05/2028	30 408,93	29 323,94	1 084,99	0,00	0,00	0,00	3,70	
	TOTAUX	1 189 488,98	628 035,45	561 453,53		437 427,86	-0,02		

Besoin d'aide ?

 Exporter

Besoin d'aide ?



Re: Projet d'avenant - Convention de location de la Résidence universitaire Douaumont

À partir de catherine.dubald <catherine.dubald@dgfip.finances.gouv.fr>

Date Jeu 2025-09-04 10:46

À Benedicte DUFOUR <Benedicte.DUFOUR@crous-lorraine.fr>; ENGEL Alexis (67) <alexis.engel@dgfip.finances.gouv.fr>; SKONIECZNY Carole (67) <carole.skonieczny@dgfip.finances.gouv.fr>

Cc Frederic LEONARD <Frederic.LEONARD@crous-lorraine.fr>; Antoine BALHAZARD <Antoine.BALHAZARD@crous-lorraine.fr>

Bonjour Madame,

Vous m'avez transmis pour avis l'avenant N°3 à la convention de location de la résidence universitaire Douaumont à Sarreguemines.

Cette convention devait être révisée à l'échéance du remboursement de la dernière annuité de l'emprunt contracté par le bailleur, soit le 30/06/2025.

Une renégociation de l'emprunt, fixe la dernière échéance au 1er mai 2028 et implique de modifier la convention en ce sens.

La révision de la convention, portée par cet avenant, n'ayant aucun impact budgétaire complémentaire pour votre établissement, l'acte ne nécessite pas de visa formel de notre part. Je prends bien note de cette information.

Bien cordialement

Finances publiques

Direction Générale des
Finances Publiques

Catherine DUBALD

Mission Contrôle Budgétaire Régional - Opérateurs de l'Etat

DRFIP de la région Grand-Est et du département du Bas-Rhin

4 Place de la République - 67070 STRASBOURG Cedex

☎ : 03.88.56.55.17 ✉ : catherine.dubald@dgfip.finances.gouv.fr

De : Benedicte DUFOUR [<mailto:Benedicte.DUFOUR@crous-lorraine.fr>]

Envoyé : mardi 2 septembre 2025 à 10:50

Pour : ENGEL Alexis (67) <alexis.engel@dgfip.finances.gouv.fr>, SKONIECZNY Carole (67) <carole.skonieczny@dgfip.finances.gouv.fr>, catherine.dubald <catherine.dubald@dgfip.finances.gouv.fr>

Cc : Frederic LEONARD <Frederic.LEONARD@crous-lorraine.fr>, Antoine BALHAZARD <Antoine.BALHAZARD@crous-lorraine.fr>

Objet : Projet d'avenant - Convention de location de la Résidence universitaire Douaumont

Bonjour M. le Contrôleur,

Je vous prie de trouver ci-joint, un courrier émanant du Directeur Général du

Crous Lorraine, concernant un projet d'avenant n°3 (pièce n°5 - fichier en version Word) à une convention de location conclue avec un bailleur social, pour lequel le Crous Lorraine sollicite votre avis.

L'avenant a simplement pour objet de régulariser la date de révision de la convention induite par un report d'échéances de l'emprunt contracté par le bailleur pour l'opération et dont les remboursements d'échéances constituent un élément du loyer.

Pour information, le Crous Lorraine prévoit de soumettre cet avenant à la validation de son Conseil d'Administration programmé le 15 octobre 2025.

Vous en souhaitant bonne réception et vous en remerciant par avance,

Bien cordialement,

BÉNÉDICTE DUFOUR

Responsable de service
Service budget

75, rue de Laxou, 54042 NANCY Cedex
Tél : 03 83 91 88 40
crous-lorraine.fr

