



République Française
Département de la Moselle

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an Deux Mille Vingt-deux, le vingt-sept septembre à dix-neuf heures, dûment convoqués, se sont réunis en séance ordinaire, en la salle du Conseil de Communauté à Cattenom, les Conseillers communautaires des Communes constituant la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CATTENOM ET ENVIRONS, sous la présidence de Monsieur Michel PAQUET, Président de la Communauté de Communes.

Étaient présents :

Monsieur Michel PAQUET,
M. Roland BALCERZAK, Mme Rachel ZIROVNIK, MM. Michel HERGAT, Maurice LORENTZ, Mme Marie-Marthe DUTTA GUPTA, MM. Benoit STEINMETZ, Guy KREMER, Denis BAUR, David ROBINET,

MM. Eric GONAND, Denis NOUSSE, Philippe GAILLOT, Mme Maryse GROSSE, M. Michel SCHMITT, Mme Christine ACKER, M. Hervé GROULT, Mme Mauricette NENNIG, M. Yves LICHT, Mme Alieth FEUVRIER, MM. Bertrand MATHIEU, Thierry MICHEL, Alain REDINGE, MMES Marie-Pierre LAGARDE, Marie-Josée THILL, Céline CONTRERAS, Nadine GALLINA, M. Régis HEIL, Mme Isabelle MAGGI, M. Hervé PATAT, Mme Marie-Odile KRIEGER, M. Jerry PARPETTE, MMES Evelyne DEROCHE, Patricia VEIDIG, M. Yannick OLIGER, Mme Déborah LANGMAR, MM. Joseph BAUER, Olivier KORMANN, MMES Christelle MAZZOLINI, Brigitte DA COSTA, M. Serge RECH, Mme Christine KOHLER

<u>Absents avec procuration</u> :	Bernard ZENNER	à	Mauricette NENNIG
	Jean-Marc COCQUYT	à	Michel SCHMITT
	Bernard DORCHY	à	Mme Christine ACKER
	Hassan FADI	à	Michel PAQUET
	Didier PALLUCCA	à	Hervé PATAT
	Joseph GHAMO	à	Joseph BAUER
	Joël IMMER	à	Benoit STEINMETZ
	Valérie CARDET	à	Maurice LORENTZ
	Karine BERNARD	à	Serge RECH

Absent excusé : ./.

Date de la convocation : 29 août 2022

Nombre de membres en exercice : 51
Nombre de membres présents : 42
Nombre de votants : 51

Secrétaire de séance : Déborah LANGMAR



16. Objet : Révision des prix de la politique tarifaire du foncier économique sur les Zones d'Activités Economiques (ZAE) et les Zones d'Activités Concertées (ZAC)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération n° 2 du Conseil communautaire en date du 11 février 2014,

Vu la délibération n° 15 du Conseil communautaire en date du 11 juillet 2017,

Considérant que le développement des Zones d'Activités Économiques fait partie intégrante du projet de schéma de développement économique en cours d'élaboration, dans le cadre plus global du projet de territoire communautaire,

Considérant que la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui prévoit la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN), incite à repenser la politique foncière de la collectivité avec à termes, une densification des ZAE du territoire et une forte contrainte sur le nombre de terrains disponibles pour l'activité économique,

Les Zones d'Activités Économiques (ZAE) de Cattenom-Husange, Entringe et Volmerange-les-Mines sont gérées en régie directe par la Communauté de Communes. La CCCE assure la vente des terrains directement aux entreprises souhaitant s'implanter ou déménager sur ces zones. Le prix de cession des terrains a été fixé à 10 € HT/m² par délibération du Conseil Communautaire du 11 juillet 2017.

L'aménagement de la ZAC à Hettange-Grande a été déléguée à la SODEVAM par Traitée de Concession d'Aménagement en date du 17 mars 2014. La vente des terrains est assurée par l'aménageur. Par délibération du Conseil Communautaire du 11 juillet 2017, les tarifs suivants ont été définis :

- Îlot à vocation commerciale donnant sur la RD15 : 50€ HT/m² (en rouge),
- 1^{er} rideau à vocation d'artisanat et de services : 35€ HT/m² (en orange),
- 2^{ème} rideau à vocation d'artisanat et de services : 25€ HT/m² (en jaune),
- 50€ HT/m² pour les entreprises à vocation commerciale, quel que soit le positionnement dans la ZAC.

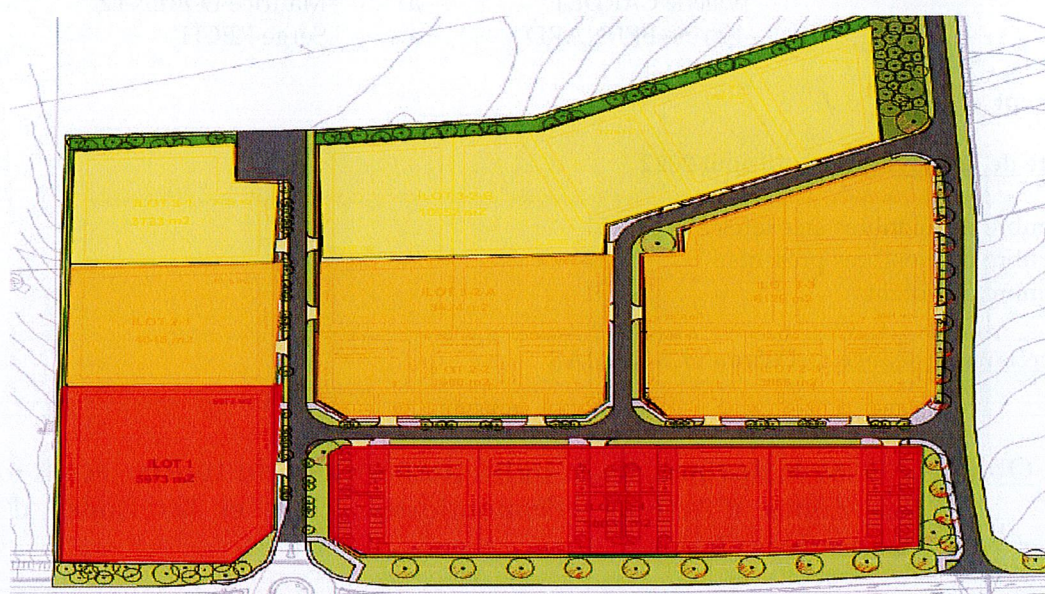


Figure 1 : Découpage de la surface cessible par zonage

La surface cessible du projet a été revue à la baisse suite aux mesures d'évitement et de compensation environnementales pour les zones naturelles sensibles, c'est pourquoi les surfaces cessibles sont passées de 85 974 m² à 54 811 m². Le tableau ci-dessous détaille l'évolution du périmètre du projet :

	prévision d'origine	nouvelle prévision	réalisé	à réaliser
Surfaces à aménager	141 428 m ²	100 000 m ²	31 000 m ²	69 000 m ²
Dont extension ZAC	116 299 m ²	74 639 m ²	29 000 m ²	45 639 m ²
Surfaces cessibles	85 974 m ²	54 811 m ²	0 m ²	54 811 m ²
Dont extension ZAC	85 974 m ²	54 811 m ²	0 m ²	54 811 m ²
Surfaces de plancher	85 066 m ²	85 066 m ²	0 m ²	85 066 m ²

Tableau 1 : Surfaces du projet, source CRAC Sodevam 2020

Le prix de revient des terrains aménagés est de 72 € HT /m² (coût du projet estimé à 3940 M€), soit un coût nettement au-dessus du prix de vente actuel (compris entre 25€ HT/m² et 50€ HT/m²). Les terrains sont vendus viabilisés par l'aménageur.

Afin d'éclairer la réflexion, une étude concernant les territoires voisins a été menée :

ZAE du Nord Mosellan	CCCE	CC Arc Mosellan	CC Bouzonvill e 3 Frontières	CA Portes de France Thionville	CA Val de Fensch	CC Rives de Moselle
Artisanat	35 €	35 €	7 €	30 €	25 €	36 €
Commerce (indépendant)	50 €	35 €	7 €	120 €	40 €	36 €
Industrie	25 €	35 €	7 €	25 €	20 €	20 €
Tertiaire	50 €	50 €	7 €	50 €	40 €	36 €
Fond de zone	25 €	35 €	7 €	25 €	12,50 €	26 €
Commerce enseigne nationale	50 €	75 €	7 €	120 €	40 €	36 €
Prix de vente HT / m ² (fourchette)	25 à 50 €	35 à 75 €	7 €	25 à 120 €	12,50 à 40 €	20 à 36 €

Tableau 2 : Source Moselle Attractivité et intercommunalités

Il est proposé de revoir la politique tarifaire communautaire fixée en 2017 afin d'avoir une stratégie de commercialisation plus adaptée au contexte de pression foncière et à la demande croissante des entreprises. Ce prix de vente de terrain pourra être modulé en fonction de la situation de la parcelle, de sa visibilité, de sa configuration et autres contraintes techniques.

Il est donc proposé de relever les prix de vente hors taxes au m² comme suit :

ZAE et ZAC	Actuel	Proposé	Evolution
ZAE	10 €	35 €	25 €
Artisanat	35 €	35 €	=
Commerce (indépendant)	50 €	50 €	=
Industrie	25 €	35 €	10 €
Tertiaire	50 €	50 €	=
Fond de zone	25 €	35 €	10 €
Commerce enseigne nationale	50 €	50 €	=

Considérant cet exposé,

Après avis favorables de la Commission « Développement Economique » en date du 16 juin 2022 et du Bureau communautaire en date du 13 septembre 2022,

Il est demandé au Conseil Communautaire :

- de définir le prix minimal de cession des terrains situés dans les Zones d'Activités Economiques et Zones d'Activités Concertés à 35 € HT/m², selon le tableau ci-dessus,
- d'autoriser le Président ou son représentant à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tout document s'y afférant.

Le Conseil communautaire accepte à l'unanimité ces propositions.

Vote : Pour : 51
Abstention : 0
Contre : 0

Fait à Cattenom, le 28 septembre 2022

Le Président

Michel PAQUET



Certifiée exécutoire le **05 SEP. 2022** Le Président

Publiée le : **05 SEP. 2022**

Transmise à la Sous-Préfecture le : **05 SEP. 2022**

