



République Française
Département de la Moselle

Envoyé en préfecture le 16/03/2023
Reçu en préfecture le 16/03/2023
Affiché le
ID : 057-245700695-20230308-C20230307_12_SI-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an Deux Mille Vingt-trois, le sept mars 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.

Etaient 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. Denis NOUSSE, Philippe GAILLOT, Mme Maryse GROSSE, MM. Michel SCHMITT, Bernard DORCHY, Hassan FADI, Yves LICHT représenté par Fernand LUCAS, Bertrand MATHIEU, Thierry MICHEL, Alain REDINGE, MMES Marie-Josée THILL, Céline CONTRERAS, Nadine GALLINA, Isabelle MAGGI, M. Hervé PATAT, Mme Marie-Odile KRIEGER, MM. Jerry PARPETTE, Didier PALLUCCA, Mme Patricia VEIDIG, M. Yannick OLIGER, Mme Déborah LANGMAR, MM. Joseph GHAMO, Olivier KORMANN, MMES Christelle MAZZOLINI, Brigitte DA COSTA, Valérie CARDET, M. Serge RECH, Mme Christine KOHLER

<u>Absents avec procuration :</u>	Bernard ZENNER	à	Michel PAQUET
	Eric GONAND	à	Thierry MICHEL
	Christine ACKER	à	Bernard DORCHY
	Hervé GROULT	à	Hassan FADI
	Régis HEIL	à	Roland BALCERZAK
	Joseph BAUER	à	Joseph GHAMO
	Joël IMMER	à	Benoit STEINMETZ
	Karine BERNARD	à	Valérie CARDET

Absents excusés : Bertrand ALESCH, Mauricette NENNIG, Alieth FEUVRIER, Marie-Pierre LAGARDE, Evelyne DEROCHE,

Date de la convocation : 8 février 2023

Nombre de membres en exercice : 51
Nombre de membres présents : 38
Nombre de votants : 46

Secrétaire de séance : Déborah LANGMAR



12. Objet : ZAC de Hettange-Grande - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité : exercice 2021

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

Vu la délibération n° 15 du Conseil communautaire en date du 6 mars 2012, portant approbation du dossier de création de la ZAC de Hettange-Grande,

Vu la délibération n° 36 du Conseil communautaire en date du 26 juin 2012, portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC de Hettange-Grande, modifié le 25 juin 2013 par délibération n° 28,

Vu la délibération n° 2 du Conseil communautaire en date du 11 février 2014, actant le choix du concessionnaire, pour la ZAC de Hettange-Grande,

Vu le Traité de Concession d'Aménagement en date du 17 mars 2014,

Vu l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement en date du 23 septembre 2021,

Par Traité de Concession d'Aménagement en date du 17 mars 2014, la Société de Développement et d'Aménagement de la Moselle (SODEVAM) s'est vue confier l'aménagement de la ZAC de Hettange-Grande.

En application des dispositions de ce Traité ainsi que de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, la SODEVAM doit fournir chaque année un compte rendu financier annuel à la Collectivité comportant :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser,
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération,
- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'année n-1.

Le rapport précité qui reprend les indications techniques et financières concernant l'aménagement de cette ZAC a été mis à disposition de l'assemblée délibérante.

L'année 2021 a été marquée par une crise mondiale dans l'approvisionnement et le coût des matériaux, incitant de nombreux acteurs économiques à reporter leurs projets d'investissement. La commercialisation de la ZAC s'est poursuivie et concrétisée par la signature de compromis de vente pour les parcelles en premier et second rideau de zone.

Seuls 10 000 € de travaux d'aménagement ont été constatés en 2021. Ils correspondent à la signature de conventions avec les concessionnaires de réseaux ENEDIS et ORANGE. Le solde de trésorerie de l'opération est déficitaire à hauteur de 66 000 € au 31 décembre 2021. En l'absence d'avancée significative, la SODEVAM n'a pas sollicité de participation de la CCCE en 2021.

L'avenant n° 1 à la concession a modifié l'emprise cessible de la ZAC ainsi que la participation du concédant, la ramenant à un montant de 1 722 K€, soit une baisse de 822 K€ (environ 30 %).

Considérant cet exposé,

Après avis favorables de la Commission « Développement Economique » en date du 8 février 2023 et du Bureau communautaire en date du 21 février 2023,

Il est demandé au Conseil Communautaire :

- d'approuver le compte rendu annuel de la ZAC de Hettange-Grande arrêté au 31 décembre 2021, ci-annexé.

Le Conseil communautaire approuve le compte rendu.

Vote : Pour : 46
Abstention : 0
Contre : 0

Fait à Cattenom, le 8 mars 2023

Le Président,

Michel PAQUET



The image shows a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'M. Paquet', written over a circular blue official stamp. The stamp contains the text 'Le Président' in the center and 'COMMUNAUTÉ de COMMUNES de CATTENOM ET ENVIRONS' around the perimeter, with a small star symbol at the bottom.

Envoyé en préfecture le 16/03/2023

Reçu en préfecture le 16/03/2023

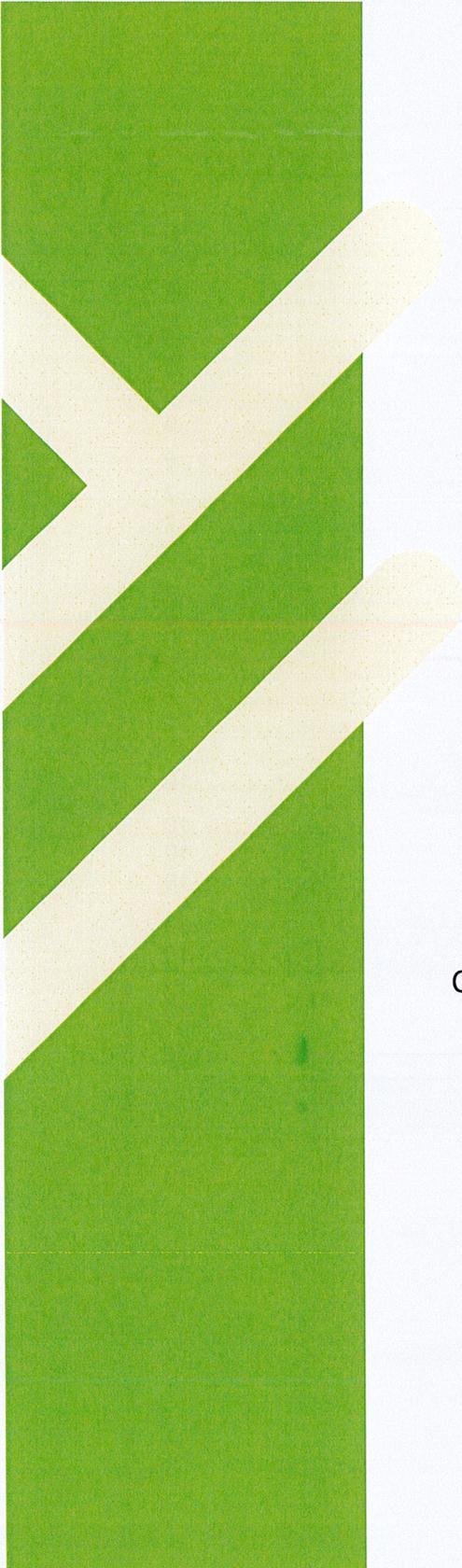
Affiché le

ID : 057-245700695-20230308-C20230307_12_SI-DE





AMÉNAGER | CONSTRUIRE | GÉRER

A vertical decorative graphic on the left side of the page, consisting of a green background with two diagonal white stripes that intersect to form a large, stylized 'X' shape. The stripes have rounded ends.

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE CATTENOM ET ENVIRONS**

ZAC d'Hettange-Grande

Compte-rendu annuel à la collectivité

—
2021

SOMMAIRE

1. HISTORIQUE ET CONTEXTE DU PROJET	3
1.1 Données synthétiques du projet à fin 2021	3
1.1.1 Données contractuelles	3
1.1.2 Procédures administratives et foncières	3
1.1.3 Données physiques	3
1.1.4 Données financières	3
1.1.5 Indice de référence	3
1.1.6 Ratios	4
1.1.7 Données internes	4
1.2 Rappel des objectifs et des caractéristiques du projet	4
1.3 Rappel des missions de la Sodevam	4
1.4 Eléments de programme	5
2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION	5
2.1 Commercialisation	5
2.1.1 Prix de cession	5
2.1.2 Cessions réalisées au 31/12/2021	6
2.1.3 Cessions prévues en 2022	6
2.2 Subventions et participations	7
2.2.1 Participations	7
2.2.2 Subventions	7
2.3 Maîtrise foncière	7
2.3.1 Acquisitions réalisées au 31/12/2021	7
2.3.2 Acquisitions prévues en 2022	7
2.4 Etudes & Travaux	8
2.4.1 Etudes réalisées au 31/12/2021	8
2.4.2 Etudes prévues en 2022	9
2.4.3 Travaux réalisés au 31/12/2021	10
2.4.4 Travaux prévus en 2022	10
2.5 Frais divers	10
2.5.1 Frais divers réalisés au 31/12/2021	10
2.5.2 Frais divers prévus en 2022	10
2.6 Financement	10
2.6.1 Frais financiers au 31/12/2021	10
2.6.2 Frais financiers sur emprunt au 31/12/2021	10
Sans objet	10
3. ANALYSE ET PERSPECTIVES	11
4. ETATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES	12
4.1 Acquisitions foncières privées	12
4.2 Acquisitions foncières collectivité	12
4.3 Cessions	12
4.4 Subventions et participations	12
4.5 Emprunts	12
4.6 Equipements publics	12
5. COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DU PROJET	12

1. HISTORIQUE ET CONTEXTE DU PROJET

1.1 Données synthétiques du projet à fin 2021

1.1.1 Données contractuelles

Signature de la convention	10/02/2014
Echéance	07/04/2029

1.1.2 Procédures administratives et foncières

Approbation du dossier de création	06/03/2012
Approbation du dossier de réalisation	26/06/2012
Approbation du dossier de réalisation modificatif	28/06/2013
Accord sur dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau pour la parcelle de la maison médicale	12/07/2017
Arrêté au titre du code de l'environnement sur la Demande d'Autorisation Environnementale Unique	18/09/2019

1.1.3 Données physiques

	<i>prévision d'origine</i>	<i>nouvelle prévision</i>	<i>réalisé</i>	<i>à réaliser</i>
Surfaces à aménager	141 428 m ²	100 000 m ²	31 000 m ²	69 000 m ²
<i>Dont extension ZAC</i>	<i>116 299 m²</i>	<i>74 639 m²</i>	<i>29 000 m²</i>	<i>45 639 m²</i>
Surfaces cessibles	85 974 m ²	54 811 m ²	0 m ²	54 811 m ²
<i>Dont extension ZAC</i>	<i>85 974 m²</i>	<i>54 811 m²</i>	<i>0 m²</i>	<i>54 811 m²</i>
Surfaces de plancher	85 066 m ²	85 066 m ²	0 m ²	85 066 m ²

1.1.4 Données financières

	<i>prévision d'origine</i>	<i>nouvelle prévision</i>	<i>réalisé</i>	<i>à réalisé</i>
Recettes	5 047	3 952	1 491	2 461
<i>en indice</i>	<i>100</i>	<i>78</i>	<i>38</i>	<i>62</i>
Dépenses	5 047	3 940	1 438	2 502
<i>en indice</i>	<i>100</i>	<i>78</i>	<i>36</i>	<i>64</i>
Valeur équipements publics	3 563	2 335	747	1 588
<i>en indice</i>	<i>100</i>	<i>66</i>	<i>32</i>	<i>68</i>
Participation coll. Équilibre	2 699	1 722	1 400	322
<i>en indice</i>	<i>100</i>	<i>64</i>	<i>81</i>	<i>19</i>
Frais financiers	50	20	2	18
<i>en indice</i>	<i>100</i>	<i>40</i>	<i>10</i>	<i>90</i>

1.1.5 Indice de référence

	<i>d'origine (avril 2014)</i>	<i>Actuel (déc 2021)</i>
TP 01 avril 2014	699,9	
Equivalence base 2010	107,4	118,2
<i>en indice</i>	<i>100</i>	<i>110</i>

1.1.6 Ratios

	<i>prévision d'origine</i>	<i>nouvelle prévision</i>
Cessions / total recettes	71%	50 %
Frais financiers / total dépenses	1%	0,8 %
Valeur équipts publics / total surfaces à aménager	25 €/m ²	23 €/m ²
Taux d'avancement des recettes		40 %
Taux d'avancement des dépenses		39 %

1.1.7 Données internes

	<i>Taux/forfait</i>	<i>assiette</i>
Rémunération sur acquisitions, études et procédures administratives	90 000 €	30 000 € x 3 ans
Rémunération sur conduite d'opération	5%	Dépenses HT
Rémunération sur commercialisation	3%	Cessions HT
Rémunération liquidation	20 000 €	Forfait HT
Répartition du Boni d'opération	80 % concédant 20 % concessionnaire	Part du boni excédant le montant de la participation

1.2 Rappel des objectifs et des caractéristiques du projet

Dans l'objectif d'accompagner la poursuite du développement de la zone à vocation artisanale et commerciale d'Hettange-Grande, la Communauté de Communes de Cattenom et Environs a engagé, dans le cadre de ses compétences en matière de développement économique et de Zones d'Aménagement Concerté, l'aménagement de l'extension de la zone d'activités d'Hettange-Grande.

Une étude à vocation économique menée en 2010 dans le cadre de la mission visant à la création de la ZAC a mis en évidence une demande de proximité de la frontière Luxembourgeoise pour des espaces à vocation artisanale et de services, et un besoin d'accompagner la création d'entreprises par, en autres, la mise en place d'ateliers relais.

Situé dans la continuité de l'urbanisation existante, le projet vise à créer une nouvelle zone d'activité tout en intégrant dans la réflexion d'aménagement la zone artisanale existante, qu'il apparaît nécessaire de restructurer.

La qualité d'aménagement est un élément primordial du projet de la collectivité qui veut inscrire la zone dans une démarche exemplaire d'intégration paysagère dans un contexte d'entrée de ville aujourd'hui dégradée.

Le site a été retenu car il comporte de nombreux avantages, dont son positionnement sur la RD15, axe structurant du territoire et sa situation en entrée de ville avec un effet vitrine important.

1.3 Rappel des missions de la Sodevam

Par délibération de son Conseil Communautaire en date du 11 février 2014, la Communauté de Communes de Cattenom et Environs a confié à la Sodevam une concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC d'Hettange-Grande, l'échéance de cette convention étant fixée selon les clauses du contrat initial au 7 avril 2029.

En vue de la réalisation de sa mission, la Sodevam prendra en charge les tâches suivantes :

- Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, situés dans le périmètre de la zone, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, des terrains qui sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la convention publique d'aménagement.
- Réaliser les travaux de voirie et réseaux définis dans le programme des équipements publics.
- Procéder à toutes les études nécessaires et, notamment, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
- Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, les documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ainsi que négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés.
- Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles et préparer et signer tous actes nécessaires.
- Assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information à la collectivité sur les conditions de déroulement de l'opération.

1.4 Eléments de programme

Le projet de ZAC couvrait initialement une surface d'environ 141 428 m².

La zone de mesure compensatoire imposée par la présence d'une surface importante de zones humides a réduit la surface opérationnelle de la ZAC à environ 100 000 m².

Le programme s'organise autour de deux axes principaux :

- la requalification des voiries et espaces publics de la zone existante au sud-ouest de la RD ;
- l'extension de la zone au nord-est pour développer l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services.

Une étude de faisabilité a été réalisée par l'aménageur courant 2015 pour intégrer une zone d'habitat, afin d'améliorer le bilan de la ZAC. Mais les élus ont décliné cette proposition via l'adoption du PLU de la Commune en 2019 qui exclut cette possibilité.

2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION

2.1 Commercialisation

2.1.1 Prix de cession

Au regard du marché, une stratégie tarifaire a été définie en fonction d'un scénario validé par la communauté de communes de Cattenom et Environs. Une valeur de 20 € HT/m² de terrain avait été retenue. Toutefois, cette valeur avait été revue de manière différenciée par les élus de la CCCE en fonction de la position des îlots par rapport à la RD et de leur vocation :

- îlots à vocation commerciale donnant directement sur la RD : 50 € HT/m² ;
- 1^{er} rideau à vocation d'artisanat et services : 35 € HT/m² ;
- 2^{ème} rideau à vocation d'artisanat et services : 25 € HT/m².

Ces valeurs ont été modifiées par la délibération du Conseil Communautaire du 12 juillet 2017, comme suit :

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



2.1.2 Cessions réalisées au 31/12/2021

- Ilot 1 : La Sodevam a signé un compromis de vente sur l'îlot 1 le 13 novembre 2017 pour un village médical porté par un pharmacien et un kinésithérapeute : parcelle de 5 972 m² pour un montant de 298 600 € HT. Les conditions suspensives n'ayant pas été réalisées dans le délai par l'acquéreur, mais celui-ci ayant confirmé sa volonté de poursuivre, un nouveau compromis a été signé le 11 octobre 2019. Il est devenu caduc le 30 septembre 2020. Des discussions sont en cours avec les preneurs qui ont déposé leur permis de construire et déposé une demande de transfert auprès de l'ARS.

La Sodevam a signé les compromis des parcelles suivantes :

Parcelle	Acquéreur et activité	Surface (m ²)	Prix (€ HT/m ²)	Prix (€ HT)	Date de signature
2-2 B	KALAC (contrôle technique)	1 221	35	42 735	17/08/2021
2-2 A	QUERU (Allianz assurance)	1 390	50	69 500	18/01/2022
2-4	MARTEL (cellules commerciales)	10 031	50	501 550	25/04/2022

2.1.3 Cessions prévues en 2022

L'acte de vente des terrains à M KALAC et M QUERU devraient être réitérés en 2022.

Il est prévu en 2022 la signature de 3 compromis, notamment pour la réalisation d'un pôle entrepreneurial avec Alexis et une résidence avec le FJT.

Un comité d'agrément comprenant des élus de la CCCE est constitué afin de valider les projets des différents prospects avant signature des avant-contrats.

2.2 Subventions et participations

2.2.1 Participations

Une participation d'équilibre d'un montant de 2 699 K€ était inscrite au bilan initial. Ce montant comprend une participation en nature d'un montant de 155 K€ correspondant à la soulte résultant des accords entre la CCCE et la commune d'Hettange-Grande.

Un premier versement de la participation de la collectivité à hauteur de 600 K€ a été effectué au 1^{er} semestre 2015.

Un deuxième versement de la participation de la collectivité à hauteur de 500 K€ a été effectué en 2016.

A la demande de la collectivité, une optimisation de la participation d'équilibre a été proposée, pour atteindre le montant de 1 722 K€, soit une baisse de participation de 977 K€. Cette optimisation a pu s'effectuer notamment grâce :

- à la revalorisation du prix de cession sur proposition de l'aménageur ;
- à la suppression d'une partie des travaux de viabilisation, sur la zone réservée aux mesures compensatoires, pour un montant estimé à 700 K€.

Ce nouveau montant de la participation d'équilibre du concédant sera acté par voie d'avenant au contrat de concession d'aménagement : la Sodevam a proposé un avenant au contrat, celui-ci devra être régularisé.

Une participation d'un montant de 91 K€ HT a été versée par Lidl au titre de la participation aux équipements publics de la ZAC : un premier versement de 46 K€ HT a été versé fin 2016, le solde début 2017.

Afin de mener à bien les premiers travaux de la ZAC, de payer le solde des acquisitions de la première tranche à l'EPFL tout en gardant une trésorerie positive, un versement de 300 K€ a été réalisé fin 2019.

2.2.2 Subventions

Aucune subvention n'a été sollicitée à ce jour.

2.3 Maîtrise foncière

2.3.1 Acquisitions réalisées au 31/12/2021

La CCCE a signé avec l'EPFL une convention pour l'acquisition et le portage du foncier de la ZAC restant à acquérir.

L'EPFL a cédé à la Sodevam en 2018 les parcelles support du projet de village médical et de ses compensations environnementales, pour un montant de 198 K€.

2.3.2 Acquisitions prévues en 2022

Les terrains seront achetés directement auprès de l'EPFL ou la commune.

Il est prévu au 3^{ème} trimestre 2022 l'achat de la totalité des terrains restants (à vocation cessible) auprès de l'EPFGE pour un montant de 594 K€. Les parcelles non cessibles, ayant uniquement

pour vocation la réalisation des mesures compensatoires, seront acquises directement par la CCCE à l'EPFL.

2.4 Etudes & Travaux

2.4.1 Etudes réalisées au 31/12/2021

➤ Etudes et Maîtrise d'œuvre

En 2014, une consultation a été lancée pour retenir l'équipe de maîtrise d'œuvre en charge de la conception et du suivi du projet. Elle a permis de retenir le groupement constitué du BET Bea Ingénierie, du paysagiste Stéphane THALGOTT et de l'urbaniste CASARI.

Les études ont été engagées en juillet, un diagnostic a été livré en septembre, l'avant-projet (AVP) en octobre et le PRO en décembre 2014.

En 2015, l'équipe de maîtrise d'œuvre de la ZAC a produit le DCE ayant permis le lancement de la consultation travaux.

Cette consultation travaux a été annulée : en 2016 l'équipe de maîtrise d'œuvre a élaboré un nouveau DCE, portant uniquement sur les travaux de voirie définitive de la zone existante de la ZAC pour les lots 1 et 2. Elle a analysé les offres courant octobre 2016 et les marchés ont été attribués aux entreprises suivantes :

- Lot 1 et 2 : LINGENHELD pour un montant de 319 330 €HT (ZAC existante)
- Lot 3 : TERA PAYSAGES pour un montant de 229 646,26 €HT (ZAC existante + extension)

La maîtrise d'œuvre a par ailleurs réalisé le CCCT (cahier des charges de cession de terrains), approuvé par le concédant fin 2016.

En 2019, l'équipe de maîtrise d'œuvre a livré le DCE pour la partie « extension de la ZAC », mis à jour avec les préconisations hydrauliques conformes au dossier Loi sur l'Eau. La consultation travaux a été réalisée de mai à août. Les marchés ont été notifiés en octobre 2019 aux entreprises suivantes :

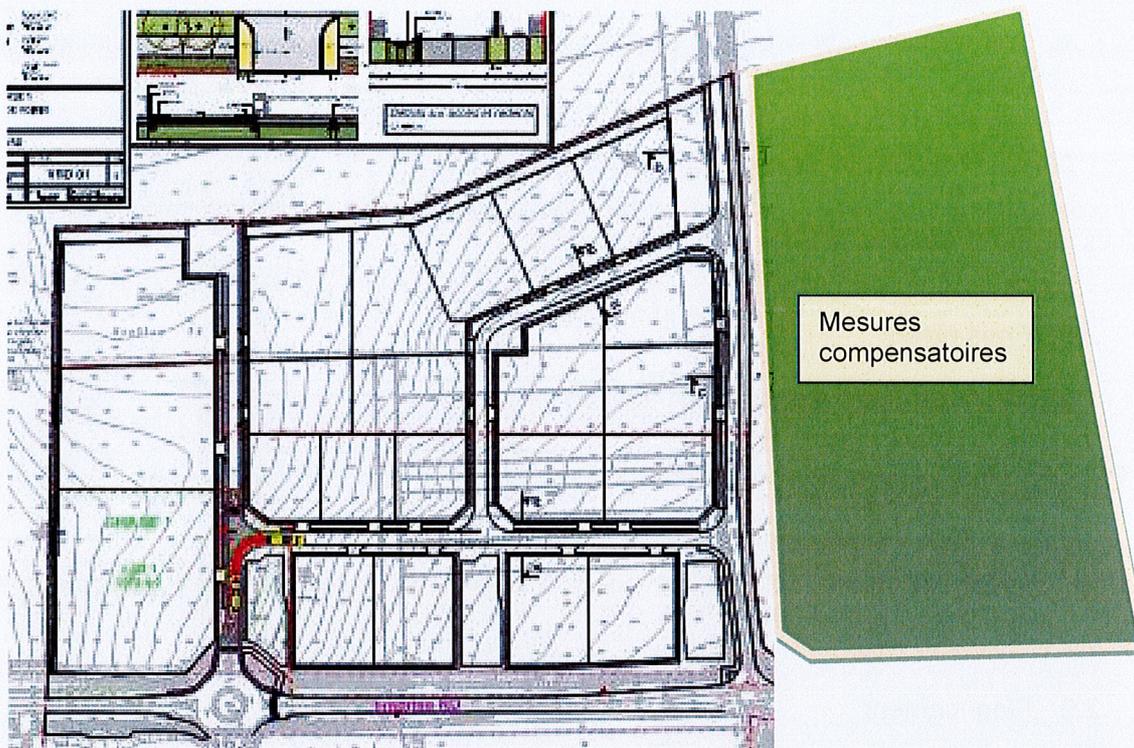
- Lot n°1 : EUROVIA pour un montant de 955 124.21 € HT.
- Lot n°2 : CITEOS pour un montant de 380 197.15 € HT.

Les travaux ont démarré en décembre 2019 et la maîtrise d'œuvre a donc suivi ces travaux. La première tranche des travaux s'est finalisée en octobre 2020.

➤ Autres honoraires d'ingénierie

Une première déclaration au titre de la loi sur l'eau avait été remise en 2015 à la Police de l'Eau ; plusieurs versions ont ensuite été renvoyées ; des sondages pédologiques ont été réalisés à l'été 2016 sur la zone humide comme demandé. La Police de l'Eau a cependant demandé une extension de ces sondages à toute la ZAC en janvier. Il s'avère qu'une partie de la ZAC supérieure à 1 Ha est une zone humide. En conséquence :

- Le dossier n'est plus une déclaration mais une autorisation
- Comme il a été déposé après le 01/03/17 il est de fait soumis à la nouvelle réglementation « autorisation environnementale unique » (l'absence d'espèce protégée doit donc être démontrée notamment) : le nouveau dossier a été confié à ELLENY.
- Des mesures compensatoires importantes ont été proposées en accord avec les élus, notamment d'abandonner une partie de la surface cessible de la ZAC pour y installer les mesures compensatoires nécessaires à l'aménagement de l'autre partie.



En septembre 2017 la Sodevam a commandé un audit du projet hydraulique à ELLENY, cet audit a permis, en collaboration avec BEA :

- d'optimiser le projet hydraulique et les surfaces cessibles, en supprimant les bassins de rétention le long de la RD.
- d'obtenir l'autorisation « anticipée » de la Police de l'Eau sur les travaux d'aménagement de la parcelle « village médical » uniquement, en attendant l'instruction du dossier portant sur la totalité de la ZAC.

Fin 2017 et début 2018, la CCCE, la Sodevam, ELLENY et BIOTOPE ont travaillé sur le dossier d'autorisation environnementale unique ; celui-ci a été déposé en mars 2018. Des compléments ont encore été apportés au premier trimestre 2019 pour répondre aux demandes de la Police de l'Eau.

Le dossier a finalement été jugé recevable et **l'arrêté d'autorisation au titre du code de l'environnement a été obtenu le 18 septembre 2019.**

Le montant des honoraires dépensés de 2017 à 2019 pour reprendre complètement l'étude de la gestion hydraulique de la ZAC, les études complémentaires faune/flore et zones humides, est de 77 K€HT.

Le montant des frais d'ingénierie s'élève à 752 € pour 2021.

2.4.2 Etudes prévues en 2022

Etudes et Maîtrise d'œuvre :

La poursuite de la viabilisation de la ZAC est prévue au 1^{er} trimestre 2023 suivant les opportunités de commercialisation.

2.4.3 Travaux réalisés au 31/12/2021

La viabilisation de la première phase a été finalisée en octobre 2020.

9,8 K€ de travaux ont été constatés en 2021, correspondant à la signature de conventions avec les concessionnaires ENEDIS et ORANGE.

2.4.4 Travaux prévus en 2022

Il n'est pas prévu de travaux en 2022 car les parcelles 2-2 A et 2-2 B sont déjà desservies. Les travaux de la tranche 2 commenceront en 2023.

2.5 Frais divers

2.5.1 Frais divers réalisés au 31/12/2021

702 € HT ont été constatés en 2021 (frais d'arpentage).

2.5.2 Frais divers prévus en 2022

Une provision de 19 K€ HT est prévue pour couvrir les frais divers liés notamment à la communication et à l'arpentage.

2.6 Financement

2.6.1 Frais financiers au 31/12/2021

903 € ont été constatés en 2021.

2.6.2 Frais financiers sur emprunt au 31/12/2021

Sans objet.

3. ANALYSE ET PERSPECTIVES

Toutes les conditions administratives étant désormais réunies, de nombreux prospects ont été rencontrés en 2021. A ce jour 3 compromis ont été signés dont celui avec le groupe MARTEL, projet emblématique de la ZAC puisqu'il occupera 4 parcelles en vitrine sur la RD, et portera un projet commercial répondant aux attentes de la collectivité.

L'année 2022 verra se concrétiser la commercialisation avec la signature des premiers actes de vente et donc le démarrage des premières constructions, et les travaux de viabilisation reprendront en 2023 afin de poursuivre l'aménagement de toute la ZAC.

➤ Trésorerie du projet

Le solde de trésorerie du projet est négatif de - 66 K€ au 31 décembre 2021.

Les dépenses s'élèvent prévisionnellement à 341 K€ HT pour l'année 2022. Si les cessions de 2 parcelles sont assurées et en l'absence de versement de part de la participation d'équilibre., le solde de trésorerie sera négatif de -83 K€ à la fin de l'année 2022.

➤ Evolution du bilan entre le CRAC de 2020 et celui de 2021

Le résultat est stable.

➤ Conventions et hypothèses retenues :

- les réalisations en cumul à fin 2021 sont constituées des produits et charges constatés à fin décembre 2021 ;
- les prévisions sont établies en valeur 2022 (donc en € constants) ;
- le montant de la rémunération de conduite opérationnelle revenant à la Sodevam est assis sur les charges définies conventionnellement et constatées à la fin de l'exercice ;
- le montant de la rémunération de commercialisation revenant à la Sodevam fait l'objet d'une comptabilisation à la signature des avant-contrats et des compromis de vente ;
- la valorisation des équipements publics est définie par la somme des dépenses ayant contribué à leur réalisation (études, travaux, rémunération Sodevam) par la ligne « travaux n°140 »;
- les hypothèses moyennes de taux d'intérêts à court terme (pool de trésorerie) sont de 2,5 % ;
- les évolutions de la réglementation en matière de fiscalité des opérations d'aménagement engendrent de nouvelles charges fiscales pour la société. Ces charges sont imputées sur chacune des opérations à proportion de la quote-part qui leur est directement affectable ;
- les prévisions de cessions n'intègrent pas les conséquences éventuelles des dispositions du SCOT.

4. ETATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES

- 4.1 Acquisitions foncières privées
- 4.2 Acquisitions foncières collectivité
- 4.3 Cessions
- 4.4 Subventions et participations
- 4.5 Emprunts
- 4.6 Equipements publics

5. COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DU PROJET

4.1 Acquisitions foncières privées

ACQUISITIONS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

Réf. parcelle	Vendeur	Nature	Date de l'acte	Surface en m ²	Surface de plancher en m ²	Prix HT en K€
	EPFL	frais annexe aux acquisitions	05/10/2018			167 K€ 6 K€
Total				-	-	173 K€

ACQUISITIONS - RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2021

Réf. parcelle	Vendeur	Nature	Statut	Surface en m ²	Surface de plancher en m ²	Prix HT en K€
				121 989		594 K€
						Frais annexes aux acquisitions : 31 K€
Total				121 989	-	625 K€

4.2 Acquisitions foncières collectivité

ACQUISITIONS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

Réf. parcelle	Vendeur	Nature	Date de l'acte	Surface en m ²	Surface de plancher en m ²	Prix HT en K€
	néant					
Total				-	-	0 K€

ACQUISITIONS - RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2021

Réf. parcelle	Vendeur	Nature	Statut	Surface en m ²	Surface de plancher en m ²	Prix HT en K€
	néant					
Total				-	-	0 K€

4.3 Cessions ZAC d'Hettange Grande

CESSIONS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

Réf. parcelle	Acquéreur	Nature	Date acte de vente	Surface en m ²	Surface de plancher en m ²	Prix HT en K€
Total				-	-	0 K€

CESSIONS - STOCK / RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2021

Réf. parcelle	Acquéreur	Nature	Statut (date compromis/libre)	Surface en m ²	Surface de plancher en m ²	Prix HT en K€
	à commercialiser			54 811		1 984 K€
Total				54 811	-	1 984 K€

4.4 Subventions et participations

SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

Objet	Financier	Date de la convention	Valeur en K€
participation d'équilibre	CCCE		1 400 K€
Total			1 400 K€

SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS - RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2021

Objet	Financier	Date de la convention	Valeur en K€
participation d'équilibre	CCCE		322 K€
participation en nature (soulte)	CCCE		155 K€
Total			477 K€

4.5 Emprunts

EMPRUNTS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

Objet	Financier	Date du contrat	Montant mobilisé en K€	Capital restant dû en K€
	néant			
Total			K€	K€

4.6 Equipements publics

EQUIPEMENTS PUBLICS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2021

Réf.	Nature	Avancement %	Date de remise	Autre collectivité compétente	Valeur H.T. en K€
	Travaux				737 K€
Total					737 K€

EQUIPEMENTS PUBLICS - RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2021

Réf.	Nature	Solde à réaliser %	Programmation (année)	Autre collectivité compétente	Valeur H.T. en K€
	Travaux				1 587 K€
Total					1 587 K€



CR 01152 ZAC HETTANGE GRANDE
Concession - Constaté HT - Arrêté au 31/12/2021

Envoyé en préfecture le 16/03/2023 07/11/2022 18:18

Reçu en préfecture le 16/03/2023 Chiffres en K€

Affiché le 16/03/2023 10:01:04 Claire

ID : 057-245700695-20230308-C20230307_12_SI-DE

Intitulé	Bilan	Réalisé	Fin 2020	2021	2022	Bilan		Au delà	Nouveau
	Approuvé	Total	Année	Année	Année	2023	2024		
RECETTES	3 952	1 491	1 491		88	856	557	960	3 952
210 CESSIONS	1 984				88	501	435	960	1 983
2110 CESSIONS 10 % (ACQUI NON									
2120 CESSIONS 20 % (ACQUI NON									
2130 CESSIONS 10 % (ACQUI ASSUJETTI)									
2140 CESSIONS 20 % (ACQUI ASSUJETTI)	1 984				88	501	435	960	1 983
2150 CESSIONS INDIVIDUELLES									
220 LOCATIONS									
2210 LOCATIONS TAXABLES									
2220 LOCATIONS NON TAXABLES									
230 RECETTES DIVERSES									
2310 RECETTES DIVERSES									
240 PARTICIPATIONS	1 968	1 491	1 491			355	122		1 968
2410 PARTICIPATION COMPLEMENT DE PRIX									
2420 PARTICIPATION EN NATURE	155					155			155
2430 PARTICIPATION D'EQUILIBRE NON	1 722	1 400	1 400			200	122		1 722
2440 AUTRES PARTICIPATIONS	91	91	91						91
250 SUBVENTIONS									
2510 SUBVENTIONS TAXABLES									
2520 SUBVENTIONS NON TAXABLES									
260 PRODUITS FINANCIERS									
2610 PRODUITS FINANCIERS CT									
2620 AUTRES PRODUITS FINANCIERS									
DEPENSES	3 940	1 438	1 424	14	341	525	180	1 456	3 939
120 ACQUISITIONS FONCIERES	797	173	173		253	6	6	361	799
1210 ACQUISITIONS REMUNERABLES									
1215 ACQUISITIONS REMUNERABLES									
1220 ACQUISITIONS NON REMUNERABLES	761	167	167		247			349	763
1230 FRAIS DE LIBERATION DES SOLS ET									
1240 FRAIS ANNEXES AUX ACQUISITIONS	36	6	6		6	6	6	12	36
130 INGENIERIE	347	282	282	1	12	18	9	26	348
1310 HONORAIRES DE MAITRISE D'OEUVRE	176	131	131		6	6	6	17	165
1320 OPC									
1330 CONTROLE TECHNIQUE									
1340 SPS	7	3	2			2		3	7
1350 AUTRES HONORAIRES D'INGENIERIE	163	148	148			5	3	7	163
1351 ETUDES DE SOL/RECONNAISSANCES DE									
1352 ETUDES		1		1					1
1353 ETUDES DE DIAGNOSTIC SUR LES									
1354 ETUDES DE PROGRAMMATION									
1355 ARCHITECTE CONSEIL					6	5			11
1356 AUTRES ETUDES PREALABLES OU									
140 TRAVAUX	2 324	747	737	10	45	465	147	932	2 335
1410 MISE EN ETAT DES SOLS ET PAYSAGE	182	12	12			30	45	94	182
1420 TRAVAUX DE VIABILITE	1 787	707	707			391	77	612	1 787
1421 TRAVAUX D AMENAGEMENT/VRD									
1422 TRAVAUX DE									
1430 TRAVAUX DE SUPERSTRUCTURE									
1460 CONVENTIONS CONCESSIONNAIRES	111	19	9	10		14		78	111
1470 ENTRETIEN DES OUVRAGES	50				15	5	5	25	50
1480 IMPREVUS SUR OUVRAGES	141				30	15	15	81	141
1490 AUTRES TRAVAUX	53	9	9			10	4	42	64
150 FRAIS D'OPERATION	145	73	73	1	20	5	5	42	145
1510 GEOMETRE	41	21	20	1	11			9	41
1520 ARCHEOLOGIE									
1521 ARCHEOLOGIE REDEVANCE									
1522 ARCHEOLOGIE FOUILLES									
1530 GARANTIES ET CAUTIONS									
1540 FRAIS DIVERS	47	13	13		7	3	3	22	47
1541 PUBLICATION AVIS									
1542 REPROGRAPHIE									
1543 CONSTATS / ETAT DES LIEUX									
1544 CONSTATS / ETAT DES LIEUX									
1550 IMPOTS ET TAXES									
1560 FRAIS D'INFORMATION ET DE	56	38	38		2	2	2	12	56
1561 ETUDES ET PRESTATIONS DE									
1562 FOURNITURES ET PRESTATION									
1570 PARTICIPATION EQUIPEMENTS PUBLICS									
1580 SUBVENTION D'INVESTISSEMENT NON									
160 FRAIS FINANCIERS	32	2	1	1	1			15	19
1610 FRAIS FINANCIERS CT	30	2	1	1	1				4
1620 FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS									
1630 AUTRES FRAIS FINANCIERS	2							15	15
180 REMUNERATIONS	294	160	158	2	11	31	13	80	294
1810 REMUNERATION FORFAITAIRE	91	91	91						91
1830 REMUNERATION D'ACQUISITIONS									
1840 REMUNERATION DE CONDUITE	133	55	55	1	4	24	8	42	133
1850 REMUNERATION DE	50	13	12	2	7	7	5	18	50
1855 REMUNERATION ANIMATION									
1860 REMUNERATION FINANCIERE									
1870 REMUNERATION DE LIQUIDATION	20							20	20
RESULTAT D'OPERATION	12	53	68	-14	-253	331	377	-496	12

