



République Française  
Département de la Moselle

Envoyé en préfecture le 03/10/2024

Reçu en préfecture le 03/10/2024

Publié le 08/10/2024

ID : 057-245700695-20240925-C20240924\_16\_SI-DE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an Deux Mille Vingt-quatre, le vingt-quatre 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.

### Etaient présents :

Monsieur Michel PAQUET,  
MM. Roland BALCERZAK, Bernard ZENNER, 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, MM. Hervé GROULT, Hassan FADI, Fernand LUCAS suppléant représentant M. Yves LICHT, Mme Alieth FEUVRIER, MM. Bertrand MATHIEU, Alain REDINGE, MMES Marie-Josée THILL, Céline CONTRERAS, Nadine GALLINA, M. Régis HEIL, Hervé PATAT, MMES Marie-Odile KRIEGER, Patricia VEIDIG, MM. Yannick OLIGER, Joseph GHAMO, Olivier KORMANN, Mme Christelle MAZZOLINI, M. Joël IMMER, Mme Valérie CARDET, M. Serge RECH, Mme Christine KOHLER

Absents avec procuration :

Bertrand ALESCH	à	Michel SCHMITT,
Bernard DORCHY	à	Bernard ZENNER
Thierry MICHEL	à	Eric GONAND
Emmanuelle JACQUEMOT	à	Roland BALCERZAK
Déborah LANGMAR	à	Denis BAUR
Joseph BAUER	à	Joseph GHAMO
Brigitte DA COSTA	à	Joël IMMER
Karine BERNARD	à	Valérie CARDET

Absents excusés : Mauricette NENNIG, Marie-Pierre LAGARDE, Jerry PARPETTE, Evelyne DEROCHE, Christopher PAQUET

Date de la convocation : 28 août 2024

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

Secrétaire de séance : Céline CONTRERAS



### **16. Objet : ZAC de Hettange-Grande - Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité : exercice 2023**

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.

Les premières ventes ont eu lieu en 2023 pour un montant de 91 k€ :

- Ilot 2-2 lot A : QUERU PATRIMOINE (Maxime QUERU) - Implantation d'une agence d'assurance ALLIANZ (cession)
- Ilot 2-2 lot B : E3A SCI (Ermin KALAC) - Implantation d'un centre de Contrôle Technique

Compromis en cours :

- Ilot 2-2 lot C : BE INVEST (Ergun BULUT) - Implantation d'un bâtiment commercial et de bureaux pour la rénovation immobilière
- Ilot 2-4 : MARTEL Promotion (Michel MARTEL) - Implantation d'un ensemble de cellules commerciales VITTAL SHOP
- Ilot 3-2 lot B-a : Olivier GHEZZI - Implantation d'un centre de restauration de voitures de collection
- Ilot 2-3 lot B : BRASSERIE DE RODEMACK (Nicolas BOUCHY) - Implantation d'une brasserie artisanale.

Courant 2024, un travail de mise à jour du Cahier des Charges de Cession de Terrain a été engagée afin de mettre à jour les plans de la ZAC.

Ont également été réalisés : la voirie phase 2 pour la desserte des lots 2-1 et 3-1, la plantation des mesures compensatoires et les réunions techniques MOE/Porteurs de projet pour un montant de 13 000 € (correspond à la signature de conventions dont ENEDIS) ; arpentage et communication pour 9 000 €.

Le solde de trésorerie de l'opération est déficitaire à hauteur de 183 000 € au 31 décembre 2023.

Une participation a été versée en 2023 d'un montant de 322 000 €. Cependant, il est attendu une participation en nature de 155 000 € H.T. (soit 186 000 € T.T.C.) au titre de la soulte selon l'appel de fonds datant du 28 novembre 2023 afin d'équilibrer les comptes.

Considérant cet exposé,

Après avis favorables de la Commission « Développement Economique - Aménagement du territoire » en date du 5 septembre 2024 et du Bureau communautaire en date du 17 septembre 2024,

Il est demandé au Conseil communautaire :

- d'approuver le compte rendu annuel de la ZAC de Hettange-Grande arrêté au 31 décembre 2023, ci-annexé.

**Le Conseil communautaire approuve à l'unanimité le compte rendu.**

Vote :	Pour :	46
	Abstention :	0
	Contre :	0

Fait à Cattenom, le 25 septembre 2024

Le Président,

Michel PAQUET



Envoyé en préfecture le 03/10/2024

Reçu en préfecture le 03/10/2024

Publié le

ID : 057-245700695-20240925-C20240924\_16\_SI-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2024

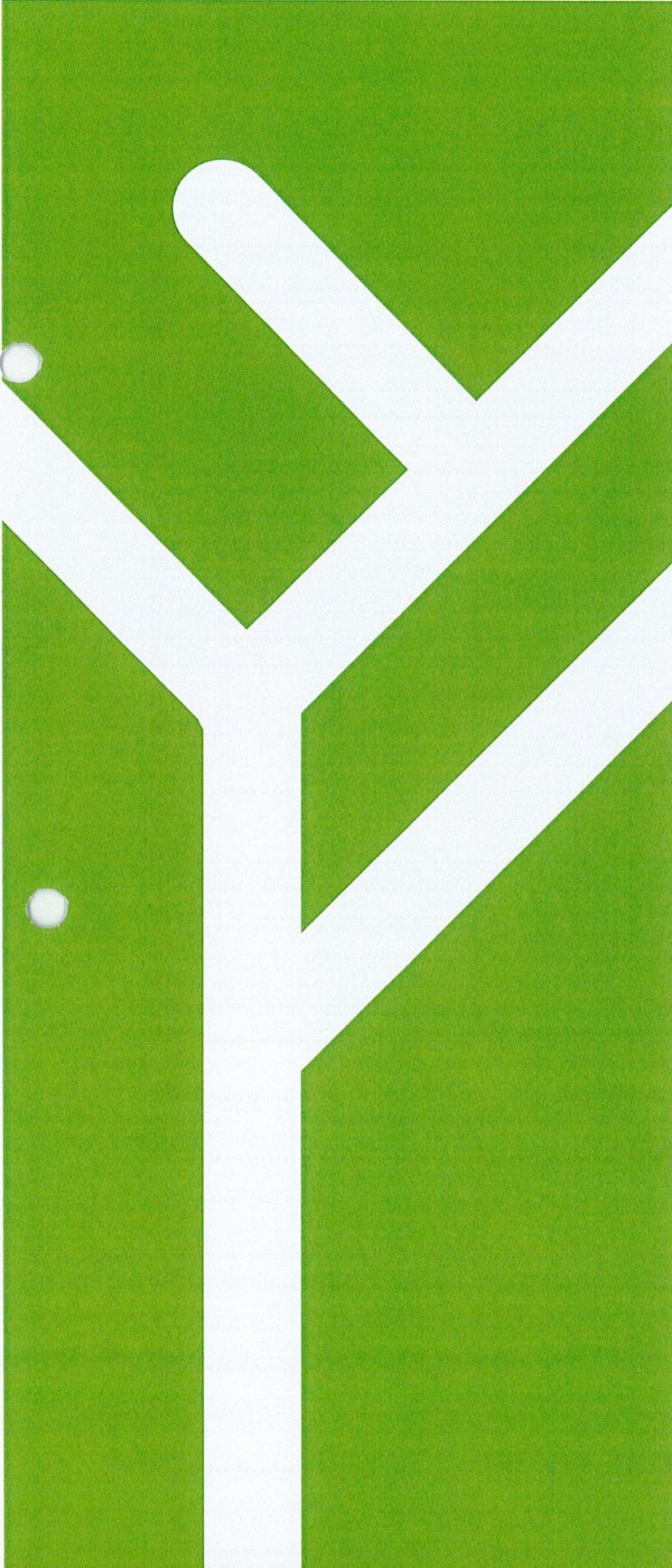
Reçu en préfecture le 03/10/2024

Publié le

ID : 057-245700695-20240925-C20240924\_16\_SI-DE



AMÉNAGER | CONSTRUIRE | GÉRER



**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DE CATTENOM ET ENVIRONS**

**ZAC d'Hettange-Grande**

Compte-rendu annuel à la collectivité

—  
2023

# SOMMAIRE

<b>1. HISTORIQUE ET CONTEXTE DU PROJET .....</b>	<b>3</b>
1.1 Données synthétiques du projet à fin 2023.....	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.....	4
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 .....	5
1.4 Eléments de programme.....	5
<b>2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION .....</b>	<b>5</b>
2.1 Commercialisation.....	5
2.1.1 Prix de cession .....	5
2.1.2 Cessions réalisées au 31/12/2023 .....	7
2.1.3 Commercialisations prévues en 2024 .....	7
2.2 Subventions et participations .....	7
2.2.1 Participations.....	7
2.2.2 Subventions.....	8
2.3 Maîtrise foncière.....	8
2.3.1 Acquisitions réalisées au 31/12/2023.....	8
2.3.2 Acquisitions prévues en 2024 .....	8
2.4 Etudes & Travaux.....	8
2.4.1 Etudes réalisées au 31/12/2023.....	8
2.4.2 Etudes prévues en 2024 .....	9
2.4.3 Travaux réalisés au 31/12/2023.....	10
2.4.4 Travaux prévus en 2024.....	10
2.5 Frais d'opération .....	10
2.5.1 Frais divers réalisés au 31/12/2023 .....	10
2.5.2 Frais divers prévus en 2024 .....	10
2.6 Financement .....	10
2.6.1 Frais financiers au 31/12/2023 .....	10
2.6.2 Frais financiers sur emprunt au 31/12/2023.....	10
Sans objet.....	10
<b>3. ANALYSE ET PERSPECTIVES .....</b>	<b>11</b>
<b>4. ETATS ET ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES .....</b>	<b>12</b>
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
<b>5. COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DU PROJET .....</b>	<b>12</b>

## 1. HISTORIQUE ET CONTEXTE DU PROJET

### 1.1 Données synthétiques du projet à fin 2023

#### 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 <sup>2</sup>	100 000 m <sup>2</sup>	31 000 m <sup>2</sup>	69 000 m <sup>2</sup>
<i>Dont extension ZAC</i>	<i>116 299 m<sup>2</sup></i>	<i>74 639 m<sup>2</sup></i>	<i>29 000 m<sup>2</sup></i>	<i>45 639 m<sup>2</sup></i>
Surfaces cessibles	85 974 m <sup>2</sup>	51 937 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	51 937 m <sup>2</sup>
<i>Dont extension ZAC</i>	<i>85 974 m<sup>2</sup></i>	<i>51 937 m<sup>2</sup></i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>51 937 m<sup>2</sup></i>
Surfaces de plancher	85 066 m <sup>2</sup>	18 217 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	18 217 m <sup>2</sup>

#### 1.1.4 Données financières

	<i>prévision d'origine</i>	<i>bilan approuvé au 31/12/22</i>	<i>bilan actualisé au 31/12/23</i>	<i>réalisé</i>	<i>à réaliser</i>
<i>montants en K€</i>					
Recettes	5 047	4 019	4 039	1 905 47%	2 134 53%
Dépenses	5 047	4 013	4 034	1 778 44%	2 256 56%
Valeur équipements publics	3 563	3 580	3 598	773 22%	2 825 79%
Frais financiers	50	18	23	8	15

### 1.1.5 Indice de référence

	<i>d'origine (avril 2014)</i>	<i>Actualisé (déc. 2023)</i>
TP 01 avril 2014	699,9	
Equivalence base 2010	107,4	129.6
<i>en indice</i>	100	120.67

### 1.1.6 Ratios

	<i>prévision d'origine</i>	<i>nouvelle prévision</i>
Cessions / total recettes	71%	51 %
Frais financiers / total dépenses	1%	0,57 %
Valeur équipements publics / total surfaces à aménager	25 €/m <sup>2</sup>	36 €/m <sup>2</sup>
Taux d'avancement des recettes		47 %
Taux d'avancement des dépenses		44 %

### 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

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 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> et passant ainsi de 85 974 m<sup>2</sup> à 51 937 m<sup>2</sup> de surface cessible.

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.

Courant 2023 la CCCE a informé la Sodevam d'un projet d'implantation sur la ZAC d'un pôle entrepreneurial et d'une salle culturelle communautaire qui mobiliserait 8 parcelles.

## 2. AVANCEMENT ET PROGRAMMATION

### 2.1 Commercialisation

#### 2.1.1 Prix de cession

Une valeur de 20 € HT/m<sup>2</sup> de terrain avait été retenue en 2014 par la CCCE. 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/m<sup>2</sup> ;
- 1<sup>er</sup> rideau à vocation d'artisanat et services : 35 € HT/m<sup>2</sup> ;
- 2<sup>ème</sup> rideau à vocation d'artisanat et services : 25 € HT/m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup> (rouge)
- 1<sup>er</sup> rideau à vocation d'artisanat et services : 35 € HT/m<sup>2</sup> (orange)
- 2<sup>ème</sup> rideau à vocation d'artisanat et services : 25 € HT/m<sup>2</sup> (jaune)
- et 50 € HT/m<sup>2</sup> pour les entreprises à vocation commerciale, quel que soit le positionnement dans la ZAC.

Courant 2022, et sur la base d'une étude concernant les prix de cessions sur les territoires voisins, une **seconde modification des prix de cession** a fait l'objet d'une validation par **délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2022** comme suit (tableau extrait de la délibération) :

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 €	=

Plan de composition de la ZAC actualisé au 31/12/2023 :



### 2.1.2 Cessions réalisées au 31/12/2023

Conformément aux clauses du dispositif contractuel, un comité d'agrément comprenant des élus de la CCCE valide les projets avant signature des avant-contrats par la Sodevam.

Concernant l'îlot 1 : la Sodevam a signé un compromis de vente sur l'îlot 1 le 13 novembre 2017 pour un pôle médical. Les conditions suspensives n'ayant pas été réalisées dans le délai par l'acquéreur, un nouveau compromis a été signé le 11 octobre 2019. Il est devenu caduc le 30 septembre 2020. Malgré de nombreuses relances, le preneur n'a pas signé de nouveau compromis ; il a néanmoins déposé un permis de construire et une demande de transfert auprès de l'ARS.

Concernant les autres parcelles, les premières ventes ont eu lieu et l'état de commercialisation au 31 décembre 2023 est le suivant (voir plan commercialisation en annexe) :

- **Cessions**
  - o Ilot 2-2 A QUERU, cabinet d'assurances
  - o Ilot 2-2 B KALAC, centre de contrôle technique
- **Compromis signés**
  - o Ilot 2-2 C BULUT, show room vente matériaux construction
  - o Ilot 2-4 MARTEL, centre commercial
  - o Ilot 3-2-B-a GHEZZI, entretien et gardiennage automobiles de collection
  - o Ilot 2-3-B BOUCHY, brasserie artisanale
- **Réservations/agréments CCCE :**
  - o Ilot 3-2-A-a RUSSO, systèmes aérations
  - o Ilot 3-1 FJT
  - o Ilot 2-1 Groupe Edouard Denis, hôtel et restaurant
  - o Ilot 2-3-a FERRANTE, cabinet dentaire
  - o Ilot 2-3-c SCHAEFFER, cabinet dentaire
  - o Ilots 3-2-B-b et 3-2-A-b : CCCE, pôle entrepreneurial
  - o 6 ilots CCCE, salle multifonction

Aucune parcelle libre au 31/12/2023.

### 2.1.3 Commercialisations prévues en 2024

Vente des terrains à Messieurs GHEZZI, BULUT, MARTEL et BOUCHY pour un montant de 657 k€ HT.

Signature de 3 compromis : deux cabinets dentaires, et une société d'entretien maintenance de systèmes d'aération dans le bâtiment.

Des contacts se poursuivent avec le FJT de Thionville pour l'implantation d'une résidence jeunes actifs et un groupe immobilier concernant l'implantation d'un hôtel restaurant.

Les projets de la CCCE concernant le pôle entrepreneurial et une salle multifonction mobilisent la totalité des surfaces cessibles restantes.

## 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 dans le cadre des travaux de reconversion des réseaux et voiries de la zone historique.

Un premier versement de la participation de la collectivité à hauteur de 600 K€ a été effectué au 1<sup>er</sup> semestre 2015, puis en 2016 une seconde participation de 500 k€.

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 baisse de participation a pu s'effectuer notamment grâce :

- à la revalorisation des 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€.

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.

En 2023 le solde de la participation d'équilibre est versé, pour un montant de 322 k€

Courant 2024 sera versée la soulte pour un montant de 155 k€, appelée fin 2023 et correspondant à une participation financière de la ville d'Hettange Grande aux travaux réalisés sur la zone d'activités historique.

**Toutes les participations de la collectivité sont versées.**

### 2.2.2 Subventions

Aucune subvention n'a été sollicitée à ce jour.

## 2.3 Maîtrise foncière

### 2.3.1 Acquisitions réalisées au 31/12/2023

L'ensemble du foncier de la ZAC est propriété de la Sodevam depuis 2022.

Le foncier destiné aux mesures compensatoires reste propriété de la CCCE.

### 2.3.2 Acquisitions prévues en 2024

Néant

## 2.4 Etudes & Travaux

### 2.4.1 Etudes réalisées au 31/12/2023

#### ➤ Etudes et Maîtrise d'œuvre

C'est le groupement constitué du BET Bea Ingénierie, du paysagiste Stéphane THALGOTT et de l'urbaniste CASARI qui a été retenu en 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 et réseaux de la zone existante de la ZAC et les marchés ont été attribués aux entreprises suivantes :

- Lots 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)

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.

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.

La première tranche des travaux s'est finalisée en octobre 2020.

Courant 2023, travail important d'adaptation du CCCT ; mise à jour des plans de zone, intégration du projet d'espace commercial en bordure de voie départementale, ajustement de la hauteur réglementaire pour différencier les projets publics (salle culturelle et pôle entrepreneurial) et privés (espace commercial, hôtellerie) et intégration du projet de liaisons cyclables de la CCCE.

Le CCCT adapte aussi les règles d'alignement et incite à l'optimisation du foncier dans l'implantation des constructions. Il intègre en outre la réservation de lots par la CCCE pour ses besoins propres.

#### ➤ 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 ; des sondages pédologiques complémentaires ont été réalisés à l'été 2016 sur la zone humide. 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 total des frais d'ingénierie s'élève à 313 k€ au 31/12/2023 dont 28k€ dépensés en 2023**

#### 2.4.2 Etudes prévues en 2024

Etudes et Maîtrise d'œuvre :

La poursuite de la viabilisation de la ZAC est prévue courant 2024, dont le suivi des travaux d'extension de la voirie desservant la parcelle « Ghezzi ».

Des dépenses concernant entre autres des avis architecturaux et hydrauliques sont aussi budgétés.

### 2.4.3 Travaux réalisés au 31/12/2023

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

Courant 2023, les travaux réalisés sont :

- Voirie Phase 2 pour desserte des lots 2-1 et 3-1 : plans EXE, préparation chantier
- Plantation des mesures compensatoires, séance de sensibilisation dans une classe de CM2 puis séquence de plantation par les élèves
- Réunions techniques MOE/Porteurs de projets

Le montant cumulé total au 31/12/2023 est de 773 K€ dont 13 K€ de dépenses constatées en 2023, correspondant à la signature de conventions avec le concessionnaire ENEDIS entre autres.

### 2.4.4 Travaux prévus en 2024

Les travaux de la tranche 2 commenceront en janvier 2024, ainsi que l'achèvement des travaux de plantation de haies au niveau des zones de compensation.

## 2.5 Frais d'opération

### 2.5.1 Frais divers réalisés au 31/12/2023

9 K€ ont été constatés en 2023 : arpentage, communication.

### 2.5.2 Frais divers prévus en 2024

Une provision de 15 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 31/12/2023

Pas de frais financiers constatés en 2023

### 2.6.2 Frais financiers sur emprunt au 31/12/2023

Sans objet.

### 3. ANALYSE ET PERSPECTIVES

Les deux premières ventes ont eu lieu en 2023, et 4 ventes sont programmées en 2024 dont celle du 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.

Les travaux de viabilisation reprendront début d'année 2024 et, à ce jour, compte tenu des parcelles réservées par la CCCE, il n'y a plus de foncier disponible.

#### ➤ Trésorerie du projet

Le solde de trésorerie du projet est négatif au 31 décembre 2023 soit – 183 k€

La poursuite des ventes en 2024 devrait permettre d'atteindre une trésorerie positive fin 2024.

#### ➤ Evolution du bilan entre le CRAC de 2023 et celui de 2024

Le résultat est conforme aux prévisions opérationnelles et financières validées antérieurement.

#### ➤ Conventions et hypothèses retenues :

- les réalisations en cumul à fin 2023 sont constituées des produits et charges constatés à fin décembre 2023 ;
- les prévisions sont établies en valeur 2023 (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 les lignes 130, 140, 150 et 180 ;
- les hypothèses moyennes de taux d'intérêts à court terme (pool de trésorerie) sont de 3,5 % ;
- les évolutions de la réglementation en matière de fiscalité des opérations d'aménagement engendrent des 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 2023

Réf. parcelle	Vendeur	Nature	Date de l'acte	Surface en m <sup>2</sup>	Surface de plancher en m <sup>2</sup>	Prix HT en K€
	EPFL	frais annexe aux acquisitions	05/10/2018			167 K€ 6 K€
	EPFL	frais annexe aux acquisitions	15/09/2022			237 K€ 5 K€
Total				-	-	416 K€

## ACQUISITIONS - RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2023

Réf. parcelle	Vendeur	Nature	Statut	Surface en m <sup>2</sup>	Surface de plancher en m <sup>2</sup>	Prix HT en K€
Total				-	-	0 K€

## 4.2 Acquisitions foncières collectivité

## ACQUISITIONS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

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

## ACQUISITIONS - RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2023

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

## 4.3 Cessions ZAC d'Hettange Grande

## ACQUISITIONS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Réf. parcelle	Acquéreur	Nature	Date acte de vente	Surface en m <sup>2</sup>	Surface de plancher en m <sup>2</sup>	Prix HT en K€
ILOT 2-2/LOT A	M. QUERU - ALLIANCE	Terrain	03/02/2023	1 390	125	49 K€
ILOT 2-2/LOT B	M. KALAC - E3A SCI	Terrain	03/04/2023	1 221	466	43 K€
Total				2 611	591	91 K€

## CESSIONS - STOCK / RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2023

Réf. parcelle	Acquéreur	Nature	Date compromis	Surface en m <sup>2</sup>	Surface de plancher en m <sup>2</sup>	Prix HT en K€
ILOT 2-2/LOT C	M. BULUT - BE INVEST	Terrain	25/05/2022	1 263	550	44 K€
ILOT 2.3/LOT B	M. BOUCHY - Brasserie artisanale	Terrain	11/10/2023	1 221		46 K€
ILOT 2-4	M. MARTEL - MARTEL PROMOTION	Terrain	25/04/2022	10 023	2 800	501 K€
ILOT 3-2/LOT B-a	M. GHEZZI	Terrain	13/12/2022	2 668	670	67 K€
ILOT 3-2/LOT A-a	M. ROUSSO - NOVALAIR	Terrain	Réservé	1 565		55 K€
ILOT 3-1	FJT	Terrain	Réservé	3 723		186 K€
ILOT 2-1	GROUPE EDOUARD DENIS	Terrain	Réservé	4 045	≈2000	202 K€
ILOT 2.3/LOT A	M. FERRANTE Cabinet dentaire	Terrain	Réservé	1 366		68 K€
ILOT 2.3/LOT C	M. SCHAEFFER - SCI GSMV	Terrain	Réservé	1 207		60 K€
ILOT 3-2/LOT B-b	CCCE pôle entrepreneurial	Terrain	Réservé	2 365		83 K€
ILOT 3-2/LOT A-b	CCCE pôle entrepreneurial	Terrain	Réservé	1 865		65 K€
6 ILOTS	CCCE salle multifonction	Terrain	Réservé	12 042		602 K€
Total				43 353	4 020	1 980 K€

#### 4.4 Subventions et participations

##### SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Objet	Financier	Date de la convention	Valeur en K€
participation d'équilibre	CCCE		1 722 K€
Total			1 722 K€

##### SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS - RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2023

Objet	Financier	Date de la convention	Valeur en K€
participation en nature (soulte)	CCCE		155 K€
Total			155 K€

## 4.5 Emprunts

### ACQUISITIONS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

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

## 4.6 Equipements publics

## ACQUISITIONS - REALISE AU 31 DECEMBRE 2023

Réf.	Nature	Avancement %	Date de remise	Autre collectivité compétente	Valeur H.T. en K€
	Travaux				773 K€
Total					773 K€

## EQUIPEMENTS PUBLICS - RESTE A REALISER AU 31 DECEMBRE 2023

Réf.	Nature	Solde à réaliser %	Programmation (année)	Autre collectivité compétente	Valeur H.T. en K€
	Travaux				1 918 K€
Total					1 918 K€



PREVISIONNEL 01152 ZAC HETTANGE GRANDE AU 31/12/2023

Ligne	Intitulé	Bilan		Réalisé		2023		2024		2025		Nouveau Bilan HT
		TVA	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	
	<b>RECETTES</b>	0,00	4 019	1 905	1 491	0	568	658	0	4 039		
210	CESSIONS	0,00	2 051	91	0	0	91	658	0	2 071		
2140	CESSIONS 20 % (ACQUI ASSUJETTI)	20,00	2 051	91	0	0	91	658	0	2 071		
240	PARTICIPATIONS	0,00	1 968	1 813	1 491	0	477	0	0	1 968		
2420	PARTICIPATION - Soutie Hettange Grande	0,00	155	0	0	0	155	0	0	155		
2430	PARTICIPATION D'EQUILIBRE NON TAXABLE	0,00	1 722	1 722	1 400	0	322	0	0	1 722		
2440	AUTRES PARTICIPATIONS	20,00	91	91	91	0	0	0	0	91		
250	SUBVENTIONS	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
260	PRODUITS FINANCIERS	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
	<b>DEPENSES</b>	0,00	4 013	1 778	1 437	286	55	703	0	4 034		
120	ACQUISITIONS FONCIERES	0,00	416	412	173	243	-3	0	0	412		
1220	ACQUISITIONS NON REMUNERABLES	0,00	404	404	167	237	0	0	0	404		
1240	FRAIS ANNEXES AUX ACQUISITIONS	20,00	11	8	6	5	-3	0	0	8		
130	INGENIERIE	0,00	409	313	282	3	28	35	0	397		
1310	HONORAIRES DE MAITRISE D'OEUVRE	20,00	204	157	131	3	24	20	0	210		
1340	SPS	20,00	7	3	3	0	0	3	0	7		
1350	AUTRES HONORAIRES D'INGENIERIE	20,00	163	152	148	0	4	7	0	164		
1352	ETUDES ENVIRONNEMENTALES/POLLUTION/IMPACT DLE	20,00	1	1	1	0	0	0	0	1		
1355	ARCHITECTE CONSEIL	20,00	34	0	0	0	0	5	0	15		
140	TRAVAUX	0,00	2 659	773	746	14	13	600	0	2 691		
1410	MISE EN ETAT DES SOLS ET PAYSAGE	20,00	113	11	11	0	0	17	0	113		
1420	TRAVAUX DE VIABILITE	20,00	2 157	707	707	0	0	450	0	2 157		
1422	TRAVAUX DE PAYSAGEMENT/DEFRICHEMENT/BOISEMENT	20,00	28	0	0	0	0	28	0	28		
1460	CONVENTIONS CONCESSIONNAIRES	20,00	160	43	19	11	13	90	0	238		
1470	ENTRETIEN DES OUVRAGES	20,00	38	3	0	3	0	0	0	26		
1480	IMPREVUS SUR OUVRAGES	20,00	104	0	0	0	0	10	0	75		
1490	AUTRES TRAVAUX	20,00	59	9	9	0	0	5	0	54		
150	FRAIS D'OPERATION	0,00	146	88	73	6	9	15	0	144		
1510	GEOMETRE	20,00	53	27	21	3	3	8	0	53		
1540	FRAIS DIVERS	20,00	39	13	13	0	0	2	0	27		
1541	PUBLICATION AVIS	20,00	0	2	0	0	2	2	0	4		
1542	REPROGRAPHIE	20,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
1543	CONSTATS / ETAT DES LIEUX	20,00	0	1	0	0	0	0	0	1		
1544	CONSTATS / ETAT DES LIEUX	20,00	1	4	0	1	3	0	0	4		
1550	IMPOTS ET TAXES	0,00	1	1	0	0	1	1	0	7		
1560	FRAIS D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION	20,00	49	38	38	0	0	2	0	46		
1561	ETUDES ET PRESTATIONS DE COMMUNICATION	20,00	2	2	2	0	0	0	0	2		
160	FRAIS FINANCIERS	0,00	18	8	2	1	5	0	0	23		
1610	FRAIS FINANCIERS CT	0,00	3	8	2	1	5	0	0	8		
1630	AUTRES FRAIS FINANCIERS	0,00	15	0	0	0	0	0	0	15		
180	REMUNERATIONS	0,00	366	184	160	20	4	52	0	366		
1810	REMUNERATION FORFAITAIRE	0,00	91	91	91	0	0	0	0	91		
1840	REMUNERATION DE CONDUITE D'OPERATION	0,00	161	59	55	1	2	33	0	162		
1850	REMUNERATION DE COMMERCIALISATION	0,00	94	34	13	19	1	20	0	93		
1870	REMUNERATION DE LIQUIDATION	0,00	20	0	0	0	0	0	0	20		
	<b>RESULTAT D'OPERATION</b>	0,00	6	126	54	-286	513	-45	0	6		
	<b>TRESORERIE</b>	0,00	0	0	-65	-116	-28	237	0	0		

06 DEC. 2023

9152

**Communauté de Communes de  
CATTENOM & Environs**  
2, avenue de Gaulle  
57 570 CATTENOM

Nos réf. : PBI/LH

Op. 1152

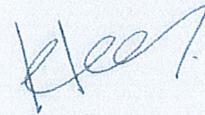
**APPEL DE FONDS N° 6**

Conformément à l'article 16.4 du contrat de concession d'aménagement « ZAC d'Hettange-Grande » en date du 10 février 2014 :

Soulte travaux ville Hettange-Grande	155 000 €
TVA 20 %	31 000 €
<b>Montant de l'appel de fonds</b>	<b>186 000 €</b>

Arrêté le présent appel de fonds à la somme de **cent quatre-vingt-six mille euros**.

A Metz, le 28 novembre 2023



Laetitia HERBE  
directrice administrative et financière

R.I.B. : Caisse des Dépôts

BIC CDCGFRPP  
IBAN FR72 4003 1000 0100 0006 3850 B86

AMÉNAGER | CONSTRUIRE | GÉRER

