



République Française
Département de la Moselle

Envoyé en préfecture le 16/04/2025

Reçu en préfecture le 16/04/2025

Publié le **17 AVR. 2025**

ID : 057-245700695-20250409-C20250408_20_SI-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an Deux Mille Vingt-cinq, le huit avril 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, Benoit STEINMETZ, Guy KREMER, Denis BAUR, David ROBINET,

MM. Denis NOUSSE, Philippe GAILLOT, Mme Maryse GROSSE, MM. Michel SCHMITT, Hervé GROULT, Mme Mauricette NENNIG, MM. Bernard DORCHY, Hassan FADI, Yves LICHT, Mme Alieth FEUVRIER, MM. Bertrand MATHIEU, Thierry MICHEL, Alain REDINGE, Mme Marie-Josée THILL, MM. Régis HEIL, Hervé PATAT, Mme Marie-Odile KRIEGER, M. Christopher PAQUET, Mme Patricia VEIDIG, MM. Yannick OLIGER, Joseph GHAMO, Joseph BAUER, Olivier KORMANN, MMES Christelle MAZZOLINI, Brigitte DA COSTA, Valérie CARDET, M. Serge RECH, MMES Karine BERNARD, Christine KOHLER

<u>Absents avec procuration :</u>	Marie-Marthe DUTTA GUPTA	à	Michel HERGAT
	Eric GONAND	à	Thierry MICHEL
	Christine ACKER	à	Bernard DORCHY
	Céline CONTRERAS	à	Hervé PATAT
	Nadine GALLINA	à	Régis HEIL
	Emmanuelle DUBOURDIEU	à	Christopher PAQUET
	Déborah LANGMAR	à	Denis BAUR
	Joël IMMER	à	Benoit STEINMETZ

Absents excusés : Bertrand ALESCH, Marie-Pierre LAGARDE, Jerry PARPETTE, Evelyne DEROCHÉ,

Date de la convocation : 2 avril 2025

Nombre de membres en exercice : 51

Nombre de membres présents : 39

Nombre de votants : 47

Secrétaire de séance : Christopher PAQUET



20. Objet : Lancement de la phase opérationnelle du pôle entrepreneurial à Hettange-Grande

Vu la délibération n° 9 du Conseil communautaire en date du 27 juin 2023 portant adoption du projet de territoire 2022-2035 de la Communauté de Communes de Cattenom et Environs, et plus particulièrement l'orientation 2.1 « Permettre des parcours résidentiels support de mixité et favorisant l'emploi local », action n° 11 « Création d'un pôle entrepreneurial »,

Vu la délibération n° 9 du Bureau communautaire en date du 24 octobre 2023, formalisant une convention de soutien à la création et au développement d'un pôle entrepreneurial avec l'association Alexis Grand Est,

L'évolution des besoins des créateurs vers davantage de services de proximité incite à la mise en place d'une démarche d'animation économique visant à promouvoir et à soutenir la création et la pérennité des entreprises dans le temps. On constate, depuis la crise covid de 2020, une forte progression du nombre de personnes en reconversion professionnelle, quittant leur activité pour se lancer sous le statut d'auto-entrepreneur.

Si les démarches de la création ont été facilitées au cours des dernières années, assurer une rentabilité suffisante pour vivre de leur activité reste une gageure. On distingue ainsi une séparation nette dans le taux de pérennité à 3 et 5 ans entre une entreprise ayant ou non été accompagnée. Le fait d'être accompagné repose sur plusieurs facteurs : degré d'autonomie du créateur, accès à l'information, coût de l'accompagnement, technicité du projet ou de la réglementation autour de l'activité, etc. Chaque année, une grande majorité des personnes qui créent leur entreprise n'ont pas connaissance des offres, souvent gratuites, à leur disposition.

C'est pourquoi l'intercommunalité souhaite développer un lieu de référence qui permette d'accueillir individuellement et collectivement les créateurs. Il constitue une offre de service diversifiée d'aide à la création, phase de test, de primo-croissance, de développement et plus globalement se positionne dans la résolution des difficultés rencontrées dans l'activité économique. Le lieu est pensé comme un espace de vie, de coopération, de formation, permettant de se réunir, d'héberger administrativement une entreprise, le tout annexé à une offre locative de locaux, de bureaux et d'ateliers.

Il doit s'adresser :

- aux porteurs de projet et entrepreneurs locaux qui souhaitent être accompagnés,
- aux entreprises souhaitant un hébergement physique individuel ou collaboratif,
- aux entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire et à la recherche d'information,
- aux partenaires privés de l'entreprise (banques, experts-comptables, assureurs, ...)
- aux nouvelles activités commerciales, producteurs et artisans à la recherche de lieux permanents ou temporaires,
- aux entreprises cherchant un lieu de rencontre entre elles, un lieu de formation ou tout autre activité professionnelle.

Adosser le pôle entrepreneurial à des cellules d'activité vise à accompagner la croissance des entreprises tout au long de leurs démarches : ante-crédation, création, recherche de locaux, de financement, de partenaires.

Le terrain fléché est situé à côté de l'hôtel des entreprises à Hettange Grande, référencé au cadastre sous la section 38, parcelle 534 d'une contenance de 3 650 m². Cette parcelle est un parking d'un ancien supermarché ce qui permet d'éviter la consommation de foncier en lien avec la loi Climat et Résilience (Zéro Artificialisation Nette).

Le pôle entrepreneurial doit permettre de répondre aux enjeux suivants :

- favoriser la création d'entreprises par une meilleure diffusion d'information,
- rendre accessible et visible l'offre de services entrepreneuriat,

- renforcer l'efficacité du dispositif d'accompagnement à la création, la fluidité du parcours des créateurs, favoriser la création, la pérennité et l'implantation des jeunes créateurs.

Suite au travail effectué par le cabinet AEDIFICEM et des différents comités (pilotage et technique), le pôle entrepreneurial sera composé de :

- 4 ateliers louables dont un à destination des métiers de bouche,
- 13 bureaux louables de 12 à 20 m²,
- 2 bureaux d'accompagnement,
- 1 espace d'attente, cuisinette et de coworking,
- 2 salles de réunion (15 personnes et 25 personnes),
- des locaux communs (hall d'accueil, sanitaires, entretien)
- des locaux techniques TGBT (tableau général basse tension), VDI (Voix Données Images) et chaufferie,
- des espaces extérieurs (stationnement, livraisons-stockage, circulation et espaces verts).

Le calendrier opérationnel prévisionnel est le suivant :

- MAPA phase candidatures : avril à juin 2025
- MAPA phase offre : juin à septembre 2025
- Etudes de conception dont DCE : septembre 2025 à mai 2026
- Dépôt du Permis de Construire (en phase APD) : janvier 2026
- Consultation des entreprises : juin 2026 à septembre 2026
- Début des travaux : septembre 2026
- Durée des travaux (préparation + chantier + livraison) : 14 mois
- Pour une ouverture de l'établissement prévue : janvier 2028

A ce stade, le bilan prévisionnel de l'opération est le suivant :

Dépenses		Recettes	
Coût des travaux	2 681 912 € H.T.	DETR (40 %)	1 473 670 €
Coût des études	512 430 € H.T.		
Divers	489 834 € H.T.	Autofinancement	2 210 506 €
Total	3 684 176 € H.T.	Total	3 684 176 €

Considérant cet exposé,

Après avis favorables de la Commission « Développement Economique - Aménagement du territoire » en date du 6 mars 2025 et du Bureau communautaire en date du 8 avril 2025,

Il est demandé au Conseil communautaire :

- de valider le lancement de la phase opérationnelle de l'opération de construction du pôle entrepreneurial,
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer les différents marchés relatifs à ce projet.

Le Conseil communautaire accepte à l'unanimité ces propositions.

Vote : Pour : 47
Abstention : 0
Contre : 0

Fait à Cattenom, le 9 avril 2025

Le Président,

Michel PAQUET



SYNTHÈSE ÉTUDE DE FAISABILITÉ ACTUALISATION SUITE AU CHANGEMENT DE LOCALISATION

AEDIFICEM
pour

La Communauté de Communes de Cattenom et Environs

CONSTRUCTION D'UN PÔLE ENTREPRENEURIAL
HETTANGE-GRANDE

ANCIENNE LOCALISATION

Le terrain est situé dans la Zone d'Activité Concertée (ZAC) à Heilange-Grande, concédée à l'aménageur SODEVAM.

Il est constitué de deux lots référencés 3-2-B-b et 3-2-A-b pour une surface totale de **4830 m²**.

La surface de plancher maximale est de 1481 m².

15% de la superficie du terrain sera traité en espace vert (Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Environnementales et Paysagères J/ Espaces extérieurs et espaces plantés) soit **724,5 m² minimum**.



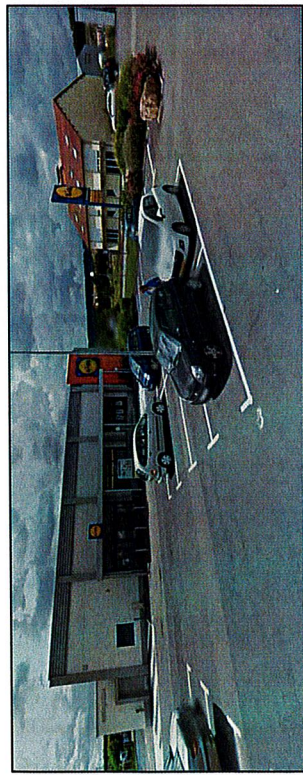
NOUVELLE LOCALISATION

Le site de l'opération est une unité foncière, propriété de la CCCE, composée des parcelles cadastrées 0534 (en cours d'acquisition) 0533 0454 et 0535 (déjà propriétés de la CCCE).
L'ensemble représente environ 8130 m².

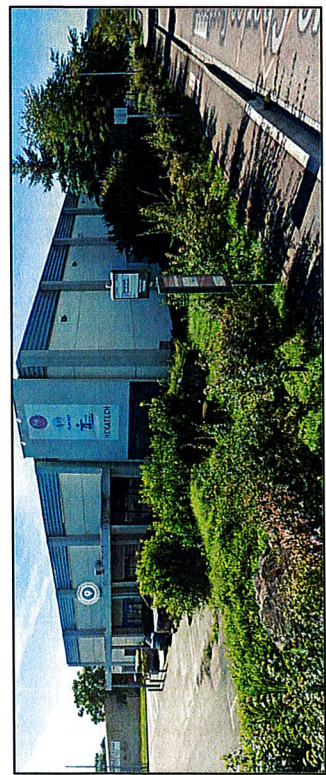
La construction neuve demandée dans le cadre de ce programme pour la création du pôle entrepreneurial et ses ateliers devra impérativement se réaliser sur la parcelle cadastrée 0534.
La parcelle a une contenance d'environ 3650 m².

Une réflexion à l'ensemble de l'unité foncière devra être apportée pour ce qui relève de la gestion des accès et des flux, la sécurisation du site, les voiries et espaces verts.
Le PLU impose 20% en espace verts soit un minimum de **1626 m²**.

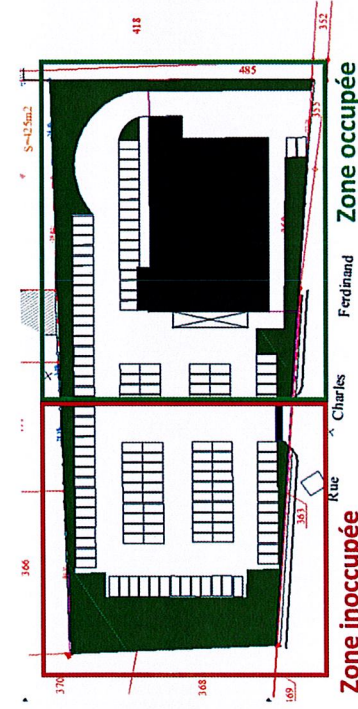




Le intégralité de l'unité foncière était occupée par un LIDL jusqu'en 2014.



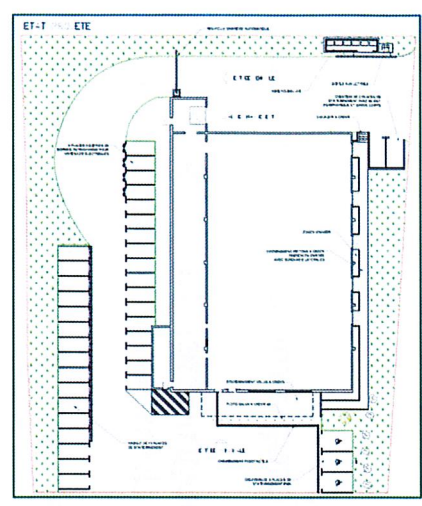
Le bâtiment a été transformé et converti en ateliers/bureaux par la CCCE. On y trouve les sociétés suivantes : Plan net ; S-Space Signal ; Hekatech ; Pik-Assiette



Seule une partie de l'unité foncière est actuellement occupée.

L'ancien accès public au LIDL (zone inoccupée) est condamné.

La zone inoccupée a été « laissée à l'abandon » et la zone occupée à fait l'objet de travaux récents.



De nouveaux besoins ont émergés suite au changement de localisation.

Les besoins et demandes propres à la cohabitation sur site entre le bâtiment existant et le nouveau bâtiment objet du programme sont repris ci-dessous :

- Conserver l'accès existant à l'arrière du site pour les flux « techniques » (livraisons etc.)
- Préserver autant que possible (sans entraver la qualité fonctionnelle du programme) les travaux d'aménagements extérieurs réalisés pour le bâtiment existants et livrés en 2024.
- Réutiliser l'ancienne entrée principale du LIDL comme accès principal pour augmenter la visibilité des offres/services rendus dans les deux bâtiments (et notamment pour pik-assiette dans le cas du bâtiment existant)
- Conserver un minimum de 25 places de stationnement dédié au bâtiment existant et mutualiser la zone de stationnement
- Traiter le site comme un ensemble unique (Exemple : Pas de séparation physique entre les deux bâtiments)

ENJEUX

ENJEUX POLITIQUES

- Renforcer la création et la pérennité des entreprises par une meilleure accessibilité à l'information et visibilité de l'offre de service entrepreneurial
- Accompagner les entrepreneurs efficacement à tous les stades de la vie de l'entreprise
- Contribuer au rayonnement du territoire de la CCCE

ENJEUX FONCTIONNELS

- Créer un lieu de vie de qualité et sécurisé
- Avoir des espaces modulables et mutualisables pour répondre aux différents besoins
- Proposer un parcours résidentiel aux entreprises (boîte aux lettres, bureaux, locaux d'activité)
- Accueillir des permanences d'organismes d'accompagnement

ENJEUX TECHNIQUES ET FINANCIERS

- Respecter les réglementations en vigueur
- Prendre en compte l'économie globale du projet (pérennité des installations techniques et limitation des coûts de maintenance).

CIBLES

« RESIDENTS » pour une durée déterminée

- Porteurs de projets et entrepreneurs locaux qui souhaitent être hébergés et accompagnés dans la création ou le développement de leur entreprise
- Producteurs et artisans (avec pas ou peu d'activité commerciale) à la recherche d'un lieu de production (atelier) et/ou d'hébergement (bureau)

« PASSANTS »

- Entreprises et entrepreneurs souhaitant un espace physique provisoire pour travailler ou se rencontrer (formation, rendez-vous, localisation temporaire sur le territoire)
- Entreprises et entrepreneurs souhaitant une domiciliation sur le territoire
- Entreprises et entrepreneurs souhaitant s'implanter sur le territoire et à la recherche d'information
- Entreprises et entrepreneurs souhaitant participer et contribuer au réseau et aux activités du pôle entrepreneurial

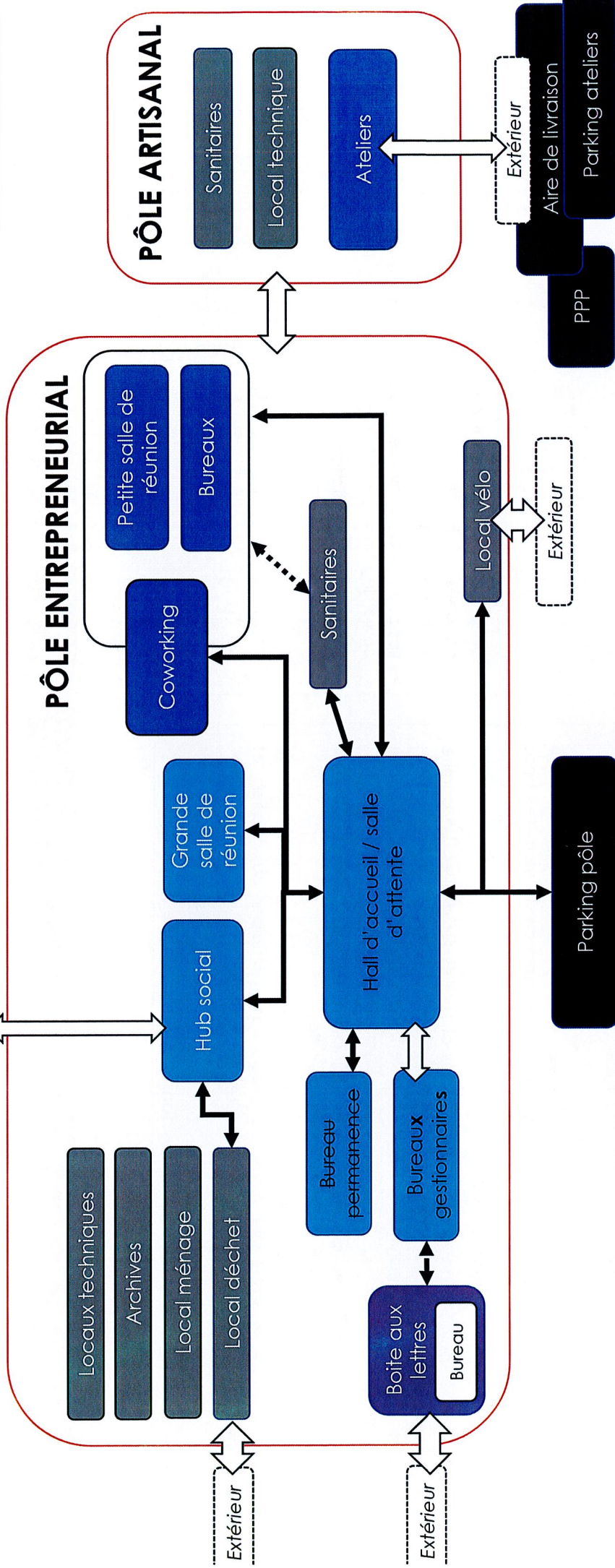
« INTERVENANTS »

- Associations, partenaires privés et publics de l'entreprise (banques, experts-comptables, assureurs, ...) pouvant accompagner les entreprises et entrepreneurs selon leurs besoins.



POLE ENTREPRENEURIAL	POLE ARTISANAL	ENSEMBLE
- Nombre bureaux : 10 minimum et 20 maximum - Surface bureaux : 10 minimum - 25 m2 maximum - Coworking : Nécessaire pour l'image mais peu demandés / Transformabilité à envisager - Espaces de réunion : Equipement de qualité, une petite pour le quotidien et une grande pour les formations, ateliers etc. - Stationnement : Minimum 2 par bureau - Disposer de 2ETP conseillers pour toujours avoir quelqu'un prêt à recevoir (accueil ouvert et bureau fermé). - Bureau de permanence à disposition pour des interventions régulières ou des rendez-vous - Proposer un service complet : Elec, chauffage, clim, wifi + bureau équipé + accès aux communs dont reprographie + accueil + gestion courrier + salle de réunion - Disposer d'un Hub social / Foyer	- Nombre cellules : 6 maximum - Surface cellules : 75 m2 → Proposer des « petits » ateliers (50/75 m2) avec la possibilité de les réunir pour avoir un « grand » atelier (150 m2 minimum) - Dimensionner l'espace pour tous types d'activités. Surface brute aménageable. - Envisager la spécification d'un atelier pour de l'alimentaire (labo, cuisine) - Aménagement : porte sectionnelle, porte piétons, lumière naturelle, hauteur 4m - Dimensionnement efficace de voiries pour les livraisons - Interdire l'occupation pour stockage - Pas d'activité commerciales sauf portes ouvertes - Pas de vestiaires mais sanitaires dédié au pôle - Accès indépendant mais mutualisation des espaces partagés (synergie à créer)	- Avoir une stratégie et un positionnement clair et adapté au secteur (« concurrence » forte sur le territoire) - Avoir un réseau et une gestion/animation de qualité - Avoir des services annexes pour du complément de revenu - Avoir une signalétique lisible - Anticiper la gestion des flux et les contrôles d'accès - Service de domiciliation : nécessite une charge non négligeable de travail et une connaissance de la réglementation - Réseaux : Disposer de deux réseaux séparés (résidents / administration) - Acoustique : Performer surtout dans les espaces partagés - Aménagements extérieurs : Recommandé pour renforcer l'image de convivialité et de collectif.

Activité / revenu principal	Activités / revenus secondaires	Activités non rémunérées
Hébergement et accompagnement L'hébergement au sein du pôle entrepreneurial est un sas dans l'évolution d'une entreprise. Il permet d'héberger et d'accompagner (indissociable) des créations ou jeunes entreprises dans leur développement. Les locations de bureaux et ateliers sont réalisées via des baux dérogatoires ou précaires. Ils permettent de garantir une occupation maximale de 36 mois (le temps du développement de l'entreprise). Une flexibilité reste possible suivant les besoins de l'entreprise, son niveau de maturité etc. Les entreprises hébergées/accompagnées sont sélectionnées sur dossier. Un comité avec la collectivité est souvent mis en place. La sélection se base sur trois critères principaux : Le niveau de maturité de l'entreprise, le besoin en accompagnement, le type d'activité. Il est important de définir en amont les grands principes des entreprises à héberger pour conserver une cohérence et une logique d'activités. Les entreprises qui rejoignent le pôle entrepreneurial doivent contribuer au développement du réseau, être force de proposition, participer aux ateliers et animations, apporter des synergies avec les autres entreprises. Les ateliers / animation sont gratuits et inclus dans le cadre de l'hébergement.	• Location temporaire de salle de réunion ou de bureaux non occupés (heure, demi-journée, journée) • Location de place de coworking (mois ou trimestre) • Service de domiciliation	• Accueil et conseil des créateurs et entrepreneurs • Autres ateliers et animations



Accès extérieurs

- Le périmètre du site sera intégralement clôturé (clôture végétale et portail).
- Pendant les horaires d'ouverture :
 - Les entrées piétons se réaliseront librement ;
 - Le portail sera maintenu ouvert. Les entrées véhicules seront contrôlées par une barrière levante sur badge. Un interphone (en relation avec le gestionnaire) sera mis à disposition pour ouvrir la barrière à distance. Lors de manifestations ou évènements il sera possible de maintenir la barrière en position levée.
 - Pendant les horaires de fermeture :
 - Les entrées piétons et véhicules se réaliseront via un portillon / portail sur badge (puis barrière levante sur badge pour les véhicules).
- Un système de vidéo-surveillance sera prévu pour éviter les dégradations extérieures. Celui-ci ciblera les accès au site ainsi que les entrées des bâtiments (avant et arrière).
- En rez-de-chaussée des volets roulants extérieurs électriques seront prévus et pourront se fermer automatiquement à une heure convenue.

Accès intérieurs

- Le gestionnaire aura une vue sur les entrées/sorties du bâtiment
- Les espaces accueillant du public seront positionnés en entrées de site
- L'ensemble des espaces seront accessibles sur badge (sauf sanitaires et hub social).
- L'accès principal sera équipé d'un interphone avec appel pour les différents bureaux.
- Le gestionnaire devra être en capacité de paramétrer l'interphone (nom occupant) et les badges (activation, désactivation de l'accès à tout ou partie des locaux).

Autre

- Réseaux informatique séparé entre la partie accessible aux résidents et public et la partie administrative.

ATTENTION : Un échange avec la maîtrise d'ouvrage est nécessaire pour repréciser les attendus de sécurisation des accès extérieurs sur la nouvelle parcelle.

HYPOTHÈSE RETENUE

Ajouté en COTECH

Construction d'un bâtiment selon une hypothèse compacte sur la zone de bureau avec un R+1.

Hypothèse d'un bâtiment avec une bonne surface vitrée sur l'extérieur et l'intérieur dans la zone de bureaux avec des menuiseries extérieures aluminium-bois et BSO motorisés. Il est inclus des châssis vitrés donnant sur les circulations intérieures. Les quantités d'éléments vitrés (Menuiseries Ext et Int) sont optimisées pour améliorer l'équilibre économique.

Matériaux biosourcés.

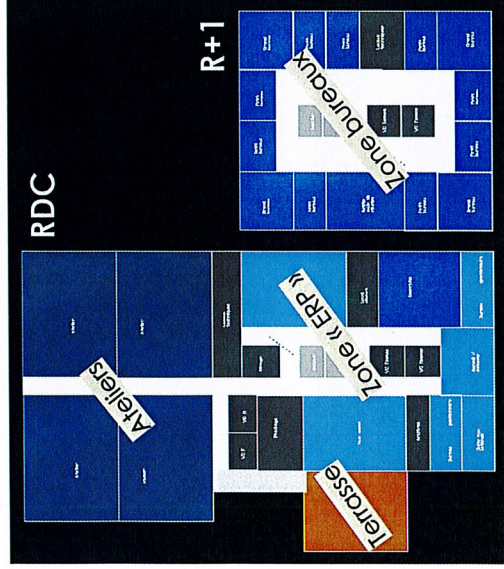
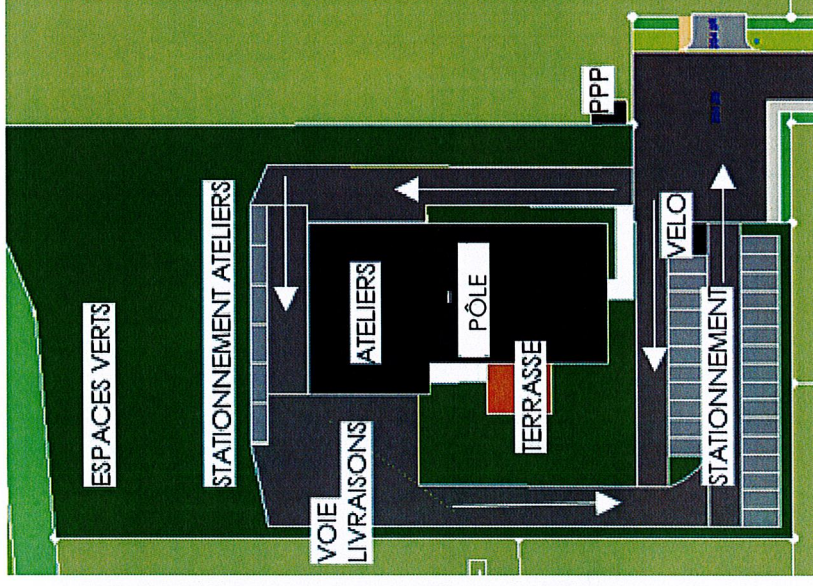
La zone Atelier est prévue en finition brute avec peinture de propreté sauf pour l'atelier spécial activité culinaire en carrelage faïence. Un budget est prévu en réseaux sous dallage pour avoir les attentes nécessaires dans les ateliers.

Une bonne isolation acoustique est prévue entre les locaux.

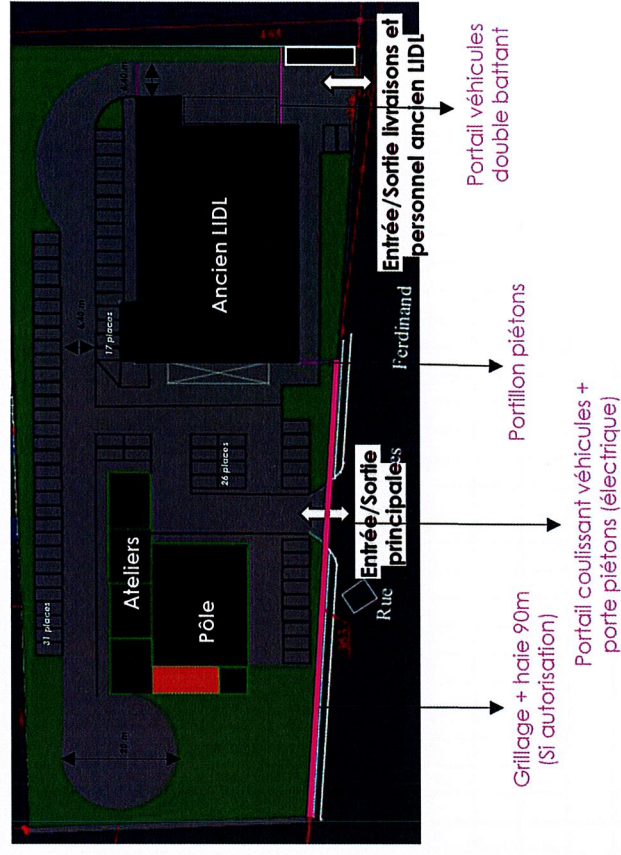
Les surfaces validées en COTECH sont conservées dans la reprise d'étude de faisabilité.

	Surfac e (m²)	Qté	Total (m²)	Hauteur libre	Comment
Hall d'accueil / Salle d'attente	20	1	20	2,5	Avec bureau ouvert
Bureau gestionnaire 1	15	1	15	2,5	Avec baie vitrée sur la salle d'attente pour être vu et voir l'entrée dans le site
Bureau gestionnaire 2	15	1	15	2,5	Avec baie vitrée sur la salle d'attente pour être vu et voir l'entrée dans le site
Foyer / Social Hub	50	1	50	2,5	Avec baie vitrée et grand ouvrant sur la salle d'attente et/ou la terrasse pour augmenter la superficie d'accueil.
Salle de réunion principal	50	1	50	2,5	Effectif 25 personnes mini
WC Femmes dont PMR	10	1	10	2,5	
WC Hommes dont PMR	10	1	10	2,5	
TOTAL zone ERP	170		170		
Bureaux	20	4	80	2,5	1 à 4 personnes maximum
Bureaux	12	9	108	2,5	1 à 2 personnes maximum
Coworking	40	1	40	2,5	8 postes de travail (2 îlots de 4 personnes dont un poste PMR)
Salle de réunion secondaire	30	1	30	2,5	Effectif 15 personnes
WC Femmes dont PMR	6	1	6	2,5	
WC Hommes dont PMR	6	1	6	2,5	
TOTAL zone bureaux	270		270		
Archives	12	1	12	2,5	
Local de stockage	20	1	20	2,5	
Locaux techniques	15	1	15	2,5	
Local ménage	8	1	8	2,5	
Local déchets	10	1	10	2,5	Accès extérieur
TOTAL espaces techniques	45		45		
Ateliers	75	4	300	4	Porte sectionnelle + porte piéton
Locaux techniques	15	1	15	2,5	
WC Femmes PMR	6	1	6	2,5	
WC Hommes PMR	6	1	6	2,5	
TOTAL Pôle Ateliers	327		327		
Local vélo	20	1	20	2,5	Accès extérieur / Selon réglementation avec hypothèse d'un effectif de 50 personnes soit 8 emplacements vélo. Possibilité de faire un bâti indépendant avec le stationnement.
Boîte aux lettres	15	1	15	2,5	Dont espace bureau clos en second jour
TOTAL Construction	847		847		
Estimation circulations			169		20% de circulation incluant l'espace reprographie
TOTAL GENERAL	1016		1016		
EXTÉRIEURS					
Parking (avec voies et places)	25	33	825		2 places de stationnement par bureau + 1 place de stationnement par atelier (1 borne de charge rapide et 4 bornes de recharge "classique" + attentes pour en avoir 10 à terme. Surface totale non indiquée au programme
Terrasse aménagée	50	1	50		Avec mobilier fixe et solution d'ombrage
PPP (plateforme de présentation des poubelles)	20	1	20		
Voies (autre que parking)	788				Surface totale non indiquée au programme

ANCIENNE LOCALISATION



NOUVELLE LOCALISATION



PLANNING PRÉVISIONNEL

	2024			2025			2026			2027		
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
PHASE 1 : Phase préalable												
Note de cadrage												
Recueil de besoin / Dimensionnement												
PHASE 2 : Etude de faisabilité												
Etude de faisabilité												
Phase 3 : Programme Technique Détaillé												
Synthèse-programmatique												
Programme technique détaillé												
Candidatures MOE*												
Etudes de conception**												
Consultation travaux***												
Travaux***												

*Tranche optionnelle dans l'assistance à la consultation MOE en cas de concours
**Tranche optionnelle pour le suivi jusqu'en phase APS
***Mission non prévue dans le cadre du marché de programmation