



Appel à Investisseur **Terrains disponibles, secteur Nomeny (8 min de l'A31 entre Nancy et Metz)**

ARTICLE 1 – Identification du vendeur

Communauté de Communes de Seille et Grand

Couronné

47 rue Saint-Barthélémy

54280 Champenoux

Site internet : <https://www.comcom-sgc.fr/>

Représentée par : Claude THOMAS, Président

Référent technique : Hugo BRAGHINI, chargé de missions Urbanisme et Affaires Foncières

ARTICLE 2 – Eléments de contexte

2.1 Objet du dossier d'appel à investisseur

Le dossier a pour objet :

- de porter à la connaissance des candidats, les principales caractéristiques de l'ensemble immobilier,
- d'exposer les modalités de candidature et les règles de désignation du lauréat de cet appel à investisseur.
- de présenter les caractéristiques principales qui seront attachées à la cession.

2.2 Présentation du territoire

À l'interface entre les départements de la Meurthe-et-Moselle et de la Moselle, la Communauté de Communes Seille et Grand Couronné (CCSGC) regroupe 42 communes du département de la Meurthe-et-Moselle.

Le territoire communautaire d'une superficie de 345,11 km² pour 18 894 habitants constitue un espace entre urbanité et ruralité.

Il se caractérise par de vastes espaces agricoles, la présence de la Seille et par un cadre paysager préservé. Sa qualité de vie, son positionnement géographique ainsi que sa desserte sont des facteurs d'attractivité pour les ménages. En effet, proche des agglomérations de Metz, Nancy et Pont-à-Mousson, le territoire de Seille et Grand Couronné est situé au sein d'un espace dynamique et privilégié. La proximité de l'autoroute A31 et de ses échangeurs, de l'aéroport régional de Metz-Nancy Lorraine et de la ligne TGV Est en fait un espace attractif.

Cette attractivité s'étend également aux entreprises, en effet l'axe Nancy-Metz génère une pression foncière sur l'ensemble du secteur. Cette pression, se traduit notamment par la raréfaction du foncier économique disponible immédiatement sur les collectivités voisines (Communauté de communes du Bassin de Pompey, Communauté de communes du Bassin de Pont-à-Mousson et le Nord de la Métropole du Grand Nancy).

La CCSGC et les acteurs privés ayant connaissance du potentiel économique du territoire, ont fait le choix de structurer l'espace intercommunal autour de 3 zones d'activités économiques situées à :

- Bouxières-aux-Chênes (1,2 ha)
- Champenoux (2 ha)
- Nomeny (2 ha)

Cependant afin de garantir une qualité de vie optimale à ses habitants, les élus ont décidé de limiter l'ouverture de zones économiques à ces 3 sites, tout en valorisant au maximum le foncier dédiée (axe 3 du projet de territoire).

De ce fait, en 2022, le territoire comptait 448 entreprises actives dont 81% avaient moins de 9 salariés.

2.3 Objet de l'appel à investisseur

Par sa compétence liée à l'attractivité économique, la Communauté de Communes Seille et Grand Couronné gère et valorise la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) située sur la commune de Nomeny. Initialement créée par la communauté de communes Seille et Mauchère, en 2000, l'ensemble de la zone est entièrement occupé. La collectivité vient ainsi de clôturer la ZAC et s'appuie sur la dynamique qui s'est construite entre les différents occupants :

- Rénovation Machines Industrielles
- SVT Dépôt
- P. Sesmat
- La ruche

- Cocréation
- GT Habitat
- SAS Bastien RACING, Firstracer et Luxebikes Nomeny
- Chantier d'insertion et Déchetterie de la Communauté de communes

La CCSGC est propriétaire d'un tènement foncier faisant environ 2,4ha, limitrophe à la ZAC, qu'elle souhaite valoriser comme suit :

- 9 900 m² au Nord à destination d'un preneur identifié
- 14 078 m² au Sud qui fait l'objet du présent appel à investisseur

2.4 Caractéristiques des terrains

Les parcelles faisant l'objet de l'appel à investisseur sont :

- la parcelle X 482 : 262 m²
- Partie sud de la parcelle X 484 : 13 816 m² environ

Le site est contigu à l'ancienne ZAC, il est accessible via la parcelle 0X 482, qui est dans la continuité de la voirie existante.

L'ensemble du secteur a fait l'objet d'une étude archéologique et environnementale annexés aux présentes.

Aucun travaux n'est prévu par la CCSGC, la vente devant intervenir en l'état, sans garantie particulière.

Conformément au PLUi secteur Seille, le secteur est classé en 1AUX et en NI pour une faible surface.

Documents annexés :

- Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme intercommunal secteur Seille
- OAP de la zone 1AUX de Nomeny
- Etude Archéologique
- Etude Environnementale
- Cartographie des réseaux (obtenu suite à une Déclaration de travaux à proximité des réseaux effectué en date du 28 avril 2025)
- Plan de situation suite au passage du Géomètre
- Plan de situation
- Projet de territoire

- Formulaire présent sur le site internet de la communauté de communes
- Etat des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires
- Photographies du site prises en mai 2025

ARTICLE 3 : DEROULEMENT DE L'APPEL À INVESTISSEUR

La CCSGC a entendu procéder à un appel à investisseur, dans le cadre d'une procédure libre, afin de sélectionner le candidat qu'elle jugera le meilleur.

Les candidats devront remettre leur proposition d'acquisition avant le 31 octobre 2025.

La Communauté de Communes analysera les propositions d'acquisition, conformément aux critères énumérés à l'article 8.

La Communauté de Communes pourra demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse.

La Communauté de Communes pourra limiter le nombre de candidats avec lesquels elle engagera des discussions, en ne retenant à cet effet que les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 8.

À l'issue de cette première phase de discussions, la Communauté de Communes pourra inviter un ou plusieurs candidats à remettre une proposition d'acquisition modifiée et la Communauté de Communes pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 8.

Au terme des discussions, la Communauté de Communes invitera le candidat retenu à signer un avant contrat, prenant la forme d'une promesse unilatérale de vente notariée.

Dans un délai maximum de 15 jours à compter de la signature de la promesse de vente, la Communauté de Communes informera les candidats qui n'ont pas été désignés comme acquéreur, que leur proposition d'acquisition n'a pas été retenue. Les frais engagés par les candidats non retenus ne feront l'objet d'aucun remboursement.

Une fois les modalités de vente convenue avec le candidat retenu, ces dernières seront présentées au conseil communautaire via une délibération, pour autoriser la signature de la promesse unilatérale de vente et de l'acte final.

ARTICLE 4 : DEMANDE DE PRÉCISIONS PAR LES CANDIDATS

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, toutes les questions devront obligatoirement être adressées par mail à : contact@comcom-sgc.fr

ARTICLE 5 : MODIFICATIONS DE L'APPEL À PROJETS

La Communauté de Communes se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats. Ces compléments, précisions et/ou modifications au dossier de consultation, seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise de leur proposition d'acquisition. Les candidats seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications.

ARTICLE 6 : CONTENU DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION

6.1. Présentation

La proposition d'acquisition sera composée d'une lettre de candidature et d'un dossier présentant le projet du candidat et sa capacité à réaliser effectivement le projet.

La proposition d'acquisition devra impérativement être remise avant la date limite (cachet de la Poste faisant foi) indiquée sur la page de garde du dossier de consultation, soit avant le 31 octobre 2025, date de fin de réception des dossiers de candidatures.

6.2. Dossier de présentation du projet

Avant tout dépôt, les candidats doivent remplir le formulaire présent sur le site internet de la communauté de communes. En cas de dépôt papier, les candidats doivent remplir le formulaire présent dans les annexes.

Le dossier de présentation du projet remis par les candidats devra impérativement comporter les éléments suivants :

- Une description détaillée de la nature du projet, comprenant :
 - le plan d'aménagement parcellaire, plan masse du/des bâtiments, plan de coupes et perspectives,
 - les esquisses, descriptif technique des ouvrages et bâtiment(s),

- Nom/qualité/description des futurs preneurs si déjà identifiés,
 - une 1^{ère} approche financière avec Business Plan estimatif de l'ensemble de l'opération avec justificatif prix d'achat foncier ;
- Le nombre et le type d'emplois créés ;
 - L'ambition en matière de qualité environnementale et de développement durable (performance thermique des bâtiments envisagée, végétalisation ou solarisation des toitures, façades, parking..., utilisation de matériaux biosourcés, bornes de recharges électriques, choix énergétique...) ;
 - Un calendrier prévisionnel détaillé comprenant toute démarche et instruction préalable ;
 - Le prix d'achat proposé, respectant les modalités définies en article 11 ;
 - Une liste des conditions suspensives souhaitées selon la liste limitative suivante :
 - obtention du permis de construire
 - financement global de l'opération
 - dans le cas d'un aménagement du site : délais de pré-commercialisation

Des conditions suspensives autres peuvent être soumises à la communauté de communes pour validation.

Dans le cadre d'un aménagement :

- Ciblage des prospects : typologie d'activité, secteurs ciblés ;
- Modalité de promotion de l'offre foncière (partenaires associés, support de promotion...) ;

ARTICLE 7 : TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION

Les propositions d'acquisitions seront remises à la Communauté de Communes par voie postale avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Communauté de Communes Seille et Grand Couronné - Service Affaires

Foncières

47 rue Saint-Barthélemy

54280 Champenoux

Ou par voie dématérialisée via le site internet de la communauté de communes :

www.comcom-sgc.fr

Les dossiers transmis par voie électronique feront l'objet d'un accusé de réception de la collectivité, sans lequel la réception du dossier ne sera pas validée.

ARTICLE 8 : CRITERES D'ETUDES DES CANDIDATURES

Constitué d'élus du bureau communautaire de la Communauté de Communes Seille et Grand Couronné, et du maire de Nomeny, le jury allouant le ou les bénéficiaires des parcelles proposées portera une attention particulière aux dossiers en cohérence avec le projet de territoire de la Communauté de Communes (comme l'intégration du projet à l'activité du territoire). Les candidats seront évalués selon les critères suivants :

- Prix achat foncier : 40 pts
- Qualité environnementale, notamment la qualité technique des bâtis : 25 pts
- Pertinence / Solidité du Business Plan de l'opération : 20 pts
- Délai global de réalisation de l'opération : 10 pts
- Caractère innovant du projet : 5 pts

ARTICLE 9 : RENONCEMENT À LA VENTE PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

La Communauté de Communes se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente des terrains, et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

En cas de renoncement à la vente dans le cadre de l'appel à investisseurs, la vente des terrains pourra toutefois se faire par la Communauté de Communes selon toute autre modalité.

Article 10 : CONDITIONS ATTACHEES A LA CESSION

La vente interviendra dans le respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui trouveraient à s'appliquer, et notamment conformément aux règles attachées à l'urbanisme, au droit des propriétés publiques et à l'intervention économique des personnes publiques.

La cession pourra faire l'objet d'une résolution en cas de manquement des obligations de l'acquéreur, notamment pour les éléments suivants :

- Obligation de construction selon l'échéance convenu entre le candidat et la collectivité
- Maintien de la destination pendant la période convenue entre le candidat et la collectivité
- Interdiction de revente avant l'achèvement

Article 11 : MODALITES DE LA VENTE

11.1 Modalités de paiement

Le paiement doit être effectué comptant et en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente. Le prix d'acquisition, est payé le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire.

11.2 Absence de garantie

Les études que la Communauté de Communes a réalisées ou obtenues sont mises à la disposition des candidats en annexes. L'acquéreur prendra l'ensemble immobilier vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie, autre que les garanties légales, de la part de la Communauté de Communes.