

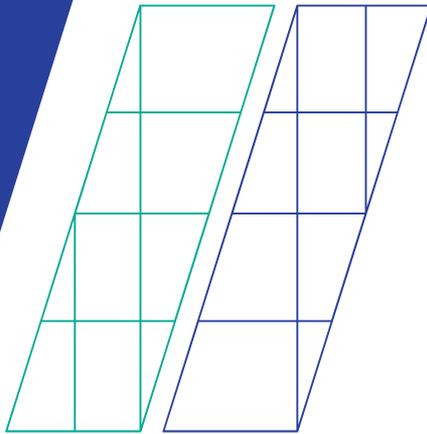
ZARE

ZONE D'ACTIVITÉS
RÉGIONALE EHLERANGE

« Syndicat intercommunal pour la création,
l'aménagement, la promotion et l'exploitation d'une
zone d'activités économiques à caractère régional
à Ehlerange »

en abrégé « **ZARÉ** »

créé en 1993 avec pour objet initial la création et la gestion au niveau intercommunal de la zaer ZARE-Ouest/Est.



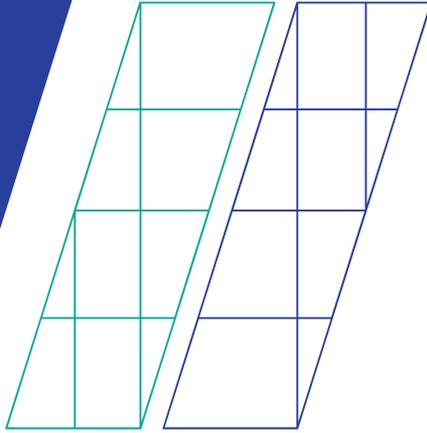
ZARE

ZONE D'ACTIVITÉS
RÉGIONALE EHLERANGE

En **mars 2019**, les bourgmestres d'Esch-sur-Alzette, de Mondercange, de Sanem et de Schifflange ont marqué leur **accord de principe** pour approuver l'**adhésion** de la **Commune de Schifflange** au syndicat ZARE.

L'idée de base était de profiter de la structure d'un syndicat intercommunal existant au lieu de procéder à la création d'un nouveau pour la seule gestion de la ZAER Op Herbett à Schifflange.

En cours de route, le projet évoluait en direction d'une **réorganisation fondamentale du syndicat** (jusqu'alors sans personnel propre) afin de **gérer au futur** au niveau intercommunal **toutes les zones d'activités économiques régionales** existantes et projetées **sur le territoire des quatre communes**.

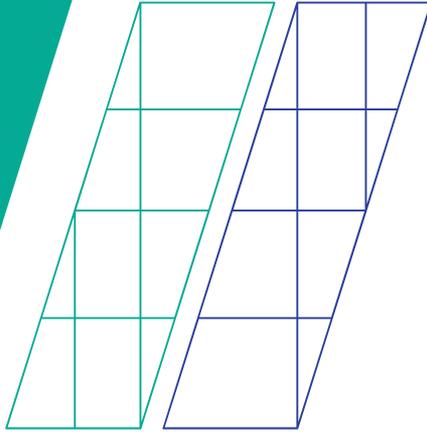


ZARE

ZONE D'ACTIVITÉS
RÉGIONALE EHLERANGE

Adaptation des statuts – procédure en cours

1. **Adhésion de la Commune de Schifflange** au syndicat
2. **Extension du patrimoine** du syndicat :
 - a. Apport de la zone d'activités économiques régionale « Op Herbett » par la Commune de Schifflange.
 - b. Création de nouvelles zones d'activités économiques régionales : ZARÉ-Féiz et ZARÉ-Suessem.
 - c. Création d'une extension de la zone ZARÉ-Est.
3. **Inscription de la règle de partage de l'enveloppe d'emplois salariés** du Fonds de dotation globale des communes dans les statuts.
4. **Adaptation de l'objet** du syndicat en vue de la gestion de nouvelles infrastructures dénommées «**infrastructures communes**».
5. Changement de l'abréviation de la dénomination du syndicat de « **ZARE** » en « **ZARÉ** » afin de mettre en évidence son caractère régional.

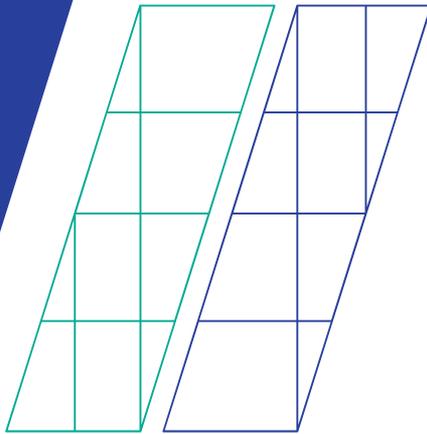


ZARE

ZONE D'ACTIVITÉS
RÉGIONALE EHLERANGE

Avantages pour le syndicat et pour ses communes membres :

- le syndicat va disposer de la **masse critique nécessaire (terrains)** pour assurer au futur une **gestion professionnelle** de son patrimoine, adaptée aux nouvelles attentes (→économie circulaire) ;
- l'adhésion permettra aux quatre communes de **diversifier** davantage leur patrimoine d'entreprises → protection des **retombées fiscales** ;
- les quatre communes disposeront au futur d'une **offre supplémentaire et variée de terrains.**



ZARE

ZONE D'ACTIVITÉS
RÉGIONALE EHLERANGE

Mission de base du ZARÉ :

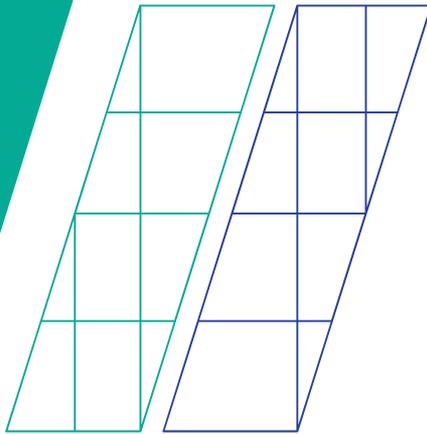
Mise à disposition aux entreprises de surfaces (terrains ou halls)
à leur coût de revient

tout en créant une situation WIN-WIN pour entreprises et communes

- surfaces abordables pour entreprises
- emplois et recettes fiscales pour les communes.

Le syndicat est accompagné par le Ministère de l'Économie:

- Assistance lors du développement des concepts et stratégies.
- Conseil juridique.
- Participations financières remboursables à hauteur de 85% pour acquisition de terrains et investissement dans les infrastructures.
- Cofinancement d'un chargé de mission pour le volet économie circulaire.



ZARE

ZONE D'ACTIVITÉS
RÉGIONALE EHLERANGE

Finances

La matière première "terrain" que ZARÉ utilise pour l'exercice de son activité est un objet à valeur qui, en principe, doit permettre de générer des recettes suffisamment importantes pour réaliser **à long terme** un **budget équilibré** sans avoir besoin d'apports réguliers des communes membres et tout en proposant des prix de terrain abordables pour les entreprises.

Apport net des communes membres depuis la création en 1993 :

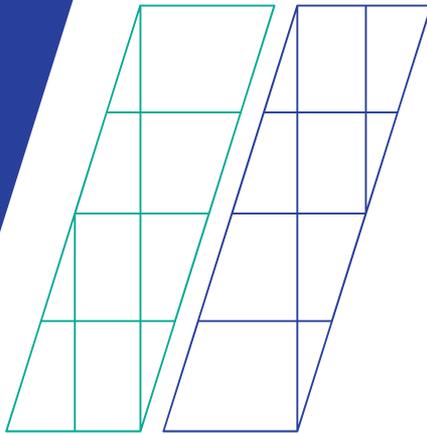
Capital: 1.500.000,- EUR

Apport pour investissements : 760.000,- EUR

(montants arrondis)

Pas d'apport des communes entre 2009 et 2022.

Or, situation changera en 2023. La réalisation des nouvelles ZAERs va entraîner de nouveaux investissements (acquisition de terrains / aménagements d'infrastructures publiques et communes (p.ex. parking à étages, centrales d'énergie ou surfaces à mutualiser)) qui nécessiteront des « apports pour investissements » supplémentaires de la part des communes membres dans les années à venir.



ZARE

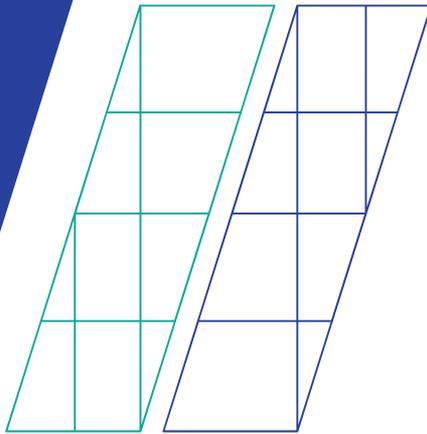
ZONE D'ACTIVITÉS
RÉGIONALE EHLERANGE

Cadre légal (1/2)

- Loi communale modifiée du 13 décembre 1988.
- Loi modifiée du 23 février 2001 concernant les syndicats intercommunaux.
- Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (article 13) :
 - Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.*
 - Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.*
- Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ».
- Loi-cadre modifiée de développement et de diversification économiques du 27 juillet 1993 ayant pour objet
 1. Le développement et la diversification économiques,
 2. L'amélioration de la structure générale de l'économie.

Art. 13 (2): le pouvoir public peut louer ses terrains « à des entreprises dont les projets d'activité industrielle ou de prestations de services sont reconnus comme étant particulièrement aptes à contribuer au développement et à l'amélioration structurelle de l'économie ou à une meilleure répartition géographique des activités économiques (...) ».

→ pouvoir public est tenu d'avoir un lien contractuel direct avec la société qui exerce l'activité économique sur le terrain concédé.



Cadre légal (2/2)

En cours de procédure :

Projet de loi n°7947 concernant le développement de zones d'activités économiques et réglant les modalités d'admission et de mise à disposition de terrains dans ces zones et abrogeant la loi modifiée du 27 juillet 1993 ayant pour objet

1. Le développement et la diversification économiques,
2. L'amélioration de la structure générale de l'économie.

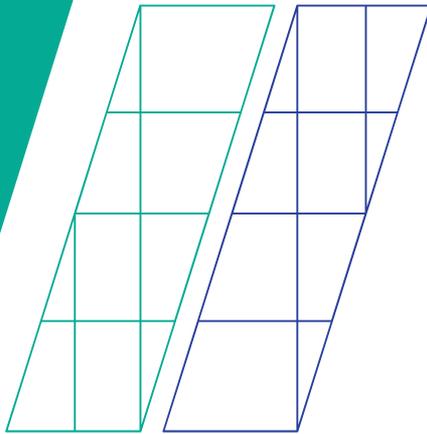
ZARE

ZONE D'ACTIVITÉS
RÉGIONALE EHLERANGE

- Chapitre 2 - "Du droit de superficie" - de la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat.

Attention:

Problèmes de compatibilité entre « Droit de superficie » et « Droit de copropriété ».



ZARE

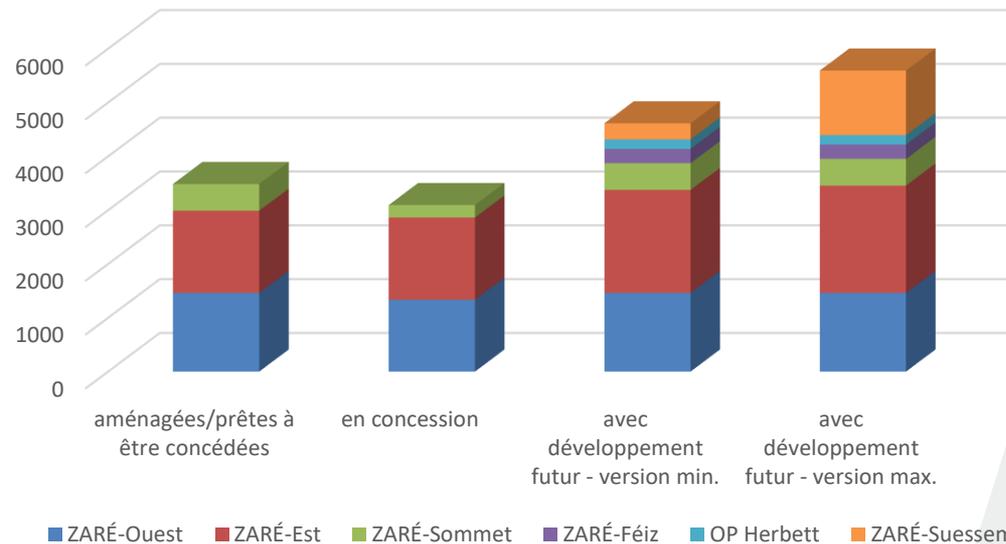
ZONE D'ACTIVITÉS
RÉGIONALE EHLERANGE

Patrimoine

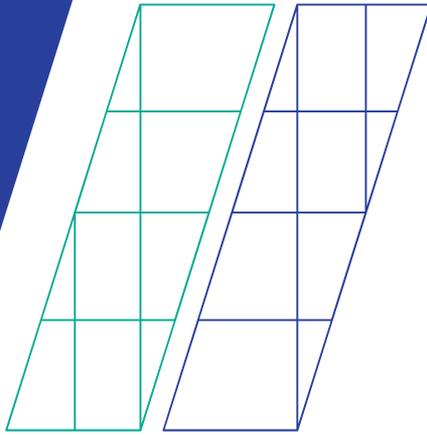
Gestionnaire de ZARÉ-Ouest, ZARÉ-Est et ZARÉ-Sommet actuellement, le syndicat se voit également confié par ses communes membres l'aménagement, le développement et la gestion des zones ZARÉ-Féiz, Op Herbett et ZARÉ-Suessem.

Ainsi la surface nette totale à mettre à disposition des entreprises moyennant la concession de droits de superficie pourrait passer de 30ha aujourd'hui à plus de 50ha dans les 10 à 15 ans à venir. Il s'agit uniquement de terrains déjà classés en tant que ZAERs par le plan sectoriel et par les PAGs respectifs.

Surfaces nettes (ares) à concéder aux entreprises



(Remarque : conc. « Op Herbett » - n'est indiqué ici que la surface nette de 175 ares en propriété publique. La zone entière, terrains privés inclus, dispose d'une surface nette totale de 11,70ha)



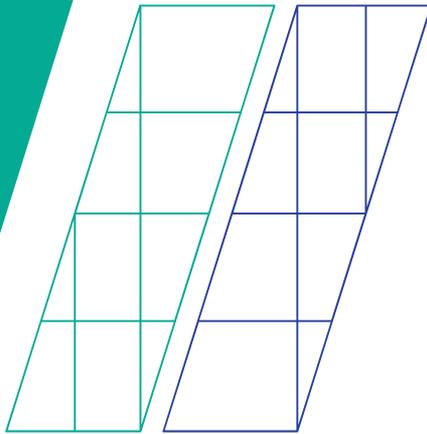
ZARE

ZONE D'ACTIVITÉS
RÉGIONALE EHLERANGE

Economie circulaire

Aujourd'hui la mission d'un gestionnaire d'une ZAER doit également comprendre:

- La mise en place pour ses zones d'une **stratégie cohérente** sur les volets de l'**économie circulaire**, de l'**utilisation rationnelle du sol**, de la **mobilité**, de l'**eau** et de l'**énergie** et du **partage d'infrastructures** et de **services mutualisés**.
- La définition des **objectifs** à atteindre et des moyens à mettre en place pour y arriver ainsi que les mesures de **monitoring** continu ;
- La **sensibilisation des entreprises** à mettre en place les objectifs précités dans le cadre de leur projet d'implémentation et le cas échéant dans leurs procédés de production et/ou de travail et leur accompagnement dans cette démarche ;
- Le **développement de synergies inter-entreprises** (matières premières, déchets, chaleur, etc.)
- L'**animation des zones** et l'élaboration de **plans d'actions**, le cas échéant de concert avec les entreprises ;
- L'organisation de l'**achat commun** d'énergie et/ou gestion de l'énergie et le cas échéant l'achat commun de matériaux ;
- Le **suivi des flux de matériaux** au sein des zones et des entreprises en vue d'une réutilisation/recyclage ultérieurs.



ZARE

ZONE D'ACTIVITÉS
RÉGIONALE EHLERANGE

Retombées fiscales des communes membres

Au niveau de l'**impôt commercial communal (ICC)** et de l'**enveloppe des emplois salariés du Fonds de dotation globale (FDGC)** produits dans les zones du ZARÉ, les recettes annuelles perçues directement par les communes membres sont actuellement estimées à:

◆ Calcul des dotations par are pour Zare actuel :

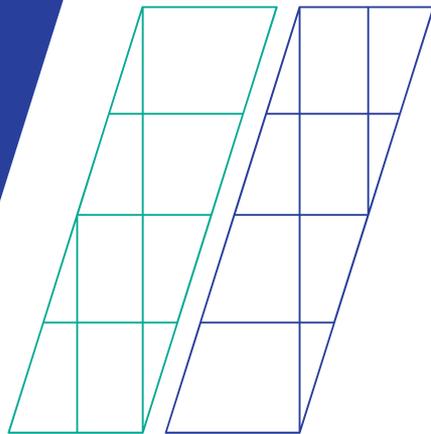
- ▼ Dotation par employé : 129,85€
- ▼ Calcul des dotations pour 2421 employés
- ▼ Calcul des dotations par are (3030 ares)

103,74€ de dotation par are

◆ Calcul de l'ICC par are pour Zare actuel :

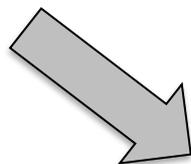
- ▼ Calcul d'un revenu moyen de 2015 à 2019
- ▼ Calcul d'un revenu moyen par are

403€ d'ICC par are



ZARE

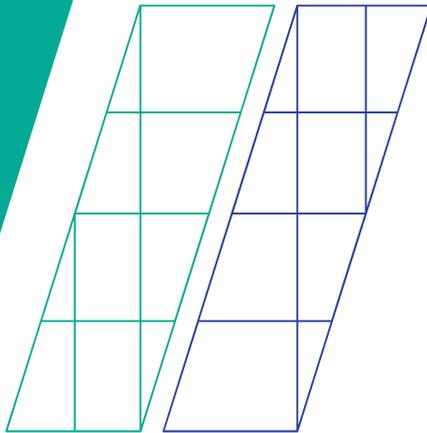
ZONE D'ACTIVITÉS
RÉGIONALE EHLERANGE



Prochainement:
mise en place d'une nouvelle
identité visuelle:

zaré
ZONES D'ACTIVITÉS
RÉGIONALES

EST · FÉIZ · OP HERBETT · OUEST · SOMMET



ZARE

ZONE D'ACTIVITÉS
RÉGIONALE EHLERANGE

Merci.

Luc Theisen – secrétaire du syndicat

+352 288 376 600
luc.theisen@zare.lu

Bureau:

29, rue Henri Koch
L-4354 Esch-sur-Alzette
(ZARE-Sommet / House of Biohealth)