

Délibération
du Conseil de Communauté

Extrait du registre des délibérations du
Conseil de Communauté

Membres élus : 78
Membres en fonction : 78
Membres présents : 54
Membres absents : 24
Procurations : 13

Séance du 20 décembre 2023
L'an deux-mille-vingt-trois, le mercredi 20 du
mois de décembre, à 18 h, le Conseil de
Communauté, légalement convoqué, s'est
réuni au Centre de Secours Principal des Trois
Frontières, sous la Présidence de M. Jean-Marc
Deichtmann, Président de Saint-Louis
Agglomération

Date de convocation : 14/12/2023
Date de transmission : 28/12/2023
Date de mise en ligne : 08/01/2024

Présents :

M. ADRIAN Daniel, Mme BACH Céline, M. BERNASCONE Gilbert, M. CAPON Patrick, Mme CHOQUET Sylvie, M. DEICHTMANN Jean-Marc, M. ECKES Raymond, Mme FRANCOIS Christine, M. FUCHS Serge, M. GASSER Lucien, Mme GERTEIS Stéphanie, M. GISSY Bertrand, M. JUCHS Bernard, M. KANNENGIESER Bernard, M. KASTLER André, M. KERN Gérard, M. KNIBIELY Philippe, M. LATSCHA Gaston, Mme LEFEBVRE Martine, M. LITZLER Thierry, M. MEYER Jean-Paul, M. MILINTENDA Carmelo, M. MULLER Jean-Luc, M. MUNCH Paul-Bernard, Mme MUTH Sandra, M. PFENDLER Pierre, M. PILLERI Angelo, M. PISARONI Gabriel, Mme RAMASSAMY-BELLAMY Thurianna, M. RIBSTEIN André, Mme RINQUEBACH Ariane, M. RODDE Stéphane, Mme ROSSE Christiane, M. ROUDAIRE Joël, M. SCHACHER Francis, M. SCHICKLIN Julien, Mme SCHMIDIGER Pascale, M. SCHMITTER Bernard, Mme SCHMITT-MEYER Sandrine, M. SCHNEIDER Patrice, Mme SFEIR Lola, Mme STRAUMANN-HUMMEL Jocelyne, M. STRICH Vincent, M. STRIBY Patrick, Mme TCHEKOUTIO-TAISNE Aline, Mme TRENDEL Isabelle, M. TSCHAMBER Yves, M. TURRI Pascal, Mme WILLER Christèle, Mme WOGENSTAHL Nadine, M. WOLGENSINGER André, Mme ZAKRZEWSKI Valérie, M. ZELLER Thomas, M. ZINNIGER Roger

Absents excusés :

M. BACHMANN Florian (pouvoir à Mme SFEIR Lola), M. BAUMLIN Christian, M. BOHLY Dominique (pouvoir à Mme ZAKRZEWSKI Valérie), Mme CAZES Hélène, Mme CHAPPEL Josiane (pouvoir à M. LATSCHA Gaston), M. DELMOND Max (pouvoir à M. ZELLER Thomas), Mme DINTEN Françoise (pouvoir à Mme CHOQUET Sylvie), M. FERON Jules, Mme FERRANDEZ Françoise, M. FUCHS Gilbert (pouvoir à M. DEICHTMANN Jean-Marc), M. GABRIEL Guillaume, Mme GANGLOFF Karin (pouvoir à M. KNIBIELY Philippe), M. GIEGELMANN Hubert (pouvoir à M. ECKES Raymond), M. GINDER Philippe (pouvoir à M. KANNENGIESER Bernard), Mme HELGEN Sandrine (pouvoir à M. RODDE Stéphane), M. KAHRIC Franck, Mme KIBLER-KRAUSS Sabine, Mme KUNTZ Valérie, M. MARTIN Anthony, M. MULLER Hubert, M. OTMANE Rémy, M. SCHICCA Daniel (pouvoir à Mme SCHMIDIGER Pascale), M. SIBOLD Clément (pouvoir à M. STRICH Vincent), Mme SORET VACHET-VALAZ Rachel (pouvoir à M. TURRI Pascal), M. UEBERSCHLAG André, M. WIEDERKEHR Denis

Secrétaire de séance :

Mme SCHMIDIGER Pascale

9^{ème} QUESTION

ZAC Gruen à Sierentz – Approbation des caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement et lancement d'une consultation d'aménageurs (DELIBERATION n°2023-192)

Dans le cadre de ses compétences et pour répondre aux besoins du territoire en matière d'implantations d'activités économiques, Saint-Louis Agglomération a décidé de lancer une nouvelle zone d'activités d'environ 20 hectares au lieudit « Gruen » à SIERENTZ, au nord-est de l'enveloppe bâtie.

Par délibérations du 20 septembre 2023 le Conseil de Communauté a tiré le bilan de la concertation préalable et approuvé le dossier de création de la ZAC.

L'emprise cadastrale du périmètre de la ZAC représente une surface de 216 523 m², destinée à accueillir des activités industrielles et de gros artisanat sur des emprises de plus d'un hectare d'un seul tenant, en évitant les implantations à vocation commerciale, logistique ou d'activités agro-alimentaire.

L'accès à la zone d'activités est prévu depuis la RD 19bis par l'aménagement d'un giratoire et la desserte s'organisera ensuite de part et d'autre d'une voie structurante centrale, arborée, avec des espaces de stationnement mutualisés, une voie de circulation douce centrale.

L'espace public est prévu sur une emprise d'environ 1,4 ha dont 0,5 ha de voirie stricte, pour environ 19,5ha d'espaces cessibles.

Compte tenu de la complexité, de la durée prévisionnelle de l'opération d'aménagement, des investissements à engager et de la volonté de la collectivité de ne pas supporter l'essentiel des risques lié à la mise en œuvre de l'opération, le choix d'un portage de l'opération par Saint-Louis Agglomération en régie semble peu pertinent.

Il est ainsi proposé de concéder la réalisation de la ZAC à un aménageur, qui disposera d'une expérience et d'une expertise spécifique dans la gestion opérationnelle, technique et financière de ce type d'opération d'aménagement et qui sera en capacité de porter l'investissement nécessaire à la mise en œuvre du projet et d'assurer la commercialisation des surfaces cessibles.

L'opération d'aménagement de la ZAC Gruen sera réalisée au travers d'une concession d'aménagement au sens de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, selon les caractéristiques définies par Saint-Louis Agglomération.

Les caractéristiques et modalités principales de la procédure de consultation des aménageurs qu'il est proposé de retenir sont les suivantes :

1- Concession d'aménagement avec transfert de risque

Deux types de concessions d'aménagement peuvent être distingués :

- Les concessions d'aménagement transférant un risque économique à l'aménageur, qui sont soumises aux règles de passation applicables aux contrats de concessions.

- Les concessions d'aménagement ne transférant pas de risque économique à l'aménageur, qui sont soumises aux règles de passation applicables aux marchés publics.

L'existence d'un risque significatif assumé par l'aménageur doit s'apprécier au regard du mode de rémunération retenu, de l'importance des apports et subventions des collectivités publiques, du sort des biens non commercialisés en fin de contrat et des garanties consenties par la personne publique contractante.

Il est prévu de mettre à la charge de l'aménageur retenu par Saint-Louis Agglomération l'essentiel des risques lié à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement (risques concernant la maîtrise foncière, la réalisation des travaux, la commercialisation des surfaces cessibles, l'investissement financier...).

Le contrat de concession transfèrera ainsi un risque économique au futur aménageur de la ZAC, ce qui induit une mobilisation des règles de passation applicables aux contrats de concession.

2- Objet de la concession d'aménagement

La concession portera sur la réalisation sous forme de ZAC d'une nouvelle zone d'activités économiques au lieudit « Gruen » à SIERENTZ. Dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui sera confiée, l'aménageur aura notamment pour missions, sous sa propre responsabilité de :

- Acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération situés dans le périmètre de la ZAC ;
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et assurer la réalisation de toutes les études liées à la mise en œuvre de l'opération ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement ;
- Assurer la commercialisation, la concession ou la location des terrains à bâtir ;
- Etablir le cahier des charges de cession des terrains, assurer l'accompagnement et le suivi architectural des opérations immobilières et veiller au respect des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales ;
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de la concession ;
- Solliciter toute subvention dont l'opération d'aménagement pourrait bénéficier.

Le contenu détaillé de ses missions sera précisé dans le dossier de consultation des entreprises qui sera publié à destination des aménageurs et sera également retranscrit au sein du contrat de concession d'aménagement, lequel sera soumis au terme de la procédure de consultation des aménageurs à l'approbation du conseil communautaire.

3- Financement de l'opération concédée

La ZAC étant réalisée aux risques du concessionnaire, il est prévu que les dépenses liées aux études à engager, aux acquisitions foncières et à la réalisation des travaux

d'aménagement soient prises en charge par le concessionnaire. Les produits de l'opération doivent permettre de couvrir ses dépenses.

Le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement identifie plusieurs scénarios financiers variant notamment selon les modalités de portage foncier qui pourraient être mobilisées par l'aménageur.

Dans ce cadre le montant prévisionnel maximum des dépenses à engager par le concessionnaire est évalué à 15 308 828€ HT et les recettes prévisionnelles de l'opération liées à la commercialisation des terrains sont évaluées à 11 825 087€ HT.

Compte tenu du déséquilibre identifié entre les recettes et les dépenses prévisionnelles du concessionnaire, il est proposé le versement d'une participation de Saint-Louis Agglomération au coût de l'opération d'un montant prévisionnel maximum de 3 483 741€ HT visant à équilibrer l'opération.

4- Durée prévisionnelle de la concession

La durée prévisionnelle de la concession est fixée à 10 ans à compter de l'entrée en vigueur du contrat de concession.

5- Organisation de la consultation

La concession sera passée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (L. 300-4 et suivants, R. 300-4 et suivants) et aux dispositions de la troisième partie du Code de la commande publique (articles L. 3000-1 et suivants, R. 3111-1 et suivants).

La valeur estimée du contrat de concession, qui correspond au chiffre d'affaires total hors taxe de l'aménageur sur toute la durée de la concession, est évaluée à 15 308 828 € HT. Compte tenu du montant total des produits estimé de l'opération d'aménagement, la procédure devra donc respecter une procédure formalisée (concession d'une valeur estimée supérieure au seuil européen).

Un avis de concession sera publié sur les supports suivants :

- Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) ;
- Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics (BOAMP) ou dans un Journal d'Annonces Légales (JAL) ;
- Sur un support de publication spécialisée correspondant au secteur économique concerné (aménagement, urbanisme, construction).

Les conditions et modalités de déroulement de la procédure seront précisées au sein d'un règlement de la consultation, mis à disposition des aménageurs souhaitant participer à la consultation sur le profil acheteur de Saint-Louis Agglomération.

Il est proposé de retenir le principe de la passation de la concession d'aménagement en procédure restreinte, en deux phases : une première phase permettant aux aménageurs de déposer une candidature, puis une seconde phase dans le cadre de laquelle les aménageurs retenus à l'issue de la phase « candidature » seront invités à déposer une offre.

En synthèse, la procédure de sélection du futur concessionnaire de la ZAC Gruen sera organisée autour des étapes successives suivantes :

- Publication de l'avis de concession et mise en ligne du dossier de consultation des entreprises sur le profil acheteur de Saint-Louis Agglomération ;
- Réception des candidatures, analyse des candidatures et demandes de régularisations éventuelles, avis de la commission ad hoc prévu à l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme sur les candidatures ;
- Réception des offres, analyses des offres initiales, avis de la commission ad hoc prévu à l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme sur les offres initiales ;
- Négociations et/ou auditions avec les candidats ;
- Dépôt des offres finales, analyse des offres finales ; rédaction du rapport d'analyse des offres finales ;
- Choix du concessionnaire par le conseil communautaire ;
- Mise au point et signature du contrat de concession d'aménagement.

Il est prévu une signature prévisionnelle de la concession d'aménagement au dernier trimestre de l'année 2024.

6- Critères de choix de l'aménageur de la ZAC Gruen

Les critères de sélection du futur aménageur seront fixés au sein de l'avis de concession et/ou du règlement de consultation publiés au moment du lancement de la procédure de consultation.

Les candidatures seront examinées au regard des capacités économiques et financières ainsi que des capacités techniques et professionnelles des candidats, notamment au regard des moyens humains et matériels des aménageurs.

Les offres seront notamment examinées au regard des éléments d'appréciation prévisionnels suivants :

- Qualité technique de l'offre : compréhension des enjeux de l'opération, optimisation du planning prévisionnel général, du phasage et du déroulement de l'opération, association de Saint-Louis Agglomération et des différents acteurs du secteur, cohérence et parti pris urbanistique, architectural, paysager et technique du candidat...
- Qualité environnementale de l'offre : positionnement du candidat sur les questions énergétiques et environnementales, mise en œuvre des orientations de la charge d'engagement pour la transition écologique ; appréhension des familles de critères définies par Saint-Louis Agglomération...
- Qualité financière de l'offre : pertinence et cohérence du bilan financier prévisionnel de l'opération, garanties financières mises en œuvre pour l'opération, maîtrise des coûts, optimisation des frais financiers ...

La liste des critères d'attribution de la concession d'aménagement, et des éventuels sous-critères d'attribution, ainsi que de la pondération correspondante seront validées au cours de la phase de rédaction des documents de la consultation.

Il est ainsi proposé au Conseil de Communauté :

- d'autoriser le Président de Saint-Louis Agglomération à lancer la procédure de mise en concurrence en vue de désigner un concessionnaire pour la réalisation de la ZAC Gruen à SIERENTZ ;
- d'approuver les modalités de déroulement de la procédure de consultation des aménageurs exposées dans la présente délibération.

Après délibération, le Conseil de Communauté

- approuve à 65 voix pour, et 2 abstentions, ces propositions.

Pour extrait conforme,
Saint-Louis, le 28 décembre 2023

La Secrétaire de séance,

Pascale SCHMIDIGER



Le Président,

Jean-Marc DEICHTMANN

