

# Formulaire

**Ce formulaire est obligatoire pour tous les porteurs de projets qui souhaitent proposer un site dans le cadre de la démarche des 50 sites clés en main "France 2030"**

Les informations à compléter dans ce document seront fonction de la maturité du projet.

Plus le dossier sera précisément complété, plus son instruction en sera facilitée. Nous vous remercions donc d'être attentifs à la qualité, à la concision et la précision des informations portées à ce formulaire.

Les éléments d'informations sur la démarche des sites "France 2030" sont disponibles à ce lien : <https://www.entreprises.gouv.fr/fr/actualites/50-sites-industriels-france-2030>

En cas de question vous pouvez contacter la Délégation aux Territoires d'industrie à l'adresse suivante : [territoires-industrie@anct.gouv.fr](mailto:territoires-industrie@anct.gouv.fr).

## 1. Description du projet et du maitre d'ouvrage

### 2. Identité du porteur de projet

#### Nom du projet

Technoport de Saint-Louis

#### Maître d'ouvrage du projet

Brownfields Gestion, dans l'attente de la constitution d'une société commune d'aménagement (Banque des Territoires et Brownfields).

#### Nature du maitre d'ouvrage

Entreprise privée

#### Identification de son représentant légal

VITERBO, Patrick, Président.

## 3. Localisation du site

#### Région

Grand Est

#### Département

68 – Haut-Rhin

#### Commune

Saint-Louis (68300)

#### Code Postal :

68300

#### Département :

68 – Haut-Rhin

#### Code INSEE

68297

## Présence en Territoires d'industrie

Oui

### Si oui, lequel ?

Territoire d'Industrie Sud Alsace

### Emprise foncière du site (en ha)

88

### Quelle est la taille maximale de la plus grande parcelle d'un seul tenant ?

30

### Le site a une forme rectangulaire ou carré

Oui

## 4. Exposition du projet

### Présentation du projet

La Banque des Territoires, associée à Brownfields dans une société d'aménagement, acquiert le site du Technoport, actuellement exploité comme sablière et décharge. Elle assurera la maîtrise foncière, la dépollution, la mise en œuvre des mesures de compensation environnementale et l'aménagement de l'ensemble du site, en concertation avec Saint-Louis agglomération. Elle développera notamment son accessibilité (accès viaires, déplacements actifs, connexion aux transports en commun), et assurera son raccordement aux infrastructures nécessaires (eau, électricité, numérique).

Le site sera divisé en lots, correspondant à trois destinations :

- des bâtiments multi-cellules permettant d'accueillir des PME, PMI et des start-ups industrielles ;
- des terrains de petites à moyennes surfaces (pour des bâtiments clés en main) permettant d'accueillir des PME, PMI et ETI ;
- de grands terrains (de 5 à 30 ha) permettant d'accueillir des implantations industrielles.

### Quelles seront les modalités de vente ?

Cession foncière, bail ou VEFA, en fonction de la nature de la demande.

### Quel type d'activités économiques le site accueillera-t-il ?

La programmation visée est la suivante :

- des implantations industrielles ;
- des bâtiments multi-cellules industriels et tertiaires permettant d'accueillir des PME, PMI et des start-ups ;
- des bâtiments clés en main permettant d'accueillir des PME, PMI et ETI.

A l'exclusion d'activités purement commerciales et de logistique.

### Des prospects industriels ont-ils déjà été identifiés ?

Oui

### Si oui, merci de détailler les projets envisagés en quelques mots.

Des marques d'intérêt ont été exprimées au niveau de l'agglomération, dans des secteurs liés à la production, souhaitant bénéficier d'infrastructures de transport stratégiques à l'échelle internationale, en s'appuyant sur l'aéroport international de Bâle-Mulhouse.

## Ces activités s'inscrivent-elles dans les chaînes de valeur des technologies suivantes ?

Solaire (photovoltaïque ou thermique), Pile à combustible, Technologies de réseau électrique

### 5. Description du foncier

### 6. Analyse de la dureté foncière

#### Pour les espaces urbanisés, quelle est l'affectation principale actuelle ?

Activité (dont zone d'activité économique)

#### Combien y a-t-il de propriétaires ?

Entre 1 et 5 propriétaires

#### Quelle est l'occupation du site ?

Occupation temporaire

#### Quel est l'état du bâti ?

Pas de bâti

#### Quel est le niveau de pollution ?

Déblais de fouilles et matériaux de démolition issus des activités historiques de la Grande Sablière de Saint-Louis. L'état environnemental du site est compatible avec les usages envisagés.

#### Existe-t-il des servitudes et protections environnementales ou patrimoniales ?

Périmètre de protection d'un captage d'eau, Servitudes d'utilité publique réduisant la constructibilité du site (servitudes aéronautiques, canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques...)

#### A quel zonage d'urbanisme appartient le site ?

Dans une zone AU d'un PLU

### 7. Infrastructures

#### Le site est-il à proximité des infrastructures de transport de personnes suivantes ?

Réseaux de transport urbain, Gare ferroviaire de voyageurs, Réseau de bus interurbain, Axe routier majeur, Mobilités douces

#### Préciser la distance depuis les réseaux de transports urbains (en km)

0.65

#### Préciser la distance depuis la gare ferroviaire de voyageurs (en km)

0.65

#### Préciser la distance depuis le réseau de bus interurbain (en km)

0.65

#### Préciser la distance depuis l'axe routier majeur (en km)

La RD 105 dessert le site, et l'échangeur d'entrée de la A35 est à 0.8 km.

#### Préciser

Une piste cyclable est en construction, qui mène à l'entrée du site et se raccorde au réseau de pistes cyclables de la ville de Saint-Louis.

## **Le site est-il desservi par les infrastructures de transport de marchandises suivantes ?**

Aéroportuaire, Accès semi-remorques, Accès poids lourds

### **Préciser l'accès poids lourds**

D105, A35

### **Préciser l'accès semi-remorques**

D105, A35

### **Préciser l'accès aéroportuaire, notamment la distance (en km)**

1.2 (aéroport de Bâle-Mulhouse-Fribourg)

## **Le site est-il desservi par les infrastructures énergétiques suivantes ?**

Réseau de chaleur, Réseau électrique HTA, Réseau électrique BT, Réseau de gaz naturel

## **Préciser la puissance électrique disponible sur ce site. Un raccordement direct au réseau RTE est-il possible ?**

Oui. La puissance sera déterminée en fonction de la demande.

## **Quelle est la desserte du site en réseaux d'eau ?**

Le site est connectable au réseau AEP de la collectivité, et peut être connecté à la nappe rhénane pour des usages industriels.

## **Existe-t-il des contraintes au niveau des prélèvements et/ou rejets aqueux sur la zone ?**

Non

## **Quelle est la desserte du site en réseaux de télécommunication ?**

Le site est à proximité directe du réseau haut débit.

## **Existe-t-il des projets d'infrastructures en cours qui amélioreront la desserte du site ?**

Oui

### **Si oui, préciser.**

Amélioration de la desserte en transport (création de plusieurs accès viaires, intégrant des modes de déplacement actifs, passage du tramway sur le site, extension du réseau ferré).

## **8. Maitrise foncière**

### **Le porteur de projet est-il propriétaire du foncier ?**

Non

### **Si non, quelles sont les procédures ou outils de maitrise foncière prévus ?**

A l'amiable

### **A quelle échéance la maitrise foncière sera-t-elle réalisée ?**

Dès que nécessaire (courant 2024) avec l'aval de la collectivité, qui détient 90% du site.

## **9. Intégration dans le projet de Territoire**

### **Le projet est-il compatible au document de planification ?**

Oui

### **Comment le projet s'inscrit-il dans le tissu industriel local ?**

La région bénéficie d'un fort dynamisme économique, du fait de sa situation d'interface avec la Suisse et l'Allemagne et de l'attractivité et du dynamisme de la ville de Bâle voisine. Plusieurs filières industrielles sont présentes, dans les secteurs de la chimie, la pharmacie, la mécanique, la plasturgie, l'aéronautique, avec de grands groupes industriels (Novartis, Cryostar, DSM...)

### **Comment le projet s'inscrit-il dans le bassin d'emploi ?**

Le territoire Sud Alsace bénéficie d'une offre de formation adaptée aux besoins industriels, avec différentes filières (UIMM, Maison de l'Industrie, lycée Jean Mermoz) et d'une forte densité industrielle, concentrant des savoir-faire de production. Le projet du Technoport constitue une opportunité de renforcer le bassin d'emploi à l'échelle locale et trinationale.

### **Existe-t-il des services aux entreprises à proximité ?**

L'offre de services des entreprises déjà installées à proximité couvre déjà l'ensemble des besoins des entreprises industrielles (sociétés de logistique, guichets postaux, agences d'interim, fournisseurs de matières premières, experts-comptables, gestion des déchets, nettoyage industriel, hôtellerie...).

### **Existe-t-il des services aux salariés à proximité ?**

Plusieurs crèches, centres commerciaux à 500m, services de restauration, services publics et de santé sont situés à proximité.

### **Quels sont les atouts du territoire dans les domaines de formation, recherche et innovation ?**

- Lycée Jean Mermoz, plus grand lycée d'Alsace ; plusieurs formations en apprentissage.
- Université de Haute-Alsace (3 pôles de recherche), réseau européen Eucor (Suisse, Allemagne, France)
- CETIM Grand Est
- Centre de recherche ISL
- Grand pôle universitaire de Bâle
- Campus Novartis (laboratoires de pointe)
- Pôles de compétitivité véhicules du futur et France Biovalley

### **Le projet s'inscrit-il dans l'un des zonages et/ou dispositifs suivants ?**

Autre

#### **Préciser**

Le projet ne s'inscrit dans aucun des zonages et/ou dispositifs précédents.

### **Le site a-t-il été bénéficiaire de dispositifs publics (Fond friches, Fond vert...) ?**

Non

### **L'aménagement envisagé va-t-il consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers ?**

Non

### **Le site est-il couvert par des friches ?**

Oui

#### **Préciser le nombre d'hectares**

Majoritairement, ancienne gravière comblée.

## 10. Description du projet d'aménagement vers un site clé en main France 2030"

### 11. Etat d'avancement du projet d'aménagement

#### Phase d'études (pré-opérationnelles)

En cours

#### Date prévisionnelle de finalisation

Août 2024

#### Phase de travaux

Pas initiée

#### Phase de réception / mise en service

Pas initiée

#### Quelles sont les procédures administratives nécessaires à la bonne réalisation du projet non encore obtenues ?

Mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU), Autorisations d'urbanisme, Autorisation environnementale (à préciser), Evaluation environnementale (Préciser), Etude de sécurité et de sûreté publique (ESS), Etude d'énergie renouvelable (ER)

### 12. Equilibre économique

#### Total des dépenses sur l'opération globale d'aménagement (Hors taxe)

30943301

#### Total des recettes sur l'opération globale d'aménagement (Hors taxe)

27210000

#### Dont subventions publiques

0

#### Quel loyer ou prix de vente-cible est-il envisagé ? (Hors taxe)

58 euros/m2 (prix de cession pour terrains aménagés)

#### Déficit total sur l'opération globale d'aménagement (Hors taxe)

-3733301

#### Expliciter le modèle économique et les postes de bilan éventuels conduisant au déficit de l'opération.

Il s'agit d'un bilan aménageur, établi pour les recettes sur la base des conditions de marché auxquelles ont été retranchées les dépenses prévisionnelles liées à :

- Etudes pré-opérationnelles ;
- Acquisition du foncier ;
- Compensations environnementales ;
- Aménagement ...

Ce bilan fait apparaître à ce stade un déficit. Des pistes de subventions (agence de l'eau, fonds friche...) sont d'ores et déjà identifiées pour tendre vers l'équilibre de l'opération.

## 13. Point de contact pour la suite du projet

### Nom et Prénom

PFISTER Nicolas

### Contact

npfister@brownfields.fr

### Fonction et organisation

Directeur général adjoint de Brownfields

### Êtes-vous le contact pour la suite de la candidature ?

Oui

### Dans l'éventualité de la sélection de votre projet, acceptez-vous de l'afficher sur le portail national du foncier pour faciliter sa commercialisation?

Oui

### Commentaire libre sur votre candidature

Développer le Technoport tel que nous l'avons ici détaillé réunit la volonté de Saint-Louis Agglomération, des communes d'Hésingue et de Saint-Louis, et du porteur de projet Brownfields associé à la Banque des Territoires qui sont ensemble mobilisés pour réaliser cette transformation et y implanter des projets industriels de pointe. Le Technoport constitue une opportunité unique de dimension européenne (au carrefour de la Suisse, de l'Allemagne et de la France) et bénéficie d'un accès immédiat à des infrastructures opérationnelles pertinentes (aéroport international / entrée d'autoroute) ce qui est particulièrement rare. Brownfields dispose de solides références en matière de transformation achevée de friches industrielles en France et notamment en Alsace (ancien site pétrochimique de Strasbourg Reichstett) et développe actuellement deux projets d'envergure d'ores et déjà autorisés dans la région : reconversion d'une friche hospitalière de 36 hectares à Hoerdts (67) ainsi que d'une friche industrielle de 9,8 hectares dans la commune d'Huningue (68), voisine du Technoport.

## Messagerie

### Email automatique, 16 janvier 24 18:01

[Votre dossier n° 15495069 a bien été déposé (Formulaire de candidature - Sites clés en main &quot;...)]Bonjour,  
Votre dossier n° 15495069 pour proposer un site clé en main "France 2030" a bien été déposé. Si besoin, vous pouvez encore y apporter des modifications.📧  
Bonne journée,📧Délégation aux Territoires d'industrie📧

### Email automatique, 16 janvier 24 18:01

[Votre dossier n°📧15495069 va être examiné (Formulaire de candidature - Sites clés en main "F...)]Bonjour,  
Nous vous informons que votre dossier n° 15495069 va être examiné.

Ce courriel confirme l'entrée en instruction de votre dossier ne vaut pas validation.Cordialement📧 Délégation aux Territoires d'industrie📧