

PROTOCOLE D'ETUDES ET DE DEVELOPPEMENT FONCIER

TECHNOPORT (68)

ENTRE

La société **BROWNFIELDS GESTION**, société par actions simplifiée au capital de 250.000,00 EUR dont le siège est à PARIS (75008) 7 rue Balzac, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 490 897 071.

Représentée par Monsieur Patrick VITERBO, agissant en sa qualité de Président de ladite société, nommé à cette fonction ainsi qu'il résulte d'une décision unanime des associés en date du 23 octobre 2013 et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après « **BROWNFIELDS** »

D'une part,

ET,

La **Caisse des Dépôts et consignations**, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 et codifié aux articles L.518-2 et suivants du Code monétaire et financier, dont le siège est situé à Paris (75007) au 56 rue de Lille, inscrit au répertoire SIRENE sous le numéro 180 020 026,

Représentée par ++++++

Ci-après « **CDC** »

De seconde part,

ET,

SAINT LOUIS AGGLOMERATION,

Représentée par ++++++

Ci-après « **SAINT LOUIS AGGLOMERATION** »

De troisième part,

Ci-après dénommés individuellement « une Partie » et collectivement « les Parties ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

Brownfields a identifié une friche industrielle à fort potentiel de développement immédiatement à l'est de l'aéroport « EuroAirport Bâle Mulhouse Fribourg », d'une emprise d'environ 88 hectares sise sur les communes de SAINT LOUIS (68300) et de HESINGUE (68220).

Ci-après « le Foncier Technoport »

Annexe 1 – Plan de situation du Foncier Technoport

Le Foncier Technoport appartient actuellement à plusieurs propriétaires, majoritairement à Saint Louis Agglomération.

Annexe 2 – Plan de situation indicatif des propriétaires identifiés

L'entourage immédiat du Foncier Technoport par des infrastructures opérationnelles majeures (route, bretelle d'autoroute, aéroport international), sa situation géographique et sa taille en font un candidat de premier plan pour les acteurs industriels, à la recherche de terrains « clé en main » pour l'implantation de projets d'une certaine envergure.

Dans ce contexte, Brownfields s'est rapproché de la CDC, acteur de la stratégie impulsée au plus haut niveau de l'Etat pour enclencher une dynamique de reconquête industrielle et de revitalisation des territoires aux côtés des acteurs locaux, notamment avec le programme « *Territoires d'industrie* ».

Convaincue que le Foncier TECHNOPORT peut être l'assiette d'une relocalisation industrielle pertinente, Brownfields a élaboré une programmation immobilière en adéquation avec le potentiel du site et le développement du territoire ; à savoir :

- **Une maîtrise foncière globale** par une société de projet qui sera constituée entre CDC et Brownfields, (ci-après « **La Société de Projet** ») qui déposera toutes autorisations administratives et environnementales nécessaires visant notamment à (i) prendre en charge le passif environnemental du Foncier Technoport, (ii) obtenir la mise en compatibilité de l'ensemble des documents d'urbanisme applicables et (iii) lotir le Foncier Technoport par un Permis d'Aménager ;
- **Dans la moitié sud du Foncier Technoport**, sur 30 hectares environ, la Société de Projet réalisera un parc d'activités économiques sous sa maîtrise d'ouvrage, situé de part et d'autre de l'emplacement réservé dévolu aux transports ferrés, développant :
 - o Des bâtiments « multi-cellules » pour des implantations de PME, de PMI et de start-ups industrielles, et ;
 - o Des bâtiments clés en main à exploiter par des PME, PMI et des ETI.
- **Dans la moitié nord du Foncier Technoport**, la Société de Projet viabilisera une à deux emprises foncières d'une superficie de 25 hectares environ au global, les mettra en compatibilité avec un usage industriel, (ci-après, les « **Lots du Nord** ») pour les céder à un ou plusieurs opérateurs privé ou public, y compris une collectivité territoriale, dans le but d'accueillir, à terme, de grands projets industriels conformément à la vocation du territoire.
- **Du nord au sud du Foncier Technoport**, la Société de Projet réalisera des voies de desserte « multimode » et des réseaux connectant, depuis le sud, la route Départementale 105 avec la bretelle de l'Autoroute A35 au Nord, pour donner au secteur sud du Technoport un accès routier direct à l'EuroAirport Bâle Mulhouse Fribourg, et reméandrer la rivière Liesbach conformément aux conclusions des études environnementales d'ores et déjà diligentées par Brownfields ;

Ci-après dans l'ensemble, le « **Projet** »

Brownfields a sollicité la CDC, laquelle s'est déclarée intéressée par le Projet.

Une partie du Foncier Technoport est actuellement exploitée par la société Granulats Matériaux Rhéna (GMR) comme sablière et comme dépôt de matériaux inertes et à ce titre, cet exploitant a des obligations de remise en état qui pourraient être reprises dans le cadre d'un Arrêté Préfectoral de substitution « Tiers demandeur » par la Société de Projet.

Brownfields et CDC, (ci-après dénommés ensemble « **les Porteurs du Projet** ») ont ainsi présenté leur intérêt pour le Foncier Technoport à Saint Louis Agglomération ainsi qu'aux Communes d'Hésingue et de Saint-Louis, leur Projet, un calendrier indicatif de développement ainsi que les références de Brownfields dans la réhabilitation de friches industrielles au niveau national et plus particulièrement dans la région Grand Est.

Annexe 3 – Présentation du Projet TECHNOPORT aux Collectivités

Saint Louis Agglomération est une communauté d'agglomération regroupant quarante communes du département du Haut Rhin, dont les communes d'Hésingue et de Saint Louis sur lesquelles le Foncier Technoport se situe.

Communauté d'Agglomération attentive à l'aménagement de son territoire, Saint Louis Agglomération s'est donnée en février 2018 une feuille de route baptisée Vision d'Avenir 2030, fortement actualisée en Mai 2021.

Document d'intention et d'orientation prospectif et stratégique dont l'ambition est de mettre en mouvement le territoire, Vision d'Avenir 2030 identifie des sites et des projets emblématiques pour le développement du territoire à court, moyen et long terme, et sur lequel le schéma de cohérence territoriale approuvé le 29 juin 2022 s'est positivement appuyé.

Le Foncier Technoport y a été identifié de longue date par Saint Louis Agglomération comme un site stratégique bien que les tentatives de son développement n'aient pas encore donné d'issues positives.

Après réflexion, Saint Louis Agglomération et, à travers elle, les Communes de Saint Louis et d'Hésingue ont favorablement accueilli le Projet et l'intérêt manifesté par Brownfields et CDC pour le Foncier Technoport.

Les Porteurs du Projet ont, en outre, naturellement sollicité l'adhésion de Saint Louis Agglomération dans l'appel à candidature « *50 nouveaux sites clés en main France 2030* » impulsée par l'Etat et dont l'objectif est de :

- Mettre à disposition une cinquantaine de nouveaux terrains en France, si possible issus de friches reconverties, dans un contexte de préservation des sols contre l'artificialisation ;
- Offrir rapidement aux investisseurs des terrains propices à l'implantation de nouvelles activités industrielles.

Le 16 janvier 2024, un dossier de candidature du Foncier Technoport pour « France 2030 » a été déposé par Brownfields au nom des Porteurs du Projet, dans la perspective d'optimiser le délai de réalisation du Projet, de le mettre en lumière au plus haut niveau, de faciliter la cession des Lots du Nord à des opérateurs et, plus généralement, de renforcer sa pertinence et de favoriser l'obtention de subventions d'équilibre.

Annexe 4 – Formulaire France 2030 déposé le 16 janvier 2024

Quelle que soit l'issue de cette candidature, le développement du Projet requiert désormais de mener un certain nombre d'études complémentaires, principalement techniques et environnementales, aux frais et risques exclusifs des Porteurs du Projet, dont les conclusions permettront de régulariser une promesse de vente portant sur le Foncier Technoport.

Il s'en suit que Brownfields et CDC, d'une part, et Saint Louis Agglomération, d'autre part, se sont rapprochées et sont convenues du présent protocole d'étude et de développement foncier.

CECI AYANT ETE EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES CE QUI SUIT

Article 1 – PHASE D'EXCLUSIVITE

1.1. Durée

Saint Louis Agglomération consent aux Porteurs du Projet une période d'exclusivité à compter de ce jour jusqu'au 31 décembre 2024 (« la Période d'Exclusivité »).

Durant la Période d'Exclusivité, Saint Louis Agglomération s'engage :

- A ne pas contracter de protocole, de promesse, de pacte et/ou d'engagement, ni de discuter avec une quelconque tierce personne, opérateur immobilier ou non, qui manifesterait un intérêt pour tout ou partie du Foncier Technoport ni, plus spécifiquement, à n'autoriser une quelconque tierce personne à mener des études préliminaires sur les emprises du Foncier Technoport dont Saint Louis Agglomération est propriétaire ;
- A informer les Porteurs du Projet de toute manifestation d'intérêt qui serait formulée par toute personne sur tout ou partie du Foncier Technoport.

La Période d'Exclusivité est consentie aux Porteurs du Projet par Saint Louis Agglomération, dans la mesure où elle constitue une étape indispensable et préalable à l'acquisition du Foncier Technoport par la Société de Projet.

1.2. Autorisation de mener des études

Saint Louis Agglomération autorise Brownfields et CDC, ainsi que leurs préposés, à mener durant la Période d'Exclusivité toutes études techniques et environnementales, tous sondages, relevés et mesurages sur les emprises du Foncier Technoport dont Saint Louis Agglomération est propriétaire et cela, dans le but d'entériner la faisabilité opérationnelle et financière du Projet.

Un bilan opérationnel prévisionnel du Projet sera élaboré par les Porteurs du Projet et communiqué à Saint Louis Agglomération. Il fera notamment apparaître les éventuelles subventions que la Société de Projet pourrait être amenée à demander pour assurer l'équilibre de son opération.

L'ensemble de ces études seront accomplies aux frais et risques exclusifs des Porteurs du Projet pour le besoin du Projet.

Les emprises du Foncier Technoport resteront sous la garde de leurs propriétaires respectifs.

Dans l'hypothèse où le présent protocole n'était pas suivi d'une Promesse de vente dans les conditions ci-après décrites en Article 2, quelle qu'en soit la ou les raisons :

- Les Porteurs du Projet, ensemble ou séparément, ne pourront prétendre à aucune indemnité de la part de Saint Louis Agglomération, et ;
- Les Porteurs du Projet devront remettre, le cas échéant, le Foncier Technoport dans l'état dans lequel ils l'ont trouvé, à leurs frais et risques exclusifs.

1.3. Constitution de la Société de Projet

Brownfields et CDC constitueront la Société de Projet dans les meilleurs délais à compter de ce jour et, en tout état de cause, avant la conclusion d'une promesse de vente portant sur le Foncier Technoport dont la Société de Projet sera bénéficiaire.

1.4. Prospection d'acquéreurs fonciers sur la Moitié Nord du Foncier Technoport

Il est établi entre les Parties que la cession des Lots du Nord, à savoir les emprises foncières que la Société de Projet viabilisera sur la moitié Nord du Foncier Technoport, est indispensable à son équilibre financier.

La réservation des Lots du Nord par un ou plusieurs acquéreurs constituera une condition de l'acquisition du Foncier Technoport par la Société de Projet.

De ce fait, chacune des Parties ayant un intérêt à la vente du Foncier Technoport, la Période d'Exclusivité sera mise à profit par l'ensemble des Parties pour rechercher un ou plusieurs acquéreurs de l'ensemble des Lots du Nord.

Les conditions financières de la cession des Lots du Nord seront déterminées durant la Période d'Exclusivité en fonction du résultat des études qui seront menées par Brownfields et CDC, et dont les conclusions seront partagées avec Saint Louis Agglomération. Elles seront intégrées au bilan opérationnel prévisionnel du Projet.

En outre, les Porteurs du Projet rechercheront toutes subventions d'équilibre du bilan opérationnel du Projet, notamment auprès de l'Agence de l'Eau Rhin Meuse, du Fonds Vert, de l'ADEME, etc. Saint-Louis Agglomération produira ses meilleurs efforts à l'effet de faciliter leur obtention.

ARTICLE 2 – PHASE DE DEVELOPPEMENT

2.1. Conclusion d'une Promesse de vente sur le Foncier Technoport

A l'issue de la Période d'Exclusivité et en fonction du résultat des études, les Parties se rapprocheront pour négocier et conclure une Promesse de vente portant sur les emprises du Foncier Technoport dont Saint Louis Agglomération est propriétaire (« la Promesse SLA »).

Les caractéristiques principales de la Promesse SLA seront les suivantes :

- Nature de la Promesse : Promesse Unilatérale de Vente ;
- Bénéficiaire : la Société de Projet ;
- Prix : Il sera déterminé durant la Période d'Exclusivité au vu de l'avis du service des domaines ;
- Condition essentielle de maîtrise foncière de l'ensemble du Foncier TECHNOPORT, à des conditions financières compatibles avec le bilan prévisionnel établi durant la Période d'Exclusivité ;
- Condition suspensive d'obtention d'un Permis d'Aménager définitif portant sur le Foncier Technoport et permettant le développement du Projet et les autorisations d'urbanisme et environnementales qui lui sont nécessaires ;
- Condition de mise en compatibilité de l'ensemble de la documentation d'urbanisme en vigueur avec le Projet par des délibérations devenues exécutoires et définitives ;
- Condition de signature concomitante avec la Promesse SLA d'un ou plusieurs protocole(s) foncier(s) entre la Société de Projet, en qualité de Promettant, et un ou plusieurs acquéreurs des Lots du Nord.
- Le cas échéant, les conditions usuelles en pareille matière en fonction des audits menés.

La Promesse SLA pourra, le cas échéant, intégrer l'obtention par la Société de Projet, d'un Arrêté Préfectoral de substitution « Tiers Demandeur » dans lequel elle reprendra à sa charge les obligations de remise en état de l'actuel exploitant GMR sur le Foncier Technoport.

2.2. Conclusion d'une ou plusieurs Promesses de Vente sur les Lots du Nord

A l'issue de la Période d'Exclusivité et concomitamment à la conclusion de la Promesse SLA, la Société de Projet conclura un ou plusieurs protocoles fonciers portant sur la totalité des Lots du Nord avec un ou plusieurs acquéreurs.

Le ou les protocoles fonciers seront transformés en Promesse de vente dès la délivrance du Permis d'Aménager à la Société de Projet.

Dans l'hypothèse où, à l'issue de la Période d'Exclusivité, les Lots du Nord, en tout ou partie, ne feraient pas l'objet d'un protocole foncier au profit d'un acquéreur, Saint Louis Agglomération produira ses meilleurs efforts pour se positionner en tant que Bénéficiaire d'une promesse sur le ou les Lots du Nord restant à commercialiser par la Société de Projet. Les Parties se rapprocheront pour négocier de bonne foi et conclure les accords nécessaires.

ARTICLE 3 – CALENDRIER PREVISIONNEL

- Etudes menées par les Porteurs du Projet : A partir de Mars 2024 ;
- Constitution de la Société de Projet : T2 2024 ;
- Conclusion des Protocoles fonciers sur les Lots du Nord : Novembre 2024 ;
- Dossier d'autorisation environnementale unique (DAEU) : T4 2024 ;
- Lancement des procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme : T4 2024 ;
- Signature de la Promesse SLA : T4 2024 ;
- Dépôt du Permis d'Aménager : T4 2024 ;
- Obtention du Permis d'Aménager, du DAEU et de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme : T4 2025 ;
- Conclusion des Promesses de vente sur les Lots du Nord : T4 2025 ;
- Acquisition du Foncier Technoport : T4 2025 ;
- Démarrage des travaux de viabilisation du Projet : T1 2026 ;
- Premières installations d'entreprises : T4 2027.

ARTICLE 4 – PRISE D'EFFET, DUREE

Le présent protocole prend effet ce jour et pour une durée correspondant à la Période d'Exclusivité.

ARTICLE 5 – SUBSTITUTION

Brownfields et CDC pourront se substituer la Société de Projet dans le bénéfice des présentes. Cette substitution prendra la forme d'une notification par courrier électronique adressé à Saint Louis Agglomération.

ARTICLE 6 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Fait à

Le

POUR BROWNFIELDS

M. Patrick VITERBO

POUR CDC

+++++++

**POUR SAINT LOUIS
AGGLOMERATION**

+++++++

ANNEXES

Annexe **1** : Plan de situation du Foncier Technoport

Annexe **2** : Plan de situation indicatif des propriétaires identifiés

Annexe **3** : Présentation du Projet Technoport aux Collectivités en novembre 2023 ;

Annexe **4** : Formulaire France 2030 déposé le 16 janvier 2024.

PROJET