

Délibération du Conseil de Communauté

Extrait du registre des délibérations du Conseil de Communauté

Membres élus : 78
Membres en fonction : 78
Membres présents : 60
Membres absents : 18
Procurations : 07

Séance du 26 mars 2025
L'an deux-mille-vingt-cinq, le mercredi 26 du
mois de mars, 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 : 20/03/2025
Date de transmission : 31/03/2025
Date de mise en ligne : 01/04/2025

Présents :

M. ADRIAN Daniel, Mme BACH Céline, M. BERNASCONE Gilbert, M. BOHLY Dominique, M. CAPON Patrick, Mme CHAPPEL Josiane, Mme CHOQUET Sylvie, M. DEICHTMANN Jean-Marc, M. DELMOND Max, Mme DINTEN Françoise, M. ECKES Raymond, M. FERON Jules, M. FREY Jean-Marc, M. FUCHS Gilbert, M. GASSER Lucien, Mme GERTEIS Stéphanie, M. GINDER Philippe, M. GISSY Bertrand, Mme GOEPFERT Sylvie, M. JUCHS Bernard, M. KANNENGIESER Bernard, M. KASTLER André, M. KERN Gérard, M. KNIBIELY Philippe, Mme KUNTZ Valérie, M. LATSCHA Gaston, Mme LEFEBVRE Martine, M. LITZLER Thierry, M. MEYER Jean-Paul, M. MILINTENDA Carmelo, M. MULLER Jean-Luc, M. MUNCH Paul-Bernard, M. OTMANE Rémy, M. PFENDLER Pierre, M. PILLERI Angelo, M. PISARONI Gabriel, Mme RAMASSAMY-BELLAMY Thurianna, Mme RINQUEBACH Ariane, M. RODDE Stéphane, M. RUNSER Bertrand, M. SAVARY Nicolas, M. SCHACHER Francis, M. SCHICCA Daniel, Mme SCHMIDIGER Pascale, M. SCHMITTER Bernard, Mme SFEIR Lola, M. SIBOLD Clément, Mme SORET VACHET-VALAZ Rachel, Mme STRAUMANN-HUMMEL Jocelyne, M. STRICH Vincent, M. STRIBY Patrick, Mme TRENDEL Isabelle, M. TSCHAMBER Yves, M. TURRI Pascal, M. UEBERSCHLAG André, Mme WILLER Christèle, Mme WOGENSTAHL Nadine, M. WOLGENSINGER André, Mme ZAKRZEWSKI Valérie, M. ZELLER Thomas

Absents excusés :

M. BACHMANN Florian (pouvoir à Mme CHOQUET Sylvie), M. BAUMLIN Christian (pouvoir à Mme KUNTZ Valérie), Mme CAZES Hélène, Mme FERRANDEZ Françoise, Mme FRANCOIS Christine (pouvoir à M. DEICHTMANN Jean-Marc), M. FUCHS Serge (pouvoir à M. TURRI Pascal), M. GABRIEL Guillaume, Mme GANGLOFF Karin, Mme HELGEN Sandrine, M. KAHRIC Franck, Mme KIBLER-KRAUSS Sabine, M. MARTIN Anthony, M. MULLER Hubert, Mme MUTH Sandra, M. RIBSTEIN André, Mme ROSSE Christiane (pouvoir à M. SCHACHER Francis), M. ROUDAIRE Joël (pouvoir à Mme BACH Céline), M. SCHICKLIN Julien, Mme SCHMITT-MEYER Sandrine (pouvoir à M. MEYER Jean-Paul), Mme TCHEKOUTIO-TAISNE Aline, M. WIEDERKEHR Denis, M. ZINNIGER Roger

Secrétaire de séance :

Mme SCHMIDIGER Pascale

9^{ème} QUESTION

EcoParc 3i – Promesse unilatérale de vente à conclure avec la société BF4 TECHNOPORT
(DELIBERATION n°2025-048)

Saint-Louis Agglomération envisage de céder à la société BF4 TECHNOPORT, ou tout substitué détenant conjointement par le consortium Brownfields/Caisse des Dépôts et Consignations, une importante emprise foncière du secteur dit du « Technoport », désormais dénommé « EcoParc 3i », sis sur les bans communaux de Saint-Louis et de Héringue, telle que désignée ci-dessous, d'une contenance globale d'environ 70 hectares.

Sur la COMMUNE DE SAINT-LOUIS

Une assiette foncière composée des parcelles cadastrales suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
16	62	HASENSPRUNG	03ha46a97ca
16	67	HURENSCHLAG	03ha00a14ca
16	150/68	HOELL	09ha99a68ca
19	2	HURENSCHLAG	01ha35a28ca
19	5	MORGENWEIDE	01ha74a75ca
19	6	HARDT STOCKETEN	00ha09a82ca
19	7	HARDT STOCKETEN	00ha33a04ca
19	8	HARDT STOCKETEN	01ha21a55ca
19	9	HARDT STOCKETEN	00ha42a82ca
19	10	HARDT STOCKETEN	00ha29a53ca
19	11	HARDT STOCKETEN	00ha63a10ca
19	12	HARDT STOCKETEN	00ha75a78ca
19	13	HARDT STOCKETEN	00ha30a10ca
19	14	HARDT STOCKETEN	00ha82a05ca
19	15	HARDT STOCKETEN	00ha07a39ca
19	16	HARDT STOCKETEN	04ha08a00ca
19	17	HARDT STOCKETEN	00ha04a84ca
19	22/2	HURENSCHLAG	00ha11a71ca
19	24/3	RUE DE MULHOUSE	00ha05a60ca
19	26/3	RUE DE MULHOUSE	00ha82a05ca
19	27/18	HARDT	00ha15a01ca
19	31/20	9003 CHE DU HELLHOF	05ha09a32ca
19	36/3	RUE DE MULHOUSE	05ha22a46ca
19	37/18	HARDT	00ha00a39ca
19	42/19	HARDT	00ha89a35ca
19	43/19	HARDT	02ha49a03ca
19	44/19	HARDT	00ha06a43ca
19	45/19	HARDT	00ha11a20ca
19	46/16	HARDT STOCKETEN	00ha24a34ca
19	47/20	HARDT	00ha13a37ca
20	25	HURENSCHLAG	00ha02a83ca
20	50/24	HURENSCHLAG	00ha16a25ca
20	51/24	HURENSCHLAG	00ha19a41ca
20	52/24	HURENSCHLAG	00ha17a71ca

Et le surplus de l'assiette foncière (non cadastré) sur la commune de Saint-Louis appartenant, pour partie, à la Collectivité européenne d'Alsace, et pour autre partie, à la Ville de Saint-Louis, restant à acquérir par Saint-Louis Agglomération, préalablement à la vente au profit de la société BF4 TECHNOPORT.

Sur la COMMUNE DE HESINGUE

Une assiette foncière composée des parcelles cadastrales suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
24	6	SPIELMANN	00ha84a43ca
24	13	SPIELMANN	00ha29a91ca
24	14	SPIELMANN	00ha42a62ca
24	15	SPIELMANN	00ha42a96ca
24	25/16	SPIELMANN	00ha42a15ca
24	27/18 p	SPIELMANN	15ha83a85ca
24	47/4	SPIELMANN	01ha35a17ca
24	78/4	SPIELMANN	00ha32a20ca
24	79/7	SPIELMANN	01ha39a57ca

L'ensemble des parcelles ainsi visées sera désigné ci-après sous l'appellation "l'immeuble".

Il est à noter que l'immeuble est actuellement occupé, pour partie, par la société GRAVIERES ET MATERIAUX RHENANS (GMR) pour son activité de stockage temporaire de matériaux inertes et son activité de remblaiement, ainsi que pour autre partie, par la Collectivité européenne d'Alsace pour les besoins de l'opération de travaux des aménagements liés au chantier 5A3F.

La position stratégique de l'immeuble (situation géographique, emprise, infrastructures majeures à proximité), en fait un site de premier plan pour les acteurs économiques à la recherche de friches industrielles à réhabiliter à fort potentiel de développement pour l'implantation de projets d'envergure.

C'est dans ce contexte que, Saint-Louis Agglomération souhaitant valoriser ce foncier, a signé un protocole d'études et de développement foncier, portant sur le projet de reconversion de la friche industrielle du Technoport. Celui-ci a été approuvé par délibération n° 2024-048 du 27 mars 2024 et signé le 14 mai 2024 entre le consortium Brownfields/Caisse des Dépôts et Consignations et Saint-Louis Agglomération, pour une période d'exclusivité allant jusqu'au 31 décembre 2024.

Dans l'attente de la finalisation des études techniques et environnementales, ce protocole a été prolongé de 6 mois par délibération n°2024-199 du Conseil de Communauté du 18 décembre 2024, soit jusqu'au 30 juin 2025.

Les éléments d'études préalables arrivant aujourd'hui à maturité, la société BF4 TECHNOPORT souhaite affirmer son intention d'acquérir à titre onéreux l'immeuble au travers de la signature d'une promesse unilatérale de vente suivie, après la levée des conditions suspensives, par la signature d'un acte authentique notarié destiné au développement d'un pôle industriel innovant favorisant l'accueil d'entreprises à forte valeur ajoutée.

Régulièrement saisie, la Direction de l'Immobilier de l'Etat a rendu son avis en date du 24 janvier 2025, et a évalué la valeur vénale dudit bien immobilier à 6 450 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15%.

Ce prix n'intègre pas la prise en compte des pollutions spécifiques des sols (secteur sud du site et lit du Liesbach), des qualités géotechniques du terrain (remblais partiellement fortement instables sur 10 à 15 mètres de profondeur) et de la problématique environnementale gelant ~50% du site et imposant de lourdes mesures de compensation (~28 ha de terrains de compensation à conventionner sur une durée minimale de 30 ans).

Au regard des éléments mis en lumière par les études menées depuis plus d'un an, et notamment en raison de la qualité des sols, la société BF4 TECHNOPORT propose ainsi un prix d'acquisition de 5 482 500 €, restant dans l'épure de l'évaluation des Domaines. Ce montant sera payé le jour de la signature de l'acte de vente.

Les parties sont convenues par ailleurs de deux compléments de prix dont les principales conditions sont les suivantes :

- Le complément de prix n°1 est conditionné à l'obtention par GMR d'une ou plusieurs autorisations ICPE permettant le remblaiement de la partie centrale de l'Immeuble, pour une valeur supplémentaire de 1 100 000 €. Il sera dû uniquement si ces autorisations sont obtenues dans les 12 mois à compter de la signature de la Promesse et si le remblaiement est réalisé avant le 30 juin 2028.
- Le complément de prix n°2 est conditionné à l'obtention des autorisations nécessaires pour la création dans un pas de temps de cinq ans d'un campus numérique, pour une valeur supplémentaire de 2 000 000 €.

Le montant total incluant les deux compléments de prix serait alors de 8 582 500 €.

Outre les conditions suspensives tenant à l'acquisition préalable par Saint-Louis Agglomération du foncier appartenant à la Collectivité européenne d'Alsace et à la Ville de Saint-Louis, à l'obtention des permis de démolir et d'aménager devenus définitifs, à l'obtention d'un arrêté préfectoral portant autorisation environnementale au sens de l'article L.181-2 du Code de l'environnement devenu définitif, à la délivrance des autorisations d'urbanisme et de mise en compatibilité du SCoT et des PLU des communes d'assise, ainsi qu'au bouclage du réseau d'eau potable, la promesse unilatérale de vente est ainsi consentie jusqu'au 30 juin 2026, sous réserve des éventuelles prorogations de délais, et sous les autres conditions suspensives suivantes :

- purge des droits de préemption, de préférence, et de priorité ;
- mise en œuvre d'une procédure de cession ou de transfert de tout chemin rural situé sur les communes de Saint-Louis et Héringue et traversant ou ayant traversé l'Immeuble ;
- obtention du caractère définitif de la présente délibération ;
- obtention des délibérations nécessaires à la régularisation de la vente et justification de leur caractère définitif ;
- signature d'une ou plusieurs promesses de vente, portant sur les « Lots du Nord », au prix total minimum de 10.000.000,00 € HT ;
- absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- immeuble non régi par un règlement de copropriété, non compris dans un périmètre d'une association syndicale libre, et la garantie que le promettant ne soit pas membre d'une association ;
- origine de propriété régulière et incommutable ;

- absence de servitude de toute nature autres que celles qui seront indiquées dans la promesse de vente ;
- annulation de toute servitude de passage s'avérant nécessaire ;
- mainlevée de la charge afférente à l'arrêté préfectoral n°2014 353-0009 du 19 décembre 2014 portant autorisation à la société GRAVIERES ET MATERIAUX RHENANS d'exploiter une installation de stockage des déchets inertes concernant les parcelles cadastrées section 16 n°62, 67 et 150 ;
- absence de tous réseaux enterrés ou aériens, autres que ceux qui seront indiqués dans la promesse de vente ;
- retrait des transformateurs existants sur l'assiette foncière ;
- non révélation par les renseignements d'urbanisme de projet, d'injonction de travaux, de vices, de mesures administratives de nature à déprécier la valeur de l'immeuble, à empêcher la réalisation de la vente ou d'en modifier les conditions d'exploitation ;
- absence d'hypothèques ;
- absence de prescriptions issues du plan de prévention des risques naturels ou technologiques ;
- non révélation de points géodésiques de nature à empêcher la réalisation du projet, ou d'en modifier les conditions d'exploitation ;
- non présence d'une installation classée pour la protection de l'environnement dont la cessation n'aurait pas été rapportée (hormis l'exploitation de la carrière par l'entreprise GMR) ;
- et plus généralement, toute condition suspensive nécessaire à la réalisation de l'opération.

Par ailleurs, la promesse unilatérale de vente autorise la poursuite des activités de GMR et de la Collectivité européenne d'Alsace sur l'assiette foncière jusqu'en 2027, ainsi que la récupération par Saint-Louis Agglomération des études menées en cas d'abandon du projet par le bénéficiaire, avec une indemnité d'immobilisation de 274 125 €, ainsi qu'une clause pénale de 1 096 500 € au titre du préjudice suivi en cas de refus du promettant de régulariser l'acte de vente. La promesse de vente prévoit également la constitution de toutes servitudes nécessaires à la réalisation du projet du bénéficiaire et notamment :

- une servitude de passage pour piétons et véhicules et pour tous réseaux, grevant notamment sur la Commune de HESINGUE, la parcelle cadastrée section 24 numéro 38, au profit de l'immeuble,
- une servitude de passage pour une canalisation d'eau potable, grevant notamment sur la Commune de SAINT-LOUIS, la parcelle cadastrée section 20 numéro 22, au profit de l'immeuble.

Il est ainsi proposé au Conseil de Communauté :

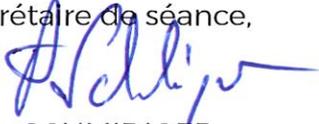
- d'approuver l'intervention d'un géomètre-expert pour la division foncière ;
- d'autoriser BF4 TECHNOPORT ou tout substitué détenu conjointement par le consortium Brownfields/Caisse des Dépôts et Consignations, à l'effet de signer un procès-verbal de bornage de l'immeuble ;
- d'approuver la cession de l'immeuble, assiette du projet EcoParc 3i, situé sur les communes de Saint-Louis et Hésingue, moyennant un prix de 5 482 500 € et les compléments de prix éventuels tels que définis ci-dessus, au profit de la société BF4 TECHNOPORT ou tout substitué détenu conjointement par le consortium Brownfields/Caisse des Dépôts et Consignations, par acte à établir par notaire, les frais étant à la charge de l'acquéreur ;

- d'approuver la constitution de toutes servitudes nécessaires à la réalisation du projet et notamment une servitude de passage pour piétons et véhicules et pour tous réseaux, grevant sur la Commune de Héringue, la parcelle cadastrée section 24 numéro 38, au profit de l'immeuble, et une servitude de passage de canalisation d'eau potable, grevant sur la Commune de Saint-Louis, la parcelle cadastrée section 20 numéro 22, au profit de l'immeuble ;
- d'autoriser toute suppression de servitude s'avérant nécessaire ;
- d'autoriser la société BF4 TECHNOPORT ou tout substitué détenu conjointement par le consortium Brownfields/Caisse des Dépôts et Consignations, à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires au projet sur l'immeuble et notamment tout permis de démolir, tout permis d'aménager, toute autorisation environnementale ;
- d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer ladite promesse unilatérale de vente notariée au profit de la société BF4 TECHNOPORT ou tout substitué détenu conjointement par le consortium Brownfields/Caisse des Dépôts et Consignations et tout avenant, et, par suite de l'accomplissement des conditions suspensives y contenues, la vente par acte notarié, ainsi que tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération et à l'opération, et à fixer la surface définitive de l'immeuble vendu et son périmètre définitif.

Après délibération, le Conseil de Communauté

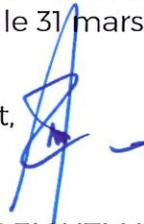
- approuve à 66 voix pour et 1 abstention ces propositions.

La Secrétaire de séance,


Pascale SCHMIDIGER

Pour extrait conforme,
Saint-Louis, le 31 mars 2025

Le Président,


Jean-Marc DEICHTMANN

