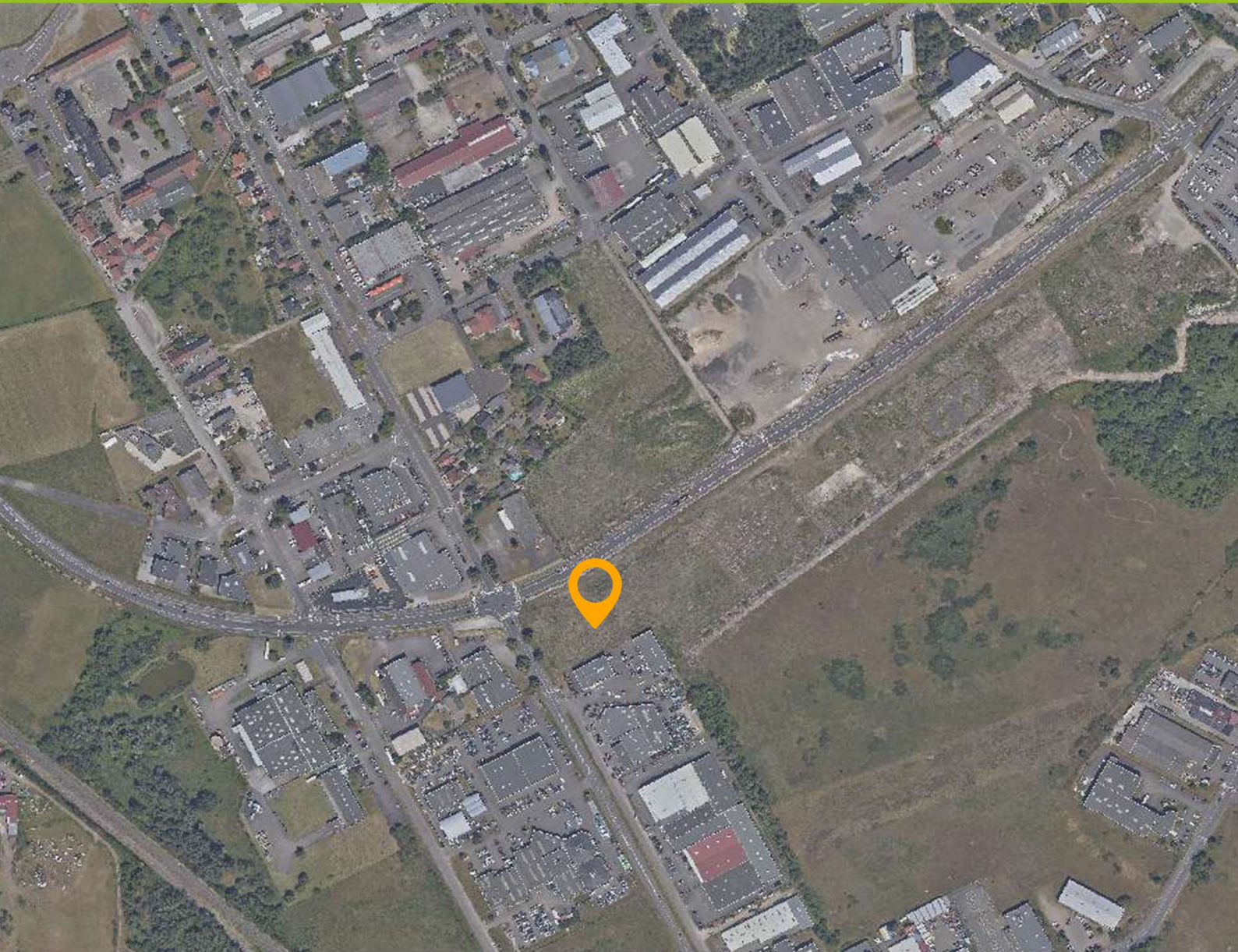


APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Haguenau – ZA de l'Aérodrome

Projet « activités automobiles / motorcycles / mobilités »



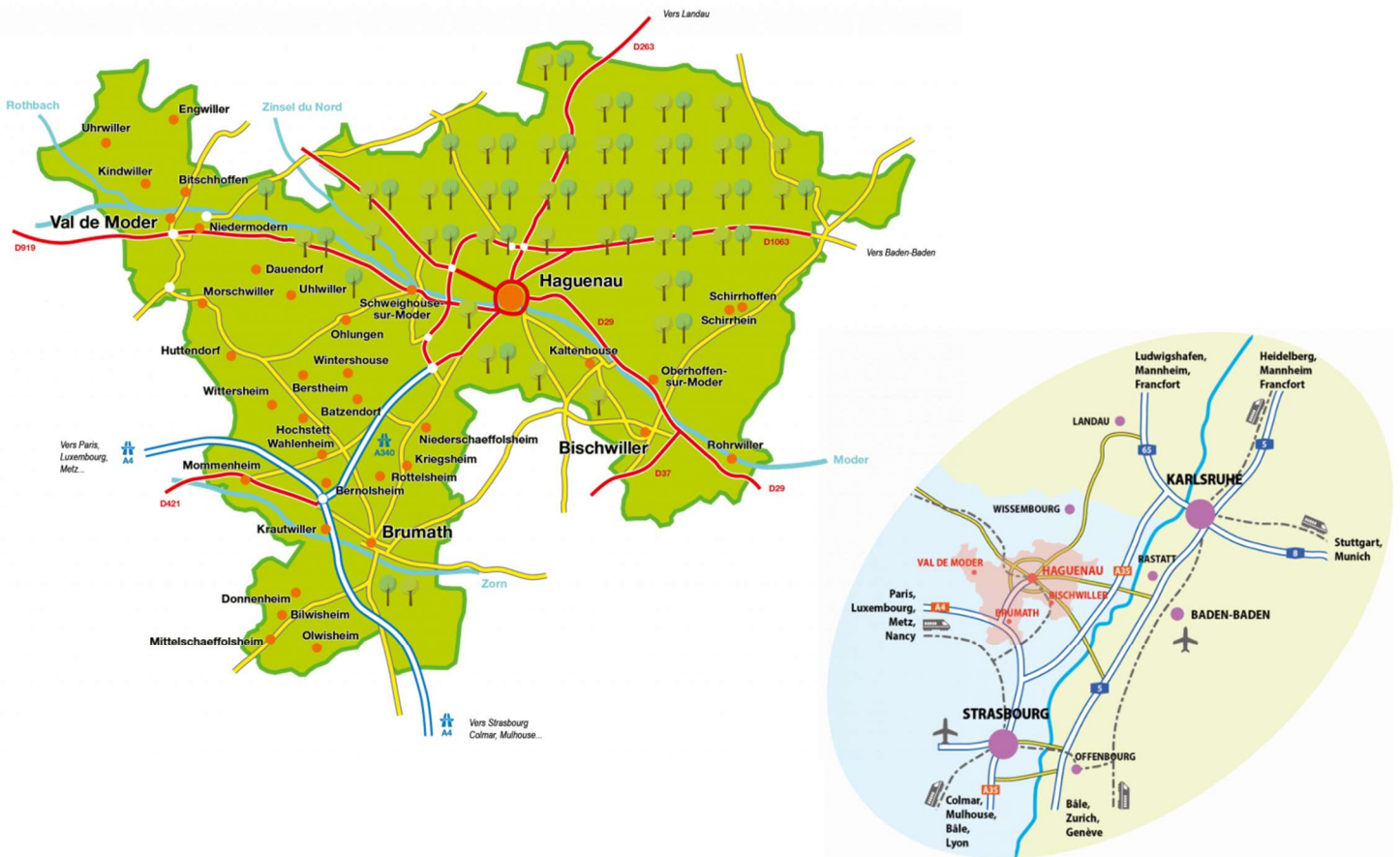
Note de présentation

1. Présentation générale du territoire et de son économie

La Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH), est la 4^{ème} intercommunalité la plus importante d'Alsace, la 10^{ème} de la Région Grand Est.

Constituée de 36 communes, la CAH bénéficie d'une situation géographique privilégiée entre l'Eurométropole de Strasbourg au Sud et l'agglomération de Karlsruhe, en Allemagne, au Nord.

Offrant un cadre de vie préservé à ses habitants entre communes rurales, villes moyennes, et vastes espaces naturels, la CAH développe également un panel complet de services (santé, services publics, loisirs, culture, vie associative) ainsi qu'une offre commerciale très diversifiée mixant grandes enseignes nationales et commerces indépendants. Ces caractéristiques se traduisent par un rayonnement qui dépasse les frontières administratives de l'agglomération et font de ce territoire le centre de gravité de toute l'Alsace du Nord avec ses 260 000 habitants.



La Communauté d'Agglomération en quelques chiffres

- 36 communes,
- 97 995* habitants dont 35 448* pour Haguenau, principale commune de l'agglomération,
- 399 km² (25 km du Nord au Sud et 34 km d'Est en Ouest).

*Source Insee

Développement et attractivité économique : une priorité du territoire

Fort de sa culture industrielle, des compétences reconnues de sa main d'œuvre et de sa position géographique privilégiée, la CAH agit au quotidien pour conforter son attractivité, accompagner les entreprises dans leurs projets de développement et soutenir toutes les initiatives visant à favoriser la croissance et l'emploi.

En quelques mots et chiffres, la CAH, ce sont :

- 8 500 entreprises de toutes tailles dont nombre de groupes internationaux (Sew Usocome, Schaeffler, Siemens, Mars, Hager, Duravit, etc.),
- 45 000 emplois* dont près de 1 emploi sur 3 lié au secteur industriel,
- Une dynamique forte avec un taux de chômage de 4,4%*, soit le plus faible à l'échelle du Grand Est,
- Une position géographique privilégiée au sein du bassin rhénan, à proximité de centres universitaires mondialement reconnus, avec une accessibilité et des infrastructures performantes (autoroutes A4 et A35, réseau express métropolitain européen, etc.),
- Un écosystème mobilisé pour accompagner les projets des entreprises,
- Un flux d'investissement conséquent avec des projets industriels chiffrés à plus de 700 millions d'euros sur les 3 à 5 ans à venir,
- Un revenu médian disponible de 23 620 euros* par unité de consommation,
- Une fiscalité attractive.

*Source Insee

Le foncier économique à l'échelle de la CAH : Un contexte de raréfaction

Malgré ses 26 zones d'activités représentant environ 830 ha, la CAH ne dispose aujourd'hui plus que d'une disponibilité foncière très limitée pour répondre à la demande des entrepreneurs qui souhaitent s'implanter ou se développer sur son territoire.

Afin de pallier cette raréfaction du foncier à vocation économique, la CAH a engagé des démarches destinées à étendre certaines zones d'activités existantes, dont celle de l'Aérodrome à Haguenau.

Suite à la mise en service de la Voie de Liaison Sud en 2022 qui relie l'entrée Sud-Ouest de la ville de Haguenau (route de Strasbourg) à la route du Rhin (RD 29) à l'Est, et qui dessert la ZA de l'Aérodrome dont elle améliore fortement l'accessibilité, la CAH a entrepris de réhabiliter et aménager une friche militaire contigüe à ce nouvel axe routier afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

Situé de part et d'autre du boulevard Hélène Boucher (VLS) et d'une surface totale d'environ 80 000 m², ce foncier a vocation à accueillir des entreprises relevant des secteurs de l'artisanat, de l'industrie et du service (zonage UXb au PLU de Haguenau). Par exception à cette destination, une seule emprise foncière, d'une surface d'environ 7 100 m², située à l'angle du boulevard Hélène BOUCHER et de la route de Marienthal, permettra l'accueil d'activités de nature commerciale (zonage UX au PLU de Haguenau).

Dans un contexte national de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (principe du « zéro artificialisation nette »), ces terrains à vocation économique constituent l'une des dernières opportunités du territoire en matière d'implantation d'entreprises.

2. Objet de l'appel à candidature

C'est dans ce contexte que la CAH a décidé de lancer un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la cession du terrain à bâtir situé à l'angle du **boulevard Hélène Boucher** et de la **rue de Marienthal** d'une superficie d'environ **7 100 m²**.

Le présent AMI vise à identifier l'opérateur capable de développer sur ce terrain un projet relevant des secteurs d'activité « automobiles/motocycles/mobilités », dans le continuum de ce qui existe déjà tout au long de la « route de Marienthal », dans sa partie Est (logique de pôle) .

3. Situation, références cadastrales et zonage PLU



Le lot à céder sera à détacher de la parcelle **CN 148** [anciennes parcelles CN 145, CN 147 et CN 142 (partiellement)] et se situe en zone **Ux** du PLU de Haguenau.

Les entrées / sorties de la parcelle se feront sur le boulevard Hélène BOUCHER via un accès à créer au Nord-Est de la parcelle (flèche orange ↕ sur le plan ci-dessus). – Il n’y aura pas d’accès direct sur la rue de Marienthal.

De par sa localisation et ses facilités d’accès, ce terrain bénéficie d’une très forte visibilité (« double effet vitrine ») et d’une attractivité hors norme. Il est en outre précisé que le trafic de véhicules au droit du carrefour du boulevard Hélène BOUCHER et de la route de Marienthal est actuellement de 12 000 véhicules/jour.

4. Attendus

La collectivité souhaite faire émerger sur ce site un projet répondant à la thématique **AUTOMOBILES/MOTOCYLES/MOBILITÉS**.

S'agissant de l'activité, le projet s'inscrira dans l'univers des mobilités en parfaite complémentarité avec les activités relevant des domaines de l'automobile et/ou des motocycles déjà présentes au sein de la zone d'activité de l'Aérodrome, notamment le long de la rue de Marienthal. Le candidat précisera le concept, l'activité et les services qu'il entend développer et en quoi ceux-ci contribueront à renforcer l'attractivité du secteur considéré dans sa globalité, dans une logique de pôle. Une attention particulière sera portée à toute proposition présentant un caractère innovant (produits, offres, services non encore proposés à ce jour, etc.)

Sur le volet immobilier, tout en se conformant strictement aux règles du PLU de Haguenau, le projet devra :

- être architecturalement attractif et valorisant au regard de l'emplacement considéré qui contribuera à en faire un marqueur de la zone d'activité,
- devra prévoir un usage efficient de l'espace disponible et exploiter au mieux les surfaces constructibles, y compris en hauteur et/ou en sous-sol, tout en présentant un ensemble harmonieux,
- être exemplaire dans sa dimension environnementale et en matière de durabilité (ex : neutralité carbone, bâtiment passif, etc..) et ce, dans toutes les phases du projet c'est-à-dire de sa conception, à l'exploitation du site et jusqu'à son éventuelle reconfiguration/déconstruction future. Le dossier de candidature fera apparaître de manière explicite, le cas échéant, toute démarche volontaire allant au-delà des prescriptions légales et réglementaires en la matière.

5. Cahier des charges

a) Prix de cession / charge foncière

Le candidat indiquera dans son dossier le prix proposé pour l'acquisition du terrain considéré, ce prix ne pouvant être inférieur à **100 euros HT /m²**.

Il est précisé que le prix proposé s'entend hors frais d'acte et frais de prestataires extérieurs (géomètre, huissier, etc.) lesquels resteront à la charge de l'acquéreur.

Il est par ailleurs précisé que **la cession effective du terrain est soumise à une délibération de la CAH qui en précisera les modalités définitives, dont le prix de cession.**

b) La surface disponible pour le projet

Le lot proposé forme un tout non divisible et ne bénéficiant que d'un accès unique via et vers le boulevard Hélène Boucher. Le projet remis doit donc faire usage de l'intégralité de la surface disponible, qui ne peut être ni réduite ni étendue.

c) Réseaux

Le lot est livré viabilisé, avec les accès aux différents réseaux en limite de parcelle.

Les réseaux existants en limite de parcelle sont :

- l'alimentation électrique,
- l'alimentation en eau,
- l'alimentation en gaz,
- le réseau fibre,
- l'assainissement / la gestion des eaux usées.

La CAH fournira sur demande les plans des réseaux.

À noter : Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle conformément à l'arrêté préfectoral (loi sur l'eau) délivré le 04 octobre 2021.

d) Date et état de livraison de la parcelle

La parcelle objet de l'AMI devrait être disponible au courant de l'été 2024.

Le lot sera livré en l'état, sans aménagement préalable de plateforme. Le répondant devra réaliser ses propres études géotechniques en fonction de son projet.

La CAH tiendra à disposition du répondant les études réalisées dans le cadre du projet de reconversion de cette ancienne friche et les différentes autorisations délivrées.

e) Règles de construction

Le projet doit être compatible avec le PLU en vigueur dont le règlement d'urbanisme ainsi que l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la zone d'activité considérée.

Le PLU de Haguenau ainsi que ses annexes sont disponibles en téléchargement sur le site internet de la CAH.

f) La conformité du projet avec les directives de la loi Climat et Résilience

Le projet de bâtiment développé devra être conforme aux exigences de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et de la loi « Accélération des énergies renouvelables » du 10 mars 2023. Une attention particulière sera ainsi portée aux aménagements en faveur de l'autonomie énergétique des nouvelles constructions.

g) Calendrier prévisionnel

<u>Novembre 2023</u> :	Publication de l'AMI sur le site internet de la CAH (www.agglo-haguenau.fr)
<u>1^{er} mars 2024 à 12h00</u> :	Date et horaire limites de remise de leur dossier par les candidats. Cf. point 10
<u>Mars – avril 2024</u> :	Analyse technique des dossiers de candidature
<u>Juin 2024</u> :	Présentation des projets au comité de sélection ad hoc ; en cas de candidatures multiples, 3 dossiers seront présélectionnés à l'issue de cette présentation
<u>Fin juin 2024</u> :	Audition des candidats présélectionnés
<u>Début juillet 2024</u> :	Rendu de sa décision par le comité de sélection ad hoc.

Le projet retenu par le comité de sélection ad hoc au titre de cet AMI sera présenté au conseil communautaire de la CAH ; ce dernier sera invité à valider la cession du terrain considéré et les modalités de cette cession.

6. Composition du dossier de réponse

En réponse à la présente consultation, il est demandé aux candidats de produire les éléments suivants :

- Présentation du candidat : expériences, motivations, références, capacités financières, etc. (5 pages maximum),
- Présentation détaillée du concept que compte développer le candidat : activité et offre de services avec mise en avant des éléments différenciants, novateurs le cas échéant,
- Présentation du projet immobilier qui sera illustrée avec des documents graphiques (croquis, schéma, APS, ...). Le candidat explicitera également le programme de l'opération, l'organisation de ses différentes composantes, son intégration dans son environnement immédiat, l'accessibilité et la visibilité de la partie publique, les principes architecturaux retenus et le niveau de qualité visé par la construction projetée. Devront être indiqués la surface totale prévisionnelle de plancher projetée et le montant estimatif des travaux,
- Un planning de l'opération étant entendu que la disponibilité du foncier est évaluée à l'été 2024,
- Une proposition de prix d'acquisition du terrain,
- Une estimation du nombre d'emplois créés,
- Dans l'hypothèse où le projet présenté s'accompagne d'un transfert d'activité voire de la fermeture d'un site par ailleurs exploité sur le territoire de la CAH, le candidat le précisera dans son dossier en explicitant le devenir des locaux libérés,
- Tous éléments de nature à apporter une plus-value à la candidature ou d'en faire apprécier la qualité.

La CAH se réserve le droit de demander tous compléments d'informations utiles, notamment au niveau de la conception technique envisagée par les postulants.

7. Critères de sélection des candidats

Après réception des dossiers de candidature, ceux-ci seront analysés par un comité de sélection ad hoc au regard des objectifs décrits plus haut.

Les critères d'analyse des candidatures seront :

- La qualité du concept proposé au regard de l'activité projetée, de son caractère novateur, de son impact en termes d'attractivité et de services proposées,
- La qualité d'ensemble du projet immobilier dont notamment la qualité architecturale et environnementale du projet qui devra prendre en compte les spécificités de la zone,

- La prise en compte des éléments du point 4 « Attendus »,
- Les capacités financières, juridiques, techniques et professionnelles du candidat à mener à bien le projet,
- Le prix d'achat du terrain proposé par le candidat,

La Communauté d'Agglomération de Haguenau, après avoir sélectionné jusqu'à trois meilleures offres, au regard du projet envisagé, pourra convoquer les candidats retenus devant le comité de sélection ad hoc afin d'exposer plus en détail le projet soumis.

8. Délai de validité

Les candidats s'engagent à maintenir leur proposition d'acquisition sur une durée minimale de six mois à compter de la remise de leur offre finale, et en tout état de cause jusqu'au 1^{er} septembre 2024.

9. Modification de l'appel à manifestation d'intérêt

La CAH se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats. Ces compléments, précisions et/ou modifications au dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise de leur proposition. Les candidats seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications.

10. Renoncement

La CAH se réserve le droit de mettre fin, à tout moment et pour tout motif, au présent AMI, et de ne pas donner suite aux propositions reçues sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats.

11. Les règles financières de la consultation

Cette consultation ne s'inscrit pas dans une procédure de commande publique. À ce titre, les candidats ne seront pas rémunérés au terme de la consultation. Le répondant restera propriétaire des données produites.

12. Visite du site

Du fait de sa situation et de sa nature, les visites peuvent être librement effectuées par les candidats sans avoir recours à l'assistance du personnel communautaire, néanmoins pour toute information complémentaire, contact pourra être pris auprès de :

Jean-François DEBLOCK

CAH / Direction du développement économique

Tél. : 06 64 33 51 95

Courriel : jean-francois.deblock@agglo-haguenau.fr

13. Remise des dossiers :

Les dossiers de candidature, composés de l'ensemble des pièces décrites ci-dessus, devront être remis au plus tard le **1^{er} mars 2024 à 12 h 00**, sous format électronique ou dossier papier.

- Les dossiers électroniques devront être envoyés par courriel à l'adresse suivante : caire@agglo-haguenau.fr avec la mention : « **AMI DDE 2023** ». La CAH transmettra un accusé de réception par retour de mail.
- Les dossiers papier devront être adressés à la CAH, par pli recommandé avec avis de réception postal ou remis contre récépissé à l'adresse suivante :

Communauté d'Agglomération de Haguenau Accueil du CAIRE 84, route Strasbourg 67500 HAGUENAU
--

Le pli fermé portera les mentions suivantes :

AMI DDE 2023 « Ne pas ouvrir »
--

Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après les dates et heures limites fixées par le présent cahier des charges ne seront pas retenus.

14. Notification de la décision au lauréat de l'AMI

Il est rappelé que toute cession de foncier par la collectivité doit être validée par un vote du conseil communautaire. Aussi, le projet retenu par le comité de sélection ad hoc au titre de cet AMI sera présenté au conseil communautaire de la CAH ; ce dernier sera invité à valider la cession du terrain considéré et les modalités de cette cession.

La décision du conseil communautaire, sera notifiée au lauréat sous un délai maximum de 30 jours à compter de sa publication.