

**SIGNATURE DE LA CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE
D'ACTIVITÉS DES ROMAINS 2
SITUÉE À FESSENHEIM**

LUNDI 7 FÉVRIER 2022



PAYS RHIN-BRISACH
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



CITIVIA

Lors du Conseil Communautaire du 13 décembre 2021, les élus de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach (CCPRB) ont décidé de confier à la société CITIVIA SPL l'aménagement de la Zone d'Activités des Romains 2 située à Fessenheim.

OBJECTIFS DE LA CCPRB ET CONTEXTE

La Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach (CCPRB) a pour objectif de **développer la Zone d'Activités des Romains 2 (ZAR2) à Fessenheim.**

L'aménagement de cette zone vise à **renforcer la structure économique du Pays Rhin-Brisach**, afin de **compenser notamment la fermeture de la centrale nucléaire de Fessenheim** qui impacte le territoire.

La ZAR2 permettra notamment **d'accueillir des sociétés** en sortie de pépinière ou d'hôtel d'entreprises qui pourront acquérir du foncier et y construire leurs propres locaux.

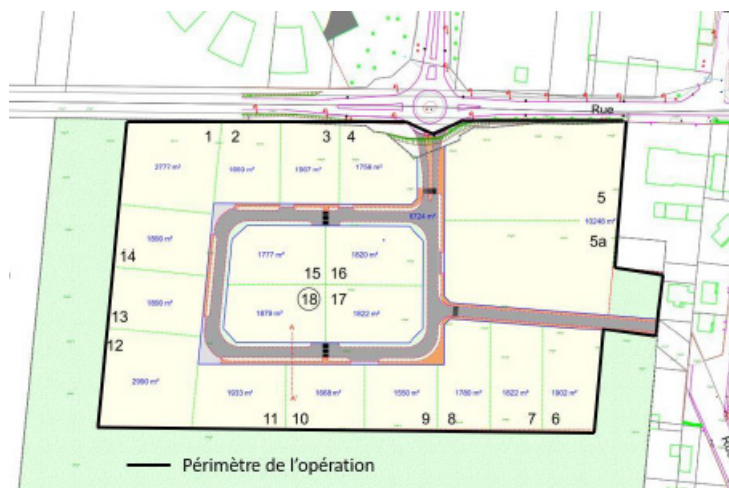
Ainsi, afin de permettre la réalisation de l'opération, la CCPRB a décidé, par délibération de son Conseil Communautaire en date du 13 décembre 2021 :

- Réaliser l'opération d'aménagement de la ZAR2 par le biais d'une **concession d'aménagement** sans transfert de risque à l'aménageur ;
- **Désigner la SPL CITIVIA en qualité de Concessionnaire d'aménagement** et de lui confier les missions nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre de la présente concession d'aménagement.

OBJET DE L'OPÉRATION

L'aménagement de la ZAR2 doit permettre la réalisation de **42 736 m² de surface de plancher de commerces**. Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme global prévisionnel de construction prévoit l'aménagement de la zone en 18 lots de 1500 à 10 000m², soit 42 736 m² de surfaces commerciales, artisanales et de services, et 6 724 m² de voirie.



Périmètre de l'opération

PRÉSENTATION DE LA ZAR2



Localisation géographique de la ZAR 2

- **Un réseau routier composé de liaisons locales.** Le site ZAR2 est accessible depuis 7 communes de proximité en moins de 10 minutes en voiture.
- Le site ZAR 2 est situé à 10 minutes en voiture de l'échangeur 64b de l'autoroute allemande et à 14 minutes de l'arrêt de train Heitersheim en Allemagne. 17 minutes pour rejoindre le premier échangeur de l'A35.
- **Plusieurs itinéraires cyclables identifiés et raccordant l'opération aux villages proches.** Le site est également à 20 minutes à vélo du premier village allemand (Bremgarten).



Environnement proche ZAR2

Dans un contexte de raréfaction du foncier à vocation économique, la Zone d'activités des Romains 2 jouit d'ores et déjà de **l'attractivité générée par le Super U** et sa station-service, de la présence d'un collège et de **potentiels jeunes consommateurs**, du positionnement sur un **axe local très emprunté** et d'une **fiscalité avantageuse** (zone d'Aide à Finalité Régionale). En outre, elle pourra également accueillir des **logements de fonction** et des **activités semi-commerciales**.

MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

- 1** **Maîtriser le foncier**
 - Acquérir les terrains ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération ;
 - Gérer les terrains acquis ;
 - Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis.

- 2** **Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :**
 - Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération ;
 - Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions d'aménagement et de construction ;
 - Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants.

- 3** **Aménager et réaliser les travaux**
 - Mettre en état, aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité ;
 - Réaliser tous les équipements concourants à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération.

- 4** **Commercialiser**
 - Prospector, présenter et faire visiter les biens à toutes personnes qu'elle jugera utile ;
 - Définir les conditions sur la chose et sur le prix avec l'accord préalable du concédant ;
 - S'assurer de la remise par le futur acquéreur des documents nécessaires au dossier, élaboration du cahier des charges de cession de terrain ;
 - Entreprendre pour l'accomplissement de sa mission, sous sa pleine et entière responsabilité, toutes les démarches commerciales et administratives nécessaires à la commercialisation ;
 - Accomplir toutes les démarches utiles et toutes les publicités nécessaires pour parvenir à la vente ;
 - Tenir le concédant régulièrement informé de la réalisation de sa mission par l'établissement d'un tableau de bord d'avancement trimestriel de ses activités et de l'avancement de la commercialisation ;
 - Établir ou faire établir par un notaire tous les avant-contrats (compromis ou promesse de vente) et actes de vente et recueillir la signature de l'acquéreur et du vendeur ;
 - Organiser les rendez-vous de validation des permis de construire avec les services instructeurs avant le dépôt de permis de construire ;
 - Assurer le suivi de la communication post-commercialisation (conférence de presse, élaboration de dossier de presse, pose de première pierre, inauguration).

- 5** **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :**
 - Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération ;
 - Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements ;
 - Assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement ;
 - Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de la trésorerie ;
 - Négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés nécessaires à l'opération ;
 - D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ CONCÉDANTE

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

- 1 Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public**, destinataires des équipements publics sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.
- 2 Être un facilitateur dans l'obtention des autorisations administratives** nécessaires à la réalisation de l'opération.
- 3 Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses**, nécessaires à la réalisation de l'opération.
- 4 Céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.**
- 5 Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement.** L'aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avant projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels.
- 6 En tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (État, Région, Département, etc.)** affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'aménageur dans le cadre de la présente concession,
- 7 Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'aménageur.**

DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

La durée est fixée à **8 années** à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus. La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celle-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

FINANCEMENT DES OPÉRATIONS

Le montant prévisionnel de l'opération est estimé à 3 863 000 €. Les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des concessions. L'aménageur sollicitera également des subventions auprès de l'État (DETR, Fond d'amorçage post-CNPE, etc.), de la Région Grand Est (Fond pour une transition Juste, etc.) ou de tout autre organisme.

Une participation de 285 000 € de la CCPRB est prévue. Cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées (57 000 €).



Contacts presse :

Jessica DALSTEIN - chargée de communication
jessica.dalstein@paysrhinbrisach.fr - 03 89 72 14 99