



DÉLIBÉRATION N° DEL-105-2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DE LA SÉANCE DU 11 DECEMBRE 2025 A 18H30

dans la Salle G. RISTÉRUCCI de la Halle au Blé à Altkirch

Sous la présidence de Monsieur Gilles FREMIOT, Président,

Date de la convocation : 5 décembre 2025

Étaient présents : (52)

Mesdames et Messieurs, Christophe ANTONY, Danièle BACH, Joseph BERBETT, Pierre BLIND, Bernard BUBENDORF, Nathalie BUCHER, François COHENDET, Jean-Claude COLIN, Michel DESSERICH, Thierry DOLL, Jean-François FOERNBACHER, Gilles FREMIOT, Sylvain GABRIEL, Madeleine GOETZ, Eric GUTZWILLER, Sabine HATTSTATT, Matthieu HECKLEN, Jean-Luc HEUDECKER, Fabien ITTY, Bertrand IVAIN, Nicolas JANDER, Agnès LORENTZ, Jean-Marc METZ, Eliane OSINSKI, Gérard RENGGLI, Régine RENTZ, Denis REY, Fabienne REY, Georges RISS, Jean-Louis RUNSER, Jean-Claude SCHIELIN, Raphaël SCHMIDLIN, Fabien SCHOENIG, Georges SCHOLL, Christophe SENDELIN, Gilbert SORROLDONI, Rémi SPILLMANN, Dominique SPRINGINSFELD, Stéphane STALLINI, Antoine STAMPFLER, Patrick STEMMELIN, Christian SUTTER, Marielle THOMANN, Aurélio TOLOSA, Jean-Luc WAECKERLI, François WALCH, Jean WEISENHORN, Hervé WERMUTH, Fernand WIEDER, Chantal WISS, Joseph-Maurice WISS, Jean ZURBACH.

Étaient excusés et étaient représentés par leurs suppléants :

Mesdames Anne-Marie BIANCOTTI, Danielle CORDIER, Monsieur Michel PFLIEGER.

Étaient excusés et ont donné procuration de vote : (13)

Madame Fabienne BAMOND a donné procuration de vote à Monsieur Jean WEISENHORN,
Madame Doris BRUGGER a donné procuration de vote à Monsieur Gilles FREMIOT,
Madame Danielle BUHLER a donné procuration de vote à Monsieur Christian SUTTER,
Monsieur Bernard FANKHAUSER a donné procuration de vote à Madame Agnès LORENTZ,
Monsieur Georges HEIM a donné procuration de vote à Monsieur Matthieu HECKLEN,
Madame Rita HELL a donné procuration de vote à Monsieur Raphaël SCHMIDLIN,
Madame Véronique LIDIN a donné procuration de vote à Monsieur Rémi SPILLMANN,
Monsieur Olivier PFLIEGER a donné procuration de vote à Monsieur Aurélio TOLOSA,
Madame Isabelle PI-JOCQUEL a donné procuration de vote à Monsieur Stéphane STALLINI,
Madame Nathalie SINGHOFF a donné procuration de vote à Monsieur Fabien ITTY,
Madame Céline STEVANOVIC a donné procuration de vote à Monsieur Fabien SCHOENIG,
Monsieur Paul STOFFEL a donné procuration de vote à Madame Nathalie BUCHER,
Monsieur Philippe WAHL a donné procuration de vote à Monsieur Sylvain GABRIEL.

Étaient excusés sans représentation : (10)

Mesdames et Messieurs Jean-Pierre BUISSON, Jean-Claude EGGENSEPILLER, Delphine FELLMANN, Jean-Marie FREUDENBERGER, Serge GAISSER, Germain GOEPFERT, Gérard GROELLY, André LEHMES, Estelle MIRANDA, Philippe RUFI.

Étaient non excusés : (14)

Mesdames et Messieurs Bertrand AITA, Yann DILLMANN, Hugues DURAND, Christian GRIENENBERGER, Annick GROELLY, Agnès HARNIST, Ginette HELL, Stéphanie KELLER, Didier LEMAIRE, Michel LERCH, Christian LERDUNG, Christophe LOUYOT, Isabelle STEFFAN, Hervé WALTER.

PARC D'ACTIVITES A CARSPACH : CONCLUSION D'UNE CONVENTION DE PORTAGE FINANCIER AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE
--

Nombre de conseillers

En exercice : 89 – Présents : 52 – Procurations : 13 – Absents : 24 – Exclus : 0

Le Président rappelle que, par délibération en date du 24 février 2022, la Communauté de Communes a décidé d'engager une procédure de création d'une Zone d'aménagement concertée (ZAC) dans l'optique de la réalisation d'un parc d'activités à Carspach. Les modalités de concertation du public ainsi que le périmètre des études préalables ont été approuvés par délibération du Conseil communautaire du 5 décembre 2024.

Les terrains concernés par la zone présentent aujourd'hui un usage agricole. Une convention signée, entre la CCS et la SAFER Grand-Est, confie à cette dernière la mission de rechercher et de proposer des solutions de compensation foncière pour les exploitants agricoles concernés. Elle conduit également les négociations avec les propriétaires, jusqu'à l'obtention de promesses de vente au bénéfice de la CCS. Dans l'attente de la nomination du concessionnaire et afin d'assurer la réitération des actes de vente, le recours à un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Alsace apparaît opportun pour garantir la continuité et la sécurité de la maîtrise foncière préalable à l'opération d'aménagement.

En l'espèce, et au-delà des acquisitions amiables, l'EPF d'Alsace est également sollicité pour intervenir, le cas échéant, dans le cadre de procédures contraintes d'acquisition (préemption, expropriation, etc.).

Le périmètre d'intervention de l'EPF d'Alsace a été étendu à 14 ha 04 a 03 ca, afin de couvrir l'intégralité des parcelles concernées par la ZAE projetée.

Le service des Domaines, sollicité à cet effet, a retenu une valeur indicative de 145 €/are, correspondant aux références de terrains classés en zone 2AUe. Cette estimation a été établie indépendamment de la vocation future de la zone et sans prise en compte du reclassement envisagé dans le cadre du projet d'aménagement, ne permettant pas la formulation d'offres d'acquisition susceptibles de mobiliser l'ensemble des propriétaires concernés. Il est ainsi souligné la nécessité de proposer des valeurs s'écartant de l'avis, en cohérence avec la destination future du site et dans le respect des conditions dérogatoires prévues par le Code général de la propriété des personnes publiques.

Dans le cadre des négociations à mener, il est convenu que les prix proposés n'excèdent pas les valeurs suivantes :

- 1 000 €/are pour les emprises ayant vocation à être reclassées en zone Ue (d'une superficie de 12 ha 53 a 33 ca) ;
- 145 €/are pour les emprises ayant vocation à supporter l'aménagement du barreau routier Ouest d'Altkirch (d'une superficie de 95 a 46 ca) ;
- 60 €/are pour les emprises ayant vocation à conserver leur destination agricole (d'une superficie de 55 a 24 ca).

Au regard des superficies projetées, le montant des acquisitions cumulées serait ainsi plafonné à 1.270.486,10 €. Les montants précités sont exprimés hors taxes et frais d'acquisitions en sus.

L'EPF Alsace doit pouvoir valider en Conseil d'Administration l'enveloppe financière dévolue au projet et approuver le contexte et la justification de celui-ci.

Lors de la réunion du 4 décembre dernier, le Bureau a émis un avis favorable.

Le Conseil de la Communauté de Communes,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU les articles L. 324-1 et suivants et R. 324-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux établissements publics fonciers locaux ;

VU le règlement intérieur de l'EPF d'Alsace du 11 décembre 2024 portant notamment sur les modalités de portage foncier, de rachat du bien et les modalités financières ;

VU les statuts de l'EPF d'Alsace du 14 janvier 2025 ;

VU la convention cadre de prestations de service et de mise en réserves foncière établie signée entre la Communauté de communes Sundgau et la SAFER Grand-Est en date du 11 mars 2024, préalablement autorisée par délibération du Conseil communautaire en date du 13 octobre 2023 ;

VU les avis rendus par le service d'évaluation des Domaines consécutifs aux biens concernés par la zone 2AUe ;

CONSIDÉRANT que le service des Domaines procède à l'évaluation des biens au regard de leurs caractéristiques matérielles et juridiques telles que définies par le PLUi, et qu'il retient, pour ce faire, une valeur de 145 €/are, correspondant à la limite haute des références disponibles pour des terrains à vocation agricole, d'un montant global cumulé de 232.800,00 € (367 720,00 € marge d'appréciation comprise),

CONSIDÉRANT que ces évaluations, réalisées au regard des caractéristiques actuelles de la zone sans tenir compte du reclassement futur de certaines parcelles dans le cadre du projet d'aménagement, ne permettent pas une proposition d'achat suffisamment attractive pour intéresser l'ensemble des propriétaires à la vente,

CONSIDÉRANT que les biens concernés ont vocation à être reclassés en vue de permettre leur aménagement, le cas échéant par l'intermédiaire d'une déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi ;

CONSIDÉRANT que ladite zone à vocation à accueillir, à terme, des entreprises de l'artisanat et de la petite industrie et doit répondre au déficit foncier en matière de développement économique dont souffre le territoire, et que ces éléments caractérisent l'intérêt général de l'opération ;

Après en avoir délibéré par 63 voix pour, 2 contre et 0 absentions.

DEMANDE à l'EPF d'Alsace d'acquérir en son nom et de porter les biens situés à CARSPACH (68130), figurant au cadastre sous-section 39 parcelles numéros 43 à 46, 50 à 60, 62 à 64, 182, 183, 248 à 250, 288, 308, 321 et 324, d'une superficie totale de 14 ha 07 a 24 ca, en vue d'y réaliser un projet de zone d'activités économique permettant le maintien et le développement des entreprises présentes sur le territoire ainsi que l'accueil de nouvelles entreprises.

APPROUVE les considérations d'intérêt général attachées à l'opération et l'existence de circonstances particulières justifiant légalement de s'écarter des estimations établies par le service des Domaines, en lien notamment avec la vocation d'aménagement future des parcelles.

FIXE le prix d'acquisition maximum des emprises ayant vocation à être reclassées en zone Ue à 1.000 € de l'are, celui des emprises ayant vocation à recevoir le barreau routier à 145 € de l'are, et enfin celui des emprises demeurant à usage agricole à 60 € de l'are.

AUTORISE son Président à signer les promesses de vente recueillies par la SAFER au bénéfice de la Communauté de communes Sundgau laquelle prévoira une substitutions possible au profit de l'EPF.

APPROUVE le projet de convention de portage foncier annexé à la présente délibération.

AUTORISE son Président à signer ladite convention, sous réserve de l'accord du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

Pour extrait conforme
Altkirch, le 17 décembre 2025
Le Président
Gilles FREMIOT

