

# Appel à manifestation d'intérêt

Site l'Espérance à Schiltigheim

Cahier des charges

*Février 2024*

## SOMMAIRE

A- Contexte.....	3
B- Descriptif du site dans son contexte territorial .....	4
C- Enjeux de la reconversion du site .....	6
D- Description du processus de l'AMI Espérance.....	9
E- Dossier de candidature .....	12
F- Gouvernance de l'AMI L'Espérance.....	14
G- Renseignements .....	14

## A- Contexte

**Le groupe HEINEKEN a annoncé qu'il quittait le site de l'Espérance fin 2025, au terme de 50 années passées au cœur de la Cité des Brasseurs, Schiltigheim. Ce départ sera synonyme d'un renouveau économique et urbain du site, d'une emprise foncière de près de 12 hectares. L'entreprise travaille dans une démarche volontaire, en lien avec l'État et les collectivités partenaires, Eurométropole de Strasbourg, Ville de Schiltigheim, Région Grand Est, pour penser le devenir de ce site stratégique pour le territoire et créer des emplois en cœur de ville.**

L'ensemble des partenaires se sont réunis autour d'une vision commune : le maintien de la vocation économique du site, en particulier dans sa dimension productive, et le renouveau des typologies d'activités qui y sont accueillies afin d'apporter une réponse adaptée au besoin de la transition de l'économie, et de garantir leur bonne insertion dans l'environnement urbain ainsi que la valorisation du patrimoine. L'objectif est de créer un pôle économique en cœur de ville, offrant aux acteurs du territoire de nouvelles possibilités d'installation et de développement d'activités, en proximité immédiate avec l'offre de services de la ville de Schiltigheim et de ses communes voisines, et des axes structurants de l'Eurométropole.

Ainsi, le site accueillera principalement des activités industrielles et artisanales, en lien avec les besoins du territoire et les enjeux d'innovation en matière de transformation écologique et sociale, qui pourront être complétées secondairement de services, aménités et autres activités concourant à l'animation du site afin d'assurer une réponse aux besoins des futurs salariés et habitants du territoire. Compte tenu du contexte historique de Schiltigheim, une attention particulière sera portée aux activités en lien avec le secteur brassicole, en résonance avec l'héritage culturel de la « Cité des Brasseurs ».

L'objet du présent Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « L'Espérance » est de faire émerger et d'identifier les acteurs économiques et les typologies d'activités qui pourraient être accueillis sur site, et avec lesquels la réflexion sur la reconversion du site se poursuivra dans les prochaines années. Considérant la taille du site (plus de 12 ha), la mise en œuvre d'un projet favorisant l'accueil de plusieurs entreprises est possible. Les candidatures ne doivent, en conséquence, pas nécessairement porter sur l'ensemble du site.

L'AMI est lancé par l'Eurométropole pour le compte du propriétaire HEINEKEN et des acteurs publics engagés dans ce projet, réunis dans un Comité des partenaires.

L'arrêt d'activité d'HEINEKEN sur le site est prévu en décembre 2025, suivi de plusieurs mois de transition, ce qui signifie une disponibilité au plus tôt pour de futur(s) acquéreur(s) à l'horizon du second semestre 2026 (voire fin 2026), en fonction des besoins d'adaptation du site au(x) projet(s) de reconversion et d'aménagement/équipement.

## B- Descriptif du site dans son contexte territorial

### 1. Le site

Le site d'HEINEKEN, situé en plein centre de la commune de Schiltigheim et historiquement la brasserie de L'Espérance, est spécialisé actuellement dans la production et le conditionnement de boissons.

Il est implanté sur un terrain d'une superficie totale 12,9 ha (dont une surface de près de 1,67 ha louée auprès de SNCF Immobilier), sur lequel on trouve plusieurs bâtiments industriels, logistiques et tertiaires, d'environ 44 000 m<sup>2</sup>, dont certains patrimoniaux qui sont en cours de protection par les bâtiments de France.

La présence sur le site de 2 forages permet l'accès à une source d'eau, avec l'autorisation d'en extraire jusqu'à 1,2M m<sup>3</sup> par an. Le site bénéficie aussi d'un embranchement fer.

### 2. Le projet de territoire de la Ville de Schiltigheim

Situé en proximité immédiate du cœur de la ville, le site de 120 000 m<sup>2</sup> se situe dans un environnement très urbain, au cœur des aménagements en cours sur la ville et en continuité avec le futur parc d'Haguenau compris dans le développement du tramway nord.

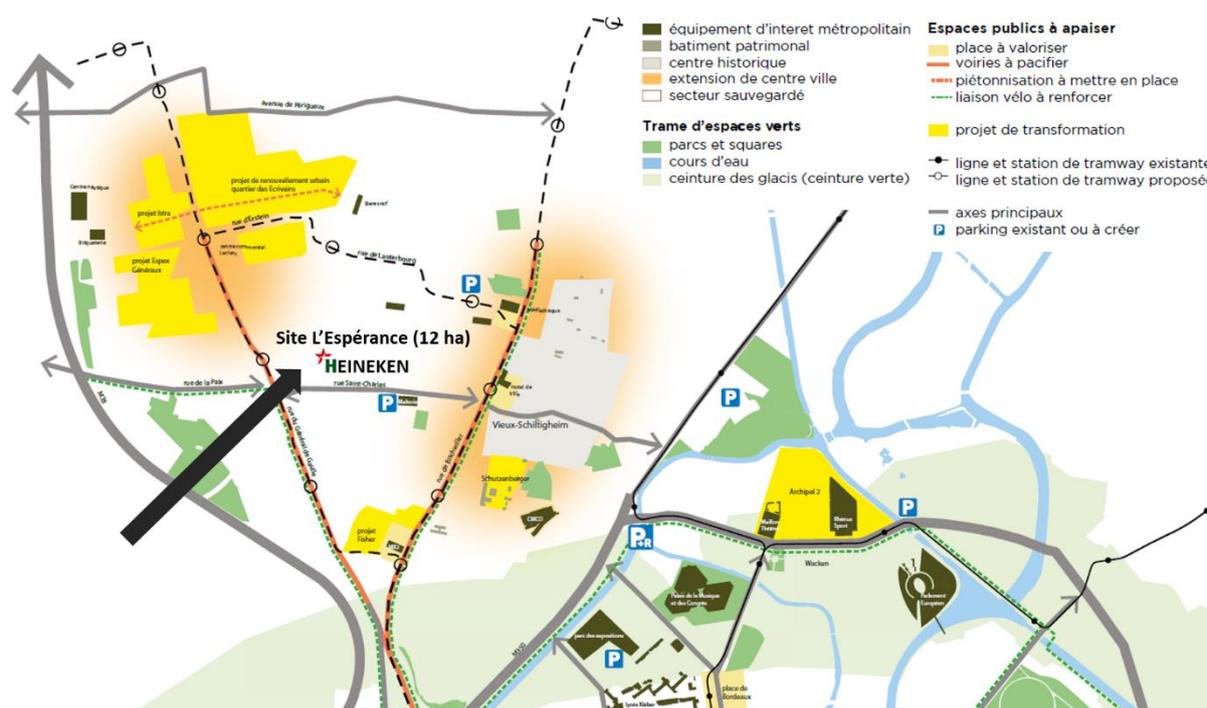
Avec une densité urbaine et une croissance démographique très importante, la Ville porte des projets aux ambitions fortes sur son territoire en cohérence avec celles portées par l'Eurométropole de Strasbourg : arrivée prochaine du tramway route du général de Gaulle, piétonisation de la partie sud de la route de Bischwiller, renouvellement du quartier Ouest Écrivain (PRU), déploiement d'une Vélostras, requalification des espaces publics dans plusieurs quartiers, arrivée d'un complexe cinématographique MK2, d'une médiathèque intercommunale... Au global, la ville de Schiltigheim est un territoire en forte mutation avec diverses friches (Fischer, Schutzenberger, Caddie, Istra...) qui ont connu ou vont connaître des projets de reconversion.

Dans ce contexte, Schiltigheim mène une politique d'aménagement en faveur d'une ville apaisée, résiliente, qui répond aux enjeux climatiques et sociaux. L'objectif est de tisser toujours plus de liens entre les communes de Schiltigheim, Bischheim, Hoenheim et Strasbourg en terme d'emplois, d'équipements et de services. Le projet de tramway, notamment, structurera le projet de transformation urbaine, pour apaiser fortement Schiltigheim et Bischheim-Sud et rendre l'espace public à la population, tout en développant les modes actifs. Pour permettre à la centralité de se développer, le trafic traversant sera orienté vers d'autres itinéraires à l'ouest et à l'est. Le stationnement régulé sur voirie pourra être étendu, à moyen terme, afin d'en optimiser l'utilisation et d'offrir des perspectives de libération de l'espace public. Le centre-ville sera ainsi élargi en donnant plus de place aux piétons et aux cyclistes, en articulation avec le plan vélo. De vrais espaces de vie, conviviaux, seront créés, en lien avec les commerces de proximité qui sont d'ores et déjà présents sur la route de Bischwiller.

La ville de Schiltigheim a axé ses ambitions urbaines afin d'améliorer le cadre de vie des habitants. Cela passe notamment par l'aménagement d'une ville « marchable » mais aussi par l'augmentation de la part de nature en ville. L'objectif est de renforcer les principaux parcs de la ville, compléter le maillage entre les parcs et créer de nouveaux espaces verts.

Ces objectifs doivent également permettre de réduire l'effet de morcellement que subit la ville du fait d'une forte présence d'infrastructures qui coupe le territoire d'est en ouest.

En outre, le site en reconversion est à proximité de sites à caractère patrimonial avec notamment le noyau ancien de Schiltigheim et son patrimoine industriel et brassicole. Le site de L'Espérance fait lui-même l'objet d'une instruction pour une protection partielle au titre des Monuments historiques. La Ville souhaite ainsi que l'avenir du site s'inscrive dans son histoire, celui d'une ville « Cité des brasseurs » dont l'architecture est fortement marquée par d'anciennes brasseries. Ce site fait partie des composantes de l'identité de la commune. Son évolution devra prendre en compte cet aspect patrimonial et cette volonté de l'inscrire dans le récit communal.



### 3. Les enjeux de desserte

La Ville de Schiltigheim bénéficiera d'une offre de services de transports publics étoffée au cours des prochaines années avec une montée en puissance du tramway et du fer. Le tram nord, nouvelle ligne de tramway de Strasbourg à Bischheim, composée de 9 stations, assurera une desserte directe à Schiltigheim. Les travaux débuteront en 2024 et la mise en service est prévue fin 2027. La zone de déploiement du tram se caractérise par une concentration importante des fonctions métropolitaines, un patrimoine exceptionnel et de nombreuses opportunités de développement.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre du Réseau Express Métropolitain Européen (REME), une montée en charge du fer et de la desserte de la gare de Schiltigheim est également annoncée, offrant des horaires étendus, un cadencement ainsi qu'un réseau multimodal transfrontalier renforcés, et concourant à l'amélioration des conditions de déplacement des futurs salariés et habitants de la ville.

La piétonisation de la partie sud de l'axe structurant de la ville, la route de Bischwiller, est également à prendre en compte comme véritable atout d'une dynamique autour du site.

L'ensemble de ces éléments implique un plan de circulation de la ville significativement transformé.

## C- Enjeux de la reconversion du site

### 1. Favoriser l'implantation d'acteurs économiques au cœur de la ville

La transformation du site de L'Espérance s'inscrit dans le déploiement du Pacte pour une économie locale durable du territoire de l'Eurométropole. Mettant en lumière les enjeux de transition économique, écologique, sociale et numérique à l'œuvre, le Pacte a pour objectif d'assurer un développement économique local équilibré, sobre en ressources et à l'impact négatif le plus réduit pour l'environnement, tout en bénéficiant au plus grand nombre au sein du territoire.

L'Eurométropole souhaite ainsi s'appuyer sur tous les secteurs de l'économie du territoire pour développer une économie locale durable. Les activités en lien avec l'artisanat, avec une attention particulière portée au secteur brassicole, l'industrie pouvant s'intégrer en milieu urbain, les métiers de la transition écologique, l'économie sociale et solidaire, l'économie circulaire et la R&D seront privilégiées dans le cadre de cet AMI.

En travaillant à la reconversion économique de ce site préexistant sans artificialiser davantage de sols, au maintien et à la création d'emplois économiques locaux, les parties prenantes de l'AMI souhaitent amplifier cette dynamique collective et conforter le territoire en tant que laboratoire des transitions.

### 2. Consolider le secteur productif du territoire

L'AMI s'inscrit dans une déclinaison opérationnelle de la feuille de route économique du territoire. Il offre une opportunité d'implantation dans un contexte de sobriété de la consommation foncière et d'exigences environnementales renforcées. Il soutient le secteur économique en favorisant l'accès à un site de 120 000 m<sup>2</sup> et en favorisant le développement d'activités économiques, en lien potentiellement avec la R&D et innovation, tout en s'assurant de leur bonne intégration au sein du milieu urbain environnant.

### 3. Inscrire pleinement le site dans le fonctionnement urbain de Schiltigheim et du Nord de Strasbourg

La Ville de Schiltigheim est en pleine transition. À moyen terme, elle verra son organisation spatiale et sa morphologie urbaine fortement modifiées au profit d'une grande amélioration de son accessibilité et de sa relation avec les autres communes.

Les objectifs de ces réaménagements sont les suivants :

- Accompagner l'arrivée du tramway par un apaisement concomitant de la route du Général de Gaulle et de la route de Bischwiller ;
- Créer une vraie centralité autour du cœur historique de la ville en aménageant des lieux où il fait bon vivre ;
- Encourager les modes alternatifs à la voiture individuelle pour améliorer la qualité de l'air et rééquilibrer l'occupation de l'espace public ;
- Adapter la ville au dérèglement climatique notamment en pensant les espaces de manière à lutter contre les îlots de chaleur.

Ses principaux tronçons structurants seront profondément modifiés avec l'arrivée du tram côté Ouest sur la Route du Général de Gaulle et une piétonisation côté Est, le long de la Route de Bischwiller, permettant une redéfinition complète de l'organisation des mobilités et des circulations sur son territoire.

Le site HEINEKEN se situe en transversalité de ces deux axes structurants. Une vraie continuité est à penser avec cet espace ainsi qu'avec le nord de Strasbourg et notamment le futur parc de Haguenau.

Le pôle central de la ville, autour de l'hôtel de ville et des nouveaux équipements métropolitains, comme la médiathèque Frida Kahlo, vont participer à la transformation de la ville et à sa dynamisation.

Ce secteur, intégrant le périmètre de HEINEKEN, implique l'essor de nouveaux services en vue de favoriser l'accueil des nouvelles populations dans la ville.

#### **4. Contribuer au rayonnement culturel et historique du site de L'Espérance**

En 1862, Schiltigheim est choisi pour l'installation de la brasserie L'Espérance, fondée un siècle plus tôt. Le site n'a jamais cessé depuis d'être un haut lieu de brassage et de dégustation. Il a vu naître et se pérenniser plusieurs marques de bières.

En résonance à cet héritage et à ce marqueur historique et culturel de la ville, la volonté est de préserver l'activité brassicole sur site, y compris en micro-brasserie, en écho au savoir-faire local et séculaire du site L'Espérance.

Certains bâtiments sont en cours de protection au titre de leur intérêt patrimonial. Leur réutilisation et leur valorisation constituent un enjeu important à intégrer.

#### **Possibilité de reprise en sous-traitance de la production locale des fûts « Fischer® »**

Dans l'objectif de maintenir une activité brassicole sur le site, HEINEKEN France envisage la possibilité de proposer, à un porteur de projet, un volume de sous-traitance de la marque Fischer® à destination du secteur CHR (cafés, hôtels, restaurants) de la Région Grand-Est.

La possibilité de sous-traitance de la marque Fischer® devra faire l'objet de discussions entre l'entreprise HEINEKEN et le porteur de projet en vue d'un contrat spécifique.

Par ailleurs, le maintien d'une partie des volumes Fischer® sur le site nécessiterait la construction d'une unité dédiée, les équipements actuels n'étant pas adaptés en termes de taille et d'infrastructures.

Enfin, toutes possibilités de sous-traitance pour le compte d'HEINEKEN ne pourraient débiter qu'à compter du moment où les travaux nécessaires à la construction d'une nouvelle brasserie sur le site actuel auront été achevés (ce qui selon nos estimations, pourraient prendre environ deux ans après la fermeture du site prévu en janvier 2026).

#### **5. Garantir la bonne co-activité avec le projet de centre de maintenance ferroviaire et l'inscrire dans une vision globale de transformation du site**

La construction d'un technicentre est envisagée sur le foncier de SNCF FRET, en partie loué sans usage ferroviaire à la brasserie HEINEKEN pour son stockage, sur le terrain limitrophe du centre technique

municipal. Le site sera dédié à l'entretien des rames ferroviaires transfrontalières du lot Est. Il sera composé d'un atelier avec deux voies de maintenance intérieures, quatre voies extérieures pour permettre l'entretien des rames et des locaux administratifs.

Le technicentre permettra de réaliser les prestations d'entretien et de maintenance du matériel roulant nécessaires à l'exploitation et à l'atteinte des offres de transports ferroviaires.

Le site ne génère pas de périmètre de danger. L'activité du site induit un trafic ferroviaire de quelques rames par jour (estimé à 5 rames par jour) et un flux routier d'environ 5 camions par semaine.

La mise en service prévisionnelle de l'ouvrage est prévue pour mi-2028.

## D- Description du processus de l'AMI Espérance

### 1. Objectifs de l'AMI

**L'appel à projet « AMI L'Espérance » a pour objectif de permettre le repérage :**

- De nouveaux projets d'entreprises, de regroupements d'entreprises, d'associations ou de collectifs à vocation économique prioritairement, et notamment productive dans toutes ses composantes, qui souhaitent s'implanter sur ce site ;
- De projets de développement d'entreprises existantes sur le territoire, pour leur permettre de bénéficier d'une nouvelle emprise foncière locale adaptée au développement de leurs activités ;
- D'activités complémentaires, secondairement à la vocation économique, dans les typologies décrites ci-après, pour concourir à l'animation du site ;
- De pistes et besoins innovants d'activités économiques et de services d'accompagnement qui demandent à être définies dans leur maturation et leur montage.

**Le Comité des partenaires se réserve la possibilité de donner plusieurs suites à cet AMI en fonction des candidatures et propositions qui émergeront :**

- L'identification d'une ou plusieurs entreprises avec un projet mature et robuste, qui pourraient reprendre le site dans une logique de découpage simple et limité.  
Dans ce cas, la négociation s'engagera pour la cession entre HEINEKEN, le propriétaire, et l'(es) entreprise(s), en partenariat étroit avec les collectivités dans la définition du projet.
- L'identification d'entreprises potentiellement intéressées, mais dont les projets nécessitent un travail de maturation et/ou l'inscription dans un projet de reconversion d'ensemble.  
Dans ce cas, les partenaires engageront un travail exclusif ou préférentiel avec ces entreprises selon des modalités qui seront précisées ultérieurement. Le portage de la démarche d'aménagement d'ensemble pourra être assuré par un acteur public ou privé.
- L'alimentation en éléments programmatiques pour la conception d'un projet de reconversion d'ensemble qui sera piloté par le Comité des partenaires.  
Dans ce cas, les partenaires détermineront les modalités d'étude et de mise en œuvre du projet de reconversion.

**Les candidatures seront présentées et analysées sur la base d'un dossier à déposer à l'Eurométropole de Strasbourg, pilote de l'AMI pour le compte du Comité des partenaires du projet.**

Elle se réserve le droit, en fonction des analyses, de demander des compléments et précisions, et de proposer aux partenaires d'auditionner tout ou partie des candidats.

**La sélection d'une ou plusieurs entreprises à l'issue de l'AMI ouvre une séquence privilégiée de négociation et de dialogue avec le Comité de partenaires et HEINEKEN, le propriétaire du site.**

**Elle ne vaut pas accord pour la cession de tout ou partie du site.**

## **2. Typologies d'activités éligibles sur le site**

À ce stade, les partenaires entendent définir un cadre assez large pour ouvrir à des propositions innovantes et différenciantes, adaptées au site, porteuses de sens au regard des enjeux métropolitain et communaux.

Ils ont toutefois réparti en 3 catégories les typologies d'activités :

**Les activités souhaitées de façon privilégiée :**

- Activités industrielles à condition qu'elles soient compatibles avec les conditions d'insertion et d'accessibilité futures du site ;
- Activités de production brassicole ;
- Activités artisanales ;
- Activités économiques en lien avec la transition écologique, sociale et solidaire et l'économie circulaire ;
- Activités de recherche et développement et innovation.

**Les autres activités que les partenaires sont ouverts à étudier :**

- Activités logistiques du dernier km ;
- Activités tertiaires sous condition qu'elles soient portées par un preneur un propre ou que ce(s) preneur(s) soi(en)t identifié(s) et qu'elles fassent sens sur ce site en particulier ;
- Enseignement, culture, musées, ...
- Restauration, bars, brasseries, services, petits commerces, de manière marginale et à condition de ne pas déséquilibrer l'armature communale actuelle et ses polarités ;
- Hébergement touristique et hôtellerie à condition qu'ils apportent une réponse différenciante et s'inscrive dans un segment non couvert par l'offre actuelle.

**Les activités exclues :**

- Activités logistiques et toute activité dont les nuisances induites sont incompatibles avec l'insertion dans l'environnement urbain du site ;
- Habitat et hébergement et résidences gérées sous toutes leurs formes ;
- Commerce de destination et structurant.

## **3. Candidatures éligibles**

**Les projets d'implantation des acteurs économiques : entreprises (TPE, PME, ETI, grands groupes) ainsi que leurs regroupements, des associations, acteurs publics et autres collectifs sont éligibles au présent dispositif.**

Compte tenu de la temporalité de libération du site, il n'est pas nécessairement attendu de projets complètement matures.

Mais les projets doivent présenter des perspectives de consolidation permettant un équilibre économique crédible. Ils doivent par ailleurs témoigner de leur faisabilité en démontrant leur insertion dans le tissu économique et social local, et leur compatibilité avec l'environnement urbain du site.

Dans le cadre de projets de développement d'une nouvelle offre de service, il est possible que l'activité soit en cours d'expérimentation mais pas encore déployée. Le porteur de projet pourra bénéficier d'un accompagnement des acteurs économiques du territoire à la structuration de son offre.

À noter : Une même personne morale ne peut être porteuse de plus d'un projet candidat à l'appel à projets. Le porteur devra être à jour des obligations fiscales et sociales et dans une situation financière saine.

# E- Dossier de candidature

## 1. Contenu du dossier

Le porteur de projet souhaitant candidater au présent dispositif renseignera un dossier de candidature téléchargeable sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg à l'adresse suivante : [www.strasbourg.eu/amiesperance](http://www.strasbourg.eu/amiesperance)

Le dossier décrit succinctement la structure, son activité, son projet en termes d'activités, de programme, d'impacts sur le territoire, de montage.

À noter : il ne s'agit pas de concevoir à ce stade un projet d'implantation dans le site. Cela sera l'objet de l'étape ultérieure pour les candidat·es retenu·es dans l'AMI.

## 2. Analyse des candidatures

**Les dossiers seront instruits en toute confidentialité.**

**Les partenaires se réservent le droit de demander des compléments au dossier pour garantir la bonne compréhension des propositions, et d'auditionner tout ou partie des candidats.**

**Les critères d'analyse seront notamment les suivants :**

Indicateurs quantitatifs :

- Surface demandée ;
- Typologie des besoins en surfaces et qualité de surfaces (fonciers ou locaux) ;
- Typologie d'activité : usine industrielle, atelier, bureau, laboratoire ;
- Activités et services associés ;
- Nombre d'emplois créés ;
- Solidité économique des entreprises candidates.

Indicateurs qualitatifs :

- Maturité et robustesse des projets économiques proposés ;
- Priorité donnée aux activités économiques productives pour la vocation principale du site ;
- Priorité donnée aux projets qui intègrent une production brassicole ;
- Sens de l'implantation sur le site de l'Espérance ;
- Compatibilité avec les orientations du Pacte pour une économie locale durable de l'Eurométropole ;
- Insertion dans le tissu économique et social local ;
- Possibilité de co-activité avec d'autres fonctions économiques ;
- Compatibilité avec l'insertion dans l'environnement urbain de la commune ;
- Compatibilité et valorisation de la dimension patrimoniale du site et réutilisation des bâtiments existants ;
- Capacités financières des porteurs de projet.

### **3. Calendrier prévisionnel**

- Ouverture de l'AMI : 1<sup>er</sup> février 2024
- Dépôt des candidatures : jusqu'au 15 mai 2024
- Analyse des candidatures : entre le 15 mai et le 15 juin 2024
- Audition des candidats (optionnel) : entre le 15 et le 30 juin 2024
- Proposition de lauréat(s) : juillet 2024

La période de dépôt des candidatures pourra être prolongée en fonction de la quantité et de la qualité des candidats.

## F- Gouvernance de l'AMI L'Espérance

**Les projets seront instruits à la clôture de l'AMI par un Comité de sélection composé des partenaires du projet, à savoir :**

- HEINEKEN
- Eurométropole de Strasbourg
- État
- Ville de Schiltigheim
- Région Grand Est
- ADIRA

**Le choix de la ou des entreprises retenu(es) à l'issue de l'AMI se fera de manière collégiale dans le cadre du processus d'instruction technique et politique défini par le Comité des partenaires, et dans le respect des rôles et responsabilités de chacun dans le processus.**

**Les partenaires détermineront à l'issue de l'AMI L'Espérance l'organisation de la suite du processus de reconversion du site, adapté aux entreprises et projets lauréats, et les modalités précises de collaboration proposées aux lauréats.**

## G- Renseignements

**Toute question ou demande de renseignement complémentaire sera nécessairement à adresser à l'écrit à l'Eurométropole de Strasbourg auprès de :**

Mme Pauline de Raymond-Cahuzac, Cheffe de projet de l'AMI L'Espérance à la Direction du Développement économique et de l'attractivité  
à l'adresse suivante : [pauline.de-raymond-cahuzac@strasbourg.eu](mailto:pauline.de-raymond-cahuzac@strasbourg.eu)

Une réponse écrite sera apportée en concertation et pour le compte du Comité des partenaires.

**Une ou plusieurs créneaux de visite du site seront programmés courant du mois de mars. Les structures intéressées sont appelées à se manifester auprès de l'Eurométropole de Strasbourg pour être destinataires des invitations.**