

LES EXPERTISES
DE L'ADEUS

Bilan du contrat de redynamisation de site de défense (CRSD) de Drachenbronn (2016-2022)

Décembre 2023

Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

ADEUS

Sommaire

Introduction (page 3)

1. Synthèse des travaux (page 4)
2. Méthode du bilan (page 8)
3. Présentation du CRSD (page 11)
4. Avancement des actions (page 22)
5. Autres dispositifs induits par le CRSD (page 26)
6. Analyse des effets du CRSD sur l'attractivité du territoire et les dynamiques locales (page 47)



Les contrats de redynamisation de site de défense (CRSD), un outil de soutien aux territoires

Les contrats de redynamisation de site de défense (CRSD) interviennent dans les territoires impactés par des mesures de restructuration des armées.

Ce sont des outils d'appui d'une durée de quatre ans, reconductibles une fois, pour un an maximum.

Après une phase de diagnostic, une stratégie de reconversion et de redynamisation du bassin d'emploi est établie, avec l'appui du Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET). Le projet de contrat est ensuite soumis à l'arbitrage et à la validation du premier ministre. Il est signé par le préfet et les collectivités locales concernées afin de lancer la mise en œuvre du plan d'accompagnement. La Délégation à l'accompagnement régional (DAR) est chargée de la préparation et du suivi des CRSD.

Ces contrats facilitent la transition des territoires vers de nouvelles dynamiques et recréent les conditions d'un développement économique durable.



1. Synthèse des travaux



Contexte et objectifs du bilan

Située aux limites de l'espace national, à cinq kilomètres de la frontière allemande, la restructuration de la base aérienne (BA) 901 de Drachenbronn et sa transformation en « élément air rattaché » (EAR) à la base aérienne 133 de Nancy-Ochey aurait pu avoir un effet déstabilisateur pour le Nord Alsace.

Pour limiter les effets négatifs, l'État a engagé la signature d'un contrat de redynamisation de site de défense (CRSD) le 29 novembre 2016 **offrant la possibilité aux collectivités territoriales de mettre en place une nouvelle stratégie de développement** avec pour ambition la création d'une station touristique durable.

Le CRSD de Drachenbronn, clos depuis le 28 novembre 2022, a fait l'objet d'une présentation de son bilan en Comité technique interministériel (CTI) le 8 juin 2023.

Ce bilan comprend :

- * Pour chacune des actions du CRSD, les **données précises et actualisées de l'avancement financier des actions** (engagements et paiements) à la date de clôture ainsi que, pour les actions non terminées, les échéances prévues.
- * Pour chacune des actions du CRSD, les **données précises et actualisées de l'avancement physique des actions**, en particulier les emplois créés à la date de clôture ainsi que ceux attendus à moyen et long termes.
- * Pour chacune des actions et le contrat dans son ensemble, **les analyses quantitatives et qualitatives relatives aux effets du CRSD sur l'attractivité du territoire et les dynamiques locales**, mais aussi les **difficultés et limites rencontrées** ou prévisibles dans la réalisation du contrat et les dynamiques locales.
- * Les **analyses complémentaires utiles** sur les dynamiques spatiales, démographiques et environnementales de la commune de Drachenbronn et des communes dans le périmètre du CRSD, et notamment sur les exonérations fiscales et sociales prévues dans le cadre de la reconnaissance du territoire en ZRD (zone de restructuration de la défense).



Source: BD TOPO (IGN 2022)

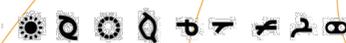
Conclusion : Une démarche partenariale exemplaire

BILAN « qualitatif » du CRSD :

- * Tous les acteurs du CRSD ont souligné tout au long du projet **l'exemplarité de la démarche partenariale**.
- * **Une implication et un portage fort de l'intercommunalité** (président de la Communauté de communes, accompagné par le chargé de mission).
- * Effet **facilitateur et accélérateur** pour tous les projets.
- * Gage de **confiance** pour les investisseurs d'avoir les collectivités et tous les acteurs présents en appui.
- * Des **délais courts** et un agenda resserré qui n'ont pas toujours permis des phases de concertation.
- * **L'indispensable cession à l'euro symbolique de l'emprise foncière** pour garantir l'équilibre financier et la redynamisation du site.
- * Des **financements croisés efficaces** (État, Région Grand Est, Collectivité européenne d'Alsace, Communauté de communes du Pays de Wissembourg, ...).

PERSPECTIVES « post CRSD » :

- * Faire vivre les projets au-delà du contrat avec une **gouvernance adaptée et régulière** (fréquence annuelle, idem comité de site).
- * Faire fructifier le plein potentiel de **développement touristique du site**, en réseau avec les autres atouts de l'Alsace Verte.
- * Ouvrir la démarche à d'autres acteurs et porteurs de projets, dans une démarche participative et d'appropriation au niveau local.
- * **Poursuivre l'observation de l'évolution des dynamiques locales** (habitat, PINEL, emploi, ...) pour alimenter un projet de territoire.



Analyse des effets du CRSD sur l'attractivité du territoire et les dynamiques locales

Si le CRSD n'a pas encore d'effets visibles sur les dynamiques locales observées qui se poursuivent après la fermeture de la BA 901, il a cependant participé à améliorer l'image et notamment l'attractivité touristique du territoire.

Difficilement quantifiables à ce jour, ces effets (fréquentation touristique, habitat, PINEL, emploi, ...) seront à observer dans la durée pour alimenter un projet de territoire.

2. Méthode du bilan



Analyse quantitative des dynamiques locales :

L'étude statistique a porté sur un certain nombre d'indicateurs économiques comme sociétaux (population, emploi, ...).

Ces données sont importantes pour connaître l'évolution du territoire depuis 2016.

Les modes de recueil des données, notamment par l'INSEE, ainsi que leur temps de traitement (trois ans pour le recensement) empêchent cependant d'avoir des données véritablement actualisées.

- ⊙ **Démographie** : évolution de la population
- ⊙ **Emploi** : évolution de l'emploi
- ⊙ **Économie** : activité entrepreneuriale (et particulièrement TPE PME) :
 - * Démographie des entreprises (création et stock d'entreprises)
 - * Activité économique : dénombrement, taille, secteur, dynamiques
- ⊙ **Tourisme** : fréquentation des sites
- ⊙ **Habitat** : création de nouveaux logements (19 communes éligibles au PINEL), selon données disponibles

Analyse qualitative documentaire et entretiens :

Analyse de documents préparatoires au CRSD, de comptes-rendus de comités de site, ... :

- * Re-contextualiser un certain nombre d'actions
- * Identifier les **principaux acteurs** locaux du CRSD
- * Avoir un **état d'avancement** de ces différentes actions
- * Évaluer les **investissements réalisés**

Onze entretiens individuels réalisés avec les principaux acteurs :

- * Commune de Drachenbronn-Birlenbach
- * Communauté de communes du Pays de Wissembourg (CCPW)
- * Communauté de communes de l'Outre-Forêt (CCOF)
- * Parc naturel régional des Vosges du Nord (PNRVN)
- * Collectivité européenne d'Alsace (CeA)
- * Région Grand Est
- * État : ministère des armées – Délégation à l'accompagnement régional (DAR)
- * Économie : ADIRA, l'agence de développement d'Alsace
- * Tourisme : Alsace destination tourisme (ADT)
- * Tourisme : Office de tourisme intercommunautaire (OTI) de l'Alsace Verte
- * Investisseur : EAK France SARL

3. Présentation du contrat de redynamisation de site de défense (CRSD)



Contexte et objectif du CRSD

- À la suite de la décision ministérielle du 15 octobre 2014, dissolution de la BA 901 le 17 juillet 2015 (582 militaires) et transformation en « élément air rattaché » (EAR) ; fermeture du centre de détection et de contrôle (CDC) en août 2018.
- Cette décision a eu comme impacts des baisses :
 - * de l'emploi direct (baisse des effectifs de la BA de l'ordre de 419 ETP), indirect (9 ETP indirects) et induit (143 ETP). Au final, ce sont 571 ETP qui sont impactés, soit 5,8 % de l'emploi de la zone d'emploi de Wissembourg.
 - * de population : 523 personnes sont concernées sur le territoire d'inscription, soit 4,1 % de la population totale.
 - * des recettes de la fiscalité locale et remise en cause de l'équilibre économique de certains équipements publics (piscine, école maternelle, centre périscolaire, budget eau et assainissement).
- **Solution retenue pour faire face à ces baisses : un plan de redynamisation pour la transition du territoire vers de nouvelles dynamiques, une nouvelle ambition territoriale.**
- **Objectifs du plan** : création d'un volume d'emplois et d'activités économiques comparables à celui supprimé sur la zone d'emploi afin que le territoire déjà touché par une situation économique et sociale fragile soit en capacité d'absorber ces mesures structurelles et de reconstituer de nouvelles activités de remplacement.

Périmètre du CRSD : 19 communes

Neuf communes de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg :

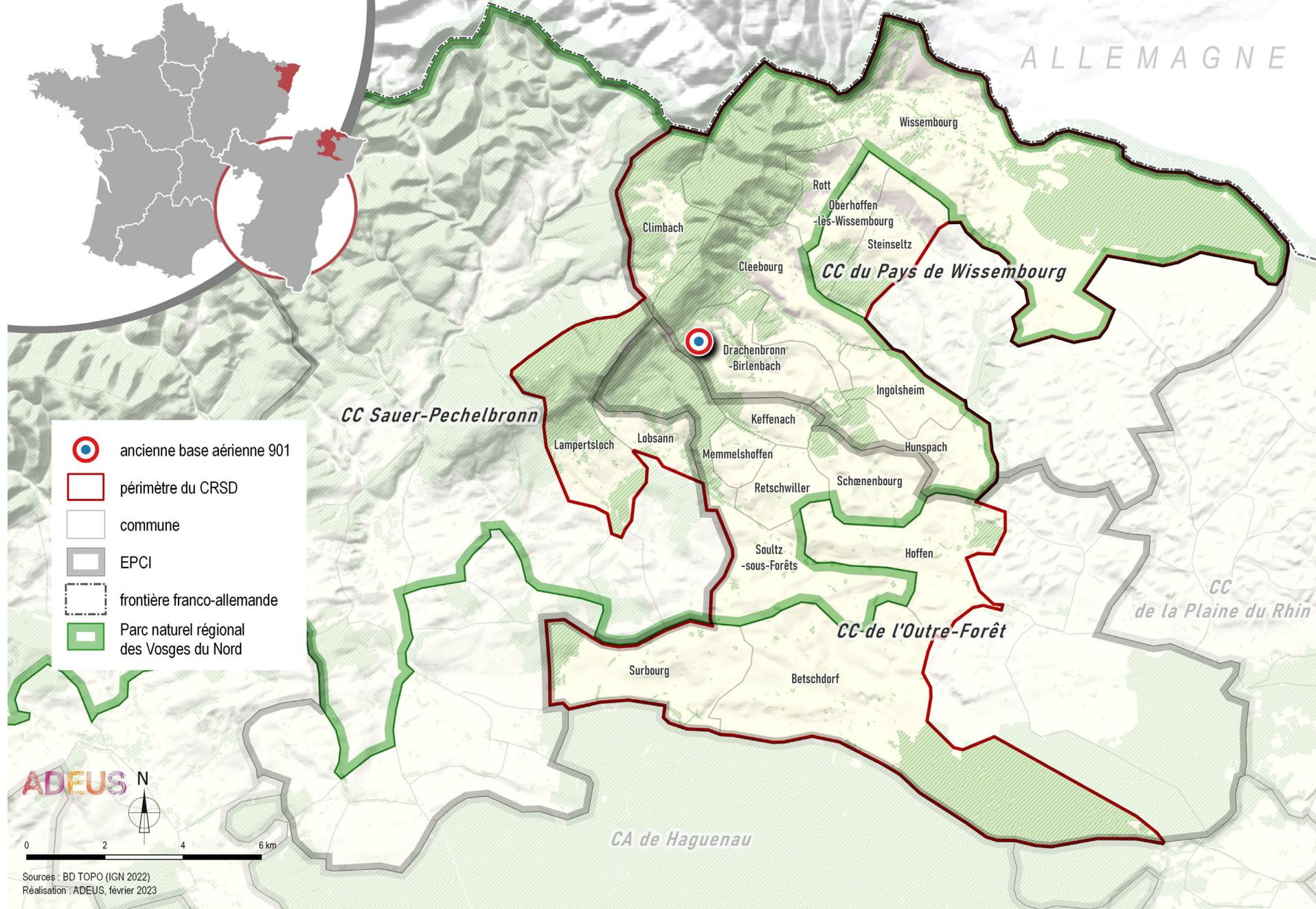
- Cleebourg
- Climbach
- Drachenbronn-Birlenbach
- Hunspach
- Ingolsheim
- Oberhoffen-lès-Wissembourg
- Rott
- Steinseltz
- Wissembourg

Huit communes de la Communauté de communes de l'Outre-Forêt :

- Betschdorf
- Hoffen
- Keffenach
- Memmelshoffen
- Retschwiller
- Schœnenbourg
- Soultz-sous-Forêts
- Surbourg

Deux communes de la Communauté de communes Sauer-Pechelbronn :

- Lampertsloch
- Lobsann



Signataires et contributions financières

- Le contrat de redynamisation de site de défense (CRSD), conclu à hauteur de **9 114 724 €** comprend :
 - * Pour l'État : un soutien spécifique de 3 000 000 € (crédits FRED et FNADT), complété par des crédits de droit commun de 940 000 € (DETR), représentant au total 43 %.
 - * La participation de la Collectivité européenne d'Alsace (ex. Conseil départemental du Bas-Rhin) de **492 000 €** au titre du CRSD, inscrite au contrat de territoire de Wissembourg.
 - * Un concours financier complémentaire des collectivités territoriales signataires : Communauté de communes du Pays de Wissembourg (CCPW), Communauté de communes de l'Outre-Forêt (CCOF), Région Grand Est, commune de Drachenbronn-Birlenbach, SIVU pour la gestion de la piscine de Drachenbronn.
- Différentes structures, notamment d'accompagnement au développement économique et touristique, ont été associées à la mise en œuvre des actions prévues dans le contrat : ADIRA, ADT, ADEAN, Agence Attractivité Alsace, ATIP, chambres consulaires, Parc naturel régional des Vosges du Nord, PAMINA, ONF, SDEA, ...
- Par ailleurs, sur le plan immobilier, les sites militaires libérés ont été cédés à l'euro symbolique.

Des contributions financières complémentaires d'autres dispositifs, hors fiches actions CRSD :

La **Collectivité européenne d'Alsace** (CeA) a complété son engagement financier au titre du CRSD par la signature d'une convention partenariale (juillet 2018) à hauteur de **909 000 €**.

La **Région Grand Est** a accompagné la Communauté de communes du Pays de Wissembourg dans le cadre de sa politique de soutien à la résorption des friches à hauteur de **1,55 M€** (50 000 € pour les études et 1,5 M€, représentant 50 % des dépenses éligibles estimées à 3,1 M€ HT pour les travaux).



Gouvernance

Missions de pilotage et de suivi de la mise en œuvre :

- * Un comité de pilotage présidé par le préfet du Bas-Rhin, préfet de la région Grand Est se réunit à l'initiative de la préfecture du Bas-Rhin au moins une fois par an.

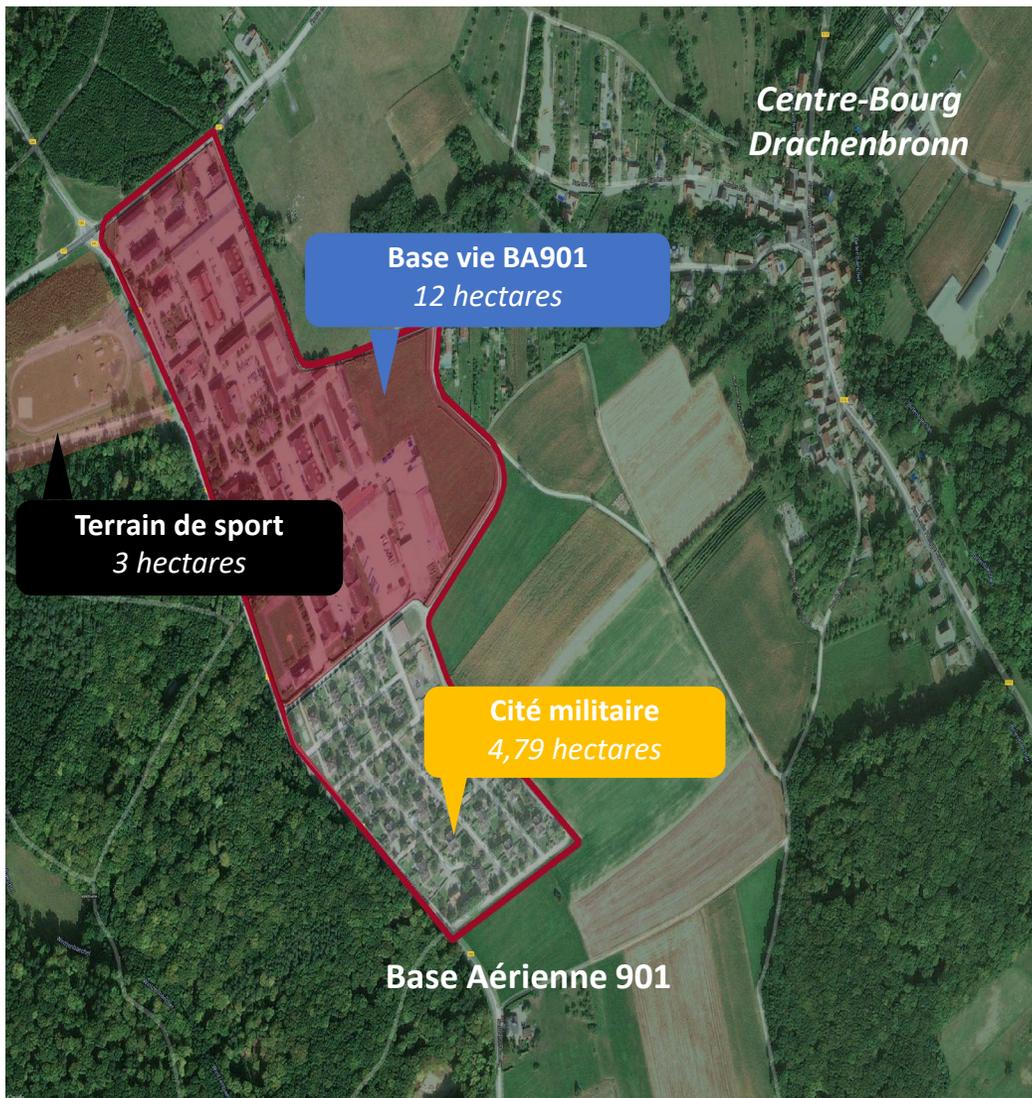
Missions d'animation, de coordination et de mise en œuvre du contrat :

- * L'animation, la coordination et la mise en œuvre du dispositif contractuel par un comité restreint, co-présidé par le sous-préfet de Haguenau-Wissembourg et le président de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg.
Ce comité pouvait se réunir autant que de besoin à l'initiative d'un de ses membres. Ce comité restreint pouvait, pour tout besoin ponctuel, créer un groupe de travail sectoriel ou un comité technique.

Durée

- Les CRSD sont des outils d'appui d'une durée de quatre ans, reconductible une fois, pour un an maximum. Ainsi, le CRSD de Drachenbronn, signé le **29 novembre 2016**, devait arriver à expiration le **28 novembre 2020**.
- **Possibilité de reconduction par avenant** de la durée de ce contrat pour une durée de 24 mois maximum :
 - * Considérant le niveau d'engagement de crédits retenus par le contrat (et par son avenant n° 1),
 - * Considérant l'avancement des actions du contrat, liés plus particulièrement à la volonté des partenaires financiers de favoriser la mise en œuvre d'un projet ambitieux de territoire,
 - * Considérant l'intérêt de prolonger cette dynamique partenariale à l'issue de l'échéance du contrat.
- À la suite de la crise sanitaire, et pour accompagner pleinement les actions, la ministre des armées a demandé une prolongation de 12 mois supplémentaire au ministère de la cohésion des territoires. Cette décision a conduit à la signature, le 16 décembre 2020, d'un avenant (n° 2) par les partenaires du CRSD de Drachenbronn : **la durée du CRSD de Drachenbronn a été prolongée de deux années avec une échéance finale au 28 novembre 2022.**

Le contexte du site de la BA 901



Source : Étude de diagnostic territorial et élaboration du CRSD, CMN Partners, 2016

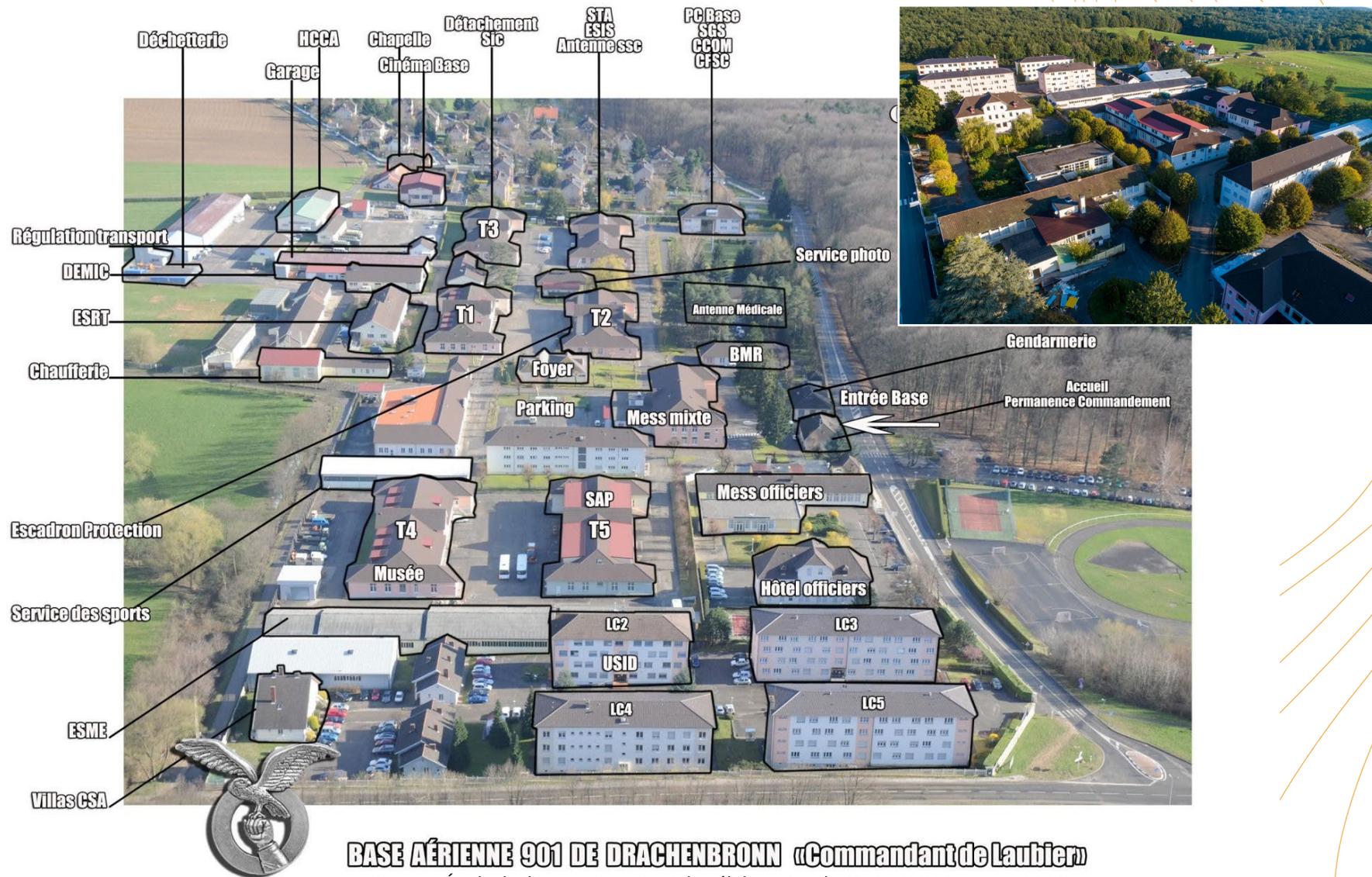
○ Situation du site (en 2015) :

- * Proximité du massif du Hochwald
- * 17 ha dont base vie (12 ha) et cité militaire (4,79 ha)
- * 582 militaires en 2015

○ Contraintes initiales du site :

- * Localisation à l'écart
- * Accessibilité limitée
- * Bâtiments anciens se dégradant rapidement
- * Libération phasée et partielle

Les activités de la base aérienne 901 de Drachenbronn en 2016



Crédit : CMN Partners

Diagnostic et enjeux de redynamisation (2016)

- Une prospérité en trompe l'œil :
 - * Le maintien d'un **faible taux de chômage** sur le territoire (6,1 % en 2014) s'explique par le départ des actifs et l'augmentation de l'emploi transfrontalier (26,6 % des actifs de la ZE Wissembourg), car **l'emploi privé a baissé de 4,8 % depuis 2008**.
- Des tendances préoccupantes :
 - * **L'emploi industriel**, socle historique de l'économie du territoire, en **forte baisse** (-15 % depuis 2008) et les autres secteurs d'activité (services, tourisme, commerce, ...) qui peinent à prendre le relais
 - * **Diminution de la population à Wissembourg**, principale polarité urbaine (-220 habitants).
 - * **Un vieillissement marqué** (hausse de +14,6 % des plus de 60 ans entre 2007 et 2012)
 - * **Un départ de jeunes actifs** (baisse de -5,1 % des 15-29 ans)
- Des contraintes pèsent sur l'attractivité du territoire et limitent ses capacités de rebond :
 - * **Le niveau de qualification** inférieur à la moyenne régionale
 - * **L'offre d'accueil** limitée pour les TPE/artisans
 - * **L'offre de logements** vieillissante
 - * La faible « culture touristique »
 - * Le manque d'**hébergement de capacité**, de site touristique structurant et d'actions de promotions.

Au regard de la situation du territoire et de l'impact prévisionnel de la restructuration de la BA 901, le territoire devait relever quatre enjeux prioritaires à l'avenir.

ENJEUX PRIORITAIRES :

1. **Créer des emplois à court terme pour inverser les dynamiques récessives**
2. **Diversifier le tissu économique en valorisant le potentiel touristique**
3. **Accompagner les entreprises dans leurs adaptations aux mutations structurelles**
4. **Restaurer la confiance et l'image**

Plan d'action

du CRSD à la signature
le 29 novembre 2016

12 actions du
Contrat de
Redynamisation
de Site de
Défense

plus de
9,1 M € dont
3 M € FNADT/FRED
et 940 k € DETR



env. 2 M €



env. 3 M €



env. 1,4 M €



- 1.1. Définition d'une stratégie touristique et d'outils de marketing
- 1.2. Développement des infrastructures touristiques
- 1.3. Création d'un parc à thème innovant
- 1.4. Projet de village nature bien-être
- 1.5. Projet d'adaptation du site de l'ex BA 901

- 2.1. Construction d'un immobilier dédié TPE PME
- 2.2. Aides à l'investissement productif des TPE PME
- 2.3. Accompagnement transition numérique

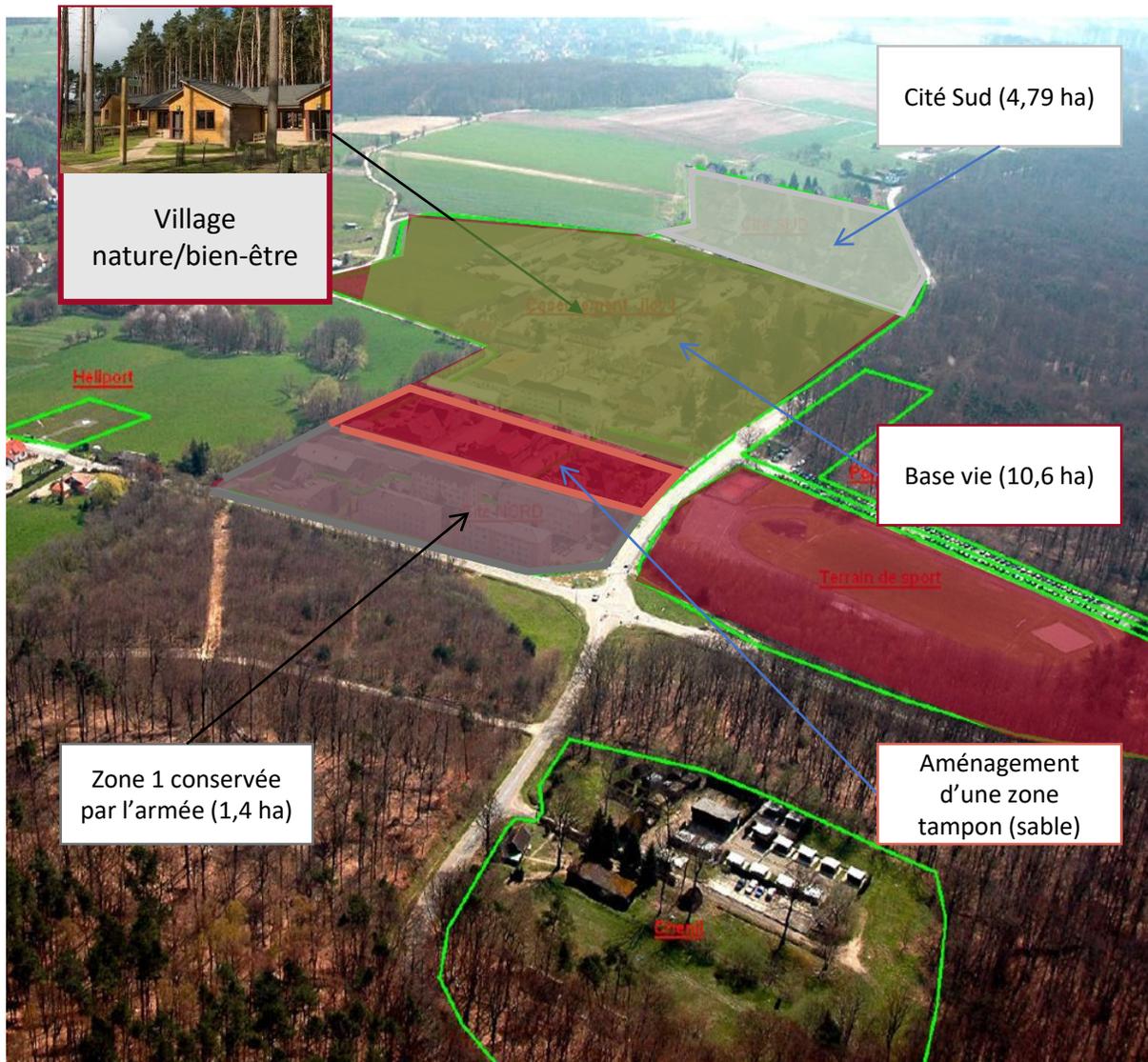
- 3.1. Rénovation de la piscine de Drachenbronn
- 3.2. Relocalisation de l'école maternelle de la Cité Sud
- 3.3. Remplacement des filtres GEH de la station de traitement d'eau de Drachenbronn

- 4.1. Recrutement d'un chargé de mission

- 120 k €
- 750 kv€
- 1,150 M €
- 2,1 M €
- 1,6 M €
- 1,423 M €
- 150 k €
- 160,4 k €
- 745 k €
- 600 k €
- 50 k €
- 200 k €



Le scénario proposé pour la reconversion du site par l'étude de 2016



Source : Étude de diagnostic territorial et élaboration du CRSD, CMN Partners, 2016

- * Le scénario de reconversion retenu consiste à développer un « **village nature/bien-être** » sur le site de la BA 901.
- * Inséré dans un environnement naturel et boisé, ce type d'hébergement propose une offre de « remise en forme » (soins, spa, ...), d'activités de pleine nature (VTT, randonnée, tir à l'arc, cheval, ...) pour des courts séjours. Ce projet permettrait de valoriser les infrastructures (station d'épuration, fibre, réseau de chaleur), les équipements sportifs présents sur le site ainsi que l'environnement boisé et les dénivelés situés à proximité du site (VTT, course à pied, randonnée, ...)
- * Néanmoins, la réalisation de ce projet nécessite des travaux d'adaptation du site (déconstruction du bâti, comblement en terre végétale, dépollution des sols, désamiantage des bâtiments), [...]

4. Avancement des actions



Point d'avancement des 12 actions (quatre axes)

Le bilan financier de réalisation ne porte que sur les fonds engagés par l'État dans le cadre du CRSD (FNADT, FRED, DETR). Pour les principaux autres cofinanceurs (Région, CeA, CCPW, ...) les contractualisations financières et conventions partenariales ne sont pas encore closes. Cela ne permet pas à ce jour d'établir des états récapitulatifs des dépenses.

- ⦿ État d'avancement des actions au 23 février 2023 (date du dernier état des dépenses fourni par la Préfecture - Bureau d'ingénierie financière) :
 - * neuf actions sur douze sont soldées
 - * une action restant à solder (2.2 Aides à l'investissement productif des TPE-PME, 346 457 € restant à payer)
 - * deux actions non réalisées (2.1 Construction d'un immobilier d'entreprises dédié aux TPE PME et 3.2 Relocalisation de l'école maternelle de la cité Sud)
- ⦿ Financièrement, **2 820 217 €** ont été versés en date du 23 février 2023, ce qui représente **88 %** de la somme totale engagée de **3 198 684 €** (81 % du montant prévisionnel initial du CRSD). Hors action 2.2 Aides à l'investissement productif des TPE-PME (en cours), le taux de réalisation des montants engagés est de 99 %.

Le détail des actions et des sommes engagées est présentée ci-après.*

* Source : Tableau de suivi des engagements financiers du CRSD de Drachenbronn de la Préfecture du Bas-Rhin – 23/02/2023

4. Avancement des actions « Axe 0 : Études amont »



Études amont (axe 0)

Le CRSD a été élaboré à partir d'un diagnostic territorial réalisé en 2015. Le CRSD a été signé en 2016 et clos en 2022. Ainsi, il a pu être constaté -pour certaines actions- de nouvelles réalités lors de la mise en œuvre, nécessitant des ajustements des actions (par avenant).

0.1. Étude d'inscription territoriale INSEE

- * **Objectif** : déterminer le périmètre du CRSD
- * Étude réalisée en novembre 2015 :
« Une aire d'influence économique réduite pour la base aérienne de Drachenbronn »
- * **BILAN** : 100 % du montant FNADT engagé (6 324 €)

0.2. Étude de diagnostic territorial et élaboration CRSD

- * **Objectif** : diagnostic territorial et redynamisation, élaboration du CRSD, étude du marché foncier
- * Étude réalisée en 2015-2016
- * **Livrables** : note de synthèse relative à la loi de finance initiale pour 2015, note problématique acquisition à l'euro symbolique, tableau de financement, ...
- * **BILAN** : 100 % du montant FNADT engagé (56 000 €)



Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
Étude INSEE	6 324 €	État- CRSD (FNADT)	6 324 €	100 %
TOTAL prévisionnel	6 324 €	TOTAL prévisionnel	6 324 €	

Source: CRSD 2016

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
Étude CMN Partners	70 000 €	État- CRSD (FRED) CCPW	56 000 € 14 000 €	80 % 20 %
TOTAL prévisionnel	70 000 €	TOTAL prévisionnel	70 000 €	

Source : CRSD 2016

4. Avancement des actions

« Axe 1 : Développement touristique »



1.1. Définition d'une stratégie touristique et d'outils de promotion

BILAN : 92 % du montant FNADT engagé (88 334 €)

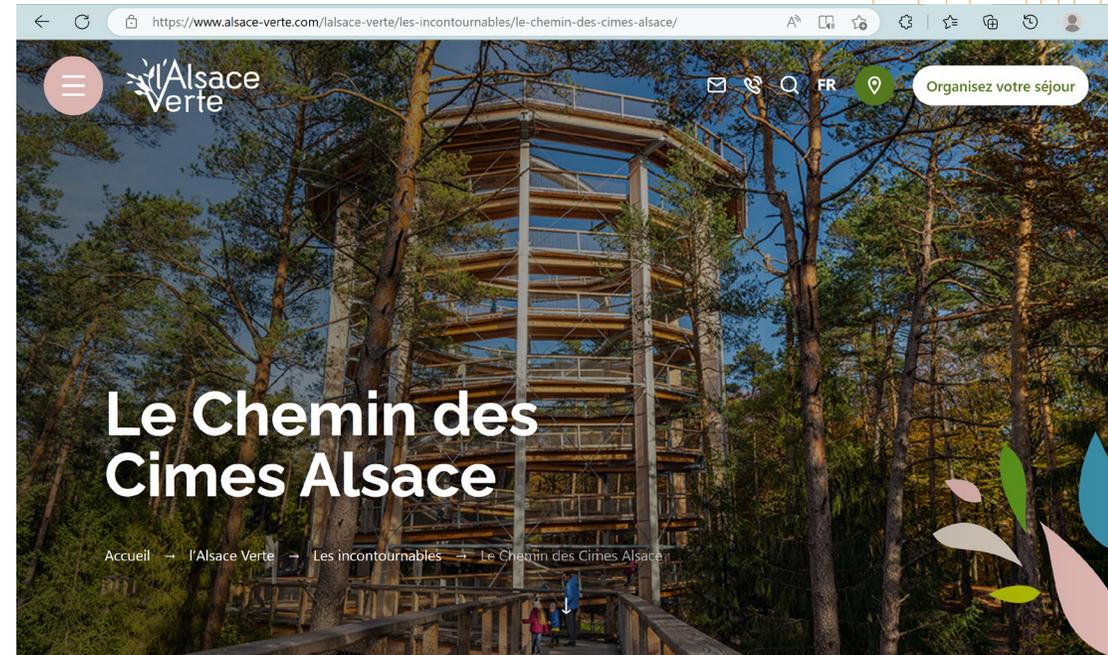
- * **Étude de positionnement** (2018-2019) à l'échelle de quatre EPCI de l'Alsace du Nord (Communautés de communes du Pays de Wissembourg, de l'Outre-Forêt, du Pays de Niederbronn-les-Bains et Sauer-Pechelbronn)
- * **Création d'un outil de promotion touristique et de marketing territoriale l'Alsace Verte et d'un office de tourisme intercommunautaire**, créé au 1^{er} juillet 2019 et opérationnel au 1^{er} janvier 2020.
- * **Difficultés** : lancement touché par la pandémie de Covid-19 et des confinements (fermeture de la frontière allemande).

PERSPECTIVES :

- * Afin de poursuivre la dynamique et le développement touristique à l'échelle du territoire couvert par le CRSD, **réalisation d'une étude de définition d'un plan de développement d'équipements et de services** (en cours) par la Communauté de communes du Pays de Wissembourg.
- * D'après les différents acteurs du tourisme interrogés, l'échelle la plus pertinente pour mener une stratégie de développement touristique serait l'Alsace Verte, mettant en réseaux et intégrant l'offre touristique multipolaire dans une destination unique à promouvoir. Le site du Chemin des Cimes constitue un nouveau totem structurant, une porte d'entrée touristique de l'Alsace Verte.

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
Financement d'une AMO pour la définition d'une stratégie touristique et d'outils de promotion du territoire	120 000 €	CCPW CCOF État- CRSD (FNADT)	12 000 € 12 000 € 96 000 €	10 % 10 % 80 %
TOTAL prévisionnel	120 000 €	TOTAL prévisionnel	120 000 €	

Source : CRSD 2016



Source : www.alsace-verte.com

LES INCONTOURNABLES

- 01 Château fort de Fleckenstein
- 02 Chemin des Cimes Alsace
- 03 Cité fortifiée de Wissembourg
- 04 La Fabrique à Bretzels
- 05 Fort de Schoenenbourg – ligne Maginot
- 06 Le Grand Wintersberg
- 07 Maison Rurale de l'Outre-Forêt
- 08 Musée Français du Pétrole
- 09 Ouvrage du Four à Chaux – ligne Maginot
- 10 Station thermale de Morsbronn-les-Bains
- 11 Station thermale de Niederbronn-les-Bains
- 12 Vignoble de Cleebourg
- 13 Village de potiers – poterie de Betschdorf
- 14 Villages blancs



LÉGENDE

- Châteaux forts
Burgen - Fortified castles
- Sites de mémoire
Gedenkstätten - Memorial sites
- Musées et sites touristiques
Museen und Sehenswürdigkeiten - Museums and tourist attractions
- Patrimoine religieux
Religions Erbe - Religious heritage
- Villages fleuris 4 fleurs
Blumenbeschmückte Dörfer 4 Blumen - Villages in bloom 4 flowers
- Villages cartes postales
Malersche Dörfer - Picture-postcard villages
- Les plus beaux détours de France
Die schönsten Umwege Frankreichs - The most beautiful detours in France
- Les plus beaux villages de France
Die schönsten Dörfer Frankreichs - The most beautiful villages in France

- Le village préféré des français 2020
Das Lieblingsdorf der Franzosen 2020 - The favorite village of the French 2020
- Stations vertes
Grüne Urlaubstationen - Green resorts
- Vignoble
Weinbaugbiet - Vineyard
- Parcs et jardins d'Alsace
Parks und Gärten Elsass - Parks and gardens Alsace
- Jardin remarquable
Bemerkenswerter Garten - Remarkable Garden
- Réserve naturelle
Naturschutzgebiet - Nature reserve
- Stations thermales
Kurorte - Health resorts
- Casino
Casino - Casino

- Hippodrome
Rennbahn - Racecourse
- Parc d'attractions
Freizeit Park - Amusement park
- Rochers d'escalade
Kletterfelsen - Climbing rocks
- Piscines
Schwimmbäder - Swimming pools
- Baignade
Badestelle - Bathing area
- Bureaux d'information touristique
Informationsbüros - Tourist information
- Campings
Campingplätze - Campsites
- Gare
Bahnhöfe/Stationen - Train stations

- TER Alsace
 - GR® 53 Sentier de grande randonnée
Fernwanderweg - Long hiking trail
 - Chemin de Saint Jacques de Compostelle
Jakobsweg - Way of St. James
 - TMV® Traversée du Massif des Vosges à VTT
Mountainbike Vosges Durchquerung - Vosges Mountains MTB Trail
- Pour plus d'informations :**
Rendez-vous sur notre site : alsace-verte.com
- @lalsaceverte



Source : www.alsace-verte.com

1.2. Développement des infrastructures touristiques

BILAN : 100 % du montant FRED engagé (39 999 €)

- * Action redimensionnée compte tenu des aménagements réalisés par la CCPW pour développement des équipements d'accueil des visiteurs : abribus, RIS, signalétique, cheminements, ... (avenant n°3 du 01/03/2022).
- * Création d'une aire de camping-car : emplacement prévu initialement (ex. chenil) réaffecté à un autre projet touristique (Forêt d'Aventure).
- * Le développement des infrastructures touristiques favorise le tourisme itinérant et la diversification des modes d'accès alternatifs à la voiture : bus, vélo, cheminements à pied.

PERSPECTIVES :

- * Le site du Chemin des Cimes a aussi eu un **effet d'entraînement**, permettant d'impulser un (nouvel) élan à proximité pour le tourisme, notamment sur le territoire de l'Outre-Forêt avec une feuille de route : amélioration de l'accessibilité et accueil en gare de Soultz-sous-Forêts ; itinérance douce – "redécouverte" du GR 531 jusqu'au Chemin des Cimes et des sentiers de randonnée, interconnexion des réseaux cyclables, investissement (130 000 €) pour des haltes et aires de service.

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
Schéma d'accueil CCPW : réalisation de sentiers thématiques, mise en œuvre de plans de circulation, préservation et valorisation du patrimoine architectural, historique et naturel.	600 000 €	CCPW	416 000 €	69,4 %
		CeA (Département)	144 000 €	24 %
		État- CRSD (FNADT)	40 000 €	6,6 %
Création d'une aire de service pour les camping-cars à Wissembourg.	100 000 €	CCPW CeA (Département)	80 000 € 20 000 €	80 % 20 %
Aménagement d'un réseau de liaisons douces autour de la commune de Hunspach	40 000 €	Commune de Hunspach	27 840 €	69,6 %
		CeA (Département)	12 160 €	30,4 %
TOTAL prévisionnel	740 000 €	TOTAL prévisionnel	740 000 €	



Source : CRSD 2016

Crédit : ADEUS

1.3. Création d'un parc à thème innovant

BILAN : 100 % du montant FNADT engagé (647 676 €)

- * **Chemin des Cimes Alsace** ouvert au public le 22 mai 2021. Investisseur EAK France SARL.
- * **Objectifs** de fréquentation du CRSD (30 000 visiteurs/an) atteint en un mois estival, mais les objectifs de EAK ne sont pas encore atteints malgré de bons chiffres depuis l'ouverture, contraints par la période Covid-19, une météo peu favorable (été 2021) et la sécheresse (été 2022).
- * La totalité de l'effectif actuel (**20 emplois au 01/05/2023**) habite dans un rayon d'environ 30 km autour du site, contribuant ainsi à **l'économie locale du territoire**.
- * **Difficultés** de recrutement (tous les postes ne sont pas pourvus pour finir la saison après le 15 août 2023) palliées par une montée en compétence des équipes pour adapter les profils aux postes, en prenant en compte le bien-être du salarié et mettant en avant la bonne ambiance de travail.

PERSPECTIVES :

- * **Objectifs** : développement de l'offre en exploitant pleinement le potentiel du site et atteindre l'équilibre financier dans les meilleurs délais.
- * **Partenariats marketing et commerciaux** avec d'autres sites (Parc de Sainte-Croix, ...), des associations d'entreprises (Art&Co Wissembourg, PAC Sauer-Pechelbronn, ...) et des autocaristes allemands pour augmenter la fréquentation.

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
Création d'un parc à thème innovant:	1 150 000 €	CCPW	252 324 €	22 %
- Étude de faisabilité : 80 000 €		État- CRSD (FNADT)	647 676 €	56 %
- Aménagement du site : 1 070 000 €		CeA (Département)	190 000 €	17 %
		PNRVN (Fonds Leader)	60 000 €	5 %
TOTAL prévisionnel	1 150 000 €	TOTAL prévisionnel	1 150 000 €	

Source: CRSD 2016



Crédit : EAK France



Crédit : EAK France



Crédit : EAK France



Crédit : ADEUS

Salon des Pros Eschbach
25 & 26 mars 2023

1.3. Création d'un parc à thème innovant - Réalisation



Crédit : EAK France

	Chemin des Cimes Alsace	Forêt d'Aventure Alsace
Description du projet	Sentier des cimes (1 050 m) et tour panoramique qui permet d'offrir de nouveaux horizons sur la plaine du Rhin, la Forêt-Noire et les Vosges du Nord. <i>Sentier sur pilotis, permettant une promenade sur la canopée, accessible PMR et agrémenté de « déviations » ludiques plus ou moins acrobatiques ainsi que d'informations pédagogiques sur la faune, la flore et les paysages.</i>	Parc aventure sur le lieu de l'ancien chenil de la BA 901. <i>Création d'un parc d'aventure pour familles avec agrès.</i>
Superficie du site	Massif du Hochwald (Cleebourg)	3,2 ha dont une première tranche aménagée de 1 ha (Drachenbronn)
Investisseur	Société allemande EAK Erlebnis Akademie AG	
Coût d'investissement estimé	5,4 millions €	1,3 million €
Autres aides publiques	Région Grand Est - Aide au titre des projets touristiques structurants : 200 000 €	Région Grand Est - Garantie bancaire sur l'emprunt de 875 000 € à hauteur de 50 % (non sollicité)
Date d'ouverture au public	22 mai 2021	Juin 2022
Périodes d'ouverture	Ouvert toute l'année Fermeture lundi et mardi en basse saison (décembre à mars)	Ouverture saisonnière en haute saison (début avril à début novembre)
Objectifs de fréquentation	200 000 visiteurs/an	30 000 à 50 000 visiteurs/an
Fréquentation	<i>Objectifs de fréquentation pas encore atteints malgré de bons chiffres depuis l'ouverture*</i>	<i>Fréquentation conforme aux attentes de la direction*</i>
Offre de restauration	Cuisine chaude sur place Capacité 120 couverts (60 en intérieur et 60 en extérieur)	Snack (uniquement revente) Capacité : 60 à 80 couverts en extérieur

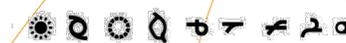


Forêt d'Aventure
Alsace



Crédit : EAK France

* Chiffres de fréquentation non communiqués par EAK France SARL avant une présentation de son bilan financier annuel aux actionnaires (cotation Bourse de Munich depuis décembre 2015)



1.4. Projet de village nature « bien-être » - plusieurs projets en cours

BILAN : 58 % du montant FNADT engagé (29 003 €)

- * Étude de définition et de prospection investisseurs réalisée, avec publication sur une plateforme française dédiée aux investisseurs et exploitants de villages vacances : un seul retour, sans suite.

PERSPECTIVES :

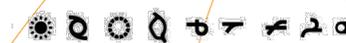
- * Plusieurs projets d'hébergements touristiques en cours :

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
Financement d'une étude de définition et de prospection investisseurs	100 000 €	CCPW	20 000 €	20 %
		État- CRSD (FNADT)	50 000 €	50 %
		CeA (Département)	30 000 €	30 %
Construction d'un village vacances « nature/bien-être »	2 000 000 €	Privé	2 000 000 €	100 %
TOTAL prévisionnel	2 100 000 €	TOTAL prévisionnel	2 100 000 €	

Source : CRSD 2016

	Hébergement insolite – GLAMPING PODS (sud du parking, ex. terrain de sport)	Hébergement touristique « chalets » (cité des cadres)
Description du projet	Chalets nature disposant d'un grand niveau de confort : salle de bain, cuisine, TV, ...	Création d'un hébergement touristique - Projet à l'étude
Superficie	2 ha environ	47 905 m ²
Investisseur	Société allemande Glamping GmbH (M. STANEK)	SAS Cité des cadres (M. Frank WAMBSGANSS)
Coûts d'investissement estimé	A l'origine : deux tranches de 3 M€ (30 unités par tranche)	En cours de chiffrage par la maîtrise d'oeuvre
Autres aides publiques	Région Grand Est - Aide au titre des projets touristiques structurants : 200 k€	/
État d'avancement	Retard d'environ deux ans principalement lié à la pandémie Permis d'aménager accepté	Après la démolition de la cité des cadres en 2022, l'investisseur est propriétaire du foncier. Les travaux n'ont pas encore démarré, mais un maître d'oeuvre étudie le dossier
Valorisation du foncier	Le foncier libéré, suite à la démolition, sera bien valorisé dans une perspective d'hébergement touristique.	
Objectifs de fréquentation Objectifs d'emplois créés	Non connu	Non connu

Source : entretiens



1.5. Projet d'adaptation du site de l'ex BA 901

BILAN : 100 % du montant FRED engagé (1 300 000 €)

- * Déconstruction du casernement et de la cité cadres actée et privilégiée dans la mesure où les rénovations, les isolations et les mises aux différentes normes, dont l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, s'avéraient trop onéreuses.
- * Travaux d'adaptation du site réalisés par la **déconstruction et le désamiantage de 78 bâtiments en 2022**, après une **première phase de déconstruction en 2020** de la partie centrale (83 313 m²) afin de permettre la réalisation d'une unité de fabrication de tartes flambées (ALSAVEUR) sur un terrain de 8,33 ha.
- * Par avenant (n° 3 du 01/03/2022), action complétée par la remise en état de l'ancienne STEP militaire et la mise en place d'un réseau collecteur d'assainissement y compris la maîtrise d'œuvre et divers travaux et équipements liés. Ainsi, les **crédits FRED -initialement de 1 M€- ont été portés à 1,3 M€**, abondés de 300 000 € par la fiche 2.1 Construction d'un immobilier dédié TPE-PME non réalisée.
- * La construction d'une unité de fabrication de fond de tartes flambées (ALSAVEUR) sur un terrain de 8,33 ha a permis de **valoriser le foncier libéré**.

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
Travaux d'adaptation du site :	1 600 000€	CCPW	320 000 €	20 %
		État- CRSD (FRED)	1 000 000 €	62,5 %
		Région	280 000 €	17,5 %
TOTAL prévisionnel	1 600 000 €	TOTAL prévisionnel	1 600 000 €	

Source : CRSD 2016

PERSPECTIVES :

- * Sur la zone nord (4,32 ha), possibilité d'accueil de plusieurs implantations de projets commerciaux et touristiques complémentaires (zonage UM).
- * La CCPW peut prendre le temps de la réflexion sur cette zone nord pour s'assurer de la cohérence et de la complémentarité des projets.

1.5. Projet d'adaptation du site de l'ex BA 901



Crédit : www.lingeheld.fr

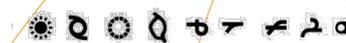


Source : BD TOPO (IGN 2022)

Pas encore de photo aérienne disponible, suite à la déconstruction en 2022

Casernement (zone Nord) 4,32 ha	Cité cadres (Sud) 4,79 ha	Partie centrale 83 313 m ²
En 2022 , déconstruction et désamiantage de 78 bâtiments 108 000 tonnes de gravats 250 tonnes d'amiante 1 100 tonnes de bois Retraitement et valorisation à + de 95 % 400 tonnes de végétaux 500 tonnes de plâtres 2 000 tonnes de ferraille		En 2020, déconstruction

Source : Communauté de communes du Pays de Wissembourg



Autre adaptation : URBANISME - Déclaration de projet (PLUi)

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg - **Secteur Drachenbronn-Birlenbach** :

- * **Déclaration de projet** emportant mise en compatibilité du PLUi n° 4 (approbation du 27/02/2023).
- * **Problématique** : importance de l'emprise du site (18 ha de bâtiments militaires qui n'étaient pas vendeurs pour un investisseur). C'est pourquoi la nécessité de développer, en-dehors du terrain militaire, un site touristique suffisamment structurant pour marquer le territoire et créer une dynamique a été identifiée afin que des investisseurs privés s'intéressent ensuite au site de la base.
- * Dans un premier temps, développement d'un projet touristique (Chemin des Cimes) dans le massif du Hochwald, sur des terrains communaux (Cleebourg) pour engager la dynamique territoriale.
- * Dans le prolongement de ce premier projet, se sont développés des équipements touristiques complémentaires : le parc de jeux pour enfants sur le site de l'ancien chenil de la base militaire, le glamping, résidence touristique de loisirs dans la forêt en face de la base militaire, une aire de bivouac portée par le Parc naturel régional des Vosges du Nord.

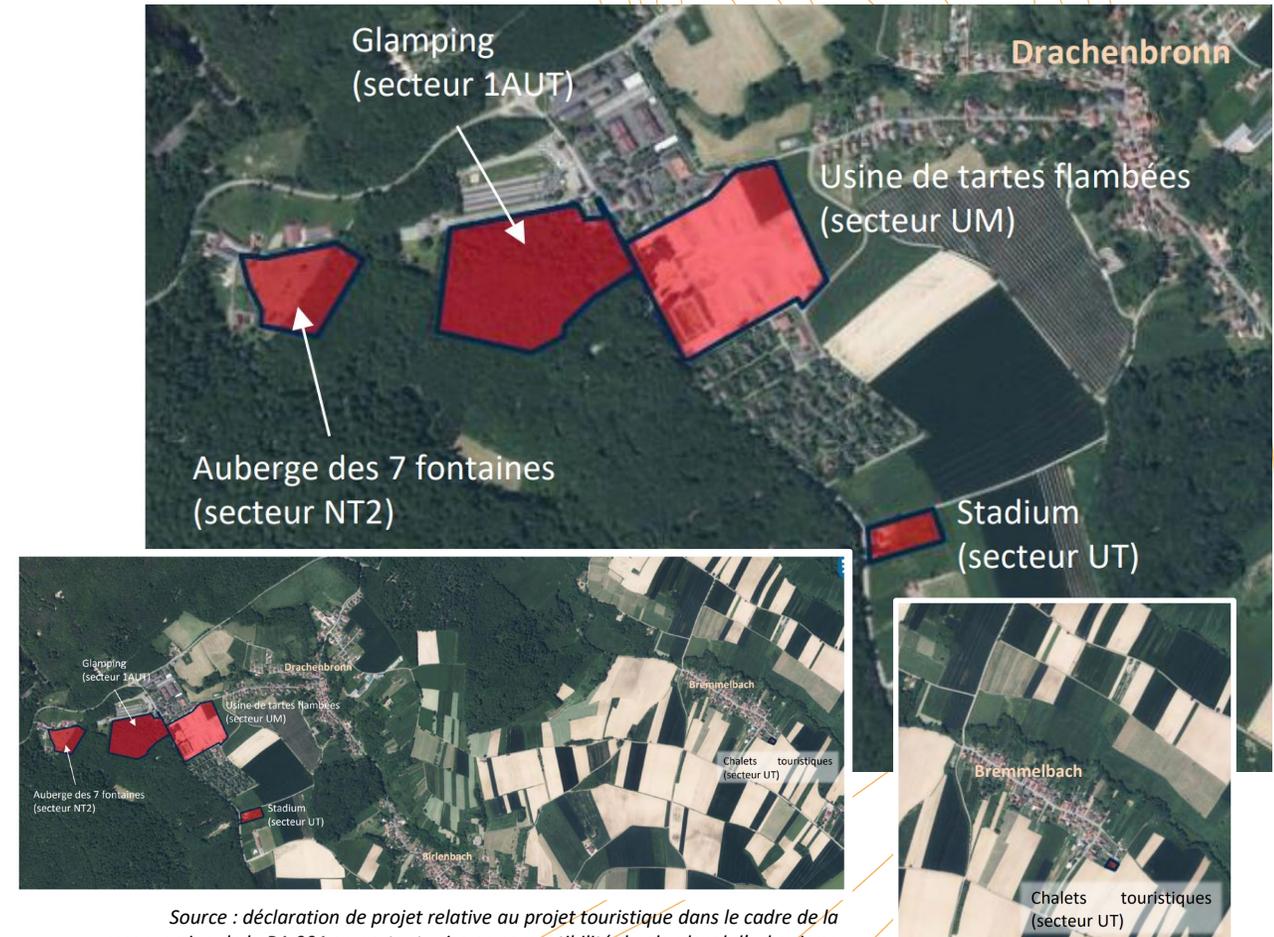
Contexte :

- * Démontrer l'existence d'un projet réel, pour obtenir la base militaire à **l'euro symbolique** et pouvoir démolir les bâtiments militaires afin d'accueillir d'autres activités.
- * Sollicitation par un investisseur pour implanter sur le territoire un atelier de production alimentaire (usine de production de tartes flambées), mais les emprises nécessaires n'étaient pas disponibles dans les zones d'activités de l'intercommunalité.
- * Proposition d'implantation dans la partie centrale de la base puisque l'activité est compatible avec le projet touristique.
- * L'investisseur de l'activité de production a d'ailleurs également acquis la cité des cadres pour y implanter une quarantaine de chalets touristiques (projet en cours).
- * **La dynamique engagée a conduit à mobiliser les investisseurs autour du projet**, avec en prolongement d'autres projets en gestation pour compléter l'offre touristique et lui donner une plus grande diversité.
- * **Le PLUi a été amené à évoluer au fur et à mesure que les projets se concrétisent.**

Autre adaptation : URBANISME - Déclaration de projet (PLUi)

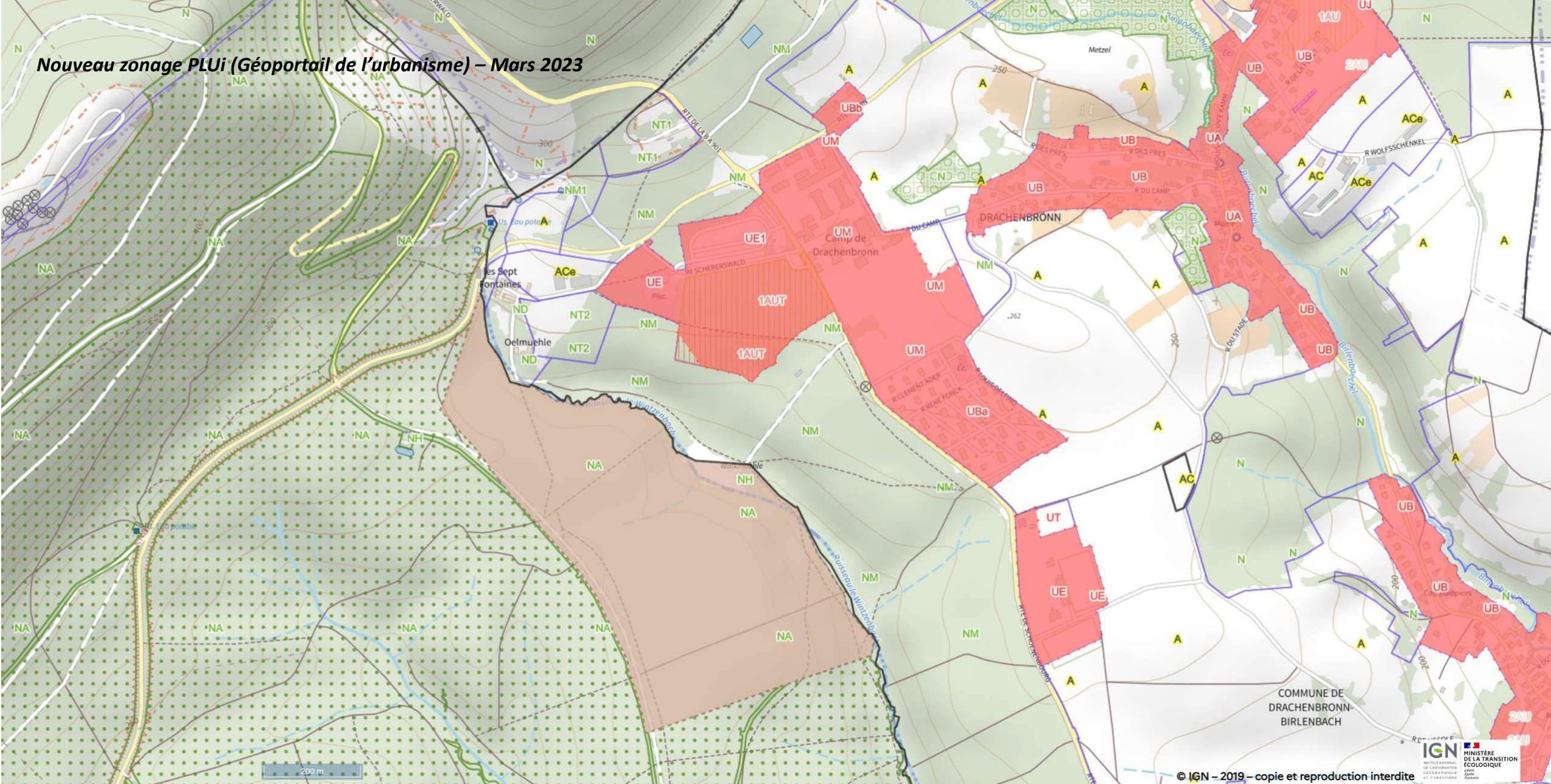
Déclaration de projet – objectifs :

- * Aboutissement de la seconde tranche du projet de glamping.
- * Extension de l'usine de production de tartes flambées.
- * Poursuite de l'implantation d'activités diversifiées sur l'emprise de l'ancienne base militaire.
- * Implantation d'un projet d'accueil touristique à la Ferme des sept Fontaines.
- * Développement des activités touristiques autour de l'auberge du Stadium.
- * Requalification d'une partie des emprises d'une ancienne exploitation agricole à Bremmelbach avec l'implantation de petites unités d'hébergement touristique.



Source : déclaration de projet relative au projet touristique dans le cadre de la reconversion de la BA 901 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg

Nouveau zonage PLUi (Géoportail de l'urbanisme) – Mars 2023



COMMUNE DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

© IGN – 2019 – copie et reproduction interdite

IGN
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Autre adaptation : Cession du foncier à l'euro symbolique

Une demande de cession à l'euro symbolique argumentée par une analyse socio-économique :

- * 28 janvier 2016 : courrier du président de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg au ministre de la défense pour lui demander d'accorder à la Communauté de communes du Pays de Wissembourg la **cession à l'euro symbolique** des emprises libérées afin de permettre à la collectivité de développer son projet touristique
- * 16 septembre 2016 : **réponse négative** du ministère de la défense au vu des indicateurs de la situation économique et sociale du territoire, supérieurs à la moyenne nationale
- * 7 janvier 2019 : courrier du préfet au ministère des armées, avec analyse socio-économique actualisée (22/10/2018), pour **redemander la cession des emprises à l'euro symbolique**, face aux difficultés rencontrées par la collectivité pour conduire à terme la redynamisation du site de Drachenbronn
- * 27 mai 2019 : courrier de la ministre des armées annonçant le principe de la **cession à l'euro symbolique avec complément de prix différé des emprises délaissées**
- * Novembre 2019 : autorisation d'occupation temporaire permettant d'anticiper les diagnostics et travaux de démolition sur l'emprise foncière
- * Décret n° 2020-72 du 30 janvier 2020 modifiant le décret n° 2015-1027 du 19 août 2015 pris pour l'application de l'article 39 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 relatif au dispositif de cession à l'euro symbolique. **La Communauté de communes du Pays de Wissembourg désignée comme bénéficiaire de la cession à l'euro symbolique par le Conseil d'État.**

Autre adaptation : Cession du foncier à l'euro symbolique

- * Décrets autorisant la cession à l'euro symbolique d'une fraction de l'ensemble immobilier domanial dénommé « base aérienne 901 », sise sur la commune de Drachenbronn-Birlenbach (Bas-Rhin), reconnue inutile par le ministère des armées

Décret	Dénomination et localisation de l'ensemble immobilier	Intitulé et références cadastrales	Superficie de l'emprise (sous réserve d'arpentage)	Surface utile du bâti (sous réserve d'arpentage)	Valeur vénale (HT) en euros		
					Terrain	Constructions	Total
Décret n°2021-38 du 18 janvier 2021	Base aérienne 901, sise sur la commune de Drachenbronn-Birlenbach (fraction)	Casernement et cité cadres de Drachenbronn : Section 7 n° 175 Section 7 n° 185 Section 7 n° 196 Section 7 n° 197 Section 8 n° 192 Section 8 n° 210 Section 8 n° 211 Section 8 n° 212 Section 8 n° 213 Section 8 n° 214 Section 8 n° 215 Station d'épuration : Section 8 n° 178	180 145 m ²	40 276 m ²	1 529 676 €	2 698 171 €	4 227 847 € arrondis à 4 227 800 €
Décret n° 2022-119 du 2 février 2022	Immeuble dénommé « Abri Walckmuhle et parking casernement », Drachenbronn-Birlenbach	Section 9, numéros 50, 51, 79, 89	32 666 m ²	783 m ²	10 000 €	0 €	10 000 €
Décret n° 2022-461 du 30 mars 2022	Fraction de l'immeuble dénommé « ouvrage du Hochwald et partie route réduit », Cleebourg (CHORUS n° 159512, composant 316710 en partie - surface louée 135)	132	4 299 m ²	0 m ²	1 290 €	0 €	1 290 €

Autre adaptation : Cession du foncier à l'euro symbolique

Une cession à l'euro symbolique qui a permis la revente de tènement foncier de l'ancienne base aérienne (cité Cadres Sud) par la Communauté de communes du Pays de Wissembourg à des investisseurs économiques :

- * 9 novembre 2021 : 833,13 ares à la société MARANTO (ALSAVEUR) au prix de 1 499 634 € HT (soit 1 800 € HT/are).
- * 21 décembre 2021 : 156,43 ares à la société CITE CADRES SAS au prix de 862 290 € HT (soit 1 800 € HT/are).
- * 3 janvier 2022 : 14,01 ares à la société RUBYERB au prix de 25 218,00 € HT (soit 1 800 € HT/are).

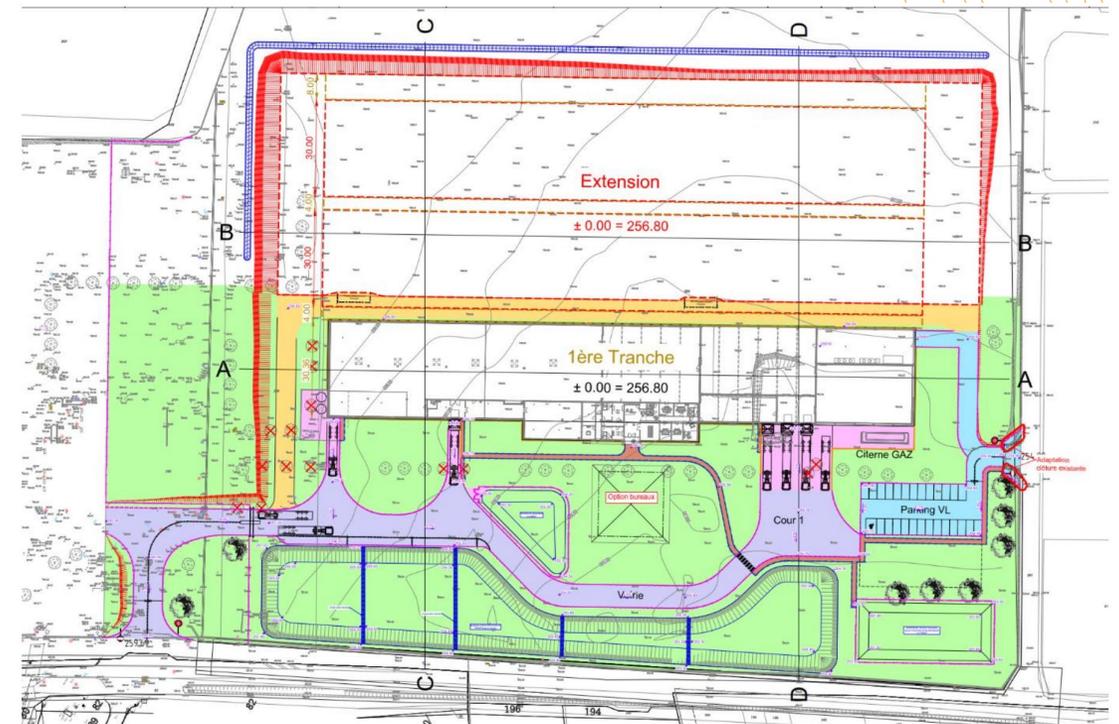
Développement d'autres activités : industrielles, artisanales, commerciales et de loisirs

Une diversification des activités :

- * Déconstruction des installations de l'ancienne base militaire afin de libérer l'espace pour permettre l'implantation de nouvelles activités.
- * **Implantation d'une unité de production de tartes flambées sur la partie Sud du site par la société MARANTO (ALSAVEUR) qui prévoit d'ores et déjà son extension.**
- * Le projet d'usine de tartes flambées a été conçu pour monter progressivement en puissance en développant l'atelier de production pour implanter des lignes de production en parallèle les unes des autres et valoriser les utilités nécessaires à la production et mise en place dès la 1^{ère} tranche.
- * L'organisation de la logistique pour assurer l'approvisionnement du site et la distribution des produits finis nécessite de pouvoir circuler autour des bâtiments.



Crédit : ADEUS



Source : déclaration de projet relative au projet touristique dans le cadre de la reconversion de la BA 901 emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg



Crédit : Alsaveur



Crédit : Alsaveur



LA CONSTRUCTION DE GUSTO PALATINO DÉMARRE À DRACHENBRONN

Le groupe Gusto Palatino investit plus de 25 millions d'euros, sur la partie centrale de l'emprise foncière, dans une usine de production de tartes flambées. La construction de ce nouveau site industriel est en cours (printemps 2023), après la reconversion, en un temps record, de l'ancienne base militaire.

Suite à la décision de Gusto Palatino, en 2020, de s'implanter à Drachenbronn, la Communauté de communes du Pays de Wissembourg, avec le soutien de l'État, de la Région Grand Est et de la Collectivité européenne d'Alsace, a acquis l'ancien site militaire, a procédé au démantèlement des bâtiments et a assuré la viabilisation du terrain. L'ADIRA a détecté ce projet, contribué à l'accueil de cette nouvelle implantation industrielle et continuera à accompagner l'entreprise et les collectivités pour les futurs développements.

Gusto Palatino, spécialiste des tartes flambées

Gusto Palatino a été créée en 2006 par trois dirigeants associés (Frank Wambsganss, Michaela Paulsen, Dieter Wieser) et emploie 90 salariés à Hauenstein, en Allemagne. L'entreprise, très automatisée, fabrique des fonds de tartes flambées et des tartes flambées garnies salées et sucrées pour la gastronomie et la grande distribution. Elle produit 35 millions de pièces chaque année (80 % de fonds de tartes) qui sont vendues en Allemagne, en France, en Belgique, en Amérique du Nord et en Australie.

Un site de production le plus moderne au monde

Avec le développement d'Alsaveur SAS, qui fait partie du groupe Gusto Palatino, le site de production de Drachenbronn-Birlenbach, deviendra le plus moderne au monde.

La construction de l'usine de 6 500 m² (sur un terrain de 80 000 m²) se termine, après la pose officielle de la première pierre à l'été 2022. Lors de la première phase de construction, sept lignes assureront une production allant jusqu'à 250 000 unités par jour.

La nouvelle unité de production à Drachenbronn, dont l'investissement s'élève à plus de 25 millions d'euros, sera hautement automatisée et utilisera des matières premières régionales, un « clean label » ainsi qu'un processus de fabrication unique au monde.

Selon les projets actuels de l'entreprise, la production commencera avec 30 employés hautement qualifiés, recrutés en Alsace, pour les domaines de la production, de la logistique, de la vente et de l'administration. Les premiers salariés ont été formés à Hauenstein.

Un excellent exemple de développement économique durable franco-allemand...

Afin d'assurer une croissance durable, le Groupe Gusto Palatino était, dès 2017, à la recherche d'un nouveau site d'implantation. Soucieuse de disposer de capacités d'extensions ultérieures, l'entreprise avait besoin d'un terrain d'au moins 45 000 m² pour la réalisation de son projet de construction. Les critères pour le choix du site d'implantation, soit en Allemagne soit en France, étaient les spécifications techniques, logistiques et infrastructurelles ainsi que la proximité des sites de production de Hauenstein.

Une fois toutes les exigences de planification remplies, le montage juridique a été réalisé, en 2020, avec la création des sociétés Maranto SAS pour la construction et Alsaveur SAS pour l'exploitation. Les deux sociétés ont leur siège à Drachenbronn-Birlenbach. La création de la nouvelle structure « Alsaveur » assurera une grande flexibilité pour accéder aux ressources existantes de savoir-faire, par exemple la qualification des salariés, les circuits d'approvisionnement ou la maintenance.

Ce projet a bénéficié d'une aide directe de la Région Grand Est (400 000 €) ainsi que d'une subvention de l'État au titre de la création d'emplois (180 000 €).

Frank Wambsganss, directeur général de Gusto Palatino GmbH & Co. KG et président d'Alsaveur SAS a souligné que le projet de construction du groupe Gusto Palatino « est un excellent exemple de coopération et de développement économique franco-allemands au profit de la région Grand Est. »

Serge Strappazon, président de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg, également maire de Cleebourg, est satisfait de cette implantation industrielle : « Je suis très heureux que, grâce à Alsaveur, le Pays de Wissembourg, et plus particulièrement la commune de Drachenbronn devienne la capitale de la tarte flambée. Ce projet est la première étape d'une reconversion de site ambitieuse et déjà réussie. L'important travail réalisé avec les services de l'État dans le cadre de la redynamisation du site de Drachenbronn, avec la région Grand Est pour le démantèlement et l'aménagement de l'ancienne base militaire et la CeA pour tous les aménagements extérieurs, a permis, dans des délais records, la réussite de cette opération d'investissement majeure pour le territoire et fédérant les efforts de tous ces acteurs importants pour notre projet, où commencer par l'ADIRA. »

Pour Frank Becker, directeur général délégué à l'ADIRA, « une nouvelle implantation industrielle est toujours une rencontre entre une entreprise et un territoire. Le travail de l'ensemble des acteurs publics orchestré par le président Strappazon a fini par convaincre les dirigeants de Gusto Palatino de réaliser leur nouvel investissement à Drachenbronn. Merci de la confiance accordée à l'ADIRA. »

Source : www.adira.com, février 2022, Rédaction : Frank Wambsganss, Sigrid Périn, Cindy Lequeux



Aujourd'hui...



Crédit : ADEUS, EAK France



Demain...



Crédit : ADEUS, EAK France, Alsaveur

Perspectives - Développement touristique

Enjeu prioritaire n°2 :
Diversifier le tissu économique
en valorisant le potentiel touristique

Action du CRSD	Enjeux	Bilan et réalisations	Perspectives et préconisations	Pilotage et gouvernance
1.1. Définition d'une stratégie touristique et d'outils de promotion	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre la dynamique de promotion de l'Alsace Verte en fédérant tous les acteurs 	<ul style="list-style-type: none"> Création de l'OTI de l'Alsace Verte et première stratégie de développement touristique 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la gouvernance de la stratégie de développement touristique du site par le comité de direction de l'EPIC de l'OTI de l'Alsace Verte Étude de définition d'un plan de développement d'équipements et de services touristiques à l'échelle du territoire couvert par le CRSD (en cours) 	<ul style="list-style-type: none"> OTI de l'Alsace Verte (comité de direction de 30 élus et 28 socioprofessionnels) : promotion et stratégie coordonnée 4 EPCI : développement des infrastructures et investissements touristiques
1.2. Développement des infrastructures touristiques	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre un développement concerté des infrastructures touristiques à l'échelle de l'Alsace Verte 	<ul style="list-style-type: none"> Aménagements réalisés pour développement des équipements d'accueil des visiteurs : abribus, RIS, signalétique, cheminements 	<ul style="list-style-type: none"> Création d'un lieu emblématique d'accueil (boutique de produits locaux, restauration locale et authentique, conciergerie pour hébergement, bureau OTI, ...) au niveau du parking, entrée de la « base de loisirs ». Effet d'entraînement (CCOF) Projets nouveaux (luge sur rail, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> CCPW maître d'ouvrage assurant la cohérence d'ensemble (avec appui ADT) d'une politique active de développement touristique avec des projets nouveaux d'infrastructures (luge sur rail par exemple)
1.3. Création d'un parc à thème innovant	<ul style="list-style-type: none"> Développement de l'offre en exploitant pleinement le potentiel du site. 	<ul style="list-style-type: none"> Un véritable site structurant pour l'ensemble du territoire Équipements et affichages de sensibilisation à la nature et l'environnement 	<ul style="list-style-type: none"> Animations, événementiels et expériences à vivre pour faire revenir les touristes Animations nature 	<ul style="list-style-type: none"> ADT (bien-être), associations locales (folklore alsacien, musique, sports ...) PNRVN, associations nature, ...
1.4. Projet de village nature « bien-être »	<ul style="list-style-type: none"> Déficit d'hébergements touristiques de capacité sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> Projets glamping, chalets, ... 	<ul style="list-style-type: none"> Des aides à l'investissement pour le développement d'une offre diversifiée d'hébergement touristique local à l'échelle des 19 communes (ou élargi l'Alsace Verte), dont de grande capacité 	<ul style="list-style-type: none"> CCPW maître d'ouvrage assurant la cohérence d'ensemble (avec appui ADT et PNRVN)
1.5. Projet d'adaptation du site de l'ex BA 901	<ul style="list-style-type: none"> Accueillir plusieurs implantations de projets commerciaux et touristiques complémentaires (zone Nord) 	<ul style="list-style-type: none"> Emplois lors des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> Prendre le temps de la réflexion pour s'assurer de la cohérence et de la complémentarité des projets. Aménagement d'intégration paysagère 	<ul style="list-style-type: none"> CCPW maître d'ouvrage assurant la cohérence d'ensemble (avec appui PNRVN)
	<ul style="list-style-type: none"> Développer une culture touristique 	<ul style="list-style-type: none"> Perception initiale d'un tourisme de masse (projet EAK) qui évolue 	<ul style="list-style-type: none"> Approfondir et travailler le changement d'image du territoire, fierté retrouvée des habitants devenus ambassadeurs 	<ul style="list-style-type: none"> OTI de l'Alsace Verte et 4 EPCI



4. Avancement des actions

« Axe 2 : Entrepreneuriat et PME »



2.1. Construction d'un immobilier dédié « TPE – PME »

BILAN : Action non réalisée et soldée (aucune dépense)

- * À l'origine, une enveloppe de 1 423 000 € avec un financement de 744 000 € des crédits FRED, une aide de Région Grand Est de 220 000 € et une participation de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg à hauteur de 459 000 €.
- * Première adaptation (avenant n°1 du 11/09/2020) par l'intégration de l'évolution du projet de reconversion de l'ex BA 901, mais aussi des recommandations de l'ADIRA. Une partie des crédits FRED réaffectés à hauteur de 144 000 € vers la fiche-action 2.2 (aide à l'investissement productif des TPE-PME).
- * **Compte tenu de l'évolution du projet et des recommandations de l'ADIRA, ce projet ne sera pas réalisé.**
- * Avenant n°3 du 01/03/2022) : les crédits FRED restants à hauteur de 600 000 € réorientés à hauteur de : 300 000 € vers l'axe 2 action n°2 « Aide à l'investissement productif des TPE-PME » et 300 000 € vers l'axe 1 action n°5 « Adaptation de l'ex. BA 901 ».
- * Aucun objectif atteint : surfaces d'immobilier d'entreprise créées, remplissage à 80 % à trois ans, 25 ETP.

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
Honoraires MOE, diagnostics techniques et dépenses annexes, géomètre - sondages	200 000 €	CCPW	380 000 €	32 %
VRD, ensemble des travaux nécessaires à l'adaptation : construction, démolition, réalisation voirie, réseaux, aménagement bâtiments et travaux divers.	1 000 000 €	État – CRSD (FRED)	600 000 €	50 %
		Région	220 000 €	18 %
TOTAL prévisionnel	1 200 000 €	TOTAL prévisionnel	1 200 000 €	100 %

Source : CRSD 2016

PERSPECTIVES :

- * Par ailleurs, l'ancien cinéma de la BA 901 (1 400 m²) a été acheté en l'état par la SCI RUBYERB. Les services de la DRFIP ont donné leur accord pour la vente de cet immeuble. Le projet porte sur la mise à disposition de locaux à des entreprises et la création d'espaces de coworking.
- * Cette initiative privée est un complément très intéressant pour le site d'une part, et pour l'ensemble du territoire, d'autre part.

2.2. Aides à l'investissement productif des TPE PME et aides à l'emploi

BILAN : 100 % des montants FRED engagés - action toujours en cours de paiement : 46 % du montant FRED payé (290 543 €) et 54 % restant à payer (346 457 €) :

- * Ce dispositif propose une **aide à l'investissement matériel** (hors immobilier) pour les TPE PME ainsi qu'une **aide à la création et au maintien d'emploi en CDI** (conforme aux dispositions de la circulaire régissant le FRED). Un comité d'engagement a été créé, réunissant État, Région, collectivités, chambres consulaires et agences de développement (dernière réunion le 5 octobre 2022).
- * En septembre 2020, déjà trois projets représentant **25 créations d'emplois** soutenus : décision d'abonder les crédits affectés à cette action afin de pouvoir soutenir davantage de projets créateurs d'emplois sur le territoire. Avenant n° 1 (11/09/2020): abondement à hauteur de 144 000 € au titre de la fiche 2.1 et 43 000 € au titre de la fiche 2.3, soit avec un crédit complémentaire de 187 000 €.
- * En mars 2022, le comité d'engagement avait déjà examiné cinq dossiers. L'intégralité des crédits affectés avaient fait l'objet de décisions attributives de subventions. Par conséquent, compte tenu des différents projets privés en cours, il paraissait très opportun d'abonder les crédits à hauteur de 300 000 € provenant de la fiche-action 2.1 « Construction d'un immobilier dédié ».

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
Aides à l'investissement productif des TPE-PME CRSD (29/11/2016)	150 000 €	État – CRSD (FRED) CRSD (29/11/2016)	150 000 €	100 %
Avenant n° 1 (11/09/2020)	+ 187 000 €	Avenant n° 1 (11/09/2020)	+ 187 000 €	100 %
Avenant n° 3 (01/03/2022)	+ 300 000 €	Avenant n°3 (01/03/2022)	+ 300 000 €	100 %
TOTAL	637 000 €	TOTAL	637 000 €	100 %
TOTAL Payé au 31/12/2022	290 543 €	TOTAL Payé au 31/12/2022	290 543 €	46 %
TOTAL restant à payer au 31/12/2022	346 457 €	TOTAL restant à payer au 31/12/2022	346 457 €	54 %

Source : crédits FRED - Bureau d'Ingénierie Financière 67 - Préfecture du Bas-Rhin – 23/02/2023

2.2. Aides à l'investissement productif des TPE PME

Société	Date de fin de convention	Nombre d'emplois à créer	Date butoir embauches	Nombre d'emplois créés (31/12/22)	PU EMPLOI	Convention EMPLOI Montant total	Convention EMPLOI Payé (31/12/2022)	Convention EMPLOI Reste à payer (31/12/2022)	Convention INVESTISSEMENT Montant total	Convention INVESTISSEMENT Payé (31/12/2022)	Convention INVESTISSEMENT Reste à payer (31/12/2022)	Convention EMPLOI et INVESTISSEMENT Montant total
ALOXAN	31/12/2022	15	30/06/2022	3	3 000 €	45 000 €	19 500 €	25 500 €	/	/	/	45 000 €
LIONCIGO	31/12/2022	4	30/06/2022	1	3 000 €	12 000 €	6 000 €	6 000 €	/	/	/	12 000 €
ROT UN WISS	31/12/2022 (prorogation en cours)	6	30/11/2022	1	5 000 €	30 000 €	9 000 €	21 000 €	30 000 €	0 €	30 000 €	60 000 €
EAK	31/12/2022 (prorogation en cours)	29	30/11/2022	24	3 200 €	179 800 €	143 843 €	35 957 €	13 500 €	13 500 €	0 €	193 300 €
FRAISAL	31/12/2022	3	30/11/2022	3	5 000 €	15 000 €	15 000 €	0 €	11 700 €	11 700 €	0 €	26 700 €
CEFA	31/12/2025	16	20/06/2025	12	6 000 €	96 000 €	72 000 €	24 000 €	/	/	/	96 000 €
CNA	31/12/2025	4	30/06/2025	0	6 000 €	24 000 €	0 €	24 000 €	/	/	/	24 000 €
ALSAVEUR	31/12/2025	30	18/12/2023	0	6 000 €	180 000 €	0 €	180 000 €	/	/	/	180 000 €
	TOTAL	107		44		581 800 €	265 343 €	316 457 €	55 200 €	25 200 €	30 000 €	637 000 €

Source : tableau récapitulatif des postes créés dans le cadre du CRSD de Drachenbronn (crédits FRED) - Bureau d'Ingénierie Financière 67 - Préfecture du Bas-Rhin - 23/02/2023

- Au 31/12/2022, **44 emplois** créés par six projets et d'ici le 31/12/2025 : soutien de huit projets représentant **107 créations d'emplois** (objectif action = 50 ETP).
- Mesure d'accompagnement des projets d'investissements des entreprises permettant de faciliter le démarrage d'une opération.



50 / Bilan du contrat de redynamisation de site de défense (CRSD) de Drachenbronn (2016-2022)



2.3. Accompagnement transition numérique

Enjeu prioritaire n° 3 : Accompagner les entreprises dans leurs adaptations aux mutations structurelles

BILAN : action réalisée partiellement 100 % du montant FRED engagé (7 000 €) au lieu de 50 000 € prévus

- * **Constat** : au terme des actions de sensibilisation et d'information, la demande des entreprises n'était pas suffisante pour envisager l'organisation de séance de formation.
- * Par conséquent (avenant n° 1 du 11/09/2020), action non poursuivie au-delà de 2019 et affectation des 43 000 € restants à la fiche-action 2.2 (Aide à l'investissement productif des TPE-PME).

Évaluation (CCI) et atteinte des objectifs :

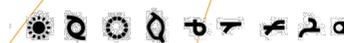
- * **Réel intérêt** à la thématique du numérique : 240 entreprises en entretien téléphonique sur les 1 500 du territoire et cinq présentes à la journée de conseil personnalisé (31/01/2019)
 - * **Entreprises en recherche de réponses ponctuelles** à des questions très pragmatiques lorsqu'elles sont confrontées à une question liée au numérique.
 - * **Pas dans une dynamique de mise en place d'une stratégie numérique structurée.**

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
Accompagnement des entreprises dans leur transition numérique		CCPW	20 000 €	12,5 %
Offre « TPE de un à neuf salariés » (hypothèse de 10 % d'entreprises intéressées)	36 400 €	CCOF	20 000 €	12,5 %
		État- CRSD (FRED)	50 000 €	31 %
Offre « PME > neuf salariés » (hypothèse de 25 % d'entreprises intéressées)	124 000 €	Privé	70 400 €	34 %
TOTAL prévisionnel	160 400 €	TOTAL prévisionnel	160 400 €	100 %
			<i>Source: CRSD 2016</i>	

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
Ingénierie, animations, formation et réalisation auto-diagnostic	25 000 €	CCPW	9 000 €	36 %
		CCOF	9 000 €	36 %
		État- CRSD (FRED)	7 000 €	28 %
TOTAL réalisé	25 000 €	TOTAL réalisé	25 000 €	100 %

Source : avenant n° 1 (11/09/2020) du CRSD 2016

- * **Nombre d'entreprises accompagnées** : difficulté de mobilisation des chefs d'entreprises. Aucune mobilisation effective sur le diagnostic. Moins de 20 entreprises ont spontanément réalisé un diagnostic et aucune demande d'entretien individuel.
- * **Nombre d'emplois créés (objectif : 15 ETP)** : aucun emploi direct évaluable.
- * Décalage entre le diagnostic (2015) et la mise en œuvre (2018) : de nombreuses entreprises déjà en transition numérique.



Création d'emplois

Enjeu prioritaire n°1 : Créer des emplois à court terme pour inverser les dynamiques récessives

BILAN et PERSPECTIVES de création d'emplois :

- * Avec seulement 44 ETP aidés créés au 31/12/2022 et une prévision de 107 ETP au 31/12/2025, **les objectifs de création d'emplois du CRSD ne sont pas encore atteints à court terme.**
- * Parmi ces 44 créations d'emplois ayant bénéficié d'aides à l'emploi, 24 concernent les projets de la société EAK (Chemin des Cimes et Forêt d'Aventure) qui prévoit à terme la création de 29 emplois (+ 5 emplois), mais seulement 20 emplois sont effectifs au 01/05/2023, face à des **difficultés de recrutement.**
- * La société ALSAVEUR, seule implantée dans le périmètre de la BA 901 à Drachenbronn, prévoit d'ici le 31/12/2023 la création de 30 emplois pour son usine de production de tartes flambées.
- * Les différents projets d'hébergement touristique en cours (Auberge des sept Fontaines, le Stadium, gîtes, ...) devraient permettre la création de nouveaux emplois dans les prochaines années.

CONCLUSION :

- * **Délai trop court** (six ans) pour avoir un impact sur la création d'emplois et déjà observer un inversement des dynamiques.
- * **Difficultés de recrutement** rencontrées par les entreprises (EAK notamment), dans une zone d'emploi (Haguenau-Wissembourg) à faible taux de chômage (4,5 % - T4 2022).
- * **D'autres emplois ont été créés ou maintenus dans le périmètre (tourisme, restauration, ...)** mais sont difficiles à lier au CRSD directement.

Actions « créatrices » d'emplois	Objectifs Emploi 3-5 ans	Emplois prévus au 31/12/2025 (Emplois créés au 31/12/2022)
1.1. Définition d'une stratégie touristique et d'outils de marketing	-	13 (OTI)
1.2. Développement des infrastructures touristiques	50	0
1.3. Création d'un parc à thème innovant	50	0 (déjà comptés 2.2)
1.4. Projet de village nature « bien-être »	50	0
1.5. Projet d'adaptation du site de l'ex BA 901	-	-
2.1. Construction d'un immobilier dédié TPE PME	25	-
2.2. Aides à l'investissement productif des TPE PME	20	107 (44)
2.3. Accompagnement transition numérique	15	-
Autres emplois créés ou maintenus (exemples)	-	8 (Drachenbronn) 6 (tiers-lieux)
	~210	134 (71)

Source : entretiens



4. Avancement des actions

« Axe 3 : Soutien aux équipements publics »



3.1. Rénovation de la piscine de Drachenbronn

BILAN : 100 % du montant DETR engagé (160 000 €)

- * Travaux de rénovation entrepris et réalisés par le SIVU pour la gestion de la piscine de Drachenbronn.
- * Piscine créée initialement pour l'usage des militaires de la base, gérée par le SIVU.
- * Le ministère des armées, cofinanceur initialement à hauteur de 60 % des frais de gestion, s'est désengagé progressivement.



Crédit : DNA

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
Rénovation de la piscine de Drachenbronn :	745 000 €	SIVU	149 000 €	20 %
• Réfection de la toiture sur le bassin de la piscine		État / DETR sur 2 ans	500 000 €	67 %
• Remplacement de ferme en façade ouest		CeA (Département)	96 000 €	13 %
• Travaux divers de mise en conformité				
TOTAL prévisionnel	745 000 €	TOTAL prévisionnel	745 000 €	100 %

Source : CRSD 2016

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
Rénovation de la piscine de Drachenbronn :	240 000 €	SIVU	48 000 €	20 %
• Réfection de la toiture sur le bassin de la piscine		Etat / DETR sur 2 ans	160 000 €	67 %
• Remplacement de ferme en façade ouest		CeA (Département)	32 000 €	13 %
• Travaux divers de mise en conformité				
TOTAL réalisé	240 000 €	TOTAL réalisé	240 000 €	100 %

3.2. Relocalisation de l'école maternelle de la « Cité Sud »

BILAN : **action non réalisée et soldée (aucune dépense)**

- * Compte tenu de la maîtrise foncière de l'emprise de la base par la Communauté de communes du Pays de Wissembourg, il n'y a plus nécessité de relocaliser l'école en dehors du périmètre.

PERSPECTIVES :

- * L'emprise foncière de l'école sera rétrocédée à la commune de Drachenbronn.

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
Relocalisation de l'école communale de la « Cité Sud »	600 000 €	Etat - DETR Commune de Drachenbronn	400 000 € 200 000 €	66,5 % 33,5 %
TOTAL prévisionnel	600 000 €	TOTAL prévisionnel	600 000 €	100 %

Source : CRSD 2016



Crédit : ADEUS

3.3. Remplacement des filtres GEH de la station de traitement d'eau

DIAGNOSTIC :

- * L'eau produite par la BA 901 et le SDEA nécessitait un traitement contre l'arsenic. Une station de traitement mutualisée comprenant notamment deux filtres contenant un produit absorbant, le GEH, avait été construite et dimensionnée pour satisfaire les besoins réciproques. Ce produit avait été mis en place lors de la construction de la station en 2008/2009 et devait être remplacé (durée de vie limitée). Le ministère des armées avait participé financièrement à l'investissement.
- * Les deux filtres de traitement de l'arsenic étaient en phase de saturation. Ils n'assuraient plus efficacement le traitement de l'eau produite afin de la rendre potable.
- * Via une convention, la BA 901 contribuait annuellement aux coûts d'exploitation de la station au titre du volume d'eau brute traité. Cette participation ne prenait pas en compte le coût de remplacement du produit « GEH ».
- * Le maintien de la capacité de traitement au moyen de deux filtres était nécessaire.

BILAN : 91 % du montant DETR engagé (35 338 €)

- * Travaux de rénovation entrepris et réalisés par le SIVU pour la gestion de la piscine de Drachenbronn, conduits en 2017 par le SDEA.

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
Remplacement du produit GEH des deux filtres de traitement de l'arsenic	50 000 €	État CRSD - DETR SDEA périmètre de Drachenbronn-Birlenbach	40 000 € 10 000 €	80 % 20 %
TOTAL prévisionnel	50 000 €	TOTAL prévisionnel	50 000 €	100 %

Source : CRSD 2016

4. Avancement des actions

« Axe 4 : Coordination, suivi et mise en œuvre du CRSD »



4.1. Recrutement d'un chargé de mission

BILAN : 100 % du montant FNADT engagé (200 000 €)

- * Prise de fonction du chargé de mission en novembre 2017.
- * Nécessité d'avoir une approche pragmatique de conduite de projet, ouvert à toutes les possibilités de reconversion du site.
- * Réflexion à des projets créateurs d'emplois en veillant à la cohérence d'ensemble et à la compatibilité entre projets.
- * Le chargé de mission a contribué à l'argumentation sur la nécessité de la cession à l'euro symbolique du foncier et au développement en parallèle de projets sur du foncier communal (Cleebourg) pour accueillir le parc à thème innovant.
- * La maîtrise de la langue allemande a facilité les échanges et discussions avec les investisseurs allemands.
- * Cette mission a été jugée par le chargé de mission comme une période professionnelle enrichissante.

PERSPECTIVES :

- * Quelle suite pour le pilotage des projets après le chargé de mission ?

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
Rémunération du chargé de mission (rémunération brute et charges patronales) sur une période de trois ans	200 000 €	État - CRSD (FNADT)	160 000 €	80 %
		CCPW	20 000 €	10 %
		CCOF	20 000 €	10 %
TOTAL prévisionnel	200 000 €	TOTAL prévisionnel	200 000 €	100 %

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	%
Rémunération du chargé de mission (rémunération brute et charges patronales) sur une période de trois ans	200 000 €	État - CRSD (FNADT)	160 000 €	80 %
		CCPW	20 000 €	10 %
		CCOF	20 000 €	10 %
TOTAL dépensé	200 000 €	TOTAL dépensé	200 000 €	100 %

Source : CRSD 2016

Autres dispositifs induits par le CRSD



Bilan de la zone de restructuration de la défense (ZRD)

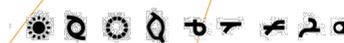
La commune de Drachenbronn-Birlenbach a été classée en **zone de restructuration de la défense (ZRD)** à compter de l'année 2019, par arrêté du 02/11/2016 et publié au Journal officiel le 11/11/2016. Les entreprises, quel que soit leur régime d'imposition, qui créent une activité à Drachenbronn peuvent ainsi, sous conditions, **bénéficier jusqu'à cinq années d'exonération totale ou partielle de charges fiscales et sociales (demandes jusqu'au 31 décembre 2023)**.

	Crédit d'impôt de CFE de l'article 1647 C septies	Exonération d'impôt sur les bénéfices au titre de l'article 44 terdecies	Exonération de TF de l'article 1383 I du CGI		Exonération de la CFE de l'article 1466 A, I quinquies B	Nombre d'entreprises	Montant des bases exonérées	Montant de l'exonération d'impôt
2019	néant	2 entreprises	néant	/	2019	4	3 896 €	1 027 €
2020	néant	2 entreprises	néant	/	2020	5	4 467 €	1 241 €
2021	néant	2 entreprises	2 entreprises	954 €	2021	5	5 470 €	1 519 €
2022	néant	2 entreprises	2 entreprises	962 €	2022	5	5 687 €	1 580 €
TOTAL		161 839 €	1 916 €		TOTAL		19 520 €	5 367 €

Source : DRFIP Grand Est – mai 2023

Exonération sociale (URSSAF)	Nombre établissements actifs	Nombre établissements exonérés	Montant de l'exonération
2017	9	3	15 400 €
2018	9	3	8 000 €
2019	8	3	1 000 €
2020	9	3	11 300 €
2021	16	4	80 100 €
2022	16	5	141 000 €
TOTAL			256 800 €

Source : URSSAF – avril 2023



FSCT (fonds de soutien des communes touchées par le redéploiement territorial des armées)

La commune de Drachenbronn-Birlenbach a bénéficié du FSCT (*fonds de soutien des communes touchées par le redéploiement territorial des armées*) :

FSCT (fonds de soutien des communes touchées par le redéploiement territorial des armées)	Montant
2017	84 000 €
2018	86 073 €
2019	110 411 €
2020	77 400 €
2021	89 600 €
2022	40 000 €
TOTAL	487 484 €

Source : arrêtés ministériels



Bilan de l'éligibilité au dispositif Pinel

Contexte :

Hors du contrat de redynamisation de site de défense (CRSD) signé le 29 novembre 2016, le territoire a découvert son éligibilité au dispositif d'investissement locatif dans le logement intermédiaire, dit Pinel.

*Réponse du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales publiée dans le JO Sénat du 05/09/2019 en page 4493 : « Conformément aux dispositions du IV de l'article 199 novovicies du code général des impôts, **les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense (CRSD) sont éligibles au dispositif d'investissement locatif dans le logement intermédiaire, dit Pinel.** Cette mesure est indépendante du zonage ABC actuellement en vigueur. Elle s'applique donc aux communes, indépendamment de leur situation au regard du zonage ABC, dont le CRSD est en cours d'exécution ainsi qu'à celles, conformément à l'article 11 de la loi de finances pour 2019, dont le contrat est clos depuis moins de huit ans. Compte tenu de l'extension prévue par l'article 11 de la loi de finances pour 2019, **l'ensemble des communes ayant bénéficié d'un CRSD sont éligibles à l'investissement locatif Pinel, durant toute sa période d'application.** »*

Ainsi, les 19 communes du territoire du CRSD sont éligibles au Pinel durant huit années après la clôture du CRSD, soit jusqu'à fin 2030 (sous réserve de poursuite du dispositif Pinel).

Information et connaissance de l'éligibilité au dispositif :

Les promoteurs ont mis du temps à se rendre compte du périmètre Pinel spécifique au CRSD. Ainsi, la plupart des chantiers sont encore en cours et leurs effets sur l'offre de logement ne peuvent pas encore être analysés finement. Il serait préconisé de mentionner directement l'éligibilité au dispositif Pinel dans le document du CRSD afin de pouvoir communiquer davantage en amont.

Quels sont les effets observés de l'éligibilité des 19 communes au dispositif Pinel ?

- **Dynamique de la construction de logements intermédiaires : accélération et augmentation de l'offre de logements neufs** (en réponse à un déficit de logements). Le dispositif Pinel a encouragé les promoteurs immobiliers à construire davantage de logements neufs pour répondre à la demande, particulièrement à Wissembourg (plusieurs chantiers en cours).
- **Création d'emplois** : la construction de nouveaux logements a donc contribué à maintenir ou développer des emplois dans le secteur de la construction et de l'immobilier.
- **Développement économique local** : La construction de nouveaux logements a également contribué au développement économique local. Des entreprises locales ont bénéficié de la demande accrue de biens et de services liés à la construction et à la gestion des logements.
- **Amélioration de la qualité des logements** : le dispositif Pinel impose des normes de construction strictes pour les nouveaux logements afin de garantir leur qualité. Les promoteurs immobiliers ont donc été incités à construire des logements de meilleure qualité pour répondre aux normes exigées par le dispositif Pinel.
- **Augmentation de l'accessibilité au logement** : en augmentant l'offre de logements neufs, le dispositif Pinel a contribué à rendre les logements plus accessibles aux locataires potentiels. Cela a notamment bénéficié aux jeunes actifs et aux personnes à revenus modestes qui ont pu trouver plus facilement des logements à des loyers abordables.

En résumé, le dispositif Pinel a incité les investisseurs à développer des biens immobiliers neufs pour les mettre en location, ce qui a stimulé la construction de nouveaux logements, notamment à Wissembourg. Cette construction accrue a soutenu la situation de l'emploi, stimulé l'activité économique locale, amélioré la qualité des logements et rendu les logements plus accessibles.

Nota : les difficultés d'accès aux données statistiques disponibles (la DRFIP n'en dispose pas) n'ont pas permis une analyse quantitative des effets observés de l'éligibilité des 19 communes au dispositif Pinel (à partir de 2016). Par ailleurs, aucun des promoteurs immobiliers contactés n'ont répondu.

Bilan de l'éligibilité au PINEL

Programmes de construction PINEL recensés sur le territoire du CRSD



Crédit: ADEUS

Commune	Programme immobilier	Type de logements	Nombre de logements programmés	Nombre de logements disponibles	Livraison prévue
BETSCHDORF	« Les Duplex des Potiers »	Appartement 3 pièces à partir de 218 900 €		10	Livraison au plus tard le 1 ^{er} trimestre 2024
SOULTZ-SOUS-FORET	/	/	30 à 35	0	/
SURBOURG	« La Dolce »	Appartement 3 pièces à partir de 228 700 €		1	Livraison au plus tard le 3 ^e trimestre 2023
WISSEMBOURG	« Le Clos des Remparts »	Appartement du 2 au 4 pièces de 138 000 à 261 000 €		0	Livraison au plus tard le 3 ^e trimestre 2021
WISSEMBOURG	« La Résidence La Porte de Wissembourg »	Appartement du 2 au 4 pièces À partir de 109 700 €	64 logements (42 logements en projet depuis mars 2019)	Contentieux, non réalisé	
WISSEMBOURG	QUARTZ / Galena		33 appartements (3 petites copropriétés de 11 logements par bâtiment)		PC 2020 – opération clôturée
WISSEMBOURG	« Villa Alto » MVP/AXCESS/ALTEXIA	20 appartements du 2 au 4 pièces	118 (dont 42 Pinel)	Plus de disponibilité – chantier en cours	PC 2021 4 ^e trimestre 2023

Source : sites internet des promoteurs immobiliers, entretiens avec les élus du territoire et le service urbanisme de la Ville de Wissembourg



6. Analyse des effets du CRSD sur l'attractivité du territoire et les dynamiques locales



Analyse des effets du CRSD sur l'attractivité du territoire et les dynamiques locales

Si le CRSD n'a pas encore d'effets visibles sur les dynamiques locales observées qui se poursuivent après la fermeture de la BA 901, il a cependant participé à améliorer l'image et notamment l'attractivité touristique du territoire.

Difficilement quantifiables à ce jour, ces effets (fréquentation touristique, habitat, dispositif Pinel, emploi, ...) seront à observer dans la durée pour alimenter un projet de territoire.

🕒 Démographie et logement :

- * Décroissance démographique et solde migratoire négatif
- * Une population vieillissante
- * Plus de personnes seules et couples sans enfants
- * Plus de retraités, moins d'ouvriers
- * Une hausse ralentie du nombre de logements
- * Un parc de logements de propriétaires occupants vieillissants et modestes
- * Un parc de résidences principales anciennes, occupées depuis longtemps
- * Une vacance résidentielle structurelle

🕒 Tissu économique local :

- * Trois polarités : Wissembourg, Soultz-sous-Forêts, Betschdorf
- * Un tiers des actifs travaillent en Allemagne ou vers Haguenau
- * Plus de pertes d'emplois qu'ailleurs
- * Un entrepreneuriat moins dynamique que la moyenne
- * De plus en plus d'établissements transférés sur le territoire
- * Un chômage moins élevé que la moyenne mais qui augmente



Directeur de publication : **Pierre Laplane, Directeur général**
Responsable éditorial : **Yves Gendron, Directeur général adjoint**
Équipe projet : **Jean-Baptiste Kern (chef de projet), Baptiste Gouraud, David Marx, Fabien Monnier, Jean-Yves Sauter**

PTP 2023 – Projet n°3.3.1.11.

ADEUS – Décembre 2023

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org

Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

