



ASL

(Association Syndicale Libre)

Rôle et intérêt dans la gestion des ZAE

Webinaire du 30/04/2026

Dans le cadre du Réseau des Acteurs du Développement Economique d'Alsace





PROGRAMME

ASL : Rôle et intérêt dans la gestion des ZAE

Le Réseau des Acteurs du Développement Economique d'Alsace



Programme

- Introduction

- Intervention de :

- Mme Anquetil, ASL COMMUNITY  asl community

- Mme Boyer, ASL VITROPOLE 

VITROPOLE
Entreprendre

- M. Berujon, ASLI-ZACM 

- M. Dubreuil, BROWNFIELDS INGENIERIE 

- Mme Anquetil, ASL COMMUNITY



asl community

Mme Anquetil Florence Dirigeante et co-fondatrice

ASL : Rôle et intérêt dans la gestion des ZAE

Le Réseau des Acteurs du Développement Economique d'Alsace



WEBINAIRE

L'ASL au sein des ZAE :
un levier de gouvernance et de
pérennité pour les
collectivités



FLORENCE ANQUETIL
Co-fondatrice d'ASL
Community

SOMMAIRE

- 1 ASL Community
- 2 ASL : un sujet juridique structurant, pas une simple formalité
- 3 Pourquoi créer une ASL, et surtout quand la créer ?
- 4 Périmètre & membres : le point de départ de tout
- 5 Gouvernance : statuts, président, syndicat
- 6 Voix, charges, ASL/copropriété : là où naissent les conflits
- 7 Oublis, irrégularités, non-respect des règles : quels risques
- 8 Notre accompagnement
- 9 Présentation plateforme



ASL Community est une entreprise fondée en 2021 ayant pour vocation de mettre en place une solution permettant aux aménageurs et aux bureaux d'ASL de gérer de façon simple et pérenne leur ASL.



Leader sur le marché



Présent sur **toute la France**



500 ASL créées



Plus de **150 aménageurs clients**



97 % de satisfaction



ASL : UN SUJET JURIDIQUE STRUCTURANT, PAS UNE SIMPLE FORMALITÉ

L'ASL ne se résume pas à des statuts à produire.

Elle organise durablement la gestion, les décisions et les charges attachées aux immeubles compris dans son périmètre. Une erreur de conception au départ crée ensuite des **blocages très concrets**.



- L'ASL doit être pensée comme un **outil d'organisation juridique de l'opération**.
- Lorsqu'elle est mal structurée, les **difficultés apparaissent plus tard** : gouvernance, votes, charges, conflits.

POURQUOI CRÉER UNE ASL, ET SURTOUT QUAND LA CRÉER ?

La vraie question n'est pas seulement "faut-il une ASL ?", mais à quel moment faut-il la concevoir.

- Organiser la gestion des espaces et équipements communs
- Encadrer les droits et obligations des propriétaires
- Préparer la gouvernance future
- La penser en amont de l'opération, pas au dernier moment



Une ASL conçue trop tard est souvent une ASL subie.

↪ Quand les arbitrages fonciers, techniques et juridiques sont déjà figés, la marge de manœuvre devient faible.

PÉRIMETRE & MEMBRES : LE POINT DE DÉPART DE TOUT

Le périmètre détermine les immeubles concernés, donc les membres, les obligations, les votes et les charges.

- Définir précisément les immeubles et équipements concernés
- Vérifier la cohérence entre usage réel et périmètre juridique
- Identifier clairement qui est membre
- Traiter avec rigueur la place d'un acteur public ou d'un EPCI

On ne règle pas correctement la gouvernance si le périmètre est mal pensé.

↪ L'EPCI ne s'intègre pas par convenance : il faut un fondement juridique clair.



GOVERNANCE : STATUTS, PRÉSIDENT, SYNDICAT

Une gouvernance floue produit soit de l'inaction, soit de la contestation.

- Des statuts qui organisent réellement le fonctionnement
- Un syndicat qui administre l'association
- Un président dont le rôle est clairement défini
- Des relations lisibles entre organes et membres



Le syndicat administre l'ASL et règle ses affaires par délibérations.

↪ Le président ne doit pas porter à lui seul une gouvernance mal structurée.

VOIX, CHARGES, ASL/COPROPRIÉTÉ : LÀ OÙ NAISSENT LES CONFLITS

Les tensions viennent presque toujours de deux questions :
qui décide et qui paie.

- Répartition des voix : simple ou pondérée
- Répartition des charges : uniforme ou selon l'utilité
- Recherche d'une logique d'équité compréhensible
- Vigilance particulière en cas de coexistence ASL / copropriété

Une mauvaise clé de répartition ne se voit pas toujours tout de suite.

↳ Elle devient explosive dès qu'il faut voter, recouvrer ou financer des travaux.

Dès qu'ASL et copropriété coexistent, il faut distinguer clairement périmètres, compétences et charges.

OUBLIS, IRRÉGULARITÉS, NON-RESPECT DES RÈGLES : QUELS RISQUES

Une ASL mal structurée ou mal appliquée finit rarement par un simple désagrément ; elle débouche souvent sur une contestation, un blocage ou un coût supplémentaire.

- **Statuts incomplets** ou mal calibrés
Convocations ou décisions irrégulières
Répartition contestable des voix ou des charges
- **Paralysie** de la gouvernance
- **Conflits** entre membres
- **Reprise du dossier** dans l'urgence

Bien structurer l'ASL en amont, c'est éviter d'avoir à réparer plus tard un cadre devenu conflictuel .

NOTRE ACCOMPAGNEMENT AMÉNAGEUR

Création de l'ASL



Espaces et équipements communs



Première AG



Accompagnement

- Elaboration de statuts personnalisés
- Enregistrement de l'ASL en préfecture
- Publication au Journal Officiel

- Acte de transfert
- Mise en place de l'assurance RC
- Contrats d'entretien

- Mise en place de la gouvernance
- Élaboration de budgets
- Détermination du montant des cotisations

- Aspects techniques
- Aspects juridiques
- Aspects financiers

VOS QUESTIONS

Posez-nous vos questions



Prendre un rendez-vous





Mme Céline Boyer
Présidente

ASL : Rôle et intérêt dans la gestion des ZAE

Le Réseau des Acteurs du Développement Economique d'Alsace



- Une ASL mature au cœur d'un pôle logistique stratégique
 - 375 ha, 700 entreprises, 16 000 salariés
 - Territoire majeur logistique/BTP entre Aix et Marseille
- Un fonctionnement innovant et professionnalisé
 - Interlocuteur unique pour les entreprises (espace vert, sécurité, déchets)
 - Articulation efficace ASL foncière / association d'entreprises
 - Rôle clé d'interface entre Métropole, CCI et acteurs économiques



M. Julien Berujon
Directeur

ASL : Rôle et intérêt dans la gestion des ZAE

Le Réseau des Acteurs du Développement Economique d'Alsace



- Un territoire économique structurant et maîtrisé
 - 280 ha sur 3 communes, ~400 entreprises, 8 000 salariés
 - ASL issue d'une longue histoire, fusionnée en 2020
- Une gouvernance et un modèle solides
 - Statuts et cahier des charges opposables (activités autorisées/interdites)
 - Compétences opérationnelles : eau, voiries, sécurité, flux, services aux entreprises (restauration...)
 - Autonomie financière grâce à un patrimoine et des revenus locatifs



brownfields

M. Julien Dubreuil Directeur Programmes Activités

ASL : Rôle et intérêt dans la gestion des ZAE

Le Réseau des Acteurs du Développement Economique d'Alsace



ECOPARC BASSE ZORN

RECONVERSION D'UNE FRICHE HOSPITALIERE EN PARC D'ACTIVITE – HOERDT (67)

Comment adapter une zone d'activités économiques et industrielles aux contraintes d'un site existant ?



POUR REGENERER LA VILLE DURABLEMENT

ECOPARC BASSE ZORN – UN SITE CHARGÉ D'HISTOIRE



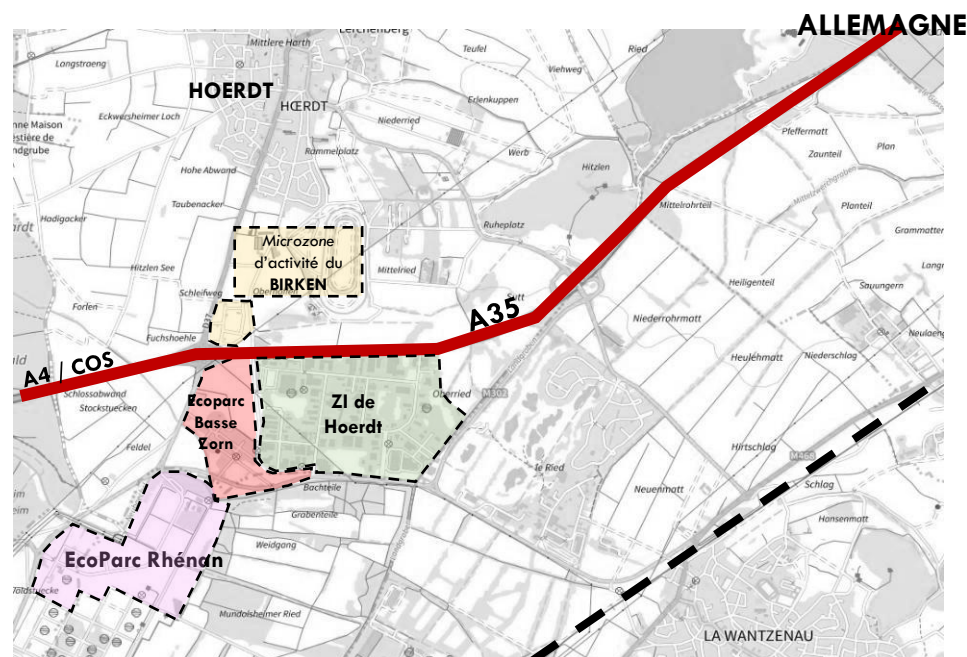
Ancien dépôt de mendicité créé au 19^{ème} siècle, qui a évolué courant du 20^{ème} siècle en établissement psychiatrique. Le site vivait en autarcie (2 chapelles, une salle des fêtes, une ferme, des ateliers, une piscine... et de l'hébergement).

Vacant depuis plus de 15 ans, la nature a repris ces droits, laissant un site à l'héritage bâti et paysager important.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE



- 8 km au Nord de Strasbourg
- 800m de l'A35 reliant l'Allemagne
- 2 km de l'A4 reliant Strasbourg à Paris
- 2 km de l'embranchement Nord du Contournement Ouest de Strasbourg



L'EcoParc Basse Zorn (40 ha) est situé entre :

- L'EcoParc Rhénan (80 ha)
- La ZI du RIED (120 ha)
- La « Micro-zone » du Birken (10 ha)

Ce secteur constituera le plus grand pôle d'activité économique du Grand Est avec plus de 250ha.

UN POSITIONNEMENT STRATEGIQUE, A PROXIMITE DES AXES ROUTIERS ET AUTOROUTIERS

MONTAGE DE L'OPÉRATION

- **3ans de montage** pour obtenir toutes les Autorisations Administratives nécessaires,
- Il a fallu :
 - Définir les éléments forts du site, à préserver lors de l'aménagement
 - Etablir un **Cahier des Charges de la zone** (CPAUPE)
 - Définir les besoins et contraintes de l'aménagement, pour répondre :
 - Aux contraintes existantes
 - Aux besoins de l'aménagement
 - Aux contraintes issues des études environnementales
 - Être en échange permanent avec les collectivités et devenir leur **interlocuteur unique** lors de toutes les phases, passées, présentes et à venir :
 - Montage
 - Aménagement
 - Construction
 - Vie du parc au travers de l'ASL, à laquelle tous les usagers s'obligent à adhérer
 - En tant que propriétaire de murs dans le parc, via notre foncière



LE PATRIMOINE BÂTI PRÉSERVÉ

Pour maintenir l'histoire du site, les 11 bâtiments les plus emblématiques de la friche hospitalière sont conservés. Afin d'assurer leur préservation et leur requalification, ils ont été classés Eléments Remarquables du Patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

1. La Ferme - anciennes écuries (XIX^e siècle)
2. La Chapelle Protestante (XIX^e siècle)
3. Le Bâtiment Administratif (XIX^e siècle)
4. L'Ancien Bloc Médical & la Chapelle Catholique (XIX^e siècle)
5. La Tour (XIX^e siècle)
6. Le Pavillon Seguin (1929)
7. Le Pavillon Esquirol (1929)
8. Le Pavillon Régis (1929)
9. Le Bâtiment Economat (XIX^e siècle)
10. La Salle des Fêtes (XX^e siècle)
11. Les Ateliers (XX^e siècle)

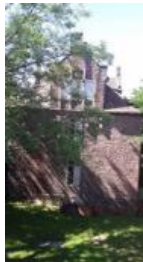


1

5



8



6



7



4



3



**11 BÂTIMENTS (10 000 M²) FERONT L'OBJET D'UNE
ATTENTION PARTICULIÈRE ET SERONT PRÉSERVÉS ET
RÉHABILITÉS**



LE PATRIMOINE PAYSAGER REMARQUABLE PRÉSERVÉ

En parallèle des bâtiments remarquables, le site présente un patrimoine végétal et paysager impressionnant, qu'il était impossible de ne pas préserver.

L'accès monumental par l'allée de Tilleuls nous mène au cœur du site, et nous rencontrons au détour des allées des arbres souvent centenaires, et parfois d'essences rares. La nature, devenue omniprésente au cours des années d'abandon du site, est également un refuge pour la faune locale.

Il était évident, au même titre que les bâtiments, d'assurer la préservation de cette partie de l'identité du lieu.

1. La Ripisylve du Schlossgraben et les linéaires boisés
2. L'Alignement de Tilleuls de l'entrée historique
3. Les Arbres remarquables à protéger.



Une étude phytosanitaire des arbres du site de l'EPSAN a été menée par l'atelier Feuillage pour établir :

- leur intérêt pour le paysage (essence, port, âge, développement),
- leur état sanitaire et mécanique,
- les soins à leur apporter dans les années à venir.

LES SUJETS À PRÉSERVER ONT ÉTÉ INTÉGRÉS AU PLAN DIRECTEUR DE L'OPÉRATION. Environ 80 arbres, dont plusieurs centenaires, sont conservés et protégés, avec des servitudes in faciendo inscrites dans les actes notariés des futurs propriétaires.

Le double alignement de Tilleuls de l'entrée historique fera quand à lui l'objet d'une **transplantation des arbres côté Nord**, pour permettre à la fois l'adaptation de l'accès à l'activité et la conservation de ce symbole du site.



Arbres conservés du parc qui offriront un cadre de travail privilégié aux futurs utilisateurs de la zone

PROGRAMMATION DE L'OPERATION

- Adaptée aux contraintes d'implantation des bâtiments existants et du patrimoine paysager
- Volonté d'offrir une granulométrie fine et modulable, pour répondre au mieux au parcours résidentiel des entreprises qui seront les utilisateurs finaux:
 - Plus grand lot commercialisé : 10 ha
 - Plus petit lot commercialisé : 2 200 m²
- Projets diversifiés :
 - Rénovations de bâtiments
 - Clé en main utilisateur (VEFA ou locatif)
 - Bâtiments multi-occupants en location
- Permet l'installation de PME, par la location de plateaux de 100 m², jusqu'à l'installation de projets d'envergures (plateforme logistique de 25 000 m²)
- Volonté de créer des espaces aux usages mixtes, regroupant:
 - Des activités productives et de transport,
 - Du bureaux,
 - Des locaux tertiaires et de formation,
 - De l'évènementiel
 - Des services



UNE ARCHITECTURE SOIGNEE GARANTIE PAR LE CPAUPE

Séquence d'entrée des lots homogènes



Traitement paysager des lisières public/privée selon leur localisation



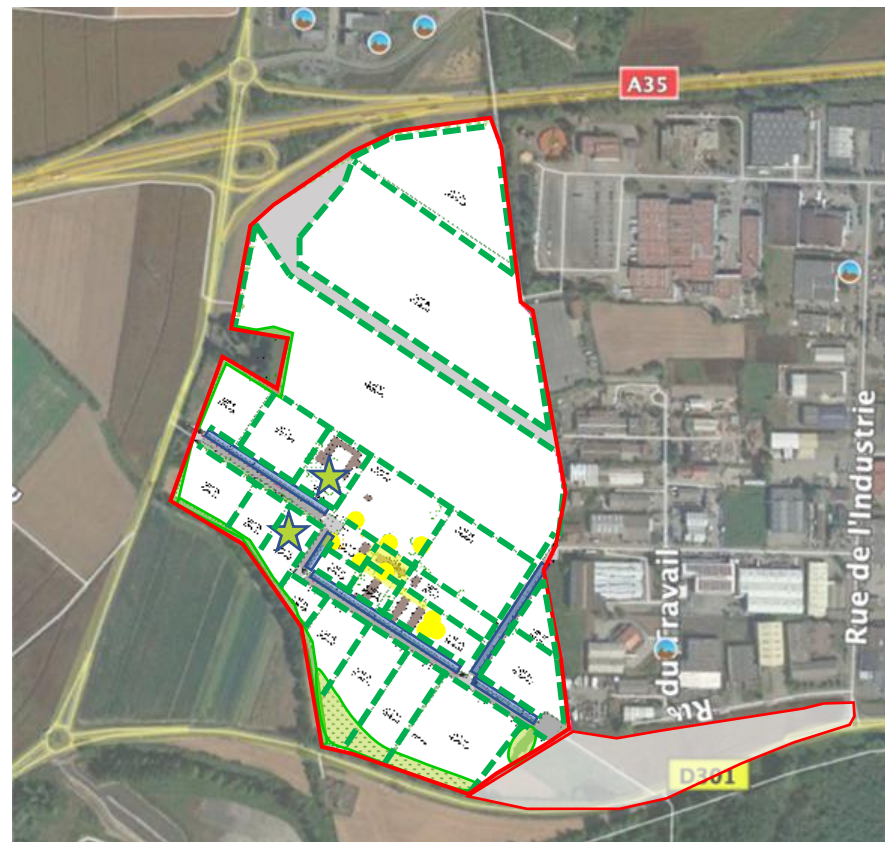
Matériaux nobles et nuancier imposé



**UN CHOIX DE MATERIAUX, DE HAUTEUR ET DE VOLUMETRIE SOBRES
QUI S'INSCRIRONT DANS L'ENVIRONNEMENT EXISTANT**

UN TRAITEMENT SOIGNÉ DU VOLET PAYSAGER, FAVORISANT LA BIODIVERSITÉ

- Une zone de compensation de 4ha créée au sud de la RD301
- 4000 m² de noues infiltrantes pour les EP des voiries
- 20% d'espaces végétalisés minimum pour l'opération
- Création d'espaces mellifères (prairie fleurie)
- 2 vergers préservés
- 80 arbres référencés et conservés
- + de 150 arbres plantés
- 60 nichoirs installés (avifaune et chiroptères)
- Abris pour reptiles et hérissons, et écuoducs créés
- 5 km de haies nouvelles
- Corridors écologiques maintenus et renforcés



UN MAIL PIÉTON CENTRAL, ESPACE DÉDIÉ AUX USAGERS



Un cheminement piéton perméable, qui disparaît progressivement dans les espaces verts



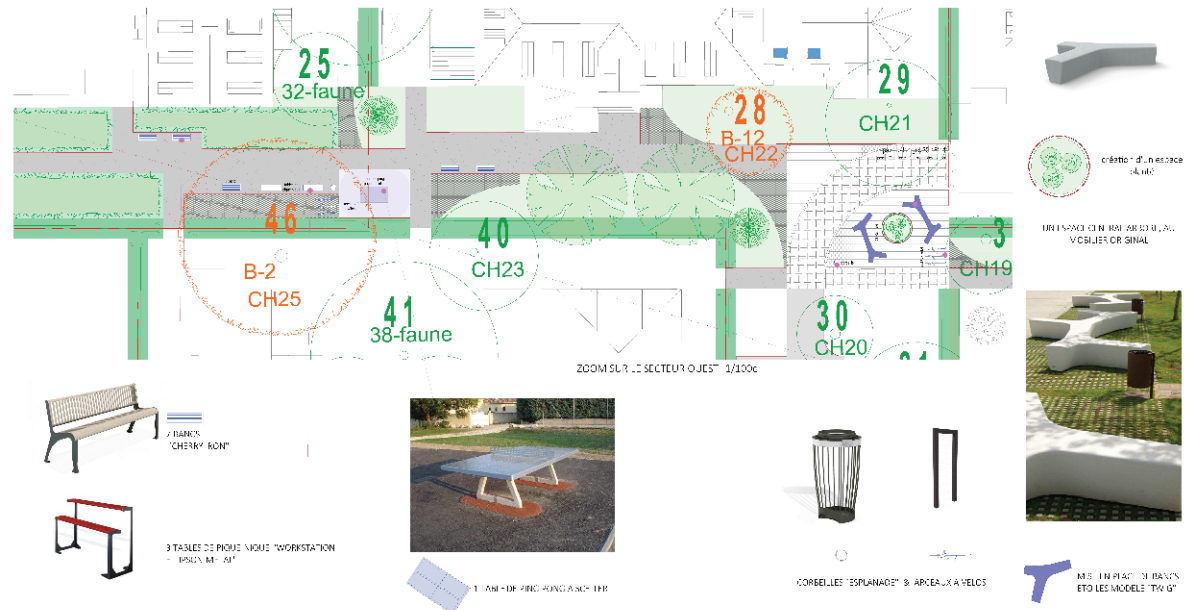
Un espace central minéral, mais arboré



Des noues paysagères qualitatives pour la récupération des eaux pluviales

Création d'un mail piéton central:

- situé en parcelles privées,
- non clôturé et ouvert au public, à destination des usagers de la zone,
- espace central de rencontres et de convivialité pour les usagers, afin de privilégier l'humain et le cadre de travail au sein de l'Ecoparc



L'ASL : OUTIL AU SERVICE DU PROJET D'ECOPARC

L'ASL sert à assurer l'unité de gestion du lotissement / parc d'activités EcoParc Basse Zorn entre les différents propriétaires de lots. Elle prend en charge ce qui relève de l'intérêt collectif : espaces, équipements, réseaux, obligations environnementales, règles communes et charges.

Plus particulièrement et au titre des spécificités de l'EcoParc Basse Zorn :

Gestion des mesures compensatoires environnementales

L'ASL prend aussi en charge l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements liés aux mesures compensatoires prévues par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2022, y compris lorsque ces terrains sont hors du périmètre strict du lotissement.

Suivi des obligations environnementales

Elle contrôle l'application des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2022, met en place les contrats nécessaires à leur exécution et peut se voir transférer le bénéfice dudit arrêté préfectoral.

brownfields



asl community

Mme Anquetil Florence Dirigeante et co-fondatrice

ASL : Rôle et intérêt dans la gestion des ZAE

Le Réseau des Acteurs du Développement Economique d'Alsace





ASL : Rôle et intérêt dans la gestion des ZAE

Le Réseau des Acteurs du Développement Economique d'Alsace





A venir !

ASL : Rôle et intérêt dans la gestion des ZAE

Le Réseau des Acteurs du Développement Economique d'Alsace



Les prochaines dates à retenir

- **Mardi 02 juin 2026 : matinée chez SERUE INGENIERIE à Schiltigheim**
 - Thème => **Sensibilisation au Lean Office** : « Comment cette méthode d'amélioration continue issue de l'industrie peut s'appliquer dans ma collectivité et me faire gagner du temps et de la sérénité ? »
- **Mardi 06 octobre 2026 : Webinaire**
 - Thème => **Fiscalité des ZAE.**





AUX CÔTÉS DES ENTREPRISES ET DES TERRITOIRES

Merci !

Votre contact :

Julie HERMANN

Assistante du Pôle Développement des
Territoires

06 74 33 01 64

julie.hermann@adira.com

Bâtiment Le Sébastopol | 3, quai Kléber |
67000 Strasbourg

