

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES (CCTP)

ACCORD-CADRE

STRATEGIE FONCIERE ET MONTAGE OPERATIONNEL POUR LA RECONVERSION DES FRICHES INDUSTRIELLES DU PPA DE LA VALLEE DE LA FENSCH

CO-MAITRISE D'OUVRAGE :

Thionville Fensch Agglomération

Etablissement Public Foncier de Grand Est

TABLE DES MATIÈRES

1.	CONTEXTE DE LA MISSION.....	4
1.1	CONTEXTE TERRITORIAL ET INTERCOMMUNAL.....	4
	Situation géographique	4
	Les caractéristiques physiques du site	4
	La ressource en eau du site	5
	Dynamiques socio-démographiques.....	6
1.2	PRESENTATION DU SITE DE PROJET	6
	Périmètre d'étude.....	6
	L'histoire du périmètre d'étude	7
	La situation foncière du périmètre d'étude	9
	Vocations du site	9
1.3	PRESENTATION DE L'OUTIL PPA.....	10
1.4	ATTENTES DES PARTENAIRES	12
1.5	ETUDES ET ACCOMPAGNEMENTS CONCOMITANTS	13
2.	OBJET DU MARCHE.....	14
2.1	PERIMETRE DU MARCHE	14
2.2	DETAIL DES PHASES.....	14
	2.2.1 Phase 1 : Mission de stratégie foncière en vue de permettre l'intervention foncière des collectivités sur tout ou partie du périmètre d'études du PPA.....	15
	2.2.2 Phase 2 : Missions préparatoires à la définition du montage opérationnel en vue de mettre en œuvre le projet défini par l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine et environnementale	17
	2.2.3 Phase 3 : Identification du montage opérationnel, juridique et financier adéquat au scénario retenu par la MOUE	18
	2.2.4 PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES – prix unitaires	19
3.	MODALITE DE REALISATION DES PRESTATIONS	20
3.1	METHODE DE TRAVAIL.....	20
3.2	REUNIONS.....	21
3.3	SUPPORT INFORMATIQUE	21
3.4	SECRET PROFESSIONNEL.....	22
3.5	AUTRES OBLIGATIONS DU TITULAIRE	22
3.6	PLANNING PREVISIONNEL.....	22
	ANNEXES :.....	23

1. CONTEXTE DE LA MISSION

A titre liminaire, il est précisé que la présente étude fait l'objet d'une comaitrise d'ouvrage entre l'EPF Grand Est et Thionville Fensch Agglomération. L'étude de stratégie foncière et montage opérationnel constitue l'action 1.3 du PPA et est en ce sens, l'une des premières actions lancées en parallèle avec l'étude de maitrise d'œuvre urbaine et environnementale. Ainsi, découleront différents principes directeurs de ces deux premières démarches d'études qui permettront à la collectivité de lancer consécutivement d'autres études plus spécifiques (patrimoniales, environnementales, etc.).

1.1 CONTEXTE TERRITORIAL ET INTERCOMMUNAL

L'ancienne Communauté d'agglomération du Val de Fensch (CAVF) a été créée en 2000 et se compose de 10 communes situées dans l'aire urbaine de THIONVILLE. Au 1er janvier 2024, le territoire de la CAVF comptabilisait 70 972 habitants (cf. données INSEE 2021), au sein d'une aire urbaine de plus de 170 000 habitants. Au 1er janvier 2026, la Communauté d'agglomération du Val de Fensch et la Communauté d'agglomération de Thionville-Porte de France ont fusionné pour devenir une seule entité : Thionville Fensch agglomération. Le territoire est désormais composé de 23 communes et environ 160 000 habitants.

Situation géographique

Historiquement, l'ancienne CAVF est composée essentiellement de villes industrielles en recomposition depuis la fin des années 1970. Elles forment un continuum urbain long d'une vingtaine de kilomètres le long de la vallée de la Fensch et ses affluents.

La population active de l'agglomération (occupée ou non, de 15 à 64 ans) compte 31 784 personnes en 2020, soit 73% de la population totale de 15 à 64 ans. L'agglomération compte 62,6 % d'actifs occupés dans la population âgée de 15 à 64 ans. De plus, le taux de chômage avoisine les 13,1 % pour les 15 à 64 ans en 2020. Le nombre d'entreprises a augmenté de 35% entre 2014 et 2020. 482 entreprises ont été créées en 2020, cette hausse est principalement due à l'essor des immatriculations sous le régime du micro-entrepreneur.

Les caractéristiques physiques du site

Le périmètre d'étude se trouve dans la partie orientale du Bassin sédimentaire Parisien, composé de vastes plaines et de plateaux de basse altitude à la géomorphologie variée. La végétation y varie selon la diversité des roches mères sédimentaires présentes. Le Bassin parisien regroupe essentiellement des roches calcaires ainsi que des limons, des argiles et des sables.

La vallée de la Fensch se trouve plus précisément dans des formations géologiques du Jurassique inférieur armées dans les couches liasiques gréseuses (roche sédimentaire formée de grains de sable réunis par des ciments) et marneuses (mélange de calcaire et d'argile dans des proportions équivalentes). La sensibilité de sa roche favorise les instabilités de pente.

Le site prend place sur la terrasse alluviale ancienne de la Fensch, enserrée au Nord et au Sud par la cuesta de Moselle, et ouverte sur l'Est vers la plaine alluviale de la Moselle. Cette situation particulière donne des caractéristiques topographiques particulières à surmonter dans le cadre des infrastructures de direction Nord/Sud.

Le secteur a largement été remanié et remblayé lors de l'exploitation sidérurgique récente du site. Ces remblais reposent sur les formations liasiques à dominante marneuses et schisteuses, qui ont une structure feuilletée.

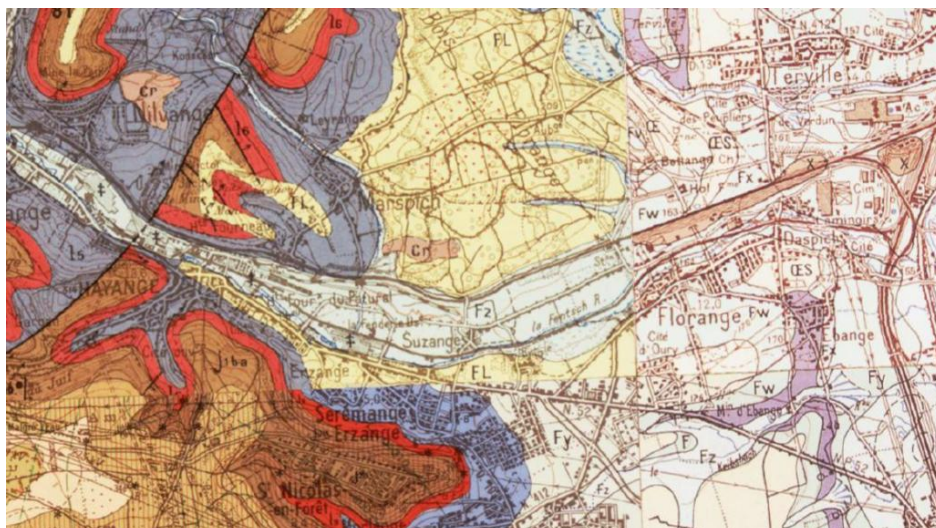


Figure 1 : Plan des formations géomorphologiques à Uckange, BRGM InfoTerre, 2021

La dépollution du site et ses remblais n'a pas encore été engagée. Le site présente des caractéristiques fortes de pollution par les métaux lourds et hydrocarbures, sans pour autant juger de son caractère diffus ou spontané, qui sera traduit dans le cadre des études environnementales de l'industriel et propriétaire du site, dont l'objectif est de dépolluer vers un nouvel usage industriel.

Aucune caractéristique mécanique du site n'est connue à ce jour. Aucune connaissance formelle sur les niveaux, détails et caractéristiques des fondations ne sont connues à ce stade.

La ressource en eau du site

Le périmètre du PPA est assis en partie sur une entité hydrogéologique de type alluviale et la présence d'un aquifère en sous-sol est avérée.

La rivière Fensch trouve sa source à Fontoy. Elle procède à un parcours de 15 km environ avant de se jeter dans la rivière Moselle à Illange.

La rivière Fensch n'est pas constituée d'un document d'urbanisme prescrivant des contraintes selon les risques d'inondations. Toutefois, une modélisation complète selon des risques de crues est entreprise par la Communauté d'agglomération compétente.

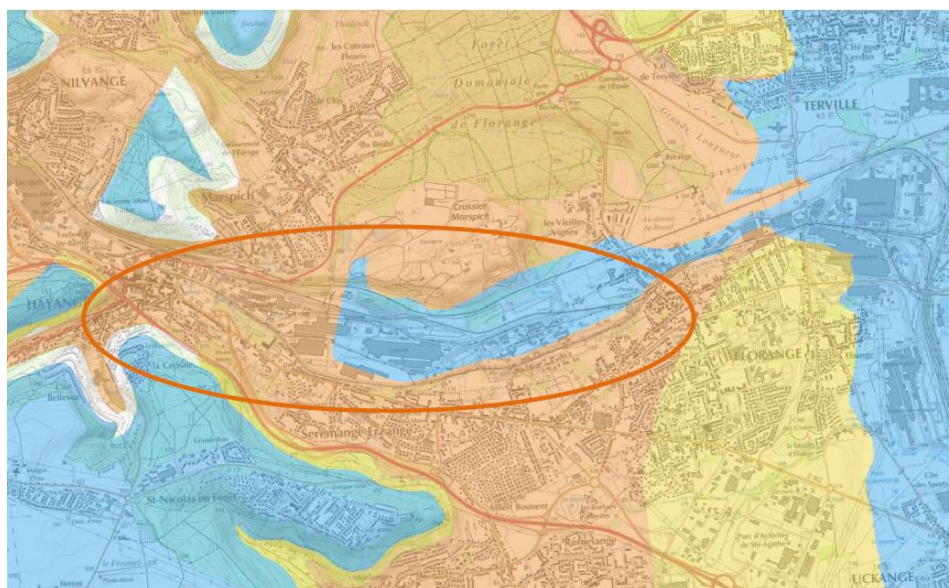


Figure 2 : Plan des masses d'eaux souterraines et aquifères à Uckange, BRGM InfoTerre, 2024

Dynamiques socio-démographiques

La population active de l'agglomération (occupée ou non, de 15 à 64 ans) compte 31 784 personnes en 2020, soit 73% de la population totale de 15 à 64 ans. L'agglomération compte 62,6 % d'actifs occupés dans la population âgée de 15 à 64 ans.

De plus, le taux de chômage avoisine les **13,1 %** pour les 15 à 64 ans en 2020. Le nombre d'entreprises a augmenté de 35% entre 2014 et 2020. 482 entreprises ont été créées en 2020, cette hausse est principalement due à l'essor des immatriculations sous le régime du micro-entrepreneur.

1.2 PRESENTATION DU SITE DE PROJET

Périmètre d'étude

Le périmètre du PPA préfiguration des Friches industrielles de la Vallée de la Fensch comprend en majorité les activités industrielles en cessation d'activité, que sont :

- **Les Hauts-Fourneaux et activités annexes** (Soufflantes, criblages des matières premières, bureaux administratifs et archives, réservoirs à eau de mine, canalisations de transfert des gaz, tours à traitement chimique...), hors secteur de l'ancien gazomètre et du portier Nord côté RD13 à Hayange ;
- **Acierie et halle de coulée continue, et ses annexes** (halles à lingotières, stations électriques et d'épuration...) Hayange/Serémange-Erzange ;
- **Le site de la Cokerie** et ses bâtiments administratifs de formation, laboratoire, vestiaires, salles de contrôle, ainsi que l'ensemble du parc à charbon à Florange/Serémange-Erzange ;
- Le secteur dit de la **zone des sous-traitants d'ArcelorMittal** et la **friche de l'entrée du « Portier La Vallée »** à Florange/Serémange-Erzange ;
- **Le pied du talus du Crassier de Marspich** dans la continuité de la ZAC les Vieilles Vignes et de l'ancien quai militaire à Florange ;
- L'immeuble dénommé **le "Bureau Central n°2"** à Hayange ;
- **Le site de la Platinerie** et son espace boisé, ainsi que le faisceau de voiries de la sortie d'autoroute à Hayange ;
- **La gare ferroviaire de Hayange**, liaison entre le centre-ville et le quartier de Marspich, incluant le "Pont de la Mine" et le réseau ferré le reliant à l'usine Saarstahl rail à l'Ouest de Hayange ;
- **La zone d'activités dénommée Saint-Jacques 2** et sa liaison ferroviaire en traversée du centre-ville de Hayange.

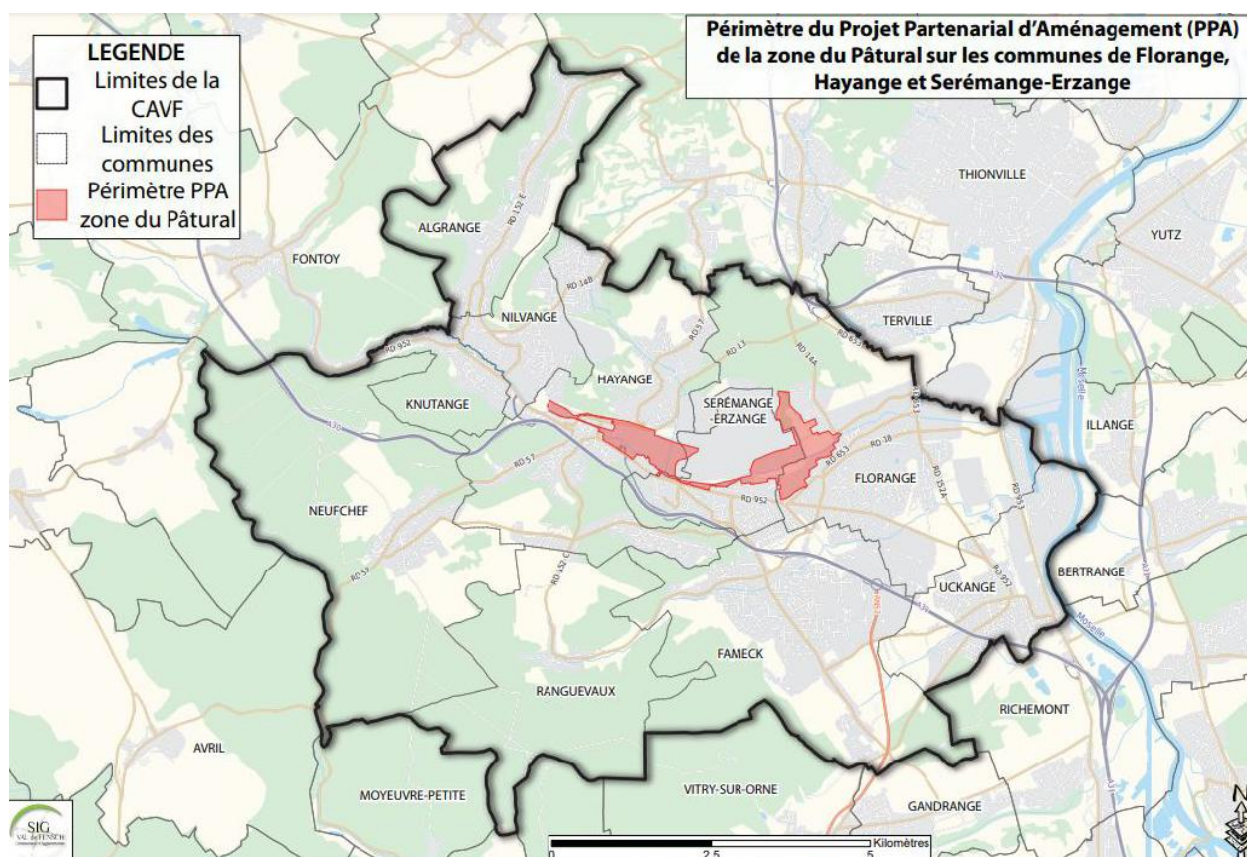


Figure 3 : Périmètre du PPA des friches industrielles de la Vallée de la Fensch, Contrat PPA, mai 2024

La surface totale est d'environ 165 hectares et s'imbrique en parallèle du continuum urbain formé par les communes de Hayange, Serémange-Erzange et Florange.

Les cartes détaillées des sites du périmètre sont proposées en annexe de la présente consultation.

L'histoire du périmètre d'étude

Le site de Patural ne constitue pas un fonds industriel ancien. De création sensiblement contemporaine des dernières grandes usines sidérurgiques lorraines établies avant la Première Guerre Mondiale, il doit sa notoriété à la famille de Wendel, dynastie industrielle dont des membres résident sans interruption à Hayange entre 1704 et 1982. L'importante médiatisation de la cessation d'activité du site en 2011 a probablement contribué à renforcer le caractère symbolique du site, lui attribuant ainsi une valeur signalétique particulière.

Sa « mise sous cocon », induite par l'accord signé en 2012 entre le gouvernement français et le Groupe ArcelorMittal, s'est achevée en décembre 2018 sur la décision de fermer définitivement les activités sidérurgiques des hauts-fourneaux, de l'aciérie, de la coulée continue. Puis, en 2020, la Cokerie a également été arrêtée.

Fondée en 1948, Sollac assure sa production de fonte et d'acier auprès de la société Wendel-Sidélor alors propriétaire de l'usine de Patural. Sa cession à Sollac intervenue en 1973, entraîne une restructuration qui se traduit par une modernisation des hauts fourneaux et la construction d'une nouvelle aciérie exploitant le procédé « LWS ».

Principalement achevé en septembre 1978, cet ensemble de travaux est conforme à l'aspect visuel du site dans son état actuel. La récente dévolution du site par l'industriel ArcelorMittal à la société « Henry Invest », actuel propriétaire, associe les éléments suivants :

- L'usine à fonte et l'aciérie formant continuité fonctionnelle d'élaboration de l'acier.
- Un bâtiment à usage de bureau et/ou bureau d'études désigné « BC (bureau central) 2 ». Il fait partie d'un ensemble architectural plus vaste avec le BC1, désaffecté depuis près de trente ans, et en voie de reconversion sur une opération de 127 logements.

L'ensemble de l'emprise comprend deux groupes chronologiquement et fonctionnellement distincts, orientés Est-Ouest et de plan sensiblement parallèle :

- **Le groupe Ouest (usine à fonte)** correspond à la batterie de hauts fourneaux et de leurs accessoires (accumulateurs à minerai de fer, puis à aggloméré et à coke, estacades, rampes de chargement par skips au Nord, bassins de granulation du laitier ; salles des machines au Sud). Edifié probablement à partir de 1901 sur un terrain alors vierge de constructions désigné sous le toponyme cadastral de « Pâtural » qui donnera son nom à l'usine, il est parallèle à l'embranchement ferroviaire qui dessert l'ensemble des accumulateurs. La période d'édification des premiers hauts fourneaux intervient principalement entre 1905 et 1912. Présentant à sa construction une composition spatiale particulièrement rationnelle, inspirée des réalisations américaines, l'usine de Pâtural, affiche tous les caractères d'un modernisme industriel en vogue dans les premières années du XXème siècle : batteries de hauts fourneaux en ligne, abandon des machines à vapeur au profit des moteurs à gaz de haut fourneau, équipement électrique, chargement par bennes basculantes (skips) sur rampes métalliques à forte déclivité. Des adjonctions ont été réalisées en 1919 (date portée sur une salle des machines située au Sud). En 1926, l'usine comporte 6 hauts fourneaux produisant ensemble 1200 tonnes par 24 heures. Une ultime modernisation de grande ampleur comportant leur reconstruction totale intervient entre 1973 et 1978. L'état actuel des équipements y reste, dans son ensemble, conforme.
- Légèrement décalé au Sud du précédent, **le groupe Est** comprend principalement une aciérie édifiée en 1977-1978 et le début des halles dévolues à la coulée continue. Cet ensemble de bâtiments est édifié au Nord d'un fonds industriel antérieur au début du XVIIIe siècle : la Fenderie. Son extension ultérieure au Sud entraînera la disparition des bâtiments les plus anciens de cette usine dont ne subsistent que la conciergerie et un bâtiment à usage de logement d'ouvriers. Ces éléments, distraits antérieurement de l'activité du site sidérurgique et affectés à d'autres usages ne rentrent pas dans le cadre de cet aperçu.

L'ensemble de ces bâtiments reste visuellement conforme aux réalisations alors courantes, dans le domaine industriel, en vogue dans les années 1970-1980.

Ils sont principalement constitués d'éléments métalliques (bardages d'acier peints, poteaux, éléments de structure, charpentes en fers PN et éléments de couverture).

L'emploi de parpaings de ciment y est résiduel. Le plancher de travail des convertisseurs de l'aciérie est en béton armé.

Il ne semble pas, à ce titre, offrir une forme d'intérêt architectural ou relatif à une technique constructive de nature particulière.

La situation foncière du périmètre d'étude

Il est ici précisé que l'importante majorité du périmètre d'étude du PPA est aujourd'hui sous maîtrise foncière privée (cf. carte foncière en annexe).

Ainsi :

Site	Propriété
Site de Patural	Henri Invest
Acierie et halle de coulée	Henri Invest
Le site de la Cokerie	Arcelor Mittal
Zone des sous-traitants + Friche de l'entrée du « Portier la Vallée »	Différents propriétaires privés
Le pied du talus du Crassier de Marspich	Arcelor Mittal et diverses propriétés privées
Le Bureau central n°2	Henri Invest
Le site de la Platinerie	Arcelor Mittal, sous bail emphytéotique
La gare ferroviaire de Hayange	SNCF et diverses propriétés publiques et privées
La ZA Saint Jacques 2	ZA sous gestion compétence intercommunale Parcelle de la déchetterie : CAVF Autres lots : propriétaires privés et Ville Hayange
Liaison ferroviaire	Arcelor Mittal

Un plan de situation foncière est annexé à la présente consultation (voir Annexe 2).

Il est ici précisé que la commune de Hayange a assigné un recours, le 12 mars 2024, devant le tribunal de grande instance de Thionville contre la vente conclue entre la société Arcelor Mittal et Henri Invest du foncier de Patural, incluant l'étude notariale et le Notaire. A ce jour, le contentieux est toujours en cours d'instruction.

Vocations du site

L'étude de vocation réalisée par le groupement « Une Fabrique de la Ville x Particules x Arcadis » durant l'année 2022 a permis d'établir un préprogramme comprenant 4 axes stratégiques à la requalification de ce site :

Le premier consiste à requalifier les espaces dégradés et pollués vers une nouvelle dynamique économique moderne et intégrée aux infrastructures multimodales :

- En préservant les bâtis exceptionnels du site, à requalifier pour les mettre en valeur dans le nouveau tissu urbain ;
- En permettant la continuité des activités industrielles et économiques existantes (ArcelorMittal, Saarstahl Rail), mais également en mobilisant de nouvelles activités dont les infrastructures ferroviaires et l'accès vers le port fluvial de Thionville seront une opportunité de développement ;
- En réutilisant les voies ferrées désaffectées pour de nouveaux usages en mobilité ;
- Par le désenclavement de ce complexe industriel à travers une hiérarchisation des voiries à l'échelle de l'agglomération.

Le second axe consiste à développer un nouveau tissu résidentiel dans un souci de développement durable :

- En transformant le bâti de caractère sur la friche vers de nouvelles vocations et de nouvelles formes d'habitat ;
- En considérant les orientations du Plan Local d'Habitat (PLH) intercommunal notamment sur les dynamiques démographiques et les nouveaux parcours de vie ;
- En créant les conditions d'une réhabilitation de la friche industrielle vers un usage d'habitat et d'équipements publics ;
- Par une meilleure prise en compte des coutures urbaines sur les franges de ces deux espaces industriels et habitat ;
- En adaptant la réponse des orientations d'aménagement aux territoires vécus par la population locale.

Le troisième axe stratégique propose de renaturer la rivière Fensch et ses affluents dans un but de reconnaissance des espaces naturels présents avant l'industrie :

- En considérant les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin-Meuse afin d'atteindre les objectifs attendus en matière de bon état de milieu eau ;
- En créant des parcs urbains pour structurer l'urbanisation et refunctionaliser la rivière ;
- Par la gestion du risque d'inondation de la Fensch et ses affluents qui affecte les habitations et activités économiques ;
- Par la création de cheminements doux de promenade permettant une liaison alternative entre les villes de Florange à Hayange.

Le dernier axe convient de désenclaver et développer le potentiel du quartier de la gare de Hayange :

- Par la valorisation des espaces publics du parvis de la gare et la sécurisation de la route départementale, afin de renforcer l'usage des modes doux dans cet espace fortement accidentogène ;
- En favorisant une liaison renforcée entre la gare et le site de Patural, notamment en réduisant les barrières physiques des voies et ouvrages ferroviaires ;
- En renforçant l'offre multimodale (offre vélo, bornes taxis, cadencement des bus urbains, aires de stationnement...) en gare à travers un programme pluriannuel du service ferroviaire, et en développant les synergies avec le Bus à Haut Niveau de Service "Citézen" ;
- En développant le caractère urbain de cet espace par le renforcement de son lien avec le centre-ville et le quartier de Marspich (création de cheminements d'accès rapides et sécurisés par les modes doux), par la recherche de nouvelles vocations économiques et de services à la population au sein du bâtiment historique de la gare.

Cette étude de vocation a posé les premiers jalons de la réflexion sur la mutation de ce périmètre. Il s'agit à présent d'approfondir les études en vue d'un passage à l'opérationnel.

1.3 PRESENTATION DE L'OUTIL PPA

Le PPA est un outil d'aménagement créé par la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 qui vise à accélérer les projets de territoire. Il constitue un nouvel outil opérationnel pour favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement.

Il ne se substitue pas aux outils existants et permet la déclinaison opérationnelle des objectifs et projets inscrits dans les documents stratégiques de planification (PLU, PLH, SDRADDET...) et vient alimenter le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE). Il peut s'articuler avec les projets de territoire déjà

contractualisés, par exemple les Contrats de Développement Territorial (CDT) et les contrats d'intérêt national (CIN) afin de faciliter leur sortie opérationnelle. Il offre ainsi une échelle de réflexion et d'intervention plus adaptée pour assurer une cohérence entre plusieurs opérations structurantes au sein d'un territoire et les coordonner dans le temps.

Il doit participer à la mise en œuvre des objectifs de l'État en matière de production de logements et de sobriété foncière, de vitalité territoriale et de résilience face aux risques.

Il propose ainsi un cadre de gouvernance adapté à des projets urbains menés dans un jeu d'acteurs complexe et offre l'opportunité à un EPCI d'affirmer sa compétence en aménagement autour d'un projet urbain de grande ampleur, et en faisant intervenir plus facilement les opérateurs de l'État et les acteurs privés.

Le fait de s'inscrire dans un PPA permet de mobiliser des outils spécifiques créés par la loi ELAN et offre ainsi :

- La possibilité donnée à l'État de céder à l'amiable des terrains bâtis ou non bâtis de son domaine privé, pour la réalisation d'opérations d'aménagement prévues par le contrat,
- Le recours possible aux EPA pour mener, même en dehors de leur périmètre, des études préalables à la formation d'un PPA,
- La possibilité de définir un périmètre de grande opération d'urbanisme (GOU) qui déclenchera des effets juridiques facilitant la réalisation des opérations d'aménagement. En particulier, l'EPCI devient compétent pour délivrer les actes d'urbanisme et pour réaliser des équipements publics.

A ce jour, différentes actions ont été inscrites dans le PPA :

Actions du PPA	
1.2 Désignation d'une maîtrise d'œuvre urbaine	2.6 Etude de définition d'un grand équipement à l'échelle du nord-mosellan et de remembrement des équipements publics
1.3 Définition du montage opérationnel et de la stratégie foncière:	3.1 Poursuite de la définition des aménagements de la Fensch pour l'amélioration des fonctionnalités physiques, biologiques et hydrauliques
1.4 Etudes préalables à la conservation de l'immobilier patrimonial	3.3 Actions de préfiguration sur la friche
2.1 Mise en œuvre d'études préalables à caractère environnemental	3.4 Création d'un itinéraire cyclable reliant Hayange à Florange
2.2 Conception des opérations d'aménagement	4.1 Etude de faisabilité de décroisement et d'autonomie ferroviaire de l'entreprise Saarthal Rail
2.3 Réalisation des études de marché immobilier	4.2 définir un programme opérationnel de requalification du quartier gare
2.4 Etudier les capacités de décroisement routier des friches et identifier les opportunités :	
2.5 Création d'un terreau fertile de restructuration économique	

Liste des différentes actions convenues dans le PPA

1.4 ATTENTES DES PARTENAIRES

La situation géographique et les équipements infrastructurels du site représentent un potentiel de développement important pour le territoire, et plus largement pour le nord mosellan. Cette friche industrielle, du fait de son histoire exceptionnelle, berceau du fer et de l'épopée industrielle sidérurgique française, est une opportunité incroyable pour agir sur l'image du territoire, plus respectueuse de son environnement et de ses problématiques sociales, urbaines, culturelles et mémorielles.

La dynamique portée par l'ensemble des partenaires signataires du PPA préfiguration démontre cette volonté commune de faire converger l'ingénierie et l'énergie de construire le changement qui mènera la Vallée de la Fensch vers un nouvel espace de prospérité, inscrite dans une dynamique transfrontalière.

Le contrat de PPA répondra aux objectifs communs des partenaires de prioriser les actions qui auront un impact et un pouvoir d'accélérateur de cette dynamique :

- Approfondir les connaissances du site, notamment en termes de pollution, d'approfondir les conclusions de l'étude de vocation, en traduisant de manière opérationnelle la stratégie d'aménagement et de requalification de cette friche, à l'échelle des ambitions du nord-mosellan ;
- Renforcer le dialogue entre les partenaires publics et privés dans le but de faire émerger un projet partagé et conforme aux objectifs structurels de chaque entité ;
- Mettre en œuvre une stratégie commune en matière de développement hydraulique, économique et urbain à court et long terme, compatible avec le contexte financier, aux délais réglementaires inhérents et aux réalités du terrain ;
- Identifier les démarches réglementaires à mettre en œuvre et les outils adaptés pour ce faire, au service d'une opération innovante et structurante pour les territoires représentés, tout en favorisant la synergie des moyens économiques et d'ingénierie des partenaires du contrat ;
- Engager en commun les outils réglementaires et opérationnels pertinents pour mettre en œuvre les opérations d'aménagement et de recyclage du foncier industriel ;
- Créer les conditions de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt historique et mémoriel.

D'une manière générale, ce Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) devra s'inscrire dans une approche d'aménagement durable.

L'État apportera notamment une attention particulière aux actions et projets menés qui devront s'inscrire en cohérence avec les priorités suivantes qu'il défend :

- La sobriété foncière et la déclinaison de la séquence "Eviter, Réduire, Compenser" (ERC), en cohérence notamment avec la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN) fixée par la loi "Climat et Résilience" ;
- L'adaptation des espaces au changement climatique, dans une logique de résilience et la nécessité dans ce cadre d'une préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire ;
- Les enjeux de santé publique et de protection des populations ;
- La contribution au dynamisme économique et les ambitions déployées dans le cadre de France 2030, avec notamment l'identification de sites industriels "clefs en main" pour favoriser la relocalisation d'activités.

Le contrat de PPA préfiguration porte sur une durée de 6 ans et doit permettre à la Collectivité et ses partenaires de basculer vers un niveau opérationnel à son terme. C'est en ce sens que le présent marché est lancé.

1.5 ETUDES ET ACCOMPAGNEMENTS CONCOMITANTS

Il est précisé qu'une **mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage**, ayant pour but d'accompagner par des moyens humains et d'ingénierie supplémentaire la CA du Val de Fensch dans sa démarche de requalification du site, a été confiée au **cabinet Espelia**, mandataire d'un groupement pluridisciplinaire. L'EPF Grand Est et la CA du Val de Fensch seront donc accompagnés par des représentants du cabinet tout au long de la présente étude.

Parallèlement à la présente étude de stratégie foncière et montage opérationnel, l'EPF Grand Est et la CA du Val de Fensch lancent une autre étude à savoir **une étude de maîtrise d'œuvre urbaine et environnementale** sur le même périmètre d'étude. Ainsi, le groupement retenu devra travailler étroitement avec l'autre prestataire afin de s'assurer de la bonne itération des différents travaux.

Ainsi deux études importantes sont lancées concomitamment :

- Une étude de maîtrise d'œuvre urbaine environnementale (MOUE) laquelle a pour objectif d'établir les grandes lignes du projet urbain de demain ;
- La présente étude laquelle a pour objectif d'identifier les interventions foncières nécessaires et de proposer dans un second temps le montage opérationnel adéquat pour la mise en œuvre du scénario retenu à la suite de l'étude de MOUE.

2. OBJET DU MARCHÉ

2.1 PERIMETRE DU MARCHÉ

Le marché porte sur l'intégralité des parcelles et espaces du PPA (Voir Annexe 1).

2.2 DETAIL DES PHASES

L'objet du présent marché porte sur :

Phase 1 et 2 – Stratégie foncière en vue de permettre l'intervention foncière des collectivités sur tout ou partie du périmètre d'études du PPA

- Dresser un **état des lieux initial de la situation foncière** du périmètre de PPA et de ses abords immédiats avec une analyse fine des niveaux de dureté foncière.
- Sur le territoire d'étude, l'objectif est **d'établir une stratégie d'intervention foncière adaptée aux ambitions des collectivités, telles que définies dans l'étude de vocation de 2022** sur le périmètre du PPA.
- Il s'agira d'apprécier **le degré de faisabilité** de ces ambitions **à l'aune de la situation foncière actuelle et les outils déjà mis en œuvre par les collectivités**.
- Il s'agira **d'identifier les outils supplémentaires complémentaires** à déployer afin de garantir à la Collectivité de pouvoir intervenir à court, moyen et long terme : présenter et alerter sur les outils réglementaires à mettre en place, identifier les tènements stratégiques au sein de ce vaste périmètre d'étude où la maîtrise foncière publique paraît indispensable pour mettre en œuvre les ambitions du PPA.
- Plus largement, il s'agira de **démontrer l'intérêt et les modalités d'intervention à disposition de la Collectivité**.

Sur ces deux premières phases, il est donc attendu du prestataire une connaissance fine et pointue des différents outils d'intervention foncière existants en tenant compte de la situation foncière particulière et des actions déjà entreprises par les collectivités (*pacte de préférence, action de tiers demandeur notamment*).

Outre l'expertise juridique nécessaire, il s'agit également d'avoir une approche opérationnelle et très concrète eu égard à la situation foncière complexe et le passé industriel du site.

Phase 3 – Définition du montage opérationnel en vue de mettre en œuvre le projet défini par l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine et environnementale

- L'étude de maîtrise d'œuvre urbaine et environnementale (cf. action 1.2 du PPA), conduite concomitamment à la présente, aboutira à un scénario cible, détaillé en termes de programmations et d'usages sur l'ensemble du périmètre d'étude et par sous-secteur ;
- Il s'agira **d'identifier et d'analyser les différents montages opérationnels** envisageables ;
- Puis le prestataire affinera le montage cible pour la mise en œuvre des scénarii à différents niveaux :
 - De **préciser la faisabilité économique du projet**,
 - **D'identifier le montage opérationnel**,

- De manière générale, **de recenser l'ensemble des procédures nécessaires à la mise en œuvre du projet** en lien avec l'étude conduite sur le volet 1 de stratégie foncière : DUP, acquisitions foncières ou autre outil etc.),
- De **définir l'ensemble des études nécessaires** à conduire,
- **Déterminer un phasage du projet dessiné** par la maîtrise d'œuvre urbaine.

Sur cette troisième phase, il est donc attendu du prestataire une connaissance fine des outils d'aménagement et montages d'opérations.

2.2.1 Phase 1 : Mission de stratégie foncière en vue de permettre l'intervention foncière des collectivités sur tout ou partie du périmètre d'études du PPA

Cette première phase comprend les missions de prestations intellectuelles suivantes :

1.1 Etat des lieux initial et exhaustif de la situation foncière du PPA

CONTENU DE LA MISSION

Thionville Fensch Agglomération (TFA) dispose actuellement d'une vision foncière globale sur le périmètre d'études de son PPA. Il en ressort que la quasi-totalité du périmètre est sous maîtrise foncière privée à l'exception d'une parcelle située au sein de la ZA Saint Jacques, celle de la déchetterie, laquelle appartient à TFA. Les communes ne sont pas propriétaires de fonciers stratégiques à ce jour.

Cette première mission vise à consolider cette connaissance en la confirmant et en venant parfois la préciser : quelles sont les limites de propriété précises à certains endroits, quelles sont les limites parcellaires à d'autres, quelle limite séparative entre le domaine public et privé, ...

Au-delà de la cartographie demandée au prestataire, il s'agira d'analyser et de comprendre les niveaux de dureté foncière de chaque sous-secteur du périmètre d'étude.

Nous attirons l'attention des candidats que par analyse de la dureté foncière, il est attendu une analyse approfondie de la propriété : il ne s'agit pas simplement d'identifier les propriétés publiques et privées mais bien d'identifier les typologies ou par exemple si certaines personnes ou structures se retrouvent propriétaires de fonciers au travers de différents montages.

Pour ce faire, le candidat analysera les données foncières non anonymisées. TFA permettra au prestataire d'accéder aux différentes couches SIG en sa possession, afin qu'il vienne compléter et enrichir l'analyse. Il ne s'agit pas de repartir d'une page blanche.

Compte-tenu de l'antériorité industrielle spécifique du site, le prestataire devra intégrer à la note de dureté foncière, les critères liés aux enjeux de biodiversité (vallée de la Fensch, etc.), à la nature des sols et aux pollutions connues et identifiées dans la phase 1 du marché d'étude de MOUE.

LIVRABLES

- Les couches SIG retravaillées et stabilisées
- Les cartographies intermédiaires (par propriétaire) et consolidées (ensemble des propriétés)
- Une cartographie présentant les différentes unités foncières au travers d'un indice de mutabilité foncière (indice déterminé sur la base de critères à expliciter dans la méthodologie)
- Une note d'analyse de la dureté foncière sur le périmètre de PPA

1.2 Analyse de la faisabilité foncière du projet au regard des outils déjà mis en œuvre par les Collectivités

CONTENU DE LA MISSION

À la suite de l'état des lieux, dressé dans un premier temps, le prestataire devra analyser les différents outils et procédures mis en place par les collectivités ou ses partenaires (notamment EPFGE).

Il est ici précisé que **les partenaires publics n'ont pas pour ambition unique de maîtriser l'intégralité des tènements compris dans le périmètre du PPA**. Pour autant, ils ont conscience que l'absence quasi-totale de maîtrise foncière sur ce périmètre constitue un frein sévère à la mutation du site. Dans ce contexte, différents outils ont déjà été mis en place à savoir :

- Un pacte de préférence avec la société Henri Invest laquelle a acheté en 2022 le site de Patural signé entre la société, TFA et la commune de Serémange-Erzange en novembre 2023 ;
- Une action de veille foncière sur l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre d'étude afin de pouvoir se positionner dans le cadre d'une préemption le cas échéant.

Il est ainsi demandé au prestataire une analyse juridique approfondie de l'impact et les incidences du pacte de préférence sur la sortie du projet, le degré de faisabilité de l'activation du pacte.

Par ailleurs certains secteurs d'étude étant parfois à cheval sur plusieurs communes, il s'agira d'analyser l'impact d'un éventuel usage du droit de préemption d'une commune sur les autres outils fonciers déjà en vigueur.

Parallèlement à la vente du site de Patural par Arcelor Mittal à la société Henri Invest, une **procédure de tiers demandeur** (procédure créée en 2014 et régie par le code de l'environnement) a été mise en place entre ces derniers.

Cette procédure a transféré à la société Henry Invest la charge de dépolluer et de remettre en état le site qui a accueilli par le passé une activité classée ICPE. Les travaux de dépollution et de remise en état sont déterminés au regard de l'activité envisagé par le tiers (ici la société Henry Invest). En l'espèce, à ce jour, ce dernier envisage de **maintenir une activité industrielle sur le site de Patural** (cf. mémoire de réhabilitation). A cet égard, l'entreprise a engagé depuis 2025 et pour les années à venir des travaux de dépollution et démolition en ce sens.

Dans la mesure où le nouveau propriétaire envisage le maintien d'une activité industrielle, il s'agira d'analyser l'impact de cette procédure sur d'éventuelles acquisitions à venir par l'intercommunalité ou sur la mise en place de nouveaux outils fonciers.

LIVRABLES

- Notes juridiques d'analyse

1.3 Identification des outils fonciers complémentaires à mettre en place

CONTENU DE LA MISSION

Il est demandé au candidat d'identifier tous les autres outils fonciers existants (caractéristiques, procédure d'instauration, fonctionnement) puis d'en analyser la pertinence au sein des différents secteurs du PPA.

Les informations seront consolidées au sein de fiches outils et étayées d'exemples de territoires les ayant mis en œuvre.

LIVRABLES

- Fiches outils fonciers

2.2.2 Phase 2 : Missions préparatoires à la définition du montage opérationnel en vue de mettre en œuvre le projet défini par l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine et environnementale

2.1 Analyse des montages juridiques et opérationnels envisageables

CONTENU DE LA MISSION

Dans l'attente de la stabilisation du scénario final qui sera retenu dans le cadre de l'étude de MOUE, il est demandé au prestataire de recenser et d'analyser tous les montages juridiques et opérationnels envisageables pour réaliser la mutation des friches industrielles.

Il s'agira par secteur d'intervention de lister l'ensemble des modes opératoires possibles, d'en analyser leurs caractéristiques, avantages et inconvénients.

Chaque mode opératoire devra être détaillé d'un point de vue juridique, financier et fiscal, technique, calendaire. L'analyse opérée par le prestataire devra être exhaustive et être accompagnée d'un conseil éclairé de ce dernier.

LIVRABLES

- Support de présentation

2.2 Conseil juridique et foncier ponctuel

CONTENU DE LA MISSION

Tout au long de l'étude de stratégie foncière et de définition du montage opérationnel, TFA ou l'EPFGE pourront être amenés à solliciter le prestataire sur différentes analyses juridiques, foncières et d'urbanisme réglementaire. Celles-ci seront motivées pour différentes raisons lesquelles pourront avoir attrait à une évolution législative ou réglementaire, une éventuelle mutation foncière (ou projet de mutation).

De plus, la connaissance foncière peut alimenter les politiques communales de planification à travers les PLU et ses outils (règlement, OAP, emplacement réservé...). Le prestataire accompagnera au besoin les réflexions autour de ces politiques urbaines d'anticipation, faisant écho à la mise en œuvre d'une stratégie foncière globale.

Enfin, le prestataire pourra être amené à analyser et répondre aux questionnements soulevés dans le cadre du marché de maîtrise d'œuvre urbaine sur les sous-secteurs du PPA.

LIVRABLES

- Notes d'analyse

Durant cette phase, il est attendu du prestataire, un travail en synergie avec celui du marché de maîtrise d'œuvre urbaine et environnementale afin d'anticiper les pistes de réponses opérationnelles pouvant être travaillées en lien avec la construction des propositions de sous-secteurs opérationnels.

2.2.3 Phase 3 : Identification du montage opérationnel, juridique et financier adéquat au scénario retenu par la MOUE

Cette phase sera activée dans un second temps par la maîtrise d'ouvrage : il est en effet nécessaire que l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine avance sur les scénarios d'aménagement en amont.

CONTENU DE LA MISSION

Les objectifs sont de faire atterrir le projet urbain validé dans le cadre de l'étude de MOUE. Il s'agira **de reprendre les différents montages opérationnels** étudiés préalablement afin de déterminer le montage adéquat pour la mise en œuvre du programme d'aménagement à différents niveaux :

- De **préciser la faisabilité économique du projet** : dresser un pré-bilan d'opération en détaillant le niveau d'investissement de la collectivité, l'outil d'aménagement le plus approprié, les modalités de financement des équipements et ouvrages publics nécessaires ;
- **D'identifier le montage opérationnel** : en reprenant les différentes hypothèses de montage, en étudiant la pertinence et faisabilité de la mise en place d'outils réglementaires complémentaires ;
- De manière générale, **de recenser l'ensemble des procédures nécessaires à la mise en œuvre du projet** en lien avec l'étude conduite sur le volet 1 de stratégie foncière : OIN, DUP, acquisitions foncières ou autres outils) ;
- De **définir l'ensemble des études nécessaires** à conduire ;
- **Confirmer le phasage du projet dessiné** par la maîtrise d'œuvre urbaine et environnementale.

Le prestataire est missionné pour préparer la mise en œuvre juridique et opérationnelle qui précédera l'équipe dédiée à la réalisation de l'opération.

LIVRABLES

- Calendrier général de l'opération d'aménagement
- Notes procédure d'aménagement et diverses
- Bilan financier

2.2.4 PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES – prix unitaires

Ce chapitre a vocation à identifier, par prix unitaire, des prestations complémentaires, pouvant faire l'objet d'une demande spécifique auprès du prestataire tout au long de la durée du marché. Ainsi, ces prestations pourront être commandées jusqu'à l'échéance du Projet Partenarial d'Aménagement des Friches Industrielles du Val de Fensch, à savoir le 24 mai 2030.

Ces prestations complémentaires pourront être de deux natures :

- Besoins liés à des réunions supplémentaires
- Besoins liés à une mise à jour spécifique

BESOINS LIÉS À DES RÉUNIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le présent chapitre intègre les besoins pouvant être liés à des réunions dont la planification n'était pas possible en phase 1, 2 ou 3, ou qui seraient rendues nécessaires après achèvement de la phase 3.

Les motifs impliquant des réunions complémentaires sont les suivants :

- Prise en compte d'une opportunité foncière nouvelle à enjeux induisant une évolution du périmètre d'étude ;
- Prise en compte d'une disposition réglementaire ou technique particulière pouvant modifier significativement voir remettre en cause la méthodologie d'étude proposée par le prestataire ;
- Prise en compte de données environnementales nouvelles ;

Ainsi, les candidats chiffreront :

- Prix unitaire d'une Participation à une réunion de travail supplémentaire (COTECH – Visioconférence)
- Prix unitaire d'une Participation à une réunion de travail/atelier technique supplémentaire (COTECH – présentiel)
- Prix unitaire d'une Participation à un comité de pilotage du PPA (présentiel)
- Prix unitaire d'une journée de travail supplémentaire permettant la préparation de réunion

BESOINS LIÉS À UNE MISE À JOUR SPÉCIFIQUES

Il est possible que certains scénarios dessinés par la maîtrise d'œuvre urbaine évoluent pour différents motifs (politiques, techniques, réglementaires, nouvel arbitrage...). Compte tenu de son imbrication étroite à l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine, l'étude de stratégie foncière et du montage opérationnel doit pouvoir intégrer ces évolutions. Les candidats sont invités à chiffrer et développer la méthode attenante pour les prestations complémentaires ci-après :

- Prix unitaire d'une mise à jour d'un bilan financier
- Prix unitaire d'une mise à jour du phasage d'opération et/ou calendrier
- Prix unitaire d'une mise à jour du montage opérationnel
- Prix unitaire d'une mise à jour d'une fiche outils foncier ou procédures opérationnelles

3. MODALITE DE REALISATION DES PRESTATIONS

3.1 METHODE DE TRAVAIL

MAITRISE D'OUVRAGE DE L'ÉTUDE

La maîtrise d'ouvrage de l'étude est assurée par l'EPF Grand Est et TFA en co-maîtrise d'ouvrage. Ces derniers sont accompagnés par le cabinet Espelia, en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage.

L'étude est suivie par Clément BONITEAU, chargé d'études et d'opération, de l'Etablissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE) et par la direction de l'Aménagement de TFA ; Le candidat notera la fusion, au 1^{er} janvier 2026, des deux communautés d'agglomération de Thionville-Porte de France et Val de Fensch, qui formera une nouvelle entité dénommée « Thionville Fensch Métropole ».

COMPÉTENCES ET PRESTATIONS DEMANDÉES

Les candidats pour cette consultation devront se présenter sous la forme d'une équipe pluridisciplinaire dotée a minima des compétences suivantes nécessaires à la réalisation des études, c'est-à-dire :

- Une expertise foncière opérationnelle forte
- Une expertise en urbanisme réglementaire et opérationnel (montage de projet complexe)
- Une expertise juridique
- Une expertise financière
- Des connaissances solides en droit de l'environnement (ICPE, ...), notamment au regard de la procédure à tiers demandeur en cours.

Dans l'équipe, un responsable d'étude sera désigné. Il est attendu du responsable de l'étude désigné par le prestataire de :

- être l'interlocuteur principal du maître d'ouvrage ;
- être présent à toutes les réunions organisées par la maîtrise d'ouvrage ;
- contribuer à la réalisation d'une part significative de l'étude ;
- assurer la coordination des différents co-traitants le cas échéant ;
- assurer la collaboration avec le mandataire du marché d'études de MOUE.

Pour les références, il est attendu un cahier de références significatives avec 5 à 10 références de moins de 8 ans, concernant des projets significatifs au regard du projet de la présente consultation.

La méthode de travail fait l'objet d'une proposition du titulaire sur la base du cadre de réponse fourni par la collectivité. Le prestataire est libre de la forme à retenir pour sa réponse dès lors que celle-ci reprend bien l'ensemble des points indiqués dans le cadre de réponse.

Le maître d'ouvrage souhaite préciser les éléments complémentaires suivants :

- L'organisation du groupement et des relations avec le maître d'ouvrage devra être claire et pérenne dans le temps.
- Le groupement devra offrir un mode d'organisation et les moyens techniques permettant d'assurer une permanence de l'information réciproque entre le groupement titulaire et le maître d'ouvrage.
- Le groupement devra mettre en place les moyens nécessaires afin d'assurer une réactivité adaptée, quotidienne pour faire face aux demandes du projet et du maître d'ouvrage.
- Le groupement devra préciser la façon dont il entend travailler avec le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine.

3.2 REUNIONS

DÉPLACEMENTS, VISITES ET RÉUNIONS

Le prestataire devra prévoir les visites sur sites, déplacements et entretiens nécessaires à la bonne exécution de la mission. **Les visites et les réunions devront faire l'objet d'un compte-rendu de réunion établi par le prestataire** en charge de la mission sous un délai de 5 jours maximum après la tenue de la réunion.

COMITOLOGIE

Le prestataire sera convié aux différents comités techniques et comités de pilotage du PPA afin de préciser l'état d'avancement de son étude et en restituer certaines phases le cas échéant.

A titre indicatif, les comités techniques sont trimestriels (visioconférence) et les comités de pilotage sont semestriels (présentiel). Il est bien entendu que différents points de suivi réguliers et/ou spécifiques à la présente étude pourront être organisés et proposés par les candidats.

3.3 SUPPORT INFORMATIQUE

L'ensemble des documents établis par le groupement sera produit sur support informatique, et remis au maître d'ouvrage.

La définition technique et graphique des documents remis devra permettre le cas échéant la réalisation de supports de communication.

Chaque phase de l'étude de maîtrise d'œuvre fera l'objet de rendus intermédiaires devant des comités techniques, et d'un rendu final devant un comité de pilotage.

Il sera nécessaire de distinguer ces types de rendus :

- Le rapport final de l'étude exhaustif et écrit, (format modifiable – Powerpoint /PDF),
- Des supports de présentation projetés lors des différents COTECH et COPIL (format modifiable – Powerpoint /PDF),
- Une fiche de synthèse si nécessaire de l'étude (cf. annexes) (format modifiable –Word + PDF),
- Les représentations cartographiques aux formats modifiables (DWG, Adobe Illustrator, SIG-SHP - Lambert 93)
- Les comptes-rendus des visites ou réunions et notamment du/des comité(s) de pilotage et du(es) comité(s) technique(s), rédigés par le bureau d'étude (format modifiable –word + PDF),
- Tous les documents « bruts » collectés au cours de la mission seront fournis (DIA, documents d'urbanisme et réglementaires, rapports ICPE, photographies, ...).

Le rendu sera systématique, structuré et fourni :

- D'une part, en version papier (3 exemplaires maximum, brochés),
- D'autre part, en version numérique (remise du rapport et des documents d'étude listés plus haut sur un lien de téléchargement).

Le classement (chronologique et thématique) des fichiers informatiques suivant sera demandé :

- Supports de présentation des réunions en COTECH et en COPIL (pdf et ppt) ;
- Rapport final (dossier d'étude complet exposant l'ensemble des missions demandées) ;
- Comptes-rendus de réunions ;
- Fiche foncière ;
- Fichiers supports / documents de travail (dwg, excel, jpeg, SIG...) ;
- Données collectées fichiers reçus par l'ensemble des acteurs + photos).

Le groupement devra assurer les impressions, pour le compte du maître d'ouvrage, en 4 exemplaires, pour tout document nécessitant un format d'impression supérieur au A3.

3.4 SECRET PROFESSIONNEL

Le groupement est tenu au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont ils auraient connaissance au cours de l'exécution du marché.

Ils s'interdisent notamment toute communication écrite ou verbale et toute remise de documents à des tiers sans l'accord express préalable du maître d'ouvrage.

3.5 AUTRES OBLIGATIONS DU TITULAIRE

Toutes les prestations et études nécessaires à la bonne exécution de la mission conférée par le marché sont réputées incluses dans la mission, y compris lorsqu'elles ne font pas l'objet d'une stipulation spécifique et sauf exclusion express.

Le groupement est tenu à une obligation de conseil portant sur tous les aspects de la mission, qui sera sous entendue de la manière la plus large et les obligeront à attirer l'attention du maître d'ouvrage sur toutes les difficultés ou questions ressortissant de sa spécialité quand bien même elles ne feraient pas l'objet d'une stipulation particulière du marché.

3.6 PLANNING PREVISIONNEL

Durée totale du marché d'études : depuis la date de notification du marché jusqu'au 24 mai 2030	
Durée phase1	4 mois à compter de l'OS de démarrage de la phase 1
Durée phase 2	4 mois à compter de l'OS de démarrage de la phase 2
Durée phase 3	4 mois à compter de l'OS de de démarrage de la phase 3 (OS conditionné à la livraison des scénarios prévus dans l'étude de MOUE).

Les prestations complémentaires prévues au chapitre 2.2.4 pourront être commandées jusqu'à la date d'achèvement définitive du présent marché. Chaque commande fera l'objet d'un bon de commande stipulant le délai de réalisation et la date de démarrage de la prestation commandée.

ANNEXES :

- Annexe 1 – Périmètre du PPA
- Annexe 2 – Plan de situation foncière
- Annexe 3 – Etude de vocation
- Annexe 4 – CCTP de l'étude de MOUE
- Annexe 5 - schéma explicatif de l'articulation de l'étude avec celle de MOUE