

## **REHABILITATION DU BATIMENT ASSERPRO**

*Appel à projet*



**Projet des Portes de l'Orne Amont**

*Communes de Rombas, Amnéville et Vitry-sur-Orne*

*Février 2024*

## **Sommaire**

Article 1 - Contexte et présentation

Article 2 - Cadre général de l'appel à projet

Article 3 – Déroulement et organisation de la consultation

Article 4 – Composition des rendus

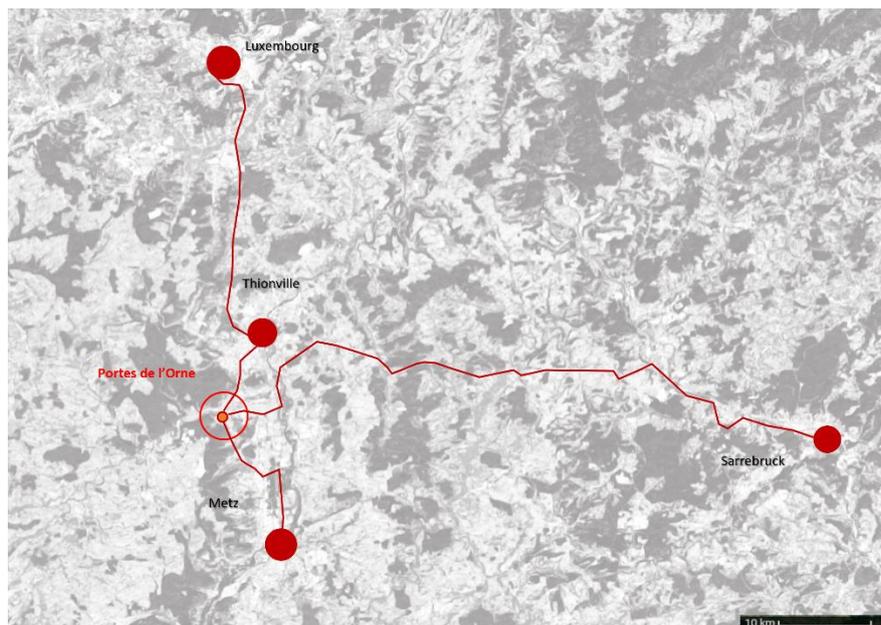
Article 5 – Critères et modalités de sélection

Article 6 – Règles de confidentialité

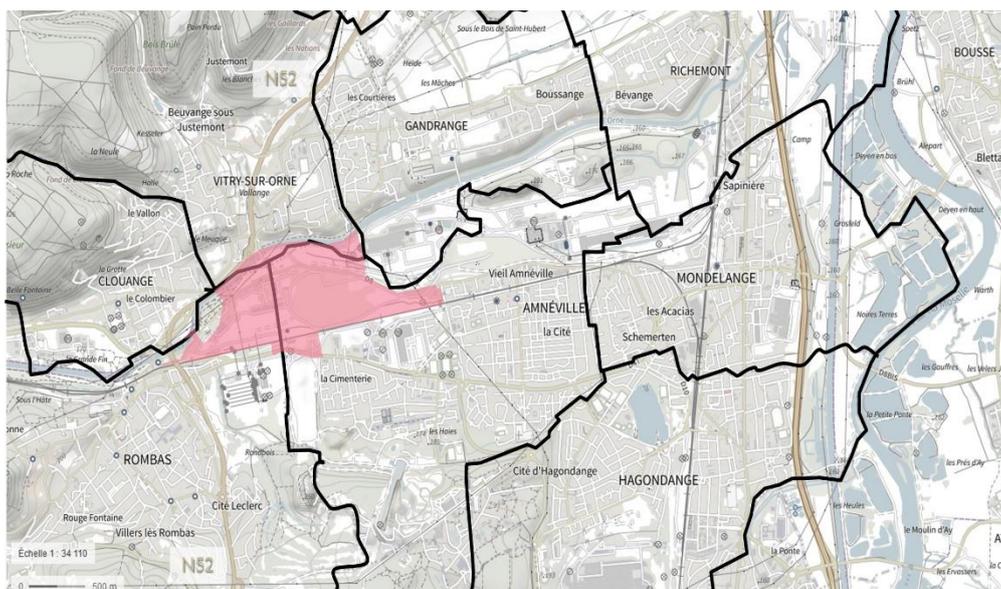
Article 7 – Droits d'auteur

## Article 1 – CONTEXTE ET PRESENTATION

Le Syndicat mixte d'études et d'aménagement des Portes de l'Orne (SMEAPO), créé en 2015, est chargé de mener à bien le projet de requalification du site des « Portes de l'Orne » dans sa globalité. Les 550 hectares de friches industrielles se situent sur le territoire des deux intercommunalités : Pays Orne-Moselle (communes d'Amnéville, Rombas et Vitry-sur-Orne) et Rives de Moselle (communes de Gandrange, Mondelange et Richemont) qui composent le syndicat mixte.



Situation géographique du site au niveau régional



Situation géographique du site au niveau intercommunal

Le site occupe une position stratégique le long du Sillon Lorrain, puissante vallée économique qui relie le nord au sud de l'Europe, et au cœur de la conurbation aval de la vallée Moselle-Orne. Ayant longtemps constitué le principal pôle d'emploi du secteur, le site se trouve au centre de l'agglomération « Rombas – Amnéville -Clouange - Vitry-sur-Orne – Gandrange – Richemont - Mondelange » et bénéficie d'une proximité immédiate avec les principaux équipements et services du territoire.

La friche des Portes de l'Orne est inscrite, avec la BA 128, comme l'un des deux grands secteurs à enjeux du SCoT de l'Agglomération messine (SCoTAM). Ce document de planification prévoit de limiter la consommation foncière des terres agricoles et naturelles et de donner la priorité au renouvellement urbain. Ces objectifs ont été confirmés par la loi Climat et Résilience de 2021 et son objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) à l'horizon 2050. A ce titre, le projet du SMEAPO répond en tout point aux orientations gouvernementales.

Le projet des Portes de l'Orne est mis en œuvre dans le cadre d'un étroit partenariat avec l'Établissement Public Foncier Grand Est (EPFGE). Depuis 2013, plusieurs études ont été réalisées pour définir et détailler le projet de développement et d'aménagement du site. Le SMEAPO s'est fixé un objectif ambitieux de « faire des Portes de l'Orne la vitrine d'un site d'expérimentation pour inventer la ville de demain, à la fois plus humaine et plus écologique, qui soit tournée vers l'innovation au service du vivre ensemble ».



Schéma d'aménagement projeté des Portes de l'Orne amont

Au regard de son ampleur et de sa complexité, le site est composé de plusieurs parties :

- Les Portes de l'Orne Amont (104 ha) qui correspond au site de l'usine de Rombas (Moulin Neuf), créée à l'initiative de l'usine allemande ROMBACHER HÜTTENWERKE à partir de 1881. Les deux derniers hauts fourneaux s'éteignirent en 1998 avant d'être démantelés ;
- Les Portes de l'Orne Amont Sud (70 ha), où se trouvait l'usine d'agglomération de Rombas. A l'arrêt depuis mars 2013, le groupe sidérurgique Arcelor-Mittal s'était engagé à ne pas démonter les installations avant 2019, expliquant pourquoi ce secteur n'a pas été intégré au site de Moulin Neuf ;
- Les Portes de l'Orne Aval (270 ha) qui correspond au site de l'usine de Gandrange. La fermeture d'une partie de l'usine est annoncée en 2008 et sa déconstruction commence en 2020 ;



Organisation du site des Portes de l'Orne

L'objet du présent appel à projet est le bâtiment dit ASSERPRO. Il se trouve au sein du premier secteur opérationnel de 104 ha des « Portes de l'Orne Amont », entièrement situé sur le territoire de la CCPOM.

Plusieurs études portant sur ce secteur ont été réalisées dans le cadre de l'aménagement de la zone. La réhabilitation du bâtiment des Syndicats constitue la première opération du site des Portes de l'Orne, achevée fin 2022, il devient le Cap'Orne Maison des transitions et du vivant. Cet équipement se positionne en tant que lieu clé en matière de pédagogie et d'échanges avec et entre les différents publics (coworkeurs, associations, citoyens, scolaires, etc.). Cet espace multifonctionnel représente aussi un lieu vitrine des Portes de l'Orne.

Deux opérations sont en cours de finalisation : la transformation du bâtiment Energie en Pôle d'accompagnement des porteurs de projet (le Transfo) et la réalisation de l'agrafe paysagère pour

connecter les différents équipements du site en créant un environnement et un cadre de vie agréable (parc, jeux, pump track,...).

Les projets de réhabilitation de deux bâtiments emblématiques des Portes de l'Orne sont aujourd'hui en réflexion au regard de leurs dimensions et de leur programmation complexe : la transformation de l'Atelier Locotracteur en halle gourmande et festive et du Magasin Général en lieu dédié aux sports urbains indoor et à des activités artisanales.

Ces opérations d'envergure s'inscrivent dans un schéma d'aménagement cohérent et structuré du futur quartier impliquant une diversité d'acteurs et différents usages et fonctions – habitat, activités économiques, équipements publics, services, espaces publics, sports et loisirs, entre autres.

## Article 2 – CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJET

Le bâtiment situé au 29 rue de l'Usine à Rombas était, jusqu'à l'automne 2023 propriété d'ASSERPRO (association pour l'emploi par la réinsertion professionnelle). Les parcelles concernées sont les n°151 et n°471 de la section 18 présentant une surface au sol de plus de 2 000 m<sup>2</sup>. La parcelle n°151 est bâtie ; elle accueille un ensemble de locaux, dits « sociaux » désaffectés de la plateforme UNIMETAL, convertis à l'usage d'ateliers et de centre de réinsertion professionnelle. Aux abords du bâtiment, on dénombre une quinzaine d'emplacements de parking en asphalte.



Situation du bâtiment ASSERPRO (29 rue de l'Usine) sur les Portes de l'Orne

L'ancien bâtiment ASSERPRO a une surface utile de 1 282,70 m<sup>2</sup>. Il comporte un étage et se compose de deux ailes. Le bâtiment principal, l'aile ouest, accueillait au rez-de-chaussée (590 m<sup>2</sup>) : l'ancien

atelier, le local soudure, des bureaux et un réfectoire. Le premier étage (285 m<sup>2</sup>) prend la forme d'une cursive, d'une mezzanine périphérique qui surplombe l'ancien atelier.

Le bâtiment attenant, aile est, abritait une salle de sport, un vestiaire avec huit douches et un espace administratif au rez-de-chaussée (254 m<sup>2</sup>). Au premier étage, on trouve un plateau de 153,70 m<sup>2</sup> à usage de bureau.

Les anciens bâtiments sociaux industriels datent du début du XX<sup>ème</sup> siècle. Ils sont destinés à un usage associatif ont été très sobrement aménagés (cf. annexe). L'état général est plutôt sensible avec des bâtiments vétustes et une couverture amiantée qui devra être remplacée à terme.

Au regard de sa position stratégique et de son projet d'aménagement d'envergure des Portes de l'Orne, le SMEAPO souhaite conserver l'ancien bâtiment ASSERPRO en lui trouvant une nouvelle fonction. Idéalement situé le long de la rue de l'usine, futur boulevard urbain, il permet de faire l'interface entre la ville et l'ancien site sidérurgique en reconversion.

La transformation du site des Portes de l'Orne a été amorcée avec la réhabilitation du Cap'Orne à la fin de l'année 2022. Prochainement, de nouveaux équipements ouvriront également: l'Agrafe paysagère, le pôle d'entreprenariat « Le Transfo », accueil des premiers sièges d'entreprises ou de services publics comme OMEGA Energies & Services , le SIAVO, etc.

Ainsi, la réhabilitation du bâtiment ASSERPRO devra s'inscrire dans le contexte et l'environnement des Portes de l'Orne décrits ci-dessus. En prenant en compte l'écosystème qui s'installe au sein du site du 104 hectares, le futur projet pourra à la fois bénéficier des flux générés par les équipements existants et à venir (Cap'Orne, le Transfo, sièges d'OMEGA et du SIAVO, agrafe paysagère, halles gourmandes et festives, etc.), tout en participant à l'attractivité et à la dynamisation de la zone. Il s'agit de redonner à l'ancien site sidérurgique sa fonction de centralité pour le territoire en recréant un écosystème local et une vraie continuité urbaine entre les communes de Rombas, Amnéville et Vitry-sur-Orne.

### **Le projet devra participer au dynamisme local et être un lieu ouvert et vivant.**

Le SMEAPO souhaite sélectionner un opérateur privé dans le cadre de la présente consultation. Le projet déposée par chacun des candidats, que ce soit dans la phase 1 ou dans la phase 2 (cf. article 3), devra s'inscrire dans une dynamique partenariale et participative, comme elle a été initiée par le Syndicat Mixte à travers les premières opérations de réhabilitation. Il est demandé aux candidats de proposer un prix d'achat du bâtiment ASSERPRO, qui soit à la fois réaliste et cohérent avec les capacités financières et le projet des candidats.

### **Le Syndicat mixte a fixé un prix plancher de 70 000 euros HT.**

A noter qu'ont été effectués : le rapport d'expertise (cf. annexe 1) et le diagnostic amiante (cf. annexe 2). Ce n'est toutefois pas le cas des autres aspects techniques sur lesquels le SMEAPO ne peut pas s'engager. Ils incomberont aux porteurs de projet.

## **ARTICLE 3 – DEROULEMENT ET ORGANISATION DE LA CONSULTATION**

### **1. Calendrier de la consultation**

Date de lancement de l'AAP : jeudi 29 février 2024

#### Phase 1 – Candidature

- Questions et réponses écrites entre le Syndicat mixte et les candidats sur la plateforme <https://marches-demat.com> jusqu'au dimanche 24 mars 2024.
- Organisation d'une visite de site commune et obligatoire : vendredi 15 mars 2024 à 10h.

Remise des candidatures : mardi 02 avril 2024 à 12h00

Auditions des candidats et jury de sélection des candidats : mi-avril 2024

Annonce des candidats retenus pour la phase 2 : fin avril 2024

#### Phase 2 – Projet

- Une visite obligatoire sera organisée fin avril – début mai 2024
- Auditions et réunions d'échanges techniques entre le Syndicat mixte et les candidats retenus à l'issue de la première phase
- Questions et réponses écrites entre le Syndicat mixte et le candidat

Remise des projets finaux : juin 2024

Jury de sélection et annonce du lauréat final : été 2024

*Le présent calendrier est susceptible d'être modifié si la collectivité le juge utile ; elle en informera les candidats le cas échéant.*

### **2. Accès à l'information**

Les documents suivants seront annexés au présent appel à projet :

- Le rapport d'expertise comprenant un descriptif du bâtiment (annexe 1);
- Le diagnostic amiante (annexe 2).

**Une visite obligatoire du site est organisée le vendredi 15 mars 2024 à 10h. Cette visite est commune à tous les porteurs de projet qui souhaitent candidater.**

## **Article 4 – COMPOSITION DES RENDUS**

### **1. Complétude**

La complétude des dossiers constitue un critère de recevabilité des candidatures et des offres finales. Néanmoins, le syndicat se réserve le droit de questionner les porteurs de projet sur les documents manquants à fournir.

### **2. Phase 1 – candidature**

Les candidats sont invités à remettre les documents listés ci-dessous :

- Livrable 1 : présentation et lettre de motivation du candidat ou du groupement.
- Livrable 2 : note d'intention et de présentation succincte du projet précisant sa compatibilité avec les enjeux du projet des Portes de l'Orne.
- Livrable 3 : solidité et capacités économiques, financières, techniques et juridiques.

Les candidats sont invités à remettre leur candidature en version dématérialisée sur la plateforme <https://marches-demat.com>

### **3. Phase 2 – projet final**

Les candidats sont invités à remettre leur projet final comprenant les documents suivants :

- Livrable 1 – Projet de réhabilitation du bâtiment
  - Bilan d'opération incluant la proposition chiffrée pour l'acquisition du bâtiment,
  - Modalités techniques et architecturales de la réhabilitation du bâtiment : traitement et réhabilitation du bâti (prise en compte des contraintes de pollution, réaménagement, matériaux, etc.), valorisation des caractéristiques patrimoniales du bâtiment, intégration architecturale et insertion environnementale.
- Livrable 2 – Projet d'exploitation du lieu : programme, ambitions et modèle juridico-économique :
  - Note de présentation du projet détaillant ses caractéristiques, ses ambitions et son positionnement sur les Portes de l'Orne et au-delà : vision et justification de la programmation et des objectifs attendus.
  - Modèle juridique et économique (business plan, statuts juridiques, etc.).
- Livrable 3 – Modalités de mise en œuvre : organisation et modalités de travail avec la collectivité et ses partenaires, méthodologie et planning prévisionnel de l'opération.

Les candidats sont invités à déposer leurs projets en version dématérialisée sur la plateforme <https://marches-demat.com>

## Article 5 – CRITERES ET MODALITES DE SELECTION

### 1. Critères d'analyse des candidatures (phase 1)

Les candidatures seront examinées au regard des critères suivants :

Critères d'analyse	Pondération
<b>Critère 1 – Note de présentation et d'intention</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pertinence du projet proposé</li><li>• Compatibilité avec la dynamique et les enjeux de reconquête des Portes de l'Orne</li></ul>	60 %
<b>Critère 2 – Solidité du montage juridique, financier et technique</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Capacités financières et solidité du candidat ou du groupement</li><li>• En cas de groupement, pertinence de l'organisation entre les membres,</li><li>• Pertinence du montage juridique de l'opération</li><li>• Capacités à intégrer les enjeux de réhabilitation d'un ancien bâtiment industriel</li><li>• Références éventuelles du candidat, des membres du groupement ou du groupement</li></ul>	40 %

### 2. Critères d'analyse des projets finaux (phase 2)

Les projets finalisées seront analysées puis sélectionnées à la lumière de critères hiérarchisés et pondérés tels que mentionnés ci-après :

Critères d'analyse	Pondération
<b>Critère 1 - Pertinence et qualité du projet d'exploitation proposé</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Qualité de la proposition au regard des enjeux du site et des besoins identifiés localement</li><li>• Cohérence et adéquation avec le projet d'aménagement des Portes de l'Orne,</li><li>• Solidité du bilan économique et du modèle juridique</li><li>• Planning et phasage du projet</li><li>• Capacités de coopération avec les acteurs publics tout au long du projet</li></ul>	40 %
<b>Critère 2 – Pertinence et qualité de la proposition de réhabilitation du bâtiment</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Expertise et compétences au regard des exigences techniques du bâtiment</li><li>• Qualités architecturales et insertion urbaine (lien avec le espaces publics, traitement de la façade côté rue, etc.)</li><li>• Valorisation patrimoniale du bâtiment</li><li>• Qualités et ambitions environnementales</li><li>• Planning et phasage du projet</li><li>• Capacités de coopération avec les acteurs publics tout au long du projet</li></ul>	30 %
<b>Critère 3 – Offre financière : prix d'acquisition du bâtiment</b>	30 %

## **Article 6 – REGLES DE CONFIDENTIALITE**

Les équipes candidates sont informées que les informations, pièces et éléments transmis au SMEAPO à l'occasion de la présente consultation sont couvertes par le respect d'une règle stricte de confidentialité. Toutefois, il est rappelé qu'en application des articles L. 311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, au terme de la procédure d'appel à projets, la collectivité pourra être conduite à communiquer aux personnes en faisant la demande : les orientations générales des projets finalement non retenus, ainsi que l'offre de lauréat de l'appel à projets.

Les groupements d'opérateurs s'interdisent de communiquer à des tiers les éléments portés à leur connaissance au cours d'échanges avec le syndicat.

## **Article 7 – DROITS D'AUTEUR**

Le lauréat de l'appel à projet cède au syndicat, à l'initiative de la consultation, et aux partenaires ayant contribué à sa mise en œuvre les droits de propriété intellectuelle qu'il détient ou qu'il a obtenus de l'auteur sur les prestations accomplies en exécution de marché, à titre exclusif et pour toute la durée légale des droits d'auteur. Ces droits comprennent notamment :

- Pour le droit de reproduction : le droit de reproduire, de faire reproduire ou d'autoriser un tiers à produire, sans limitation de nombre, tout ou partie des résultats, sur tout support et/ou moyen : support papier, optique, magnétique, numérique, informatique ou électronique, reproduction au sein d'une base de données ou photothèque analogique ou numérique ;
- Pour le droit de représentation : le droit de représenter, de faire représenter ou d'autoriser un tiers à représenter les résultats par tout moyen de diffusion : voie d'exposition et/ou support électronique, informatique, télématique, de télécommunication et de communication électronique par les réseaux internet et/ou intranet et ce, auprès du public en général ou de catégories de public en particulier.