

24/10/2025

N° 25-1004

COURRIER ARRIVÉE GREFFE



Le Président

Maire de Thionville

Conseiller Départemental
de la Moselle

Monsieur Christophe STRASSEL
Président
Chambre Régionale des Comptes
Grand Est
3-5 rue de la Citadelle

57000 METZ

YUTZ, le 24 OCT. 2025

Monsieur le Président,

Par courrier du 26 septembre 2025, vous m'adrezsez le rapport d'observations définitives relatif au contrôle coordonné de la Communauté d'Agglomération Portes de France – Thionville et de la commune de Thionville pour les exercices 2019 et suivants, dans le cadre d'une enquête régionale sur la reconversion des friches industrielles.

En vertu des dispositions de l'article L 243-2 du code des juridictions financières, vous m'invitez à adresser au greffe de la juridiction une réponse écrite sur ces observations, sous ma signature personnelle.

Je vous prie de bien vouloir trouver, en annexe, les éléments de réponse que je souhaite porter à votre connaissance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PORTES DE FRANCE - THIONVILLE

Hôtel de Communauté Espace Cormontaigne 4 avenue Gabriel Lippmann

Adresse postale : CS 30054 57972 YUTZ Cedex

Tél 03 82 526 526 - Fax 03 82 52 32 22

Siège : Mairie de Thionville rue Georges Ditsch 57100 Thionville

Réponse aux observations définitives

Chambre Régionale des Comptes

CAPFT

*** FRICHES INDUSTRIELLES ***

Synthèse

L'objectif de la collectivité n'est pas la réindustrialisation complète des friches mais une réhabilitation qui vise prioritairement à :

- Requalifier les espaces dans un souci de sobriété foncière,
- Créer de l'activité économique et des emplois.

Dans les faits, la collectivité considère avoir mené des réhabilitations à dominante économique, avec des colorations industrielles, artisanales et loisirs, puisque ces vocations représentent 85% des surfaces de la ZAC de Metzange Buchel et 75% des surfaces de la ZAC de l'Emaillerie.

La collectivité a fait le choix d'intégrer, dans une proportion minoritaire, une vocation habitat dans la requalification de ces deux friches communautaires. Cette démarche présente plusieurs intérêts :

1. **Mixité fonctionnelle** : Cela permet d'équilibrer les fonctions du site (logistique, tertiaire, artisanat...) en y introduisant de la vie résidentielle, évitant ainsi la création de zones monofonctionnelles et désertées en dehors des heures de travail.
2. **Dynamisme local** : La présence d'habitants soutient les commerces, services de proximité et transports en commun, contribuant à un tissu urbain plus actif et pérenne.
3. **Qualité urbaine** : L'habitat apporte une échelle humaine, renforce l'animation des espaces publics et améliore l'image d'un site anciennement dégradé ou marginalisé.
4. **Acceptabilité sociale et environnementale** : En intégrant des logements, on répond à la demande locale en habitat, tout en limitant l'étalement urbain et en valorisant du foncier déjà artificialisé.
5. **Équilibre économique de l'opération** : La vente de foncier à usage résidentiel permet de mieux équilibrer financièrement les opérations d'aménagement. Cette mixité facilite la viabilité globale du projet et permet, en retour, de proposer des terrains d'activités à des prix attractifs, soutenant ainsi l'implantation d'entreprises.

La révision partielle des usages de la ZAC de Metzange Buchel ne démontre pas d'un manque de stratégie mais d'une certaine capacité d'adaptation de la collectivité vis-à-vis des contraintes rencontrées qu'elles soient techniques ou économiques dans un contexte conjoncturel dont la prise en compte est impérative. La coexistence des différents usages est parfaitement cohérente puisque :

- la zone de loisir s'articule à la zone artisanale de Buchel grâce aux équipements publics que sont le complexe sportif et la salle multifonctionnelle de Veymerange,
- la zone d'habitat de Buchel a prolongé le quartier historique de Veymerange et a conforté l'habitat embryonnaire existant rue de Buchel.

Introduction

1. La ZAC de l'Émaillerie : une friche en reconversion pour la seconde fois en vingt ans

1.3. Le projet révisé : un risque de modification substantielle du contrat dû au recalibrage approximatif de la durée et du contenu de la concession

1.3.1. Un projet qui a évolué durant l'exécution de la concession

La halle de 12 000 m² et les surfaces attenantes n'ont à ce jour pas fait l'objet d'une reconversion effective et ce en raison du retard pris par la société Indesit/ Whirlpool sur la dépollution du site. La Communauté d'Agglomération demeure d'ailleurs toujours en attente du traitement par la DREAL du dossier de cessation d'activité et de la mise en place de Servitudes d'Utilité Publique.

1.3.2. Un risque de bouleversement de l'équilibre du contrat par les révisions successives

La cession à la société Francosuisse ne réduit pas le périmètre d'action confié à l'aménageur.

En termes de montant, la modification programmatique envisagée ne conduit pas à une modification substantielle du contrat de l'aménageur.

En effet le bilan prévisionnel initial, issu du contrat de concession, s'établissait à 10 511 200 € HT en recettes et à 10 288 798 € HT en dépenses, alors que le CRAC 2023 fait état d'un bilan équilibré à 10 200 000 € HT. Les montants engagés sont parfaitement stables.

1.3.3. Un nouvel avenant en cours de rédaction

Bien que le phasage de livraison des logements du programme Francosuisse dépasse l'échéance de la concession, l'opportunité d'une prorogation de la durée du contrat de concession sera étudiée à la lumière de l'avancement des constructions et des travaux restants éventuellement à réaliser sur le domaine public.

Le déroulé de cette opération démontre que des contraintes indépendantes du pilotage de l'aménageur et des objectifs fixés par la collectivité ont une incidence sur le calendrier de réalisation et par conséquent sur la durée de la concession. Le non-respect des obligations de dépollution de l'ancien exploitant et le contentieux associé auront pénalisé de manière significative le calendrier de l'opération.

La seconde reconversion qui s'engage avec le départ volontaire de la société Thomé implique également un allongement du calendrier, il s'agit toutefois ici d'un signal positif puisqu'il :

- résulte d'un accroissement de son activité et de sa volonté de rationaliser ses flux logistiques,
- permet une implantation sur la ZAC Europort et contribue une nouvelle fois à la reconversion d'une friche industrielle,
- permet une reconversion cohérente de l'ensemble des halles.

Conclusion intermédiaire

La ZAC de l'Émaillerie se situe sur une friche quasi totalement reconvertie puisque seule 12 000 m² de halle sur les 7 ha de la ZAC n'avaient jusqu'à récemment pas reçu de destination.

Cette requalification illustre le temps long qu'exige la reconversion d'un site extrêmement pollué et les difficultés rencontrées par l'Etat pour imposer aux anciens exploitants la bonne exécution de leurs obligations réglementaires de remise en état.

Cette requalification illustre également la persévérance et l'adaptabilité de la collectivité face aux multiples difficultés réglementaires, techniques et économiques rencontrées.

2. La ZAC de Metzage Buchel : une zone idéalement située, des vocations multiples

2.2. Une destination industrielle initiale qui a évolué durant l'exécution de la concession

La zone présente l'installation d'activités certes hétérogènes mais dont le déploiement s'est fait sur une surface conséquente de 92 ha en intégrant une réflexion sur leurs bonnes articulations et sur leur couture avec le tissu existant.

La vocation industrielle du secteur de Metzange, ciblé pour accueillir 5 unités « internationalement mobiles », a été en partie maintenue puisque la 1^{ère} unité a vu le jour et a permis in fine l'implantation du centre de distribution mondial de pièces détachées pour machines agricoles de la société Kverneland. La plateforme réalisée pour le développement de la seconde unité a quant à elle été investie par le groupe Kubota Europe qui a implanté son centre de distribution européen de pièces détachées.

2.3. Des conditions financières largement revues durant la concession

Les CRAC produits par l'aménageur et approuvés par la collectivité intègrent la planification prévisionnelle au travers :

- de la note de conjoncture qui présente une analyse comparée entre les événements prévisionnels et ceux effectivement réalisés ainsi que les perspectives en termes d'investissements et en termes de cessions,
- du bilan financier qui précise poste par poste la ventilation des montants année par année jusqu'à l'échéance du contrat de concession.

Ces éléments, approuvés annuellement par la collectivité, permettent de disposer d'une vision prévisionnelle de long terme. Ils sont également examinés de manière régulière par le comité de pilotage constitué par des représentants de la collectivité et par l'aménageur qui se réunit mensuellement.

Conclusion intermédiaire

Aucune remise en concurrence n'a été envisagée par la collectivité puisque les avenants de prolongation de la durée du contrat de concession prévus à l'article 6 pour le cas d'inachèvement de la mission, trouvent leur fondement dans des raisons objectives, précises et vérifiables, liées notamment à la durée des emprunts contractés pour financer la poursuite des opérations d'aménagement. Ainsi, la modification de la durée initiale du contrat est strictement justifiée et proportionnée à l'objet de la convention dans la mesure où elle n'a ni modifié l'objet principal, ni bouleversé son économie générale.

Par conséquent, la prolongation demeure strictement liée et nécessaire à l'exécution de l'objet du contrat. Ce dernier reste donc pleinement conforme au cadre juridique applicable aux conventions publiques d'aménagement, tel qu'il résulte du Code de l'urbanisme, du Code de la Commande Publique et de la jurisprudence administrative.

La collectivité a la conviction d'avoir, par voie d'avenants, légitimement intégré les modifications prévues au contrat ou devenues nécessaires, au sens de l'article L.2194-1 du CCP.