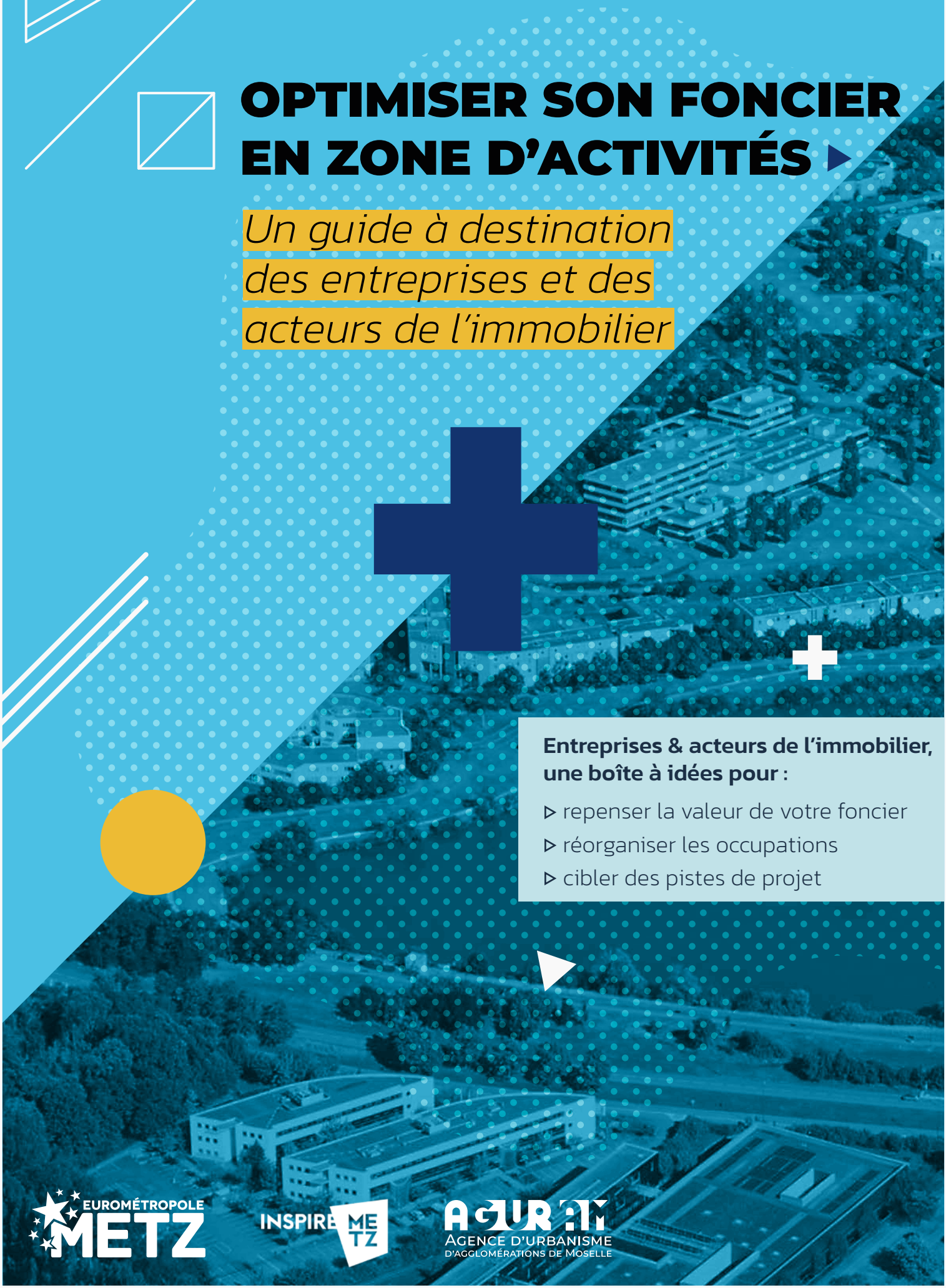
OPTIMISER SON FONCIER EN ZONE D'ACTIVITÉS

Un guide à destination des entreprises et des acteurs de l'immobilier



Entreprises & acteurs de l'immobilier, une boîte à idées pour :

- repenser la valeur de votre foncier
- réorganiser les occupations
- cibler des pistes de projet

EUROMÉTROPOLE METZ

INSPIRE METZ

AGURAM
AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Depuis quelques années, nous assistons à une révolution dans le domaine de la construction. Tout d'abord, nous avons dû apprendre à construire différemment face à l'impact de ce secteur sur l'environnement et à la nécessité d'adapter les bâtiments au changement climatique.

Aujourd'hui, face au durcissement de la législation, les parcelles constructibles se sont considérablement réduites.

Aussi, il me semble essentiel de ne pas subir cette situation. Il s'agit en effet d'une véritable opportunité pour nous réinventer collectivement. Notre Eurométropole a cette particularité d'être composée à 40 % de terres agricoles, tout en accueillant de nombreuses entreprises et le plus grand entrepôt logistique de France. Il faut donc pouvoir trouver un juste équilibre entre préservation et développement, et cela passe inéluctablement par l'optimisation de nos moyens et de notre foncier.

François Grosdidier, président de l'Eurométropole de Metz, maire de Metz

Tous comme les acteurs du privé, les collectivités partagent l'enjeu de repenser notre approche du bâti. Imaginé il y a 40 ans par Jean-Marie Rausch, le technopôle s'est affirmé au fil des années comme un site dédié aux nouvelles télécommunications et aux grandes écoles. Néanmoins, face à la concurrence des autres zones d'activités, il était important de repenser ce site. C'est en ce sens que le bâtiment du Telis a fait l'objet de travaux pour y accueillir la Maison de l'Innovation, de l'Entrepreneuriat, des Écoles et de l'Université (MIEEU), afin de répondre aux enjeux actuels et futurs.

Rénover quand cela est possible au lieu de construire. À titre d'exemple, c'est le choix de la ville de Metz dans le cadre de la réhabilitation de son centre technique destiné à la propreté urbaine. Un site entièrement repensé pour optimiser le travail de nos agents tout en le mettant en phase avec les enjeux énergétiques. C'est en effet plus de 460 panneaux photovoltaïques qui ont été installés sur le pan ouest de sa toiture. Nous déploierons des panneaux photovoltaïques sur l'ensemble de nos toitures et de nos parkings lorsque cela sera techniquement possible.

Sur l'ensemble de notre Métropole, le potentiel est immense. Avec 73 280 bâtiments et 600 parkings recensés, c'est près de 950 hectares sur lesquels il serait possible de déployer des panneaux photovoltaïques. Concrètement, cela correspond à la consommation annuelle de 170 000 ménages.

L'optimisation foncière est l'une des clés pour réussir notre transition écologique et pour envisager un nouvel avenir pour nos bâtiments. Ce document est donc une source d'information pour les acteurs souhaitant œuvrer avec nous pour disposer de bâtiments répondant aux défis d'aujourd'hui et de demain.

Gérant(e)s d'entreprises, commercialisateur(trice)s, sociétés foncières ou aménageurs, élus des collectivités : chacun porte une vision différente du sol sur lequel il intervient. Il est perçu tour à tour comme outil de travail, potentiel d'occupation, richesse à développer ou comme support d'attractivité. Les grandes zones d'activités économiques avaient été pensées dans la seconde moitié du XXe siècle, pour répondre à l'équation foncière de l'époque.

Pour accueillir l'expansion des activités, les collectivités avaient aménagé des zones dédiées en périphérie des villes, proposant des terrains moins onéreux que dans les secteurs déjà bâtis complexes ou mixtes, et favorisant les nouvelles implantations d'industries ou de commerces. 40 ans plus tard, les enjeux ont évolué. Nous retravaillons sur ces zones pour accompagner leur nécessaire transformation. Nous engageons ainsi une mutation des secteurs économiques vers la sobriété foncière. Mutation que nous savons progressive, longue, et parfois en contradiction avec les urgences des entreprises. Le but de ce guide est d'informer largement, de questionner les pratiques innovantes, de montrer des pistes de projet, mais aussi d'inciter à nous rencontrer pour discuter des évolutions à l'œuvre.

Pierre Fachot, conseiller délégué à la Gestion foncière, président de l'AGURAM, maire de Jussy

Prenant conscience des potentiels de densification des zones d'activités à travers plusieurs études stratégiques récentes, l'Eurométropole de Metz a confié à son agence d'urbanisme, l'AGURAM, l'élaboration d'un document synthétique expliquant le bien-fondé des démarches sur le foncier d'activités économiques.

Ce guide amorce des éléments de réponse, reprenant les enjeux de l'adaptation des entreprises au contexte réglementaire (décret tertiaire, obligations de solarisation des parkings...), développant les différents arguments d'une meilleure optimisation du foncier et s'appuyant sur des retours d'expériences hors du territoire.

Le quartier du Technopole de Metz est pris ici comme un échantillon révélateur : nécessité d'étude globale en amont sur le fonctionnement urbain de la zone, priorisation des secteurs à enjeux, identification de polarités existantes ou à créer, préservation du cadre paysager et prise en compte de la dimension environnementale, amélioration des pratiques de mobilités, impacts des règles d'urbanisme sur la mutation du bâti...

Autant de thématiques explorées dans ce guide, donnant à réfléchir et à travailler collectivement sur les zones d'activités de demain.

Le bâtiment Telis, totem historique du Technopole, a été totalement reconfiguré pour accueillir la Maison de l'innovation, de l'entrepreneuriat, des écoles et de l'université (MIEEU). Inaugurée en mai 2024, elle regroupe les acteurs de l'accompagnement au développement d'entreprises. L'espace est porté par la SAEML Metz Techno'pôles, qui propose également des services, des bureaux disponibles et des évènements réguliers.

SOMMAIRE

L'EUROMÉTROPOLE MOBILISÉE POUR LES ZONES D'ACTIVITÉS 6

LES ZONES D'ACTIVITÉS FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES : QUELS DÉFIS ? 10

ENTREPRISES : POURQUOI OPTIMISER VOTRE FONCIER ? 18

LE TECHNOPOLE DE METZ : UN SITE DÉMONSTRATEUR DE DENSIFICATION 20

EXEMPLES DE DÉMARCHES INSPIRANTES 30

L'EURO-MÉTROPOLE MOBILISÉE POUR LES ZONES D'ACTIVITÉS

Depuis 2018, l'Eurométropole de Metz est compétente en matière de **création, aménagement, entretien et gestion** des Zones d'activités économiques (ZAE) de son territoire. Piliers de la vitalité et de l'attractivité du territoire, les 27 sites d'activités de l'Eurométropole de Metz :

- se répartissent sur 1 700 ha (1/5 de la surface urbanisée du territoire) ;
- intègrent un fort potentiel de développement économique avec **près de 4 500 établissements implantés**[1] **;**
- accueillent plus d'1/3 des emplois métropolitains ;
- constituent des espaces d'accueil stratégiques pour les entreprises, avec quelques disponibilités foncières encore présentes ;
- sont des sites encore à renforcer, au regard des enjeux d'aménagement et de consolidation de la performance de chaque zone.

Si chaque zone s'appréhende selon son tissu économique et ses caractéristiques urbaines propres, les plus récentes intègrent une conception désormais plus compacte. En moyenne, à peine 20 % des surfaces des zones sont bâties, contre 25 à 30 % pour les zones les plus denses en constructions.

Le modèle français, avec une politique d'aménagement extensive, conduit à des densités bâties rarement supérieures à 30 %, même lorsque le territoire est contraint. Pourtant des possibilités d'optimisation existent, à l'image des Pays-Bas, où 40 % des ZAE sont bâties grâce à une organisation planifiée (moins de mitage et moins de marge de recul) et des produits immobiliers innovants favorisant les étages, les accès mutualisés ou l'optimisation des espaces de stockage.

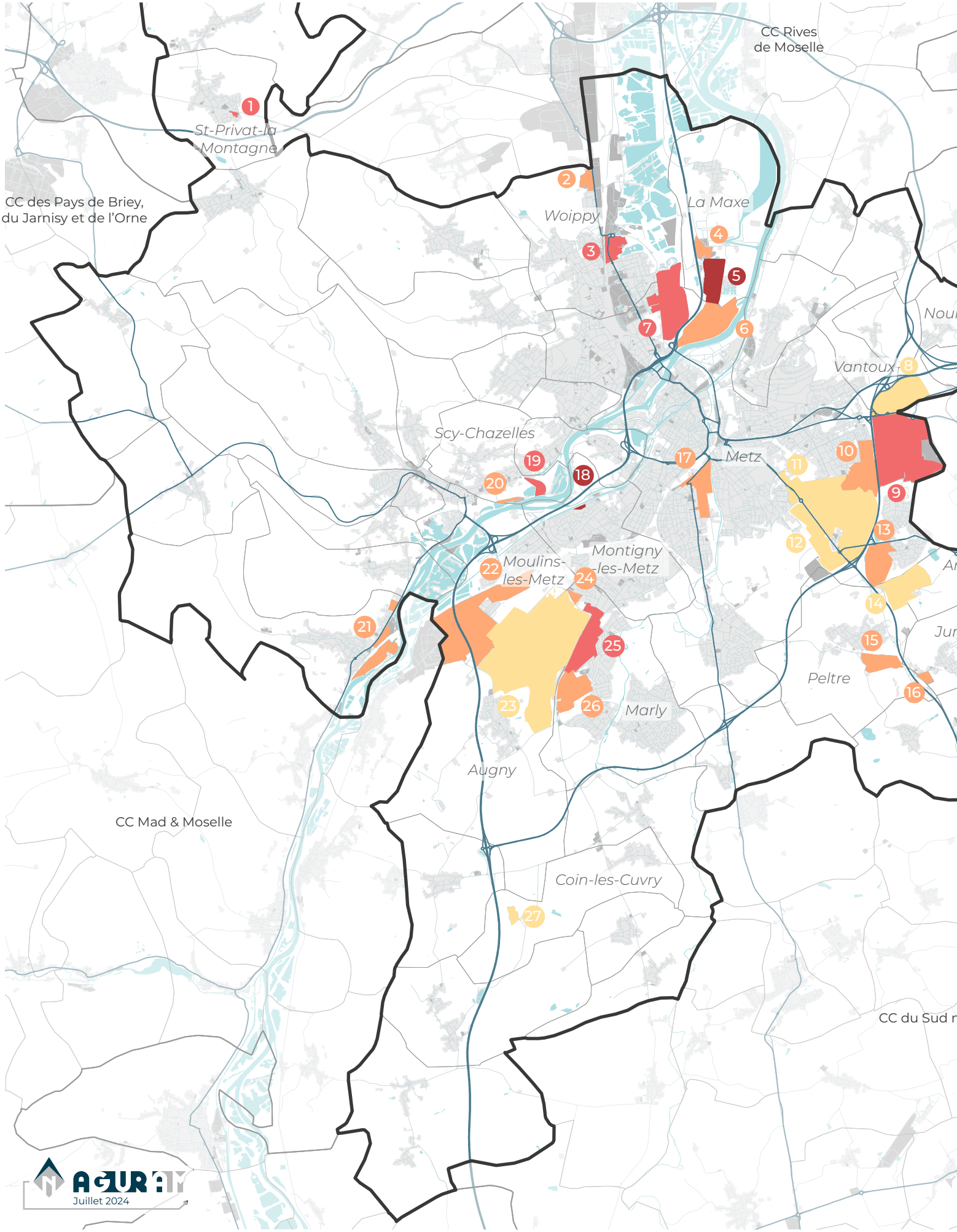
Avec une trentaine d'emplois par hectare aujourd'hui dans les zones de l'Eurométropole, l'optimisation foncière peut encore être renforcée, pour peu que l'on s'attache à mieux comprendre les surfaces disponibles et leurs capacités de réorganisation (ci-dessous l'exemple du boulevard Solidarité, zone Actipole et la densification des abords de l'usine Stellantis-PSA).

▼ 2010

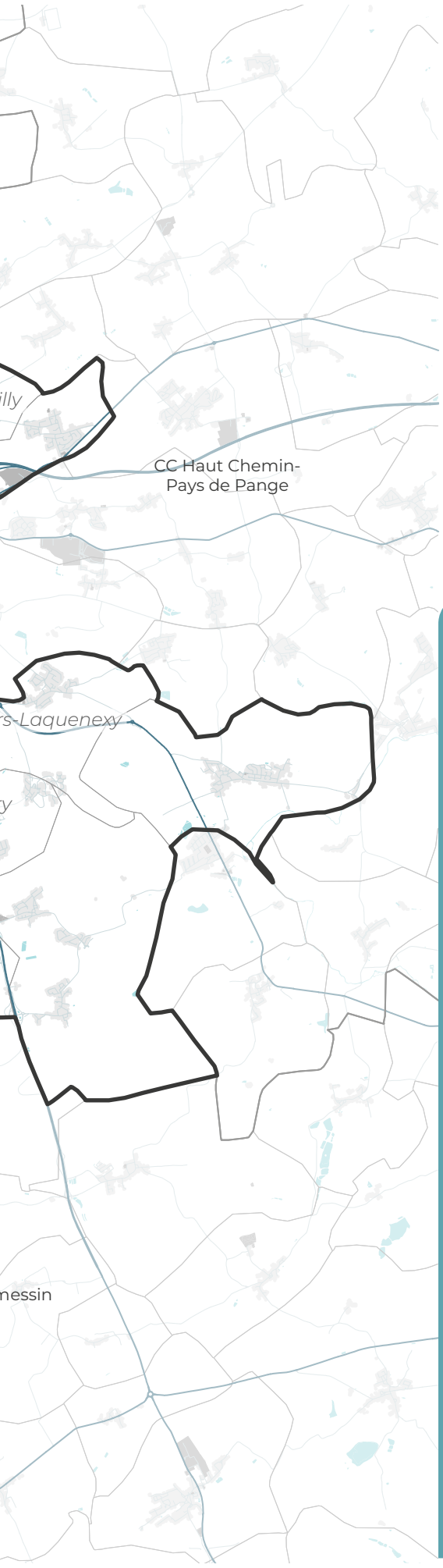
▼ 2023

[1] *Sources : Banque des territoires et compléments SCET, Citadia, AID et CEI, Atlas des ZAE de Metz Métropole 2024, AGURAM*

Portrait des sites d'activité économique de l'Eurométropole de Metz



AGURAM
Juillet 2024



0 1,5 3 km

Densité de construction des zones d'activité (selon l'emprise au sol des bâtiments)

- moins de 10 %
- de 10 à 20 %
- de 20 à 30 %
- 30 % et plus
- autres espaces d'activité
- tache urbaine

Sources : Atlas SDZAE, Banque des territoires, Citadia, AID, CEI, IGN

Nom de la zone d'activité	Densité de construction (en %)	Densité d'emplois (nb/ha)	Nombre d'emplois	Surface (en ha)	Décennie de construction	En cours d'aménagement
12. Parc du Technopôle	1,4	2	128	63,12	2000	oui
8. Lauvallières	2,2	25	1 743	69,80	2000	oui
23. Plateau de Frescaty	2,8	9,4	3 622	386,74	2010	oui
27. Zone artisanale du Sabré	6,5	87,8	569	6,48	1980	-
14. Pôle Santé-Innovation de Mercy	7,1	73,4	4 248	57,87	2000	-
11. Technopôle	9,7	31,1	6 422	206,54	1980	-
13. Zone de la Grange-aux-Bois	11,2	22,4	1 036	46,33	1970	-
15. ZA de Peltre	12,5	7,8	213	27,15	1970	-
6. Nouveau Port de Metz	13,3	8,7	623	71,81	1960	-
16. Le Breuil	14,6	23,6	128	5,43	2000	-
26. Marly Belle-Fontaine	15,4	15,5	708	45,54	1990	-
2. Saint-Vincent	16,4	27,6	287	10,4	1970	-
20. ZA de Scy-Chazelles	16,5	3,2	11	3,39	1960	-
4. Campus d'activité	16,8	27,5	295	10,71	1990	-
17. Amphithéâtre	17,9	59,8	2 346	39,21	2000	oui
21. Dr Schweitzer	18,1	12,1	409	33,9	1970	-
24. Mermoz	18,4	77,4	366	4,73	1990	-
22. Actisud	18,8	20,3	3 545	174,77	1970	-
10. Sébastopol	19,6	65,1	3 667	56,35	2000	-
25. Garennes-Bastié-St-Ladre	22,7	27,7	1 518	54,87	1980	-
7. Metz Deux Fontaines	23,2	28,7	2 604	90,64	1960	-
3. Berlange	24,1	22,5	447	19,85	1980	-
9. Actipôle-Petite Voëvre	25,3	38,7	6 575	169,92	1960	-
19. Zone Vallée de la Moselle	25,3	12,3	107	8,69	1960	-
1. ZA Bois-la-Ville	27,9	28	37	1,32	1980	-
5. Site Ikea	30,5	15,2	600	39,52	2000	-
18. Saussaie des Dames	34,1	24	36	1,5	1970	-

LES ZONES D'ACTIVITÉS FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES : QUELS DÉFIS ?

Ces dernières années, la réglementation concernant les ZAE a beaucoup évolué et demande aux entreprises comme aux collectivités, de s'adapter aux nouveaux modes de vie et aux enjeux du climat. En France, le secteur tertiaire regroupe près de 1 000 millions de m² (soit ¼ des surfaces bâties), dont les immeubles de bureaux (23 %), les commerces (22 %), les locaux d'enseignement (19 %), les établissements de santé (12 %), les équipements culturels et sportifs (7 %), les restaurants et les hôtels (7 %).

Alors que les **émissions totales de gaz à effet de serre** de la France ont diminué de 15 % par rapport à 1990 (466 Mt CO2e en 2017), celles du **secteur tertiaire ont progressé de 8 %.** Notons que la consommation d'énergie du secteur a augmenté de 29 % dans le même temps.

Pour la métropole, les émissions de gaz à effet de serre, tous secteurs confondus, ont diminué de 34 % entre 1990 et 2022 (Atmo Grand Est – Invent'Air V2024). Sur cette même période, les émissions liées au secteur tertiaire ont baissé de 53 %.

Le tertiaire représente le 3e poste le plus émetteur de gaz à effet de serre. Il est également le 3e poste le plus consommateur d'énergie derrière le résidentiel et les transports routiers. Si les émissions de gaz à effet de serre du secteur tertiaire ont été divisées par 2 en 30 ans, la baisse de consommation d'énergie est plus timide (seulement -8 % entre 1990 et 2022).

En 2022, la consommation énergétique s'élevait à 265 TWh pour le secteur tertiaire ; une donnée stable depuis 2010 (source : chiffres clés de l'énergie 2023).

Les zones d'activités font partie des zones urbanisées des grandes métropoles concernées par une mauvaise qualité de l'air (cf. seuils de l'OMS). La majorité des zones sont imperméabilisées sur au moins la moitié de leur surface totale et sont touchées par des zones de surchauffe (taux important de surfaces concernées par une température ≥ à 40°C).

Dans son **Plan climat air énergie territorial,** l'Eurométropole a défini un plan d'actions complet, qui s'intéresse à la production d'énergie, aux sources de réduction de la consommation, mais aussi à l'impact des transports. Plusieurs mesures concernent les ZAE, comme la lutte contre les îlots de chaleur, la sensibilisation des entreprises à la rénovation énergétique des bâtiments ou les changements d'habitude concernant la mobilité douce.

[2] *(contre un total de 1 588 TWh / donnée de consommation finale d'énergie, corrigée des variations climatiques Source : SDES, Bilan énergétique de la France)*

Les baisses liées à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments sont malheureusement atténuées par l'augmentation des émissions liées au refroidissement des bâtiments, qui étaient quasi-nulles en 1990. ⅓ des surfaces de ces bâtiments tertiaires sont aujourd'hui climatisées (8 Mt CO2e en 2017 selon Citepa – rapport Secten 2023).

Avec 15 % de la consommation d'énergie finale, **le parc tertiaire est un levier d'action important** pour l'État qui, dans le cadre de sa Stratégie nationale bas-carbone (SNBC), ambitionne d'atteindre la neutralité carbone en 2050.

Les entreprises sont, par ailleurs, confrontées à de nouvelles règlementations, qui fixent les ambitions de cette transition nécessaire. Les contraintes sont posées tant sur la consommation d'énergie, que sur les dispositifs de production, jusqu'à la végétalisation des toitures et des parkings.

▼ **Immeuble de bureaux – Technopôle de Metz**

© Big Property

ZOOM SUR LES RÈGLES DU DÉCRET TERTIAIRE

Le Dispositif éco énergie tertiaire (DEET), également appelé décret tertiaire, impose une réduction progressive des consommations énergétiques pour les bâtiments tertiaires (près de 68 % du parc est concerné). **Cette nouvelle réglementation, qui s'adresse tant aux propriétaires qu'aux locataires, vise à économiser 60 % d'énergie finale dans ces bâtiments à l'horizon 2050.**

▼ Schéma récapitulatif

QUELS BÂTIMENTS ?

Locaux tertiaires du secteur privé et public de + de **1 000 M²** ou compris dans un bâtiment ou une unité foncière de + de 1 000 m² de surface

QUI EST ASSUJETTI ?

Propriétaires et locataires suivant la responsabilité de chacun

La réglementation exige une réduction de la consommation d'énergie finale en appliquant l'une des deux méthodes présentées à l'article L111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation :

- ▷ réduire de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040, et 60 % d'ici 2050 la consommation énergétique finale du bâtiment, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010 ;
- ▷ ou, atteindre un niveau de consommation énergétique fixé en valeur absolue pour chaque type d'activité.
- ▷ Pour atteindre ces objectifs, différentes actions peuvent être mises en place par les propriétaires et preneurs à bail :
- ▷ améliorer la performance énergétique des bâtiments ;
- ▷ installer des équipements performants et mettre en place des dispositifs de contrôle et gestion active de ces appareils ;
- ▷ faire évoluer le comportement des occupants.

À noter : **il est permis de mutualiser l'obligation de réduction des consommations sur plusieurs sites.** Des mesures particulières ont également été prévues en cas de cessation ou changement d'activité, de contraintes architecturales du bâtiment (monuments historiques, sites classés, etc.), ou si les coûts sont disproportionnés par rapport aux bénéfices attendus (avec une argumentation technique et financière).

LES OBLIGATIONS DE SOLARISATION : POUR QUI ET POUR QUAND ?

Déjà en vigueur depuis 2023 pour les bâtiments tertiaires neufs et les rénovations lourdes, l'obligation de végétalisation et/ou de production d'énergies renouvelables va toucher également les bâtiments existants de plus de 500 m², à partir de 2028.

La loi prévoit aussi que **les parcs de stationnement extérieurs doivent s'équiper, sur au moins la moitié de leur surface, d'ombrières** intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables (dès juillet 2026 pour les parkings de plus de 10 000 m², après juillet 2028 pour des surfaces supérieures à 1 500 m²), sauf si le parking est déjà ombragé par des arbres sur au moins la moitié. Cette obligation s'ajoute aux autres contraintes déjà en place, en particulier pour les parcs de stationnement couverts. En cas de défaut, des amendes annuelles sont prévues (jusqu'à 20 000 €/an pour les parkings de moins de 10 000 m² et jusqu'à 40 000 €/an pour les autres).

© Guide parcs de stationnement - Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

▼ Intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation

▷ ***Pour l'existant,*** *au 01/07/2023 ou si la demande d'autorisation a été déposée avant le 10/03/2023*

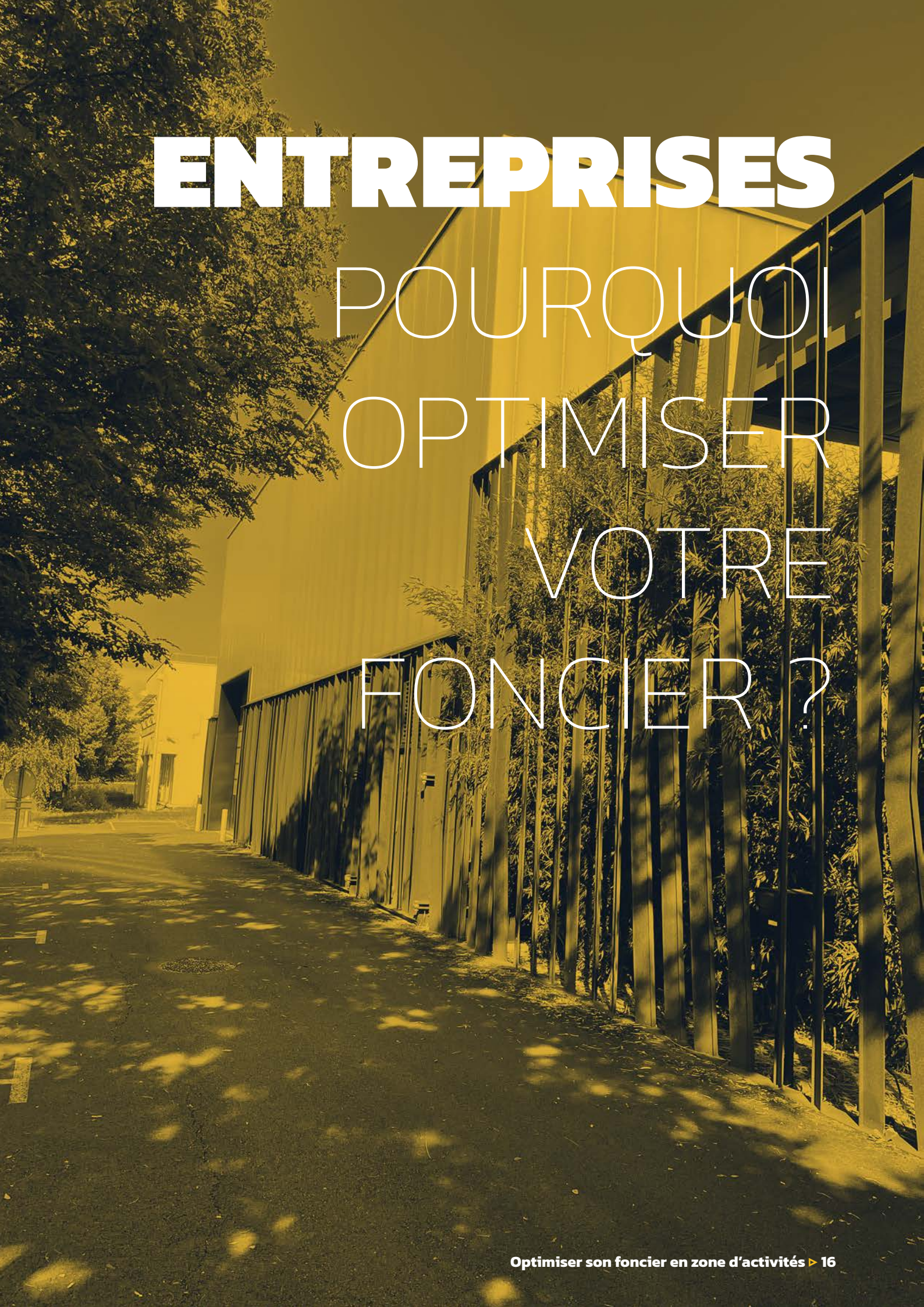
Surfaces (m²)	500	1 000	1 500	10 000
Bâtiments tertiaires (sans distinction et détail similaire au neuf	Janvier 2028			
Parc de stationnement couvert et/ou ouvert au public	Janvier 2028			
Parc de stationnement extérieur			Juillet 2028	Juillet 2026

▷ ***Pour le neuf,*** *au 01/07/2023 ou si la demande d'autorisation a été déposée après le 10/03/2023*

Surfaces (m²)	500	1 000	1 500	10 000
Bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal, entrepôt, hangar	Juillet 2023		Novembre 2019 (hors extension et rénovation lourde)	
Bâtiment à usage de bureau	Janvier 2025		Juillet 2023	
Bâtiment à usage administratif, hôpital, équipement sportif, récréatif et de loisirs, scolaire et universitaire	Janvier 2025			
Parc de stationnement couvert et/ou ouvert au public	Juillet 2023		Novembre 2019 (hors extension et rénovation lourde)	
Parc de stationnement extérieur			Juillet 2023	

Le Plan local d'urbanisme intercommunal de l'Eurométropole de Metz a été approuvé en juin 2024. Ce nouveau document-cadre s'adapte aux réglementations environnementales et énergétiques. Il encadre à son échelle leurs bonnes applications, par exemple avec l'obligation de végétalisation ou d'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur les toitures terrasses inaccessibles.

Pour aller plus loin : Guide pour la mise en œuvre de la réglementation relative à l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement – 2024 – document téléchargeable en suivant ce lien : *www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide-parcs-de-stationnement-WEB.pdf*



ENTREPRISES

POURQUOI OPTIMISER VOTRE FONCIER ?

Le foncier occupé par une entreprise porte une valeur, tant pour une entreprise occupante (immobilisation, patrimoine foncier) que pour une entreprise locataire (dépenses courantes de fonctionnement). Au-delà des obligations règlementaires, investir dans la rénovation des bâtiments permet de réduire les charges et améliore l'image de la société.

Optimiser l'espace occupé par l'entreprise apparait comme **une opportunité pour libérer une enveloppe financière en cas de besoin.** Par exemple, lors de travaux de rénovation du bâti qui peuvent s'avérer coûteux, le fait de **vendre une partie de sa parcelle participe à l'équilibre financier** de l'opération. La valorisation de l'entreprise se fait aussi selon l'état de son bâti. La densification devient bénéfique, tant pour le propriétaire initial que pour la collectivité, qui accueille de nouveaux emplois dans la zone. Certains quartiers autorisent une mixité d'usages. Des logements ou des petites cellules artisanales peuvent compléter un site, tout en veillant à une bonne cohérence des opérations.

Le propriétaire peut s'étendre pour lui-même, créer de nouvelles surfaces à louer, ou même avoir recours à la dissociation foncière (rester propriétaire, tout en permettant la construction d'une autre entreprise, encadrée par un bail long).

Les entreprises, petites moyennes ou grandes ont tout intérêt à faire un audit de leur fonctionnement concret sur site. Les espaces de stockage extérieurs peuvent souvent être mieux organisés, mieux répartis ou plus compacts. Les espaces de manutention sont parfois surdimensionnés par rapport au besoin réel. Les stationnements sont-ils tous utiles ou pourraient-ils être mutualisés avec un occupant voisin ? Les accès aux bâtiments peuvent-ils être améliorés ou créent-ils des délaissés de terrains sans vocation ? **Tous les espaces peuvent être réinterrogés à travers le prisme de l'optimisation.** À l'intérieur des constructions, l'intérêt est d'autant plus important que les charges de chauffage (ou de rafraichissement) sont élevées.

Le regroupement de plusieurs services ou le rapprochement de plusieurs activités similaires donne l'occasion de repenser les espaces de convivialité, **les fonctions supports à mutualiser** ou les salles qui étaient peu occupées individuellement.

Si des réhabilitations sont amorcées, il est important de pouvoir repenser le programme dans sa globalité. **L'agencement des espaces peut être revu au regard des surfaces utiles et amélioré dans son fonctionnement.** Cette réorganisation permet parfois à une entreprise de rester dans son enveloppe initiale, tout en poursuivant son développement (compléter les équipes sur site en adaptant les pratiques).

Après la crise de la Covid 19 et la généralisation du télétravail dans le secteur tertiaire, de nouveaux besoins amènent les entreprises à s'orienter vers plus de souplesse, des espaces adaptables ou modulables, des possibilités de locations ponctuelles (pour des salles de réunions par exemple). Les services aux entreprises se déploient dans les zones d'activités et permettent cette flexibilité en externe.

LE TECHNOPOLE DE METZ : UN SITE DÉMONSTRATEUR DE DENSIFICATION

Créé en 1983 avec l'image prometteuse d'un Technopole « 2000 », ce quartier doit accueillir les entreprises de pointe (en particulier celles tournées vers les technologies de l'information et de la communication), autour d'un plan d'eau et ponctué de quelques bâtiments totems caractéristiques de l'époque. Depuis, le Technopole s'est renforcé avec l'installation progressive de l'Université de Lorraine et de 6 grandes écoles dans un esprit campus. Ce secteur, traversé d'une ligne de Mettis depuis 2013, concentre 7 000 emplois et 4 500 étudiants.

Suite à la clôture de la ZAC fin 2021 et en cohérence avec le projet voisin du Parc du Technopole en cours de développement, la collectivité souhaitait agir pour renforcer les différents facteurs d'attractivité de ce pôle de rayonnement économique de l'est messin.

Les opportunités de densification ne manquent pas. Le quartier s'est transformé et complété régulièrement, avec plusieurs petites opérations, profitant des aménagements paysagers généreux des années 80, pour y construire de nouveaux bâtiments. Les dynamiques immobilières sont intéressantes pour ce quartier recherché par les entreprises et laissent encore entrevoir des potentiels à explorer.

Que ce soit à l'échelle d'une parcelle ou d'un îlot, les possibilités de densification sont multiples. Au regard des contraintes urbaines du sites, des enjeux de mutualisation et des logiques fonctionnelles, plusieurs options sont possibles :

- rénovation partielle ou totale de bâtiments existants
- surélévation lorsque la structure le permet
- démolition-reconstruction dans le cas de bâtiments existants sans valeur architecturale ni potentiel de valorisation.

Ces scenarii ont déjà été exploités au fil des années sur le Technopole, opérant une densification douce et progressive du site.

▼ Les principaux enjeux de l'intensification urbaine sont :

- d'apporter une image renouvelée à certains secteurs vieillissants ;
- de repenser les accès ou les stationnements, à l'échelle de plusieurs parcelles ;
- de permettre la valorisation du foncier des entreprises, surtout à proximité du Mettis ;
- de renforcer les polarités et de proposer de nouveaux usages ;
- d'engager le dialogue avec les propriétaires pour accompagner les projets.

ZOOM SUR UNE OPÉRATION DE DÉMOLITION/ RECON-STRUCTION

© Big Property

CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX

Maîtrise d'ouvrage :
Big Property

Maîtrise d'œuvre :
PKA architecte

Surface :
1 649 m²

Année construction/ travaux :
2020

© geo.metzmetropole.fr/

Sur un terrain de 1 227 m² située rue Marie Ampère, la société Big Property a réalisé un projet de démolition-reconstruction sur une parcelle légèrement enclavée, préalablement occupée par un hangar de 316 m² (emprise au sol). Le bâtiment vacant, a été déconstruit pour laisser place à un immeuble de bureaux en R+3, pour une surface totale de 1 649m².

Ce bâtiment a la particularité d'avoir été construit sur pilotis, pour laisser la place au stationnement en RDC et ainsi répondre aux exigences du nombre de places sur cette parcelle de taille réduite.

Architecturalement, l'immeuble imprime sa marque dans le paysage, avec une façade sur rue bicolore, marquée par des décalages entre les étages.

Le bâtiment s'étire d'une limite parcellaire à l'autre et dégage ainsi des espaces végétalisés et de pleine-terre sur les franges nord et sud de la parcelle. La toiture est totalement végétalisée.

L'accès actuel à la parcelle est maintenu (commun à la parcelle voisine).

© Big Property

ZOOM SUR UNE OPÉRATION DE RÉHA-BILITATION

© Atelier D'Architecture et d'Urbanisme Durable, A4 - Laurent KOWALSKI Architecte D.P.L.G.

PHOTOS DE CHANTIER

RESTRUCTURATION D'UN BÂTIMENT TERTIAIRE

Maîtrise d'ouvrage :
ONF

Maîtrise d'œuvre :
Atelier A4

Assistant à maîtrise d'ouvrage :
Sodevam

Surface globale de plancher :
1 120 m²

Année construction/travaux :
2014

© geo.metzmetropole.fr/

Cette opération est une restructuration complète d'un immeuble de bureaux datant des années 1990 comportant deux plateaux de 500 m².

En implantant ses locaux dans ce bâtiment en R+1, l'ONF a préféré la réhabilitation lourde plutôt qu'un projet de démolition-reconstruction. L'objectif était multiple : offrir un confort optimal à ses usagers, viser une qualité environnementale exemplaire, tout en donnant une nouvelle vie à un bâtiment vieillissant.

L'ensemble de la structure poteaux-poutres et dalles en béton a été conservée, les façades en panneaux de béton et baies vitrées ont été déposées. En substitution, des murs à ossature bois en caisson fortement isolés ont été installés.

Le souhait de l'époque était ambitieux : atteindre le niveau RT 2012 bâtiment neuf pour un projet de réhabilitation. L'ensemble des travaux a permis d'atteindre des performances sous le niveau de consommation du label BBC rénovation.

Des brise-soleil horizontaux et verticaux protègent les façades exposées, et un écran végétal protège les façades Sud et Ouest en été.

L'expression architecturale contemporaine, à base de matériaux biosourcés, mais également la chaufferie à énergie bois, annonçaient dès 2015 l'entrée dans une ère vertueuse de bâtiments en seconde génération, bas carbone.

Ce bâtiment ainsi transformé est devenu une vitrine pour l'ONF.

© Atelier A4

ZOOM SUR UNE OPÉRATION DE SUR-ÉLÉVATION

© Best Immo

RÉAMÉNAGEMENT D'UN BÂTIMENT À USAGE DE BUREAUX AVEC CRÉATION D'UN ÉTAGE SUPPLÉMENTAIRE

Maîtrise d'ouvrage :
Best Immo

Maîtrise d'œuvre :
PKA architecte

Année construction/ travaux :
2019

© geo.metzmetropole.fr/

Le projet concernait le réaménagement et la surélévation d'un bâtiment existant, positionné sur une parcelle de 2 152 m². Des salles de formations complémentaires sont prévus dans les locaux, ainsi que la création d'un étage supplémentaire (partiel au regard de l'emprise au sol de la construction existante). Cette surélévation en ossature bois a été l'occasion de retravailler complétement les façades, avec un traitement plus contemporain en termes de teintes et de matériaux et la modification des fenêtres.

Cet étage complémentaire, réutilisant les circulations verticales existantes, a permis de passer de 749 m² à 977 m².

Le nombre de places de stationnements n'a pas évolué, le calibrage pré-existant répondant aux nouveaux besoins.

© Best Immo

POUR ALLER PLUS LOIN, L'EUROMÉTROPOLE DE METZ SE TOURNE VERS DES PROJETS À FORTS POTENTIELS

Pour **estimer les potentiels de nouvelles constructions de telles zones d'activités,** des études préalables sont préconisées. Selon les modèles urbains et l'année de leur construction, il peut être intéressant de se concentrer sur les espaces sous-occupés (modèle des zones les plus anciennes avec un tissu distendu), ou sur une ou plusieurs unités foncières contigües lorsque le contexte s'y prête (mutualisation possible d'aires de stationnements, annexes pouvant être déconstruites, bâtis à optimiser, etc).

Une telle étude prospective a été réalisée sur le Technopole. L'AGURAM a proposé **des modélisations, en respectant les règles de constructibilité** du PLUi et en ménageant au maximum les surfaces plantées ou perméables actuelles. Le résultat des projections donne **une liste de 17 sites** sur lesquels une restructuration serait possible, comptabilisant **environ 100 000 m² de surface de plancher** (l'équivalent de 2 500 usagers supplémentaires).

Les potentiels de nouvelles surfaces bâties comprennent les nouvelles constructions. Les démolitions-reconstructions et les extensions-surélévations n'ont pas été intégrées car les nombreux facteurs de faisabilité ne permettent pas une approche globalisée.

Il s'agit là d'un **vivier de projets important** (équivalent à 10 ans de production neuve pour l'Eurométropole) qui interroge globalement le fonctionnement de la zone.

Densifier, c'est aussi choisir là où doivent être préservées les respirations nécessaires. Le maintien des grands espaces de nature est à prendre en compte, pour ne pas tout « remplir » uniformément, mais plutôt penser les compléments d'urbanisation en suivant les trames vertes et bleues du quartier et participer à la lutte contre les îlots de chaleur. Il s'agit aussi de prendre ces hypothèses de nouveaux bâtis pour végétaliser davantage, en particulier sur les nappes de parking, ou coupler les travaux de constructions avec des efforts de désimperméabilisation.

Enfin, les projets d'installations de panneaux photovoltaïques (sur les parkings par exemple) devront s'inscrire dans la démarche, en se positionnant de manière complémentaire et hors des sites constructibles à long terme, pour ne pas empêcher de futurs potentiels bâtis.

▼ **Schéma type de zone d'activités représentant les différents types de projets possibles**

1 projet d'extension

2 projet de démolition/reconstruction

3 surélévation en porte-à-faux

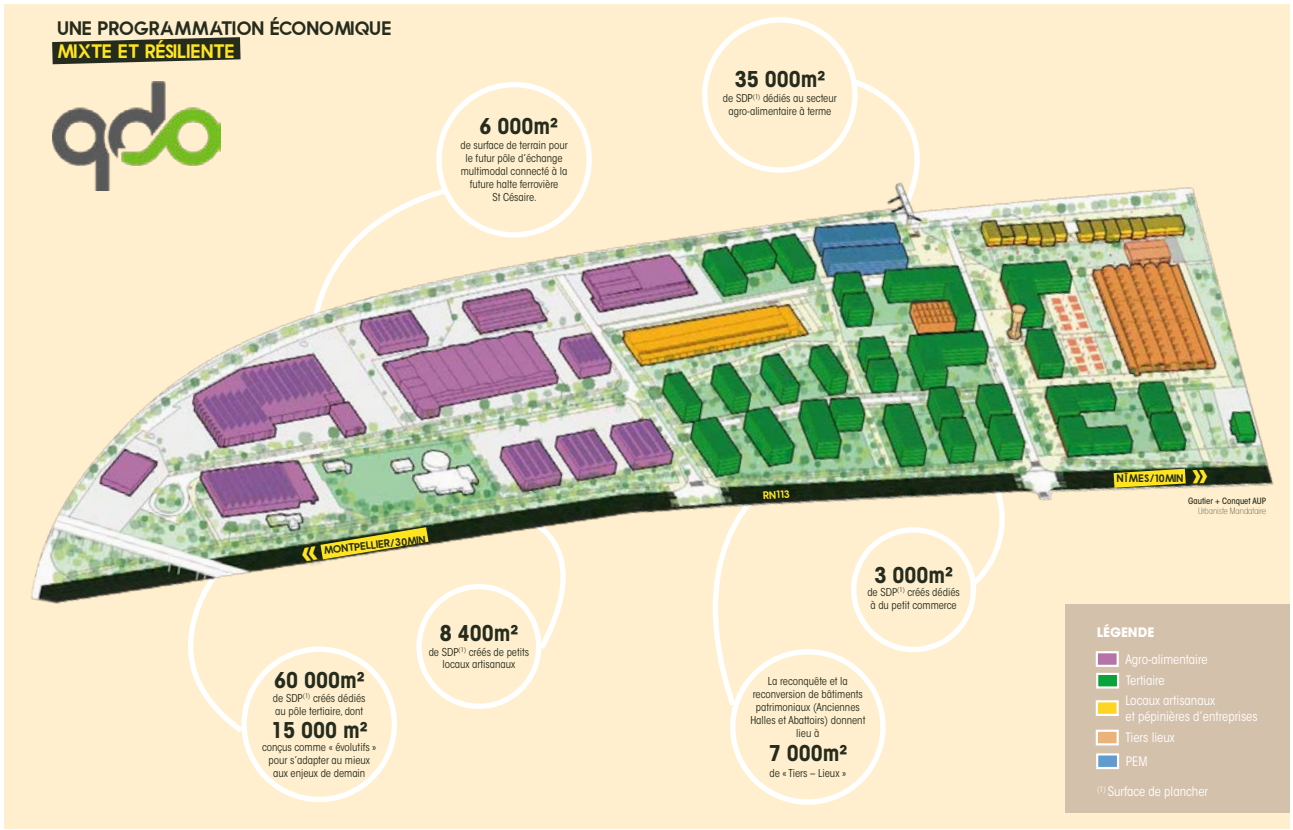
4 surélévation partielle

5 mise en commun de plusieurs parcelles pour contruction neuve mutualisée

DES EXEMPLES DE **DÉMARCHES INSPIRANTES**

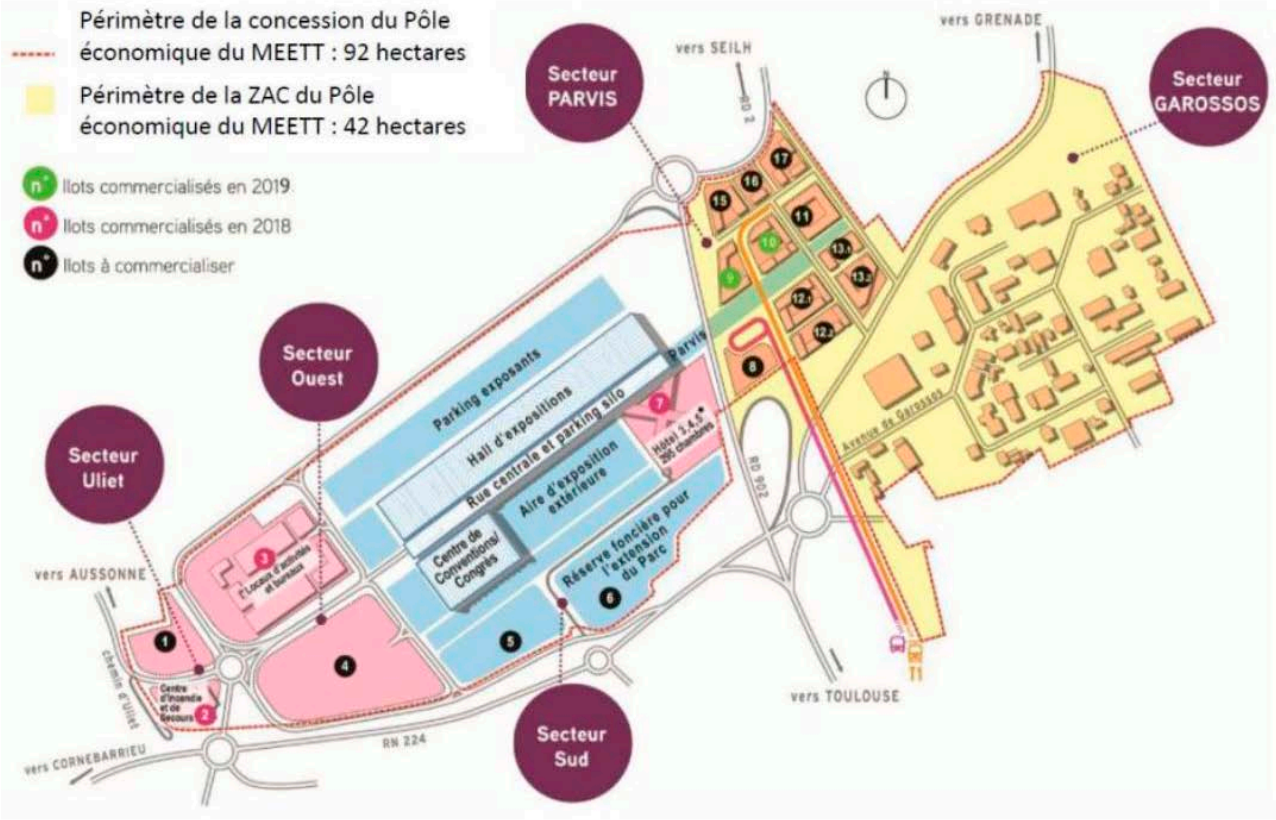
ZAC MARCHE-GARE/NÎMES

La plus ancienne zone économique de l'agglomération entame sa mue en intégrant des bureaux, des tiers-lieux, des commerces et de nombreux espaces verts. L'ambition est d'en faire un quartier actif et durable, ouvert sur la ville (avec **un front bâti urbain** le long de la RN113). Le patrimoine industriel vieillissant sera **valorisé en pôle tertiaire** et formera la colonne vertébrale du site. Il regroupera un espace événementiel, un autre pour l'innovation entrepreneuriale et **des services pour les entreprises et salariés.** De petits îlots seront édifiés sur pilotis. **Un parking silo** favorisant les mobilités douces complètera l'ensemble.



ZAC PARVIS-GAROSSOS/TOULOUSE

Pour cette zone des années 1980, qui regroupe une centaine d'entreprises sur 29 ha, la démarche cible un renouvellement progressif de l'offre de locaux, avec une requalification d'ampleur des espaces publics. Cela passe par **un périmètre de concession sur plusieurs secteurs existants ou à développer** (nouveau parc des expositions), avec un urbanisme négocié et une **mixité programmatique renforcée**.



PROJET PARIS-AIR²-LOGISTIQUE/GENNEVILLIERS

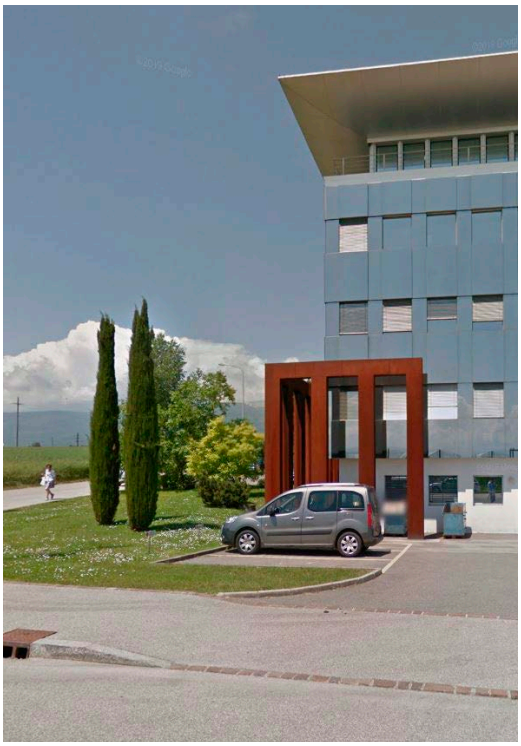
Sur un terrain de 8 ha, dans la zone du port de Gennevilliers, en contrebas de l'A15 et de l'A86, ce site logistique est l'un des premiers en France à se développer avec un étage. Une rampe de 10 m de large permet aux poids lourds d'y accéder. Au total ce sont 63 000 m² d'entrepôts dans ce bâtiment de 20 m de haut (certifié BREEAM – par sa performance énergétique).

MOA : Vailog , filiale de Segro , spécialisé dans l'immobilier industriel

MOE : GSE Global Solutions & Engineering

ZI LA VUARPILLIÈRE/NYON (SUISSE)

La Suisse est très attentive à la compacité de ses zones d'activités. Un indice de construction est donné en m^3 de bâtis par rapport au terrain, l'équivalent de notre coefficient d'occupation du sol. Pour répondre aux demandes d'extension de plusieurs PME, la municipalité de Nyon a augmenté les droits à construire, en permettant l'équivalent d'un étage supplémentaire sur cette zone, déjà bien optimisée.



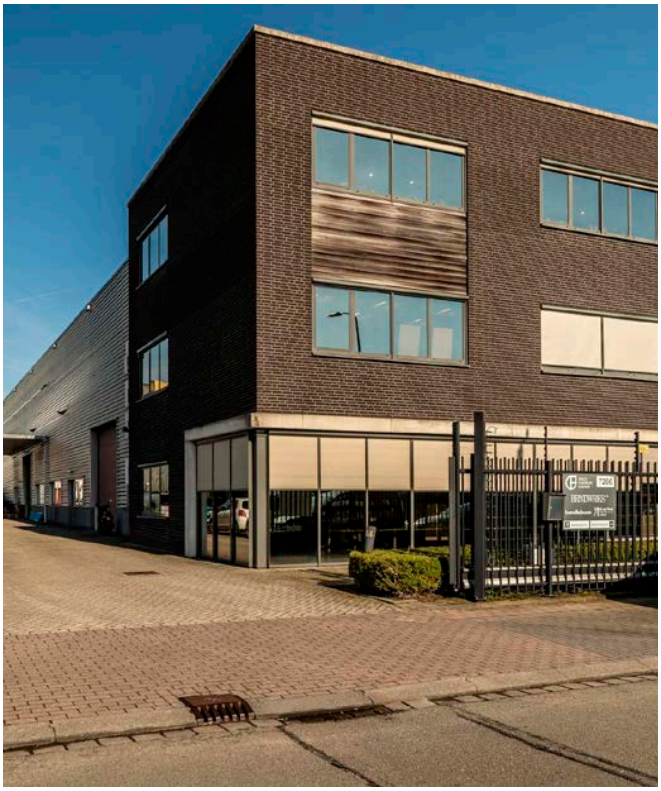
VILLAGE D'ARTISANS/WARGNIES-LE-GRAND

Dans ce village d'artisans, les entreprises s'installent dans une ou plusieurs **cellules conçues flexibles et modulaires.** Un bâtiment annexe fait office de salle du conseil pour la communauté de communes, mais peut également servir de showroom pour les artisans. L'**architecture soignée est une vitrine de la zone :** volumétrie franche, matériaux durables et locaux (structure en bois, bardage en zinc), façades largement vitrées. Une **place du village** a été aménagée au centre de la zone comme lieu de rencontres et d'échanges. Cette organisation permet aussi la **mutualisation des aires de manutention.** Il s'agit d'un projet en extension urbaine, mais qui vient dynamiser une ZAC existante, avec une **diversité d'activités complémentaires** (tertiaire, artisanal, médical, coworking et services).

Source : https://mv2architectes.com/projets/village-dartisans/

QUARTIER D'ACTIVITÉS MINERVUM, SECTEUR HOOGEIND/BREDA (PAYS-BAS)

Cette zone d'activités a rendu obligatoire, dès les premiers bâtiments, les efforts de densité. Les entreprises ont alors conçu des **bâtis compact avec un étage de bureaux,** pour réduire leur emprise au sol. La disposition des accès est aussi pensée pour plusieurs lots, mutualisant les espaces de stationnement et les emprises de livraison. Cette organisation libère de grandes coulées vertes qui participent à la gestion des eaux pluviales.



Responsable éditorial : Régis Brousse, directeur général de l'AGURAM
Sous la direction de François Grosdidier, président de l'Eurométropole et maire de Metz
Publication réalisée par : Anaïs Rohfritsch et Damien Levé
Réalisation graphique et cartographique : Camille Didion, Jérémy Hoffmann
Crédits photographiques : AGURAM ou mentions sur les illustrations
Date de parution : juin 2025

EUROMÉTROPOLE METZ

INSPIRE METZ

AGURAM
AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE