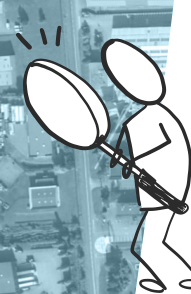


QUELS OUTILS POUR MIEUX CONNAÎTRE LE FONCIER ÉCONOMIQUE ?

RETOURS D'EXPÉRIENCES SUR LES INVENTAIRES DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



2 exemples en Moselle



Val Euromoselle Sud
3014 emplois

Ne

ZC2

ZA2

ZA1

Uzc

ZA1

Ne

85 % des EPCI agissent pour renforcer la connaissance de leur foncier économique, mais **seulement 20 % déclarent disposer d'une connaissance précise** de l'état du foncier (pollution, besoins de travaux).

52 % des intercommunalités estiment qu'il existe des enjeux de requalification ou de redynamisation de la majorité de leurs zones d'activités (chiffre inchangé depuis 2017).

La moitié des **intercommunalités estime à plus de 10 ans les délais nécessaires** pour que les recettes fiscales couvrent les dépenses en aménagement du foncier économique.

chiffres 2022, détails sur l'enquête en page 8

NOS DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MOSELLE

Val Euromoselle Sud
3014 emplois

ZC2

ZA2

ZA1

Uzc

ZA1

CONTEXTE ET OBJECTIFS



Depuis 2017, les intercommunalités ont renforcé leurs compétences sur la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de leurs Zones d'activités économiques (ZAE). Pour mieux connaître le foncier et faciliter la requalification des zones, **la loi Climat et résilience de 2021 a rendu obligatoire la réalisation d'un inventaire des ZAE** par chaque EPCI.

Ces inventaires ne se limitent pas à lister les entreprises présentes ; **ils s'inscrivent dans une véritable démarche d'observation au service de la sobriété foncière.** Ainsi, ils doivent contribuer aux ambitions de développement économique, tout en accompagnant les objectifs de préservation du foncier.

Les ZAE occupent en effet une part importante des sols artificialisés (près de 20 % en Moselle) et sont souvent confrontées au vieillissement des bâtiments et à une perte d'attractivité. Ainsi, **les inventaires permettent d'enrichir la connaissance des ZAE et de faciliter les projets de rénovation, d'optimisation ou de recyclage urbain.**

Avant de valider son inventaire, la collectivité doit consulter obligatoirement les propriétaires et les occupants pendant une durée de 30 jours. Une fois finalisé, l'inventaire est transmis à l'établissement public porteur de SCoT. **L'inventaire doit être mis à jour tous les six ans.**

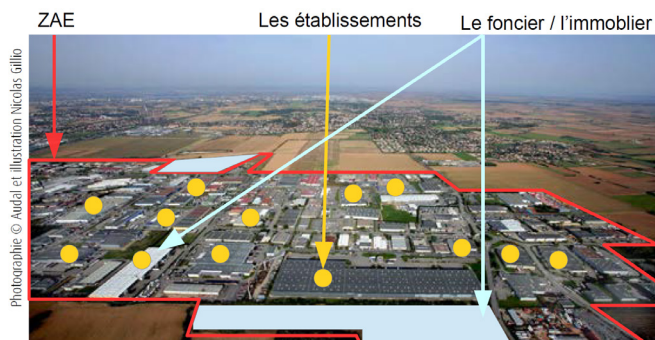
Les informations intégrées dans l'inventaire sont soumises au Règlement général sur la protection des données (RGPD). Elles sont utilisées pour recenser l'utilisation des locaux et des terrains, avec un traitement relevant d'une mission d'intérêt public à des fins de connaissance du territoire. Pour homogénéiser les données collectées, **un standard CNIG¹ a été mis en place par le Cerema. Cela facilite la structuration et les comparaisons.**

Zone des Vieilles vignes à Florange, dont une partie est en cours de développement



¹ Le Conseil national de l'information géolocalisée CNIG, organise la coordination et accompagne l'évolution de l'information géolocalisée en France. Les standards CNIG sont des préconisations nationales qui peuvent prendre un caractère obligatoire quand la réglementation y fait référence.

Illustration extraite de la publication « Observer et connaître les zones d'activités économiques - L'intégration des enjeux de la transition écologique », Cerema 2017



L'article L.318-8-2 du Code de l'urbanisme précise les indicateurs à étudier :

- **La surface** de chaque parcelle (ou unité foncière) ;
- **La liste des propriétaires** ;
- **L'identification des occupants** de la ZAE ;
- **Le taux de vacance** de la zone (selon les activités assujetties à la cotisation foncière des entreprises).

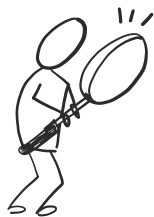
D'autres données peuvent être interrogées, selon l'intérêt et les caractéristiques du territoire :

- **Le taux d'artificialisation des zones** peut indiquer les secteurs trop minéraux avec un fort risque de surchauffe et permet de cibler des projets de désimperméabilisation ;
- **La densité bâtie** cible les éventuelles marges de progression sur les parcelles sous-occupées ;
- **La densité d'emplois** peut questionner les usages de la zone et signale possiblement des améliorations en faveur des travailleurs comme des actions pour faciliter les mobilités ou l'implantation de services.

En bref - Un inventaire des ZAE

- est un préalable pour agir sur les bâtis vacants ;
- permet de mieux connaître les propriétaires de parcelles sous-occupées ;
- est l'occasion d'une réflexion élargie sur les besoins de requalification des zones en perte d'attractivité.

CALENDRIER



+105,6 ha/an :
c'est l'évolution des surfaces d'activités économiques en Moselle chaque année (selon OCSGE Grand Est) **soit 1 161,59 ha supplémentaires entre 2010 et 2021**

2010
10 866,13 ha de surfaces d'activités économiques

2021
12 027,72 ha de surfaces d'activités économiques

2017

2021

2023

Depuis janvier 2017, les EPCI à fiscalité propre sont compétents pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités. (Loi Notre de 2015 / article L. 5214-16 du CGCT)

La Loi Climat et résilience de 2021 vise à inscrire chaque territoire dans une trajectoire de sobriété foncière (avec un objectif de Zéro artificialisation nette - ZAN - en 2050)

Août 2023 : date limite théorique de finalisation de l'inventaire des ZAE par chaque EPCI

| Extrait de l'inventaire des ZAE, produit par la Communauté de communes du Sud messin

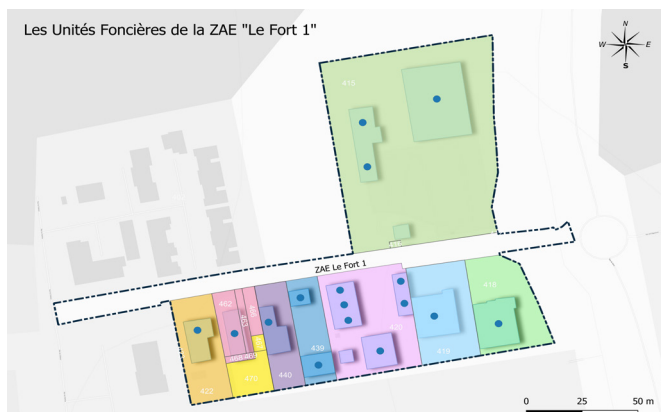
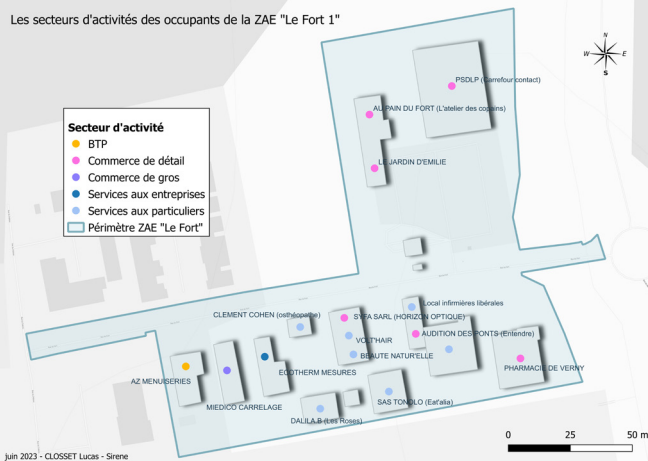
Développement économique & Aménagement



INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE)



- VERNY**
• ZAE Le Fort
- CHEMINOT**
• ZAE Le Quettit
- LOUVIGNY**
• ZAE Gare Lorraine TGV
• ZAE Au Poirier Le Boix
• ZAE Carrefour D910/D913
- SOLGNE**
• ZAE Cheval Blanc
- REMILLY**
• ZAE Route de Béchy
- REMILLY/LEMUD**
• ZAE des 5 Epis
- GOIN/PAGNY-LÈS-GOIN/VIGNY**
• ZAE Lorraine Aéroport



ZOOM SUR 2 INTERCOMMUNALITÉS ENGAGÉES DANS LA DÉMARCHE



Communauté d'agglomération du Val de Fensch, devenue en 2026 Thionville Fensch Agglomération



Chargé de mission développement économique
Maxime SUBTIL

Pour la vallée de la Fensch, nous avons mené en 2023 l'inventaire des ZAE, au sein des services de la CAVF. Nous nous sommes concentrés sur les éléments d'information ciblés par le Code de l'urbanisme (surfaces et propriétaires, occupation, taux de vacance). Les zones hors compétence de l'EPCI ont toutefois été intégrées, pour une homogénéité de connaissances sur les 7 zones examinées. Un questionnaire assez étoffé (intégrant aussi des items sur les besoins et projets des activités) a été envoyé à 724 entreprises du territoire, mais moins de 10 % ont répondu. Après les traitements SIG initiaux, les données ont été confirmées par des repérages de terrain, notamment pour vérifier les activités en place, car il y a parfois un fort décalage avec les données statistiques (cartes ci-dessous).

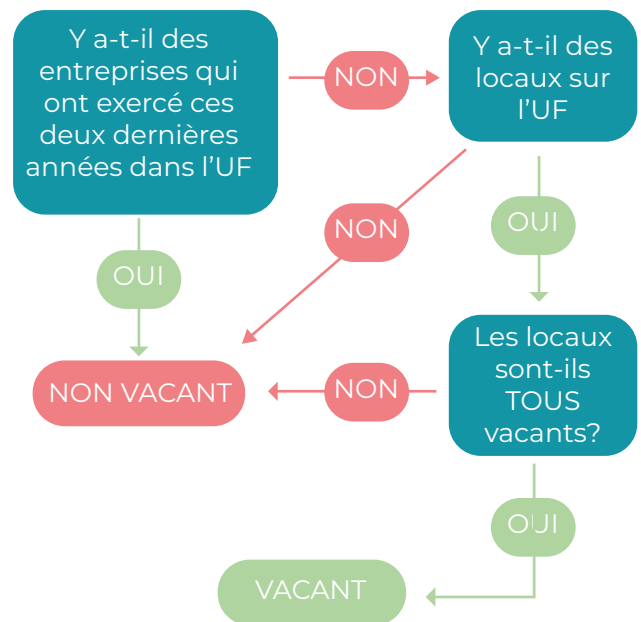
Chaque commune concernée a pu recevoir une synthèse sous forme de cartes. La démarche a été présentée ensuite en conseil communautaire, avec un point d'attention particulier sur les taux de vacance de chaque zone. Les grands chiffres ont ainsi pu être débattus.

À la suite de ce travail, nous avons l'ambition d'exploiter plus de données, notamment sur l'occupation du sol. La vacance réglementaire n'étant pas représentative de la vacance réelle, nous avons poursuivi l'inventaire en réalisant des cartographies d'occupation réelle du sol.

Maintenant que notre territoire d'action est élargi suite à la fusion des 2 EPCI, une harmonisation des données et des formats d'analyse pourrait être réalisée afin d'avoir une base commune. Les extractions permettraient aussi d'intégrer une comparaison avec les zones du territoire thionvillois.

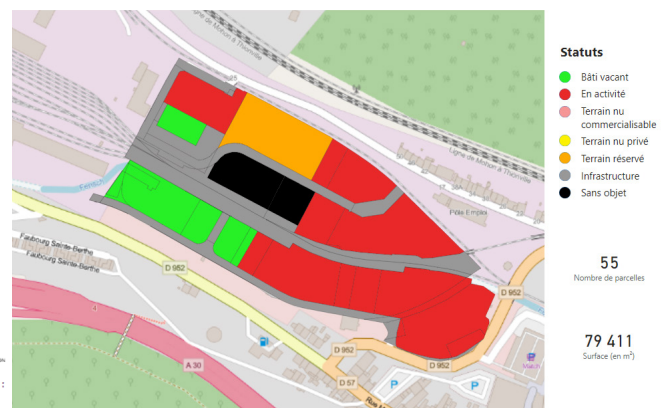
Nous avons également mis en place un observatoire de l'Habitat et du foncier avec lequel des croisements pourront être effectués : pour situer, par exemple, des possibilités de densification interne des zones. Pour les communes, il est toujours intéressant de pouvoir positionner les capacités foncières d'accueil des entreprises, que ce soit en ciblant les locaux vacants, en intensifiant des zones existantes ou en prenant le parti de la reconversion de sites en friche.

Diagramme logique utilisé pour la définition de la vacance



UF : unité foncière

Zone Saint-Jacques à Hayange : Exemple des modes de calculs de la vacance à gauche avec la méthode présentée en diagramme logique et à droite selon l'occupation réelle du terrain (en 2023).





**Responsable du Pôle
Aménagement du Territoire
- Mobilité - Développement
Économique**

Anthony JAMAIN



**Chargé de mission mobilité et
aménagement du territoire**

Lucas CLOSSET

Nous avons engagé l'inventaire des ZAE pour mieux comprendre les dynamiques de notre territoire, principalement rural dans sa configuration. A l'été 2023, en réponse à l'obligation réglementaire, nous avons produit un rapport d'étude détaillant les caractéristiques des 9 zones qui représentent 187 hectares. Nous avons noté très peu de vacance au sens de la définition du Code de l'urbanisme (unités foncières inoccupées et sans CFE depuis au moins deux ans), avec 1 seule unité foncière vacante sur 126 référencées. Cela démontre la bonne occupation des bâtis. Le bilan est différent si on regarde les parcelles disponibles non-bâties, car plusieurs zones sont en cours de développement, parfois avec une certaine rétention foncière de la part des propriétaires.

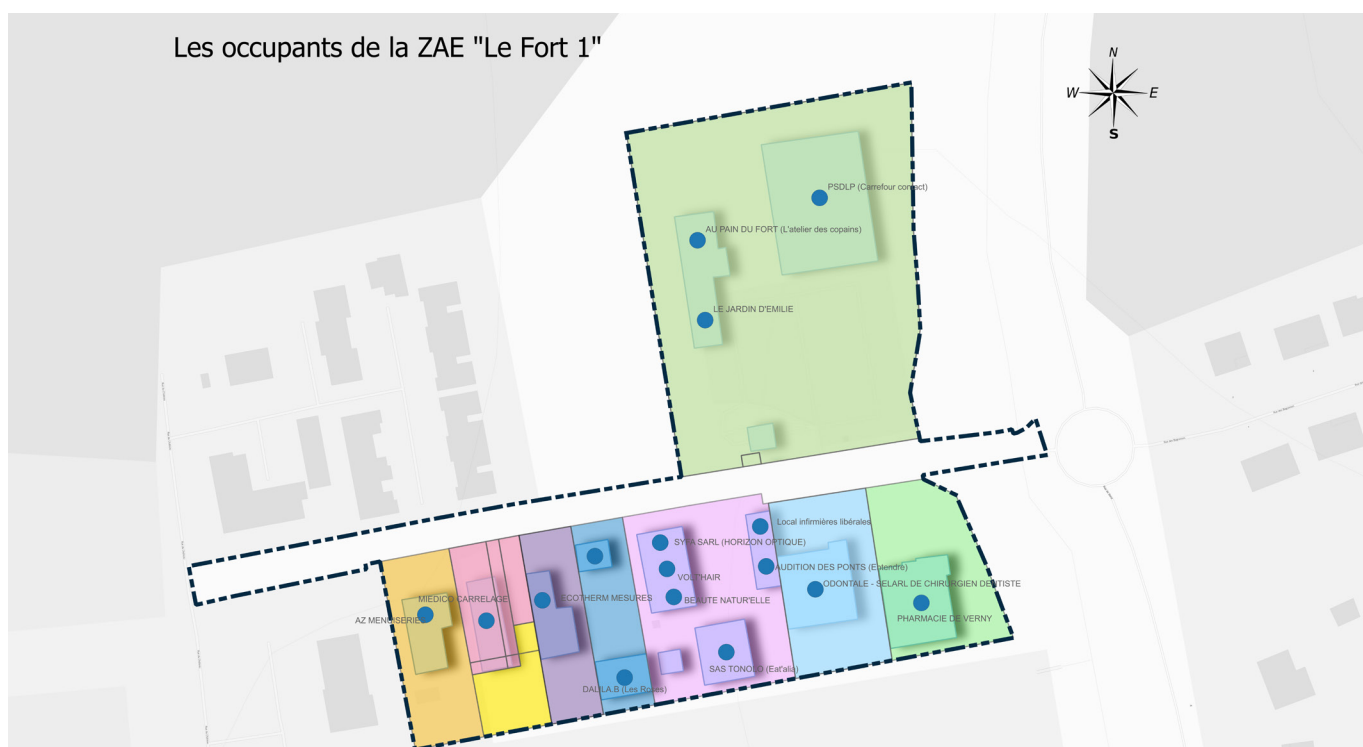
Le travail cartographique a permis d'engager le dialogue avec chaque commune, pour en vérifier les données. Un questionnaire a également été diffusé sur les réseaux sociaux pour les occupants et les propriétaires, mais le taux de réponse a été assez faible. Une restitution en commission économique a été organisée ensuite pour en dégager les principaux enjeux à l'échelle intercommunale. Ces travaux sont venus nourrir les réflexions concernant le développement des zones économiques. La démarche est une obligation légale, mais peut être vue comme une occasion de positionnement stratégique.

Le SCoT de l'Agglomération messine avait initié une liste de critères plus détaillés, comme la gestion des eaux pluviales, les possibilités de mutualisation des stationnements, ou le potentiel de couverture en panneaux photovoltaïques. Ces pistes ont été reprises dans les analyses, selon le degré de problématique de la zone étudiée.

Pour assoir une bonne connaissance des zones, les visites de sites paraissent indispensables ; rapides à l'échelle d'un petit territoire. Cela est d'autant plus important que nous souhaitons ensuite mettre à jour les données et visualiser les évolutions.

L'inventaire prend aussi du sens si l'intercommunalité construit une réflexion large sur l'aménagement du territoire, la gestion des fonciers stratégiques ou des perspectives de commercialisation de certains sites.

| Exemple de cartographie de l'inventaire



LES ACCOMPAGNEMENTS

Comme pour les autres démarches d'observation des territoires, les agences d'urbanisme peuvent être sollicitées par les collectivités pour la mise en place des inventaires des ZAE.

Certaines démarches peuvent ainsi être mutualisées. C'est le cas pour 4 EPCI accompagnés par l'AGAPE (l'agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine Nord), avec un outil de connaissance et de cartographie de l'activité en zone économique (nommé OCCAZE).

Cette application webcartographique, initiée à partir de 2020, facilite le suivi des ZAE pour les Communautés de Communes Pays Haut Val d'Alzette, Orne Lorraine Confluences, Terre Lorraine du Longuyonnais et l'Agglomération du Grand Longwy. Son objectif est d'apporter une vision globale de la situation des ZAE et de bénéficier d'un support interactif et communicant.

Pour la rendre plus opérationnelle, l'agence a également intégré des indicateurs complémentaires, comme des informations sur les locaux d'activité, les risques, ou les zonages des PLU.



Sur les 107 zones référencées, l'outil interactif permet de :

- visualiser les principales caractéristiques des terrains, entreprises et locaux d'activités ;
- filtrer les zones selon les critères référencés (ex : types de locaux, vocation de zone, terrains disponibles, ...) ;
- localiser une zone d'activités puis en télécharger une fiche de synthèse.



| Offre @zaé - Mon Atlas des Zones d'activités économiques

D'autres solutions privées existent et peuvent s'inscrire en complémentarité de l'ingénierie locale. L'essentiel est de pouvoir s'appuyer sur ces outils comme une aide à la décision pour les techniciens ou les élus des EPCI. En effet, ces informations servent toujours in-fine à suivre et à orienter la stratégie de développement économique des territoires.

En Moselle, de nombreuses intercommunalités ont fait appel à l'**offre « @zaé » de la Banque des Territoires**. Ce service est fléché pour **un premier pas vers l'inventaire** et nécessite un complément de connaissances « de terrain » pour affiner le diagnostic.



BANQUE des
TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

L'AGURAM porte un outil SIG (sous Qgis) dédié à l'observation et au suivi des zones d'activités économiques, actuellement mis en oeuvre sur les 27 zones de l'Euro-Métropole de Metz. Destiné principalement aux techniciens, ce projet est structuré selon le standard CNIG des sites économiques, pour inventorier et caractériser les ZAE. Selon cette nomenclature, il détaille les pôles, sites et terrains économiques et les établissements.

Afin d'optimiser ce suivi, l'outil intègre également des données complémentaires : zonages du PLUi, emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation (OAP), surfaces artificialisées/non artificialisées et réseaux (assainissement et eau potable).

Par ailleurs, en 2024-2025, un partenariat avec l'Urssaf Lorraine a permis de mener une expérimentation sur l'emploi salarié privé à l'échelle des zones métropolitaines. Celle-ci a abouti à un premier document d'analyse, mettant en évidence le rôle structurant de ces sites dans l'organisation économique du territoire ainsi que les dynamiques et transformations sectorielles en cours.

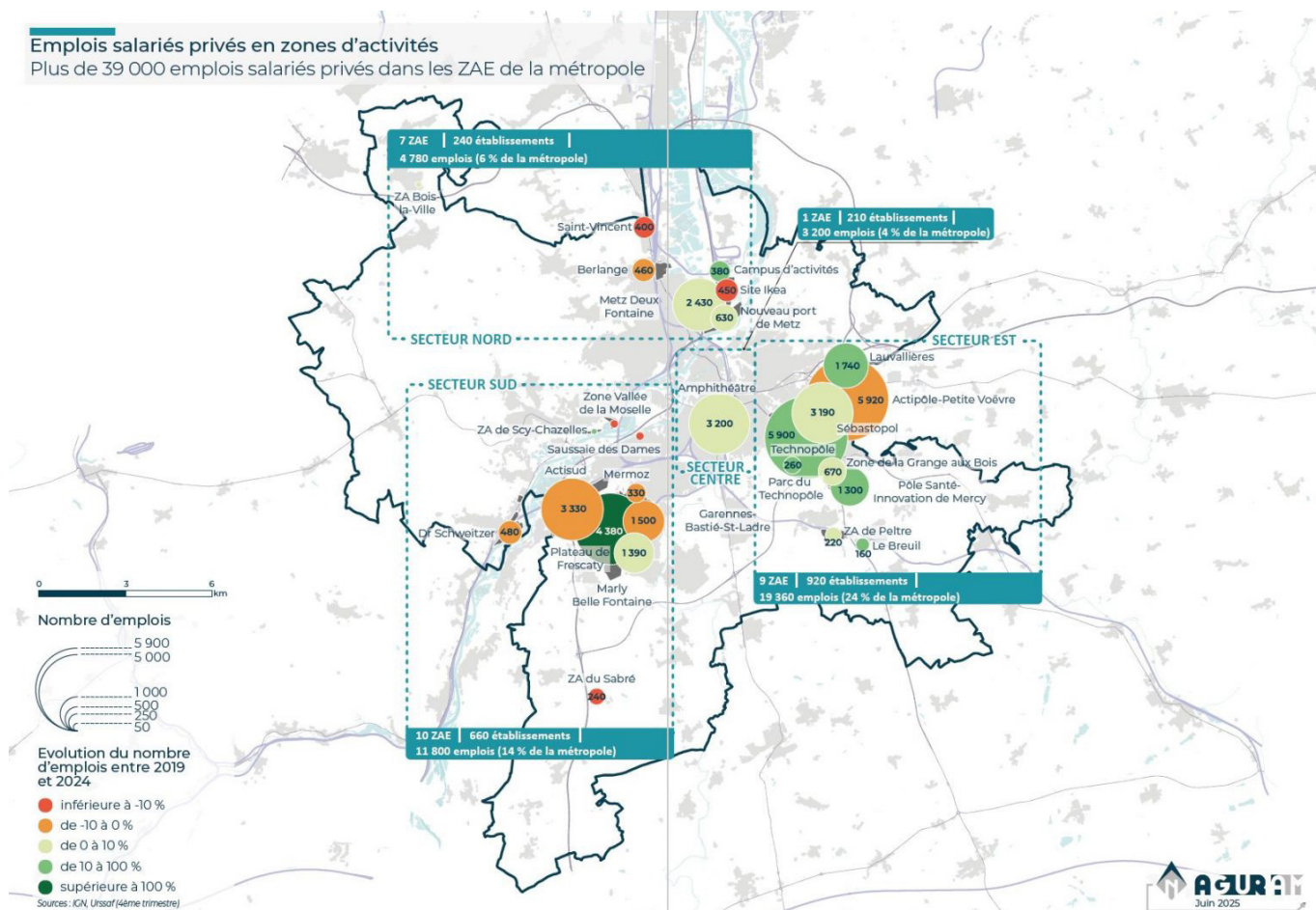


AGURAM

AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Emplois salariés privés en zones d'activités

Plus de 39 000 emplois salariés privés dans les ZAE de la métropole



POUR ALLER PLUS LOIN

- Les guides pratiques : repenser les zones d'activités pour redynamiser les territoires / Banque des territoires 2024

<https://www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2024-06/Guide%20pratique%20ZAE%20WEB.pdf>

- Observer et connaître les zones d'activités économiques (ZAE) : l'intégration des enjeux de la transition écologique / Cerema 2017

https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/14374/observer-et-connaître-les-zones-d-activites-economiques-zae-l-integration-des-enjeux-de-la-transitio?_lg=fr-FR

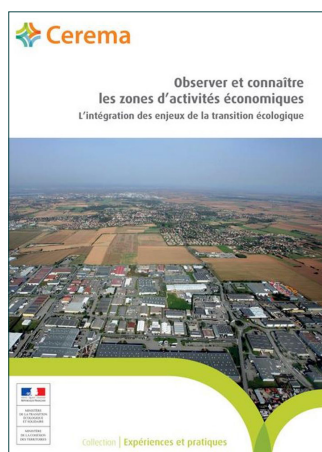
- Standard CNIG Sites Économiques / Structure de données ouvertes pour inventorier et caractériser les ZAE et autres sites économiques

https://cnig.gouv.fr/IMG/pdf/231028_standard_cnig_sites_economiques_v2023-10.pdf

- Le foncier économique à l'heure de la sobriété / enquête réalisée en 2022 par l'association des Intercommunalités de France (en partenariat avec le Cerema et la Délégation territoires d'industrie).

<https://www.intercommunalites.fr/publications/le-foncier-economique-a-lheure-de-la-sobriete-fonciere-etat-des-lieux-et-perspectives/>

(Les chiffres mentionnés sur la première page sont issus de cette publication.)



Après une mise en valeur d'opérations de logements parue en novembre 2024, cette 2e série se concentre sur les secteurs d'activité.

Retrouver l'ensemble des fiches démonstrateurs sur :

bit.ly/demozan57



Publication réalisée en mars 2026 par

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

avec le soutien de la
Direction Départementale des
Territoires de la Moselle

