

COMMENT RÉOCCUPER DES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ VACANTS ?

FORBACH PORTE DE FRANCE REQUALIFIE UN ENSEMBLE VIEILLISSANT DANS LA ZONE DE LA HEID



NOS DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MOSELLE



Programme :

Requalification des voiries et rénovation d'un ensemble de bâtiments d'activité dans la zone industrielle de la Heid

Maître d'ouvrage :

Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France

Durée du projet :

Achat en **2023** - travaux en **2025-26**

CONTEXTE ET OBJECTIFS



La Communauté d'agglomération de Forbach Porte de France regroupe un territoire de 76 000 habitants, voisin de la communauté urbaine de Sarrebruck (350 000 habitants). La situation offre plusieurs atouts, mais **le territoire exprime un manque de foncier économique** disponible actuellement.

Si l'espace se fait en effet rare, les potentialités de mutation de l'existant, quant à elles, le sont moins, mais leur traitement est complexe. En effet, **les espaces de friches industrielles sont difficiles à reconverter** en raison de multiples contraintes techniques, réglementaires et environnementales.

Parallèlement, la CAFPF est compétente sur **8 Zones d'activités économiques représentant 300 hectares**, depuis le transfert de compétences aux EPCI pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités (suite à la loi Notre de 2015).

| Répartition des 7 cellules sur le site



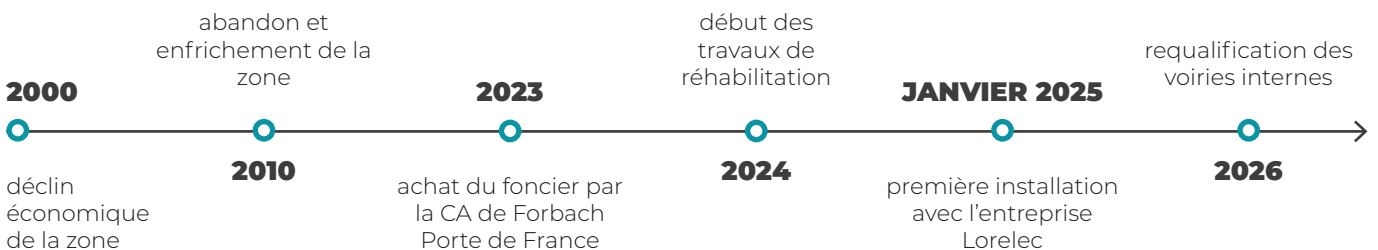
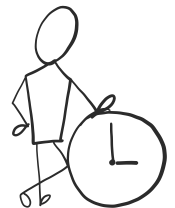
À cette occasion, les EPCI ont dû **se repositionner sur leur stratégie économique**, en intégrant des zones de tailles, de vocations et de qualités hétérogènes. Parmi celles-ci, des sites vieillissants, comprenaient des bâtiments inoccupés où aucun investissement n'avait été réalisé depuis de nombreuses années par les propriétaires, alors qu'ils pouvaient être **source d'une offre nouvelle**.

C'est le cas de la zone de la Heid à Stiring-Wendel, dont la composition date des années 70 et qui accueille une vingtaine d'entreprises. Le site possède une mauvaise image car il est **globalement très dégradé**, malgré sa proximité avec l'autoroute transfrontalière A320. Au milieu de la zone, un ensemble en friche de 3 bâtiments (pour un total de 6 650 m²) restait **vacant depuis plus de 10 ans**. Pour permettre sa reconversion, la CAFPF a racheté l'unité foncière pour 1,7 millions d'euros. **L'objectif est une requalification globale de la voirie et des bâtis** en vue de la commercialisation de **7 cellules pour des activités artisanales** ou même des services complémentaires.

| Une réoccupation progressive



CALENDRIER



LES QUALITÉS DU PROJET

La communauté d'agglomération, propriétaire du site, s'occupe des travaux sur l'enveloppe extérieure des bâtiments. Cela facilite la **garantie d'une bonne qualité de réhabilitation** et l'homogénéisation des façades, et permet une cohérence visuelle de l'ensemble de la zone. Les occupants auront ensuite à leur charge de réaliser l'aménagement intérieur, selon leurs besoins.



L'ancien propriétaire n'y avait fait aucun investissement depuis les années 2000 ; **les travaux nécessaires étaient donc conséquents**. La rénovation en profondeur des 3 bâtiments est entamée en 2024 (désamiantage, curage intérieur, changement des menuiseries, toitures, etc.), pour environ 2 millions d'euros. S'en suit actuellement **une réhabilitation complète de la voirie interne**, avec une part importante de végétalisation et la plantation d'arbres en accompagnement des stationnements. Ces travaux s'accompagnent de l'aménagement d'un bassin de rétention de 500 m² pour récupérer les eaux de ruissellement.

Le montage opérationnel public permet également une maîtrise de la commercialisation des locaux. La collectivité peut ainsi sélectionner prioritairement des activités apportant une création d'emplois. En 2025 une première cellule a déjà trouvé preneur avec l'entreprise Lorelec, spécialisée dans les réseaux électriques. D'autres prospects se positionnent progressivement. La collectivité joue ici le rôle complexe de commercialisateur direct et **se confronte à la diversité des recherches des entreprises**. En effet, les artisans du territoire et les petites industries semblent plus intéressées par un foncier nu pour y construire leur propre bâtiment (répondant parfois mieux à leur besoin, ou par logique d'investissement des entrepreneurs).

La communauté d'agglomération a par ailleurs mis en place **plusieurs formats, via une cession directe à l'entreprise, la possibilité d'une location avec option d'achat** ou encore un **bail précaire** afin de limiter le risque pour l'acheteur, notamment pour des phases de test sur de nouvelles activités. Une cellule serait même fléchée pour **un centre départemental de santé**, le bâtiment étant mis à disposition par l'intercommunalité.

| La ZA de la Heid en friche, en 2023



| Réhabilitation en cours, fin 2025



| La reconversion future du site : cellules renovées et espace public requalifié



PAROLES D'ACTEURS



« La collectivité porte cette réhabilitation d'ensemble en conservant son ambition initiale de qualité des aménagements, malgré les étapes successives et les difficultés rencontrées. Nous voyons dans ce projet de reconversion des bâtiments existants, une réelle opportunité pour répondre à la pénurie de foncier à bâtir. De plus, avec cette première partie requalifiée, il s'agit d'impulser une nouvelle dynamique pour l'ensemble de la zone, qui dispose d'indéniables atouts.

Cette opération démontre l'efficacité de la maîtrise foncière publique pour lutter contre la vacance. Cet ensemble réhabilité est un test-démonstrateur pour le territoire. Les prix de vente varient entre 550 et 700 € HT/m² selon la configuration de la cellule, et avec des réhabilitations qui s'adaptent aux porteurs de projets. La location se conclut à 5 € HT/m², dans la moyenne du marché pour des biens similaires. »



Chargé de développement économique de la CAFPF
François BERGER



À RETENIR

- Des locaux **rénovés à nouveau disponibles** dans un contexte de rareté du foncier d'activité
- Une réhabilitation lourde de la voirie avec des efforts sur les **qualités paysagères**, pour transformer l'image de la zone
- Une **maîtrise par la collectivité du calendrier de travaux** et une garantie de la qualité des aménagements
- Une **gestion en interne de la commercialisation**, pour orienter les preneurs et favoriser la création d'emplois
- Une maîtrise foncière publique, comme outil pour **lutter contre l'artificialisation des sols** par la requalification de l'existant
- Des **cellules mixtes à réoccuper** selon les besoins des entreprises, et un centre médical département en entrée de la rue



Après une mise en valeur d'opérations de logements parue en novembre 2024, cette 2^e 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

