

QUELLES POSSIBILITÉS D'OPTIMISATION D'UN GRAND SITE INDUSTRIEL ?

RECONVERSION D'UN DÉLAISSÉ DE L'USINE STELLANTIS DANS LA ZONE EUROTRANSIT



TRÉMERY

NOS DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MOSELLE

Programme :

Nouveau lotissement logistique sur une partie d'un grand site industriel

Maître d'ouvrage : **Communauté de Communes Rives de Moselle, via la SPL Rives de Moselle développement**
(mandat d'étude et de travaux)

Maître d'œuvre pour le permis de lotir : **Atelier des Territoires et ERA**

Durée du projet :

Dépôt du PC en **2021** - achèvement des travaux en **2024**



CONTEXTE ET OBJECTIFS



Avec une surface de plus de 300 ha, **la zone Eurotransit est la plus grande zone à vocation industrielle et logistique** de Moselle. Elle héberge une centaine d'entreprises employant 7 000 salariés, dont la moitié pour le site Stellantis, qui est le principal site de production de moteurs du groupe (ex PSA). Située en conurbation des 4 villes de Trémery, Ay-sur-Moselle, Ennery et Flévy, cette zone attractive (sur l'axe Metz-Thionville) se retrouve confrontée à un manque de très grands fonciers disponibles à la construction (plus de 5 ha).

Dans le même temps, les tendances générales de l'industrie automobile et les changements de stratégie du constructeur (réduction de la taille des lignes d'assemblages) ont amené au délaissement d'une emprise foncière non bâtie de 23 ha en 2015, puis d'un bâtiment sur 11 ha en 2019, pour une surface totale de 34 ha.

Pour limiter les extensions de zones, qui grignoteraient des espaces naturels et maîtriser l'impact de grands projets logistiques, **la collectivité a décidé de se positionner comme opérateur de la densification du site.**

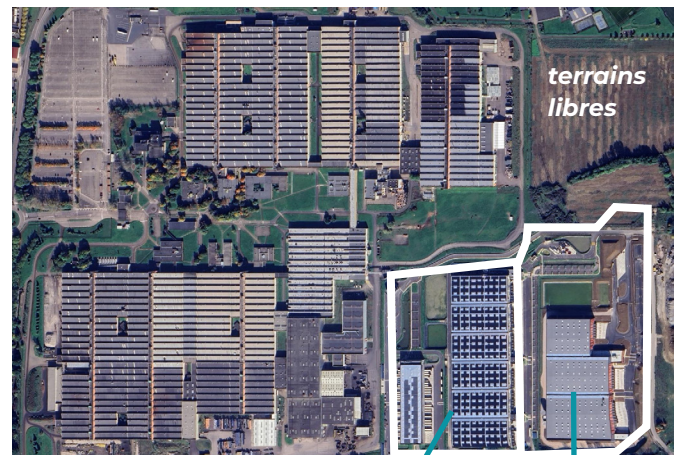
Grâce au portage foncier initial de l'EPFGE, puis à **la gestion de projet par la SPL Rives de Moselle développement, pour le compte de la Communauté de communes** (en concession d'aménagement*), le foncier industriel délaissé a pu retrouver une utilisation. Un premier projet a été finalisé avec l'opérateur Catella (Metz Eurolog), en démolition-reconstruction du bâtiment Stellantis n°5, qui ne proposait pas de hauteurs suffisantes pour une reconversion logistique (15 m nécessaires). Le second a été conclu avec l'opérateur Virtuo (V. Park), tandis qu'un troisième est en cours pour l'entreprise Chaussea, dans la partie Nord du site (partie agricole), complétant l'objectif d'une restructuration globale.

| Une optimisation du foncier qui accompagne les mutations économiques du secteur Photographies aériennes de 2023 et 2025



Bâtiment délaissé par Stellantis

Friche nue

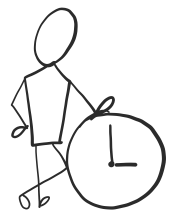
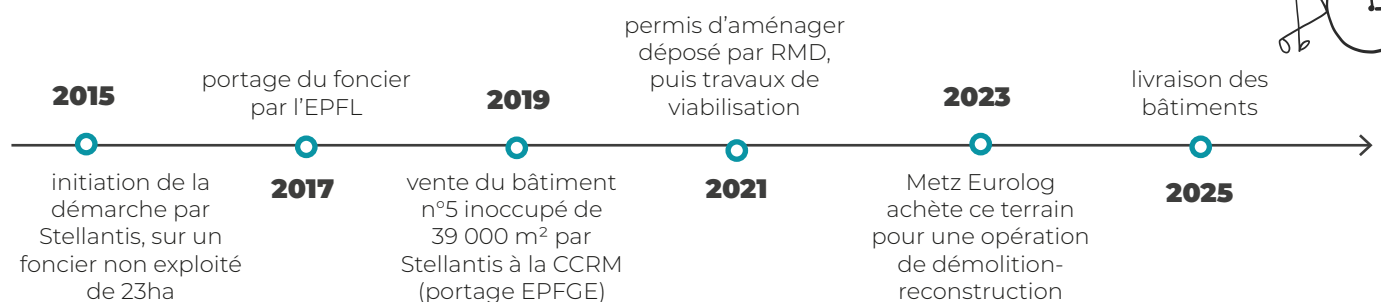


Metz Eurolog

V.PARK

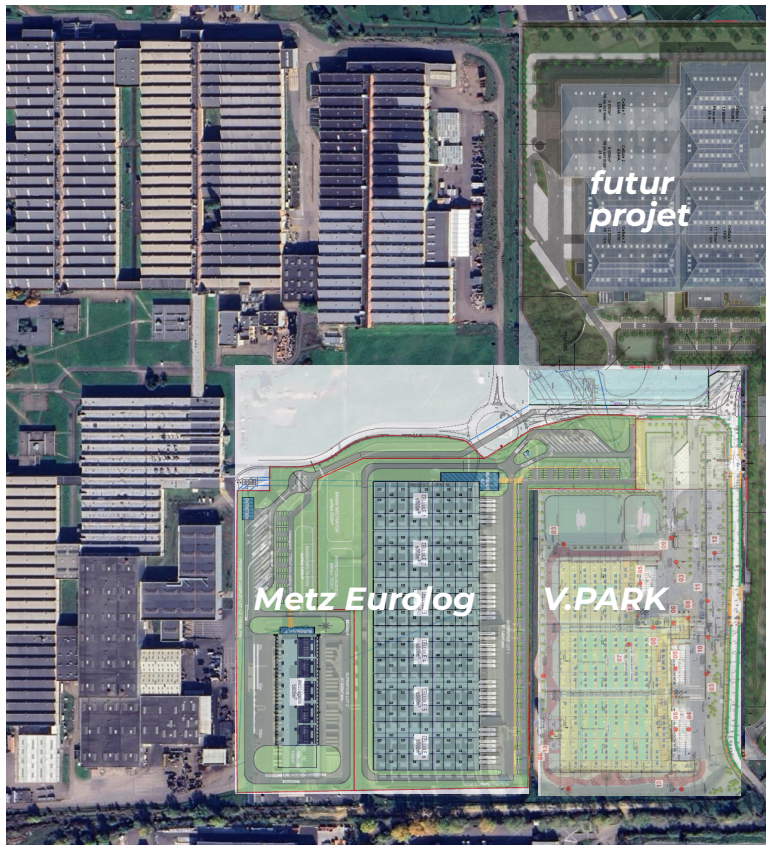
terrains libres

CALENDRIER



* La **concession d'aménagement** est un contrat entre une personne publique et un aménageur (public ou privé, ou encore **via une SPL ou SEM**) permettant d'en déléguer l'étude et la réalisation (avec acquisition et cession du foncier). Avec ou sans subventions, l'objectif est toujours un bilan équilibré du projet, intégrant les recettes et les dépenses prévisionnelles sur toute la durée de l'opération d'aménagement. L'intérêt est aussi de pouvoir ainsi en répartir les risques entre la personne publique et le concessionnaire.

| Plan-masse : une opération dense qui vient remplir les espaces disponibles



| Images : Metz Eurolog en haut, V.PARK en bas



LES QUALITÉS DU PROJET



Rachetée par l'EPFL (Établissement public foncier de Lorraine, aujourd'hui EPF Grand Est) à Stellantis, pour le compte de la Communauté de Communes Rives de Moselle, **l'emprise foncière globale de 34 hectares a fait l'objet de 3 projets distincts, dont 2 portés par la Société publique locale Rives de Moselle**

développement. La SPL a notamment assuré la viabilisation du site, dont le renforcement et l'élargissement des voiries, ainsi que la démolition de l'ancienne gare routière.

Les porteurs de projets ont pu bénéficier de l'accompagnement de l'agence Moselle Attractivité, de l'expression du besoin à la concrétisation de l'implantation. Cette coopération entre les foncières qui investissent, les entreprises occupantes et l'ingénierie publique locale a contribué à l'émergence d'un projet bénéfique pour le territoire, constitué de 2 entités présentées ci-après.

Metz Eurolog

Il s'agit de l'aménagement d'un **parc logistique de 45 000 m²** par le groupe Catella Logistic qui rachète le foncier en 2023. Les nouveaux entrepôts ont été construits à partir des matériaux de l'ancien bâtiment Stellantis, (en partie recyclés sur place). Le premier bâtiment de type « transport messagerie » de 6 500 m² est occupée par le transporteur Kuehne+Nagel. Le second, de 37 000 m², se compose de 6 cellules mises en location.

Plateforme V.PARK

Sur la parcelle à l'est, une autre plateforme logistique est construite par la société d'immobilier logistique Virtuo industrial property, d'une **surface de 65 525 m²**. Elle est constituée de **3 cellules de stockage**, un bloc de bureaux et 25 postes à quais.

Terrains libres au nord

La parcelle la plus au nord a également été rachetée par Rives de Moselle Développement, en vue de la réalisation d'un **troisième entrepôt logistique**, aujourd'hui en cours de projet.

Sur ces projets, la mitoyenneté des cellules, ainsi que la rénovation et le recyclage d'un bâtiment délaissé, permettent des économies à la fois financières (recyclage des matériaux, mutualisation des réseaux) et foncières (moins de voirie ou de vides interstitiels).

Les opérations se veulent engagées pour l'intégration de l'environnement dans la conception du site. On y trouve des aménagements paysagers avec 3 bassins d'infiltration des eaux de pluie, et des bâtiments certifiés BREEAM (une certification environnementale britannique pour les bâtiments bas carbone).

PAROLES D'ACTEURS



« La SPL a été créée il y a maintenant 35 ans. C'est le bras armé de l'aménagement local, en particulier sur les zones d'activités. Dans ce cas de figure, l'intervention publique prend tout son sens, car elle permet de remettre en commercialisation de grands fonciers industriels ou logistiques. »

**Directeur général de la SPL
Rives de Moselle développement**
Philippe BREDAR



« L'ambition de la collectivité a été de profiter de cette opportunité de nouveaux fonciers à bâtir, en prenant en charge l'opération de lotissement, via notre SPL. Il s'agissait de maîtriser jusqu'au bout l'impact des futurs projets. Nous avons notamment anticipé la gestion des flux supplémentaires en proposant des améliorations pour la globalité de la zone Eurotransit. C'est ainsi que la densification d'un secteur sous-occupé vient également être bénéfique pour la montée en gamme de l'ensemble de la zone. »

**Directeur général des services de la
Communauté de Communes de Rives de Moselle**
Pierre HESS

À RETENIR

- De grands fonciers remis en commercialisation **grâce à l'intervention publique et un pré-aménagement** sous forme de lotissement industriel
- Une intensification des activités, sur un foncier inoccupé, donc **sans extension de la zone**
- Un accompagnement et **une coopération public/privé** qui favorise l'émergence des projets
- Une emprise au sol limitée, grâce à la mitoyenneté des espaces de stockage et **la mutualisation de la voirie d'accès**
- Une ambition environnementale**, avec des aménagements favorisant l'infiltration de l'eau (espaces végétalisés, bassins) et des bâtiments à faible consommation énergétique



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

