

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DIAGNOSTIC ÉCONOMIE & COMMERCES



Communauté de Communes
de la Houve et du
Pays Boulageois

29A Rue de Sarrelouis
57220 BOULAY-MOSELLE
Tél. : 03 87 79 52 90
Fax : 03 87 79 57 24
contact@cchpb.net



PROCÉDURE EN COURS :
Élaboration du PLUi

Prescription
D.C.C. 11/06/ 2018

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEDIS

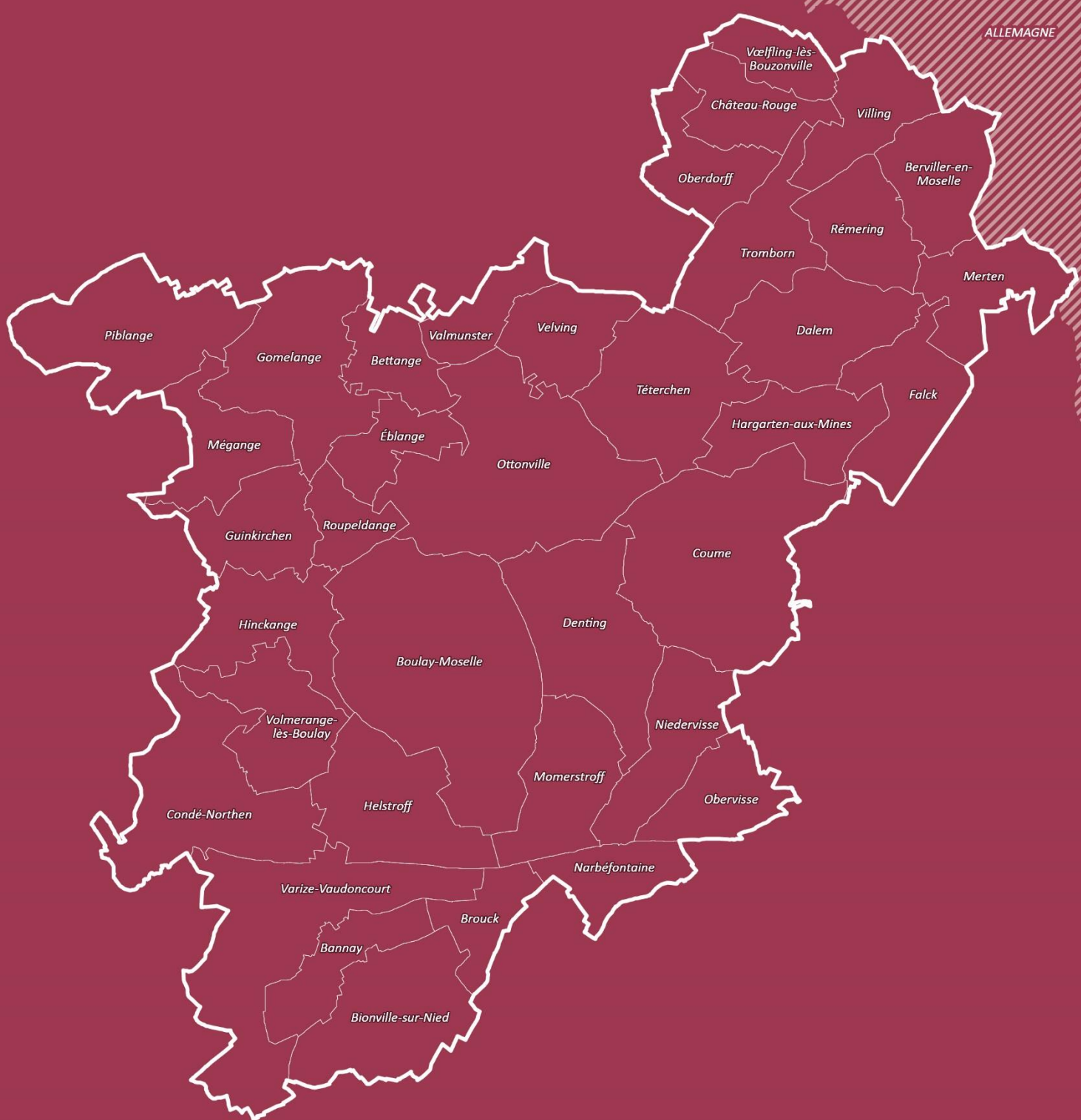


TABLE DES MATIERES

1. ETAT DES LIEUX DES ACTIVITES ECONOMIQUES	4
1.1. L’emploi et la population active sur la CCHPB	4
A. Population active et contexte géographique	4
B. Boulay comme pôle d’emplois majeur	4
C. Un emploi stable sur 10 ans malgré des fluctuations	6
D. Des services qui progressent au détriment des autres secteurs d’activités	8
E. Davantage d’emplois liés à la construction et moins de tertiaire qu’ailleurs	10
F. Un territoire de plus en plus résidentiel	13
1.2. Le tissu économique de l’intercommunalité	18
A. Le tissu économique intercommunal	18
B. Le fonctionnement du commerce	22
C. L’éolien et son potentiel économique	26
D. Les zones d’activités	27

1. ETAT DES LIEUX DES ACTIVITES ECONOMIQUES

1.1. L'EMPLOI ET LA POPULATION ACTIVE SUR LA CCHPB

A. Population active et contexte géographique

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) regroupe **7 intercommunalités**, 225 communes et **412 000 habitants**. En 2015, la **Communauté de Communes** de la Houve et du Pays Boulageois (CCHPB) représente **5,8 % des actifs**, 4,8 % des chômeurs et **2,4 % des emplois** de ce vaste territoire situé dans le **cœur économique de la Lorraine** à proximité de trois pays européens : l'Allemagne, la Belgique et le **Luxembourg**.

Population active et emplois comparés en 2015 – Source : INSEE RP

	Actifs	Actifs occupés	Chômeurs	Emplois
CC Houve Pays Boulageois	11 199	9 877	1 323	3852
SCoTAM	192 892	165 481	27 410	163 754
<i>Poids dans le SCoTAM</i>	5,8%	6,0%	4,8%	2,4%
Moselle	489 230	418 940	70 290	356 112
<i>Poids en Moselle</i>	2,3%	2,4%	1,9%	1,1%
Grand Est	2 603 443	2 231 694	371 749	2083 253
France	30 757 808	26 386 712	4 371 096	26 317 815
Total	59	40	1	

B. Boulay comme pôle d'emplois majeur

La **ville de Boulay** propose environ **2 200 emplois**, soit près de **60 % des emplois du territoire** intercommunal. Son rôle économique est prépondérant. Les déplacements quotidiens sont nombreux en direction de la ville-centre qui constitue un **véritable pôle de vie**.

Trois communes regroupent ensuite près de **20 % des emplois** :

- ◆ Falck : 300 emplois.
- ◆ Varize-Vaudoncourt : 230 emplois.
- ◆ Merten : 165 emplois.



CENTRE-VILLE DE BOULAY

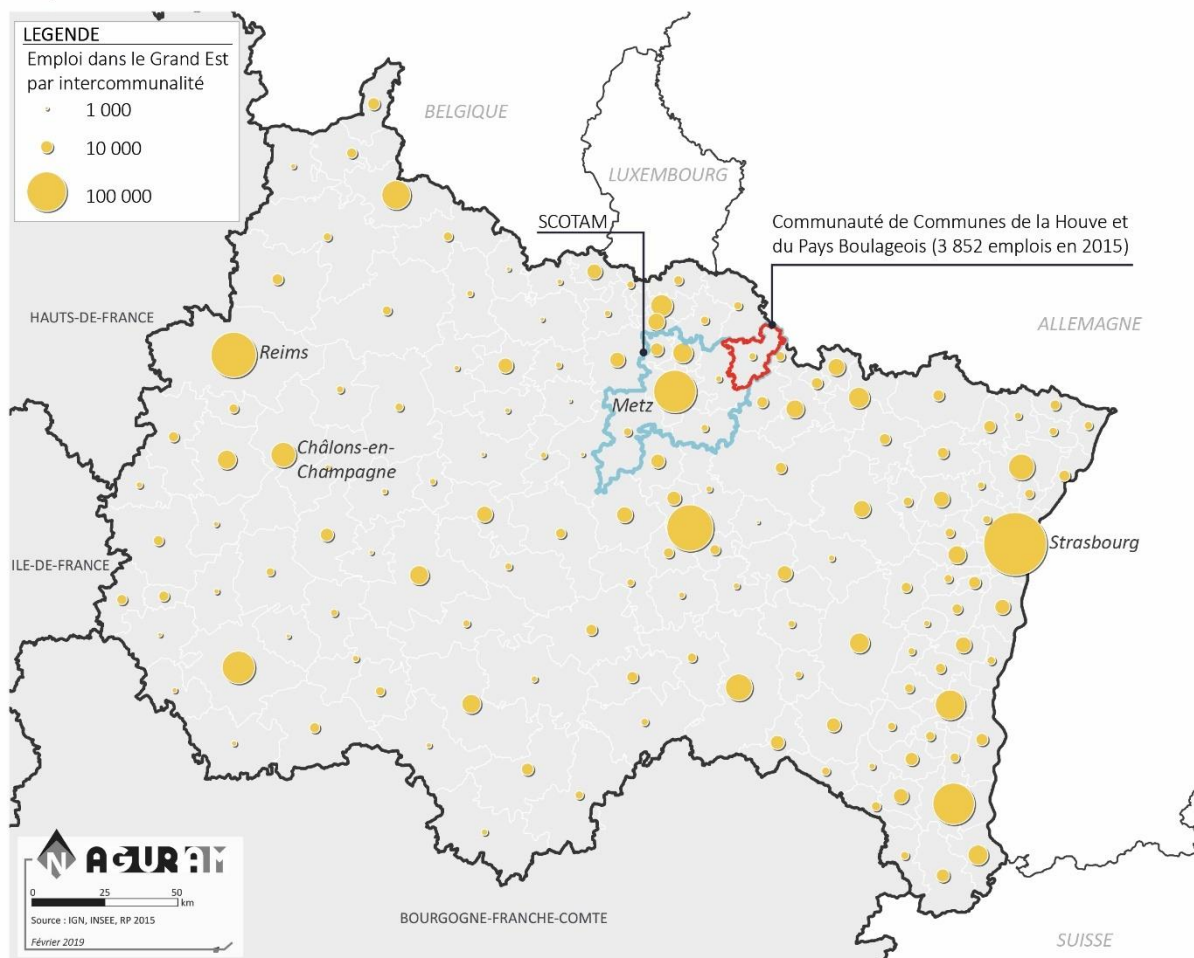
Les **1000 emplois restants** (20 %) sont dispersés dans les trente-trois autres communes de la CCHPB et pour partie liés aux activités agricoles.

En 15 ans, **le territoire intercommunal a gagné une centaine d'emplois**. Son poids dans le SCoTAM et en Moselle est resté stable. Au sein de CCHPB, **le poids de Boulay a diminué** (-6 points en 15 ans, passant de 63 % des emplois de l'intercommunalité en 1999 à 57 %) au profit notamment de **Varize** (de 4 % à 6 % des emplois, soit +2 points) et de **Falck** (de 7 % à 8 %, soit +1 point). Enfin, **Piblangé**, Téterchen et Château-Rouge, avec entre 20 et 30 emplois gagnés sur la période, voient également **leur poids croître légèrement**.

La communauté de communes compte **une part importante d'emplois non-salariés**, de l'ordre de 18 % (environ 700 emplois). Cette proportion est de 9 % dans le SCoTAM et de 10 % en Moselle. Les travailleurs indépendants sont plus nombreux que dans les territoires voisins.



CC DE LA HOUVE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
EMPLOI DANS LE GRAND EST PAR INTERCOMMUNALITÉ



Sur la carte ci-dessus, la proximité **du pôle d'emplois majeur de la Métropole messine** est bien visible. L'accessibilité rapide de la CCHPB par **l'autoroute A4** est un puissant vecteur de l'attractivité du territoire, notamment pour l'habitat. Si la carte s'arrête aux frontières nationales, la proximité à l'est du **bassin d'emplois Allemand de Sarrelouis** est également un atout considérable.



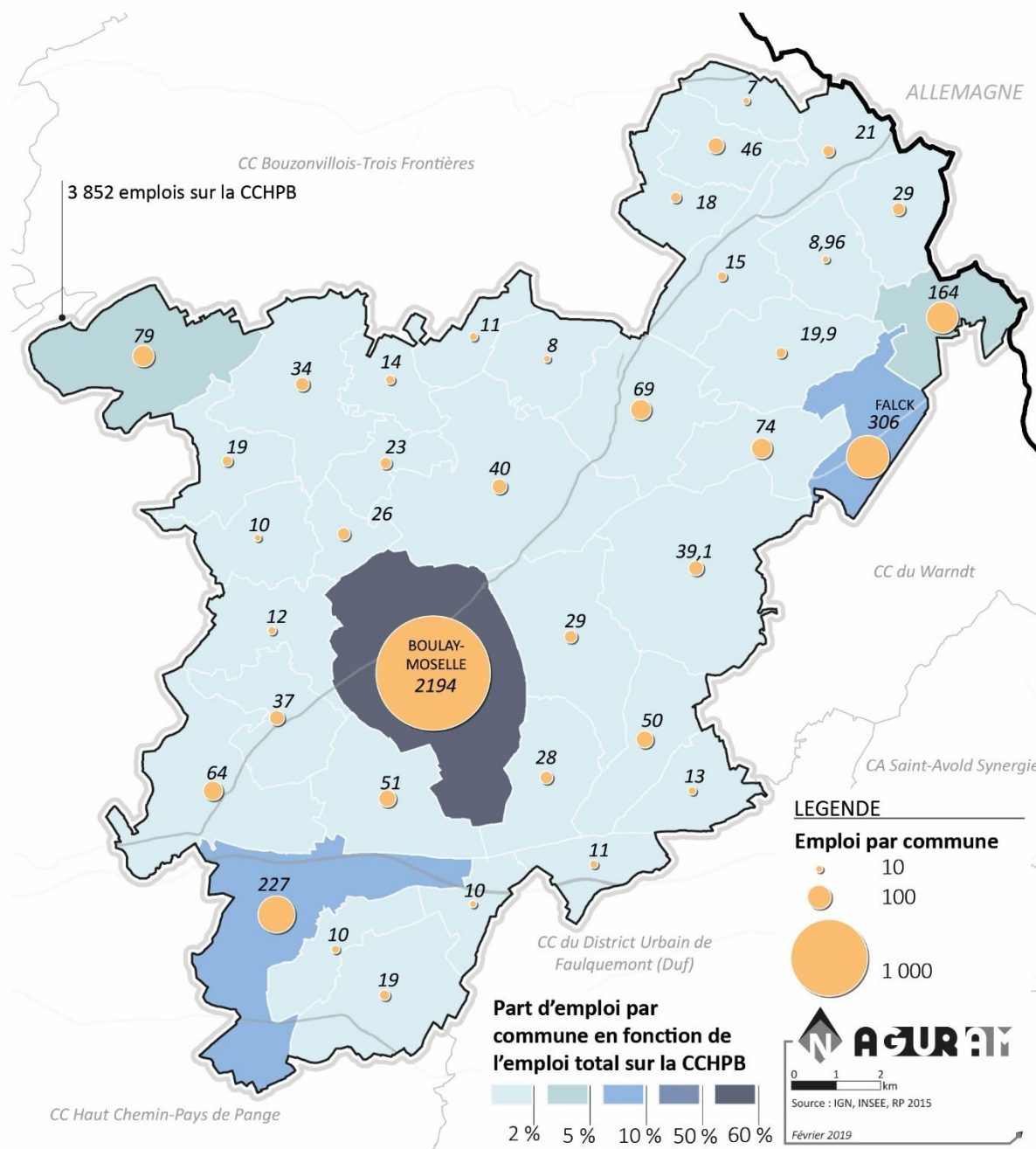
L'AUTOROUTE A4 SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL AU NIVEAU DE LA COMMUNE DE BROUCK

C. Un emploi stable sur 10 ans malgré des fluctuations

La CC de la Houve et du Pays Boulageois **compte 1 900 emplois salariés privés en 2017**. Comme la plupart des territoires du Grand Est, elle n'a pas retrouvé son niveau d'emploi d'avant la crise de 2008. Elle perd une trentaine d'emplois sur la période, soit **une baisse annuelle moyenne de -0,2 %**, inférieure à celle connue par le SCoTAM : -0,4% et la Moselle : -0,6%.

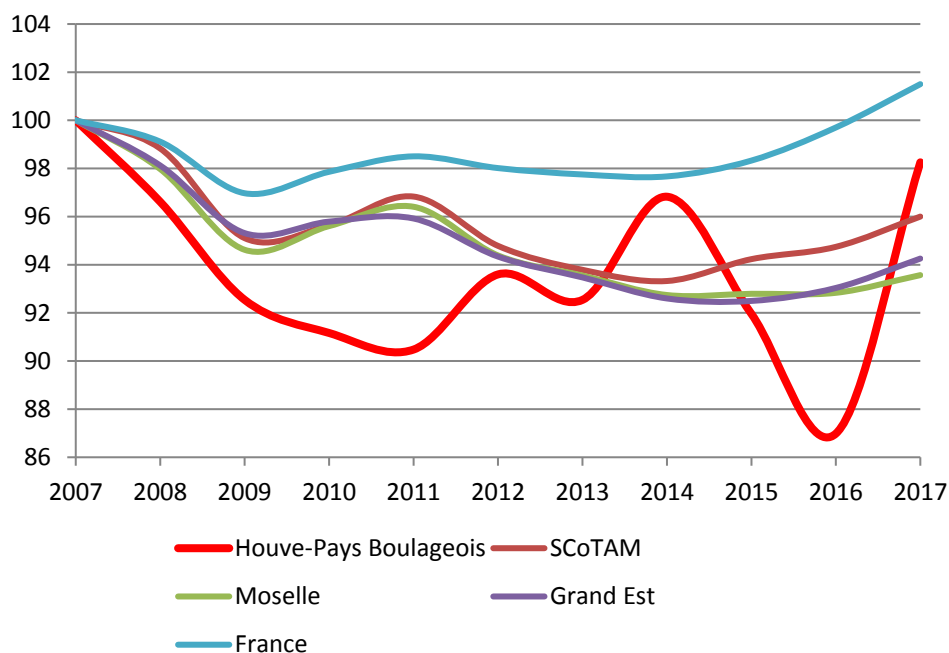


**CC DE LA HOUBE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
EMPLOI TOTAL PAR COMMUNE EN 2015**



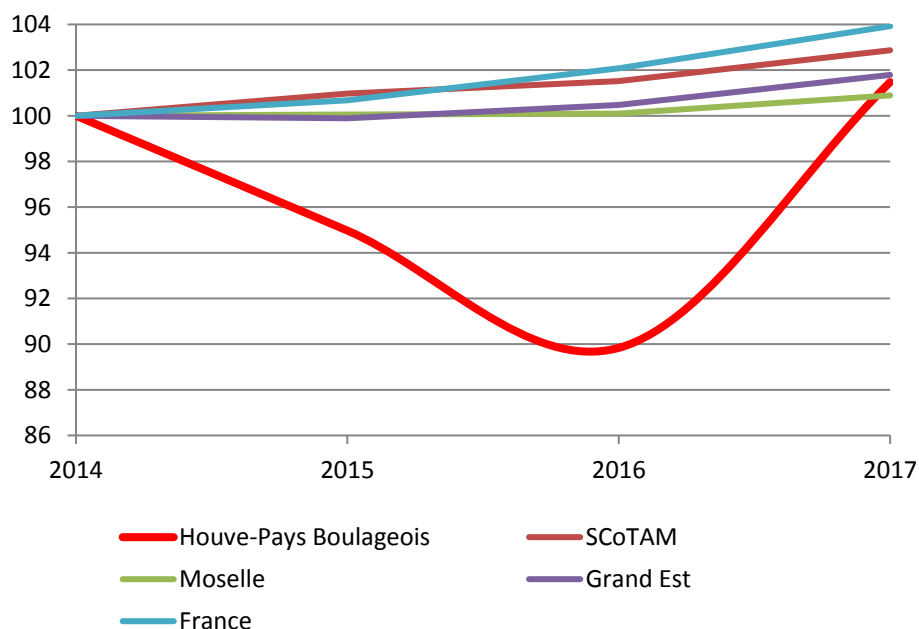
Sur la carte ci-dessus, **toutes communes situées aux alentours de Boulay** sont celles qui proposent le **moins d'emplois** sur leur territoire. Le pôle de **Falck-Merten** arrive ensuite, puis Varize-Vaudoncourt dont la zone d'activités bénéficie de la proximité de l'entrée de l'A4. Enfin, la commune de **Piblange** correspond au 4^{ème} pôle d'emplois le plus important de l'EPCI.

Évolution de l'emploi salarié privé (base 100 en 2007) - *Source : ACOSS, secteur marchand non agricole*



La CCHPB représente un **petit pôle d'emploi** au sein duquel **les fluctuations sont marquées** avec des alternances depuis 2010 entre **croissance et de décroissance**. Ce phénomène est particulièrement notable depuis **2014**, où les autres territoires renouent globalement avec une croissance assez faible, mais régulière, de l'emploi salarié privé alors que la hausse n'intervient qu'en 2016 de manière plus forte sur la CCHPB.

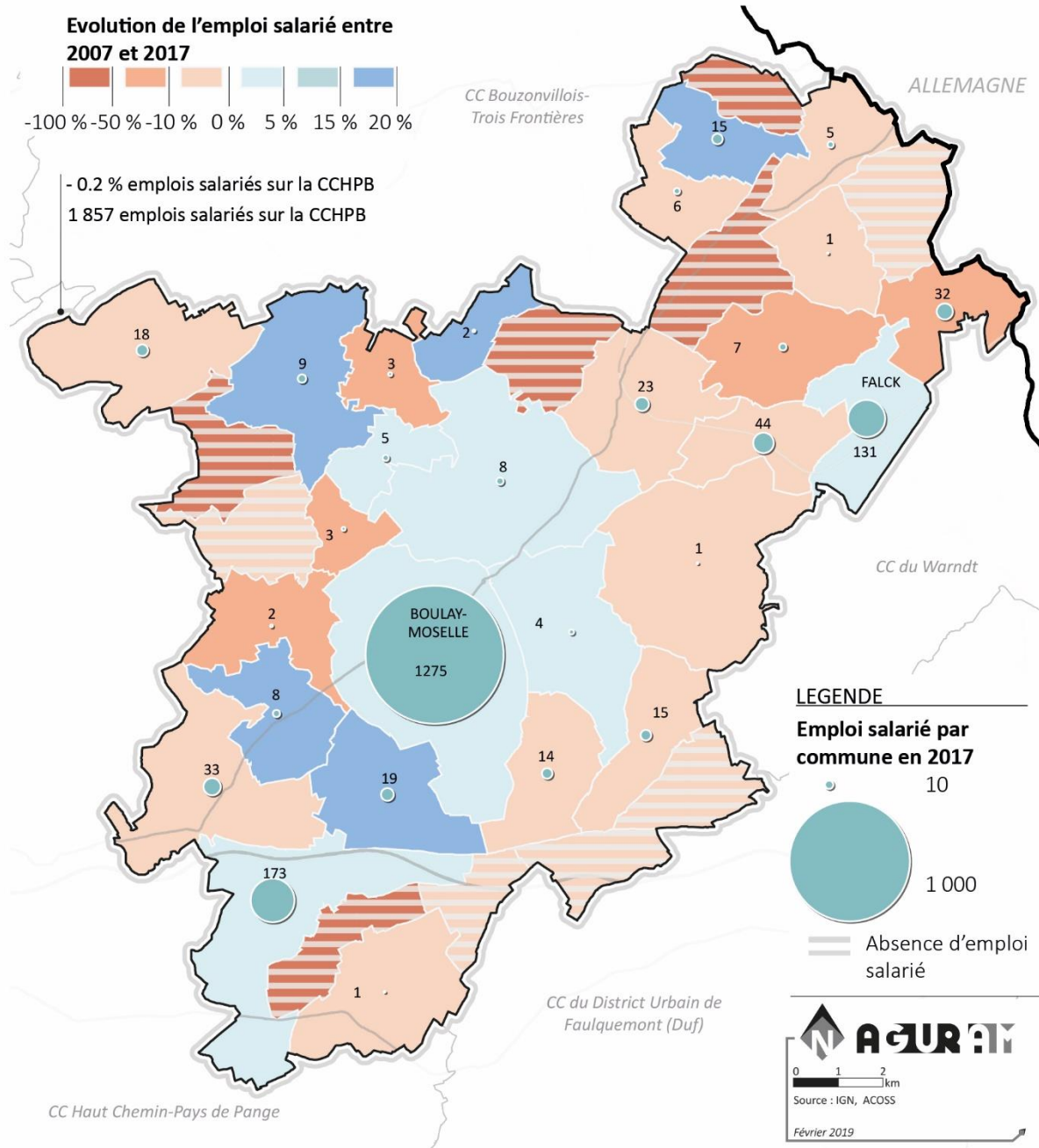
Evolution de l'emploi salarié privé (base 100 en 2014) - *Source : ACOSS, secteur marchand non agricole*



Depuis 2007, **Boulay, Falck et Varize-Vaudoncourt** sont les communes qui connaissent les plus fortes hausses d'emplois en valeur absolue, gagnant respectivement **116, 29 et 34 emplois**. Hinckange et Merten perdent, quant à elles, chacune 84 emplois. Au total, sur ces communes, cela représente **73 emplois salariés privés de moins** sur la période. Cela signifie que les communes les mieux dotées sont en perte de vitesse.



CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ EN 2017 ET ÉVOLUTION (2007-2017)



D. Des services qui progressent au détriment des autres secteurs d'activités

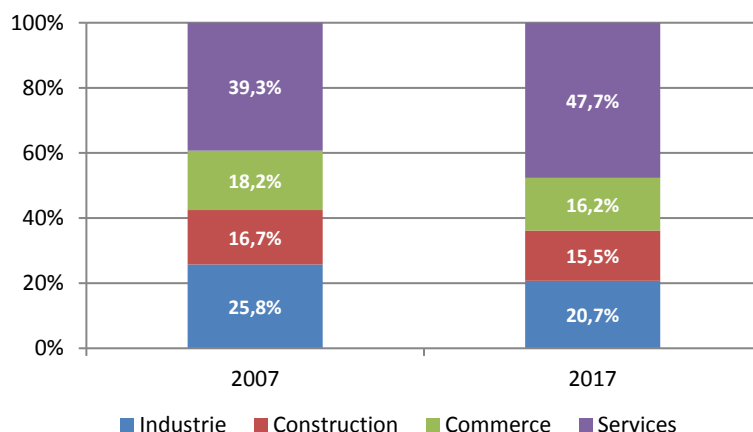
En 10 ans, la répartition des emplois salariés privés a évolué de façon notable, avec une **diminution de tous les secteurs**, et principalement de **l'industrie** (passant de 25,8 % des emplois en 2007 à 20,7 % en 2017) au profit du **tertiaire** (qui gagne 8,3 points, de 39,3 % à 47,7 %).

Sur la période, **les secteurs qui perdent des emplois** sont les suivants :

- ◆ l'industrie (-79 emplois, soit -17,7 %).
- ◆ le commerce de tout type (-44 emplois, mais principalement le commerce de détail (-33)).
- ◆ la construction (-29 emplois).
- ◆ l'énergie, l'eau et les déchets (-23 emplois).

Seuls les services gagnent des emplois, et notamment l'action sociale, la santé et l'enseignement (+84 emplois) puis les activités scientifiques et de soutien aux entreprises (+57 emplois), et plus particulièrement l'emploi intérimaire.

Répartition de l'emploi salarié privé dans la CC de la Houve et du Pays Boulageois par secteur d'activité 2007-2017 - Source : ACOSS, secteur marchand non agricole

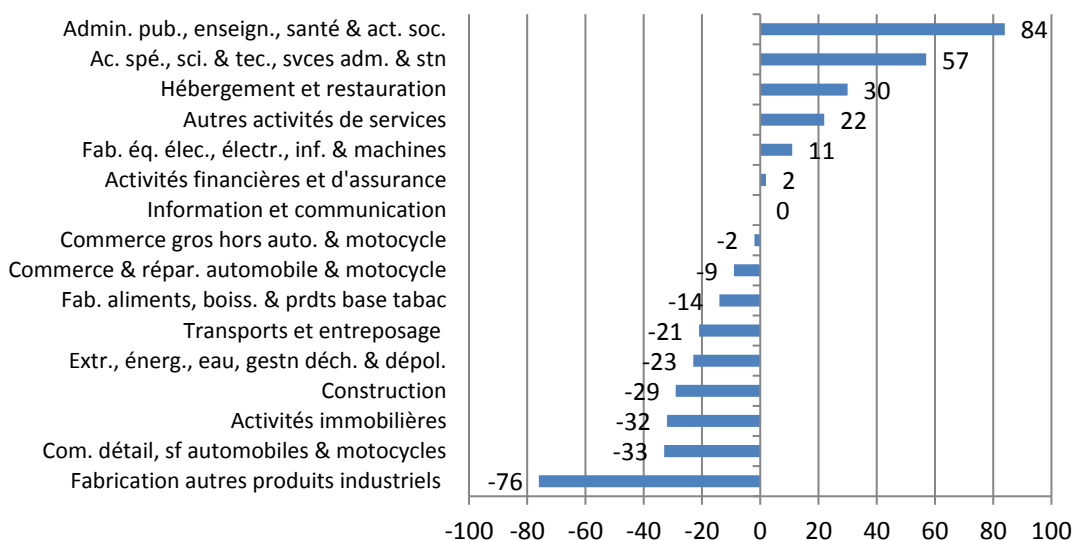


Emploi salarié privé par secteur d'activité dans la CC de la Houve et du Pays Boulageois 2007-2017 - Source : ACOSS, secteur marchand non agricole

	2007	2017	Nombre	Évaluation 2007-2017	
				Taux sur la période (%)	Taux annuel moyen (%)
Industrie	447	368	-79	-17,7%	-1,9%
<i>Fab. aliments, boiss. & prdts base tabac</i>	45	31	-14	-31,1%	-3,7%
<i>Fab. éq. élec., électr., inf. & machines</i>	115	126	11	9,6%	0,9%
<i>Fabrication autres produits industriels</i>	287	211	-76	-26,5%	-3,0%
Extraction, énergie., eau, gest déch. & dépol	40	17	-23	-57,5%	-8,2%
Construction	316	287	-29	-9,2%	-1,0%
Commerce ; répar. automobile & motorcycle	344	300	-44	-12,8%	-1,4%
<i>Com. détail, sf automobiles & motorcycles</i>	244	211	-33	-13,5%	-1,4%
<i>Commerce & répar. automobile & motorcycle</i>	44	35	-9	-20,5%	-2,3%
<i>Commerce gros hors auto. & motorcycle</i>	56	54	-2	-3,6%	-0,4%
Services	743	885	142	19,1%	1,8%
<i>Transports et entreposage</i>	75	54	-21	-28,0%	-3,2%
<i>Hébergement et restauration</i>	102	132	30	29,4%	2,6%
<i>Information et communication</i>	1	1	0	0,0%	0,0%
<i>Activités financières et d'assurance</i>	35	37	2	5,7%	0,6%
<i>Activités immobilières</i>	39	7	-32	-82,1%	-15,8%
<i>Ac. spé., sci. & tec., svcs adm. & stn</i>	88	145	57	64,8%	5,1%
<i>Enseignement, santé & act. sociale</i>	354	438	84	23,7%	2,2%
<i>Autres activités de services</i>	49	71	22	44,9%	3,8%
Ensemble	1850	1840	-10	-0,5%	-0,1%

Évolution de l'emploi salarié privé dans la CC de la Houve et du Pays Boulageois par secteur 2007-2017 -

Source : ACOSS, secteur marchand non agricole

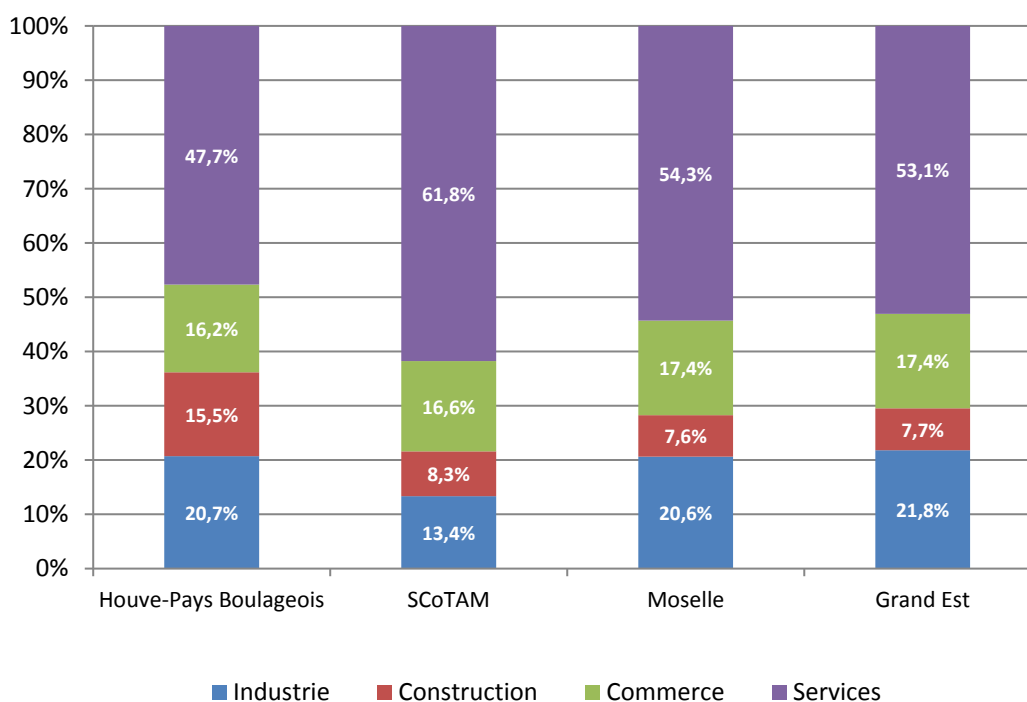


E. Davantage d'emplois liés à la construction et moins de tertiaire qu'ailleurs

L'intercommunalité de la Houve et du Pays Boulageois **compte nettement plus d'emplois dans le bâtiment** que les autres territoires mosellans (15,5 % des emplois contre environ 8 %). Sa part **d'emplois industriels** est par ailleurs comparable à celle de la Moselle, mais nettement supérieure à celle du SCoTAM. Le poids des emplois liés **au commerce** (de détail, de gros et garages) est sensiblement équivalent à celui des autres territoires.

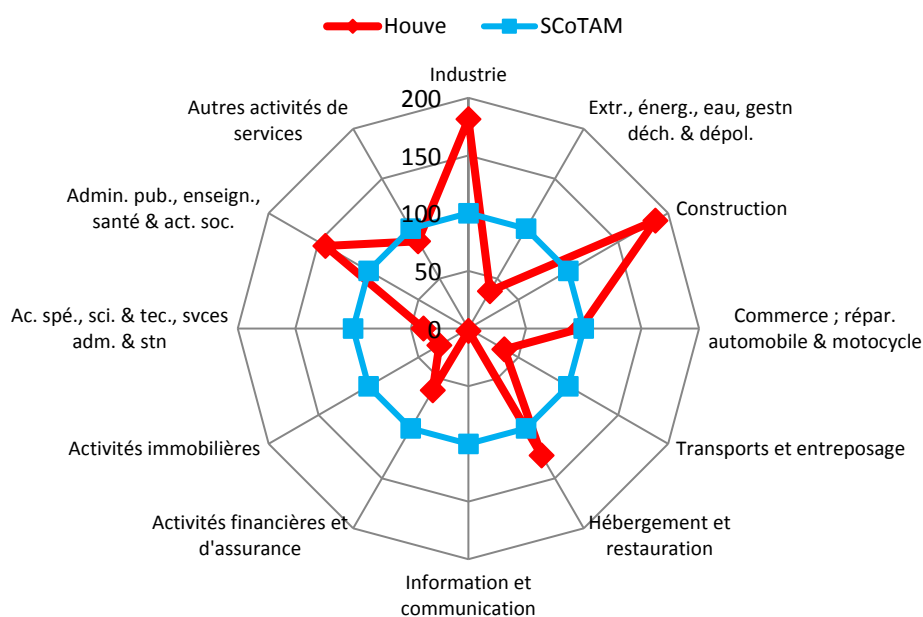
Quant **aux services, ils sont nettement moins présents qu'ailleurs**, avec 47,7 % des emplois (contre 54,3 % en Moselle et 61,8 % dans le SCoTAM. Seuls les cafés-restaurants et la santé-action sociale se distinguent.

Répartition des emplois salariés privés en 2017 - Source : ACOSS, secteur marchand non agricole



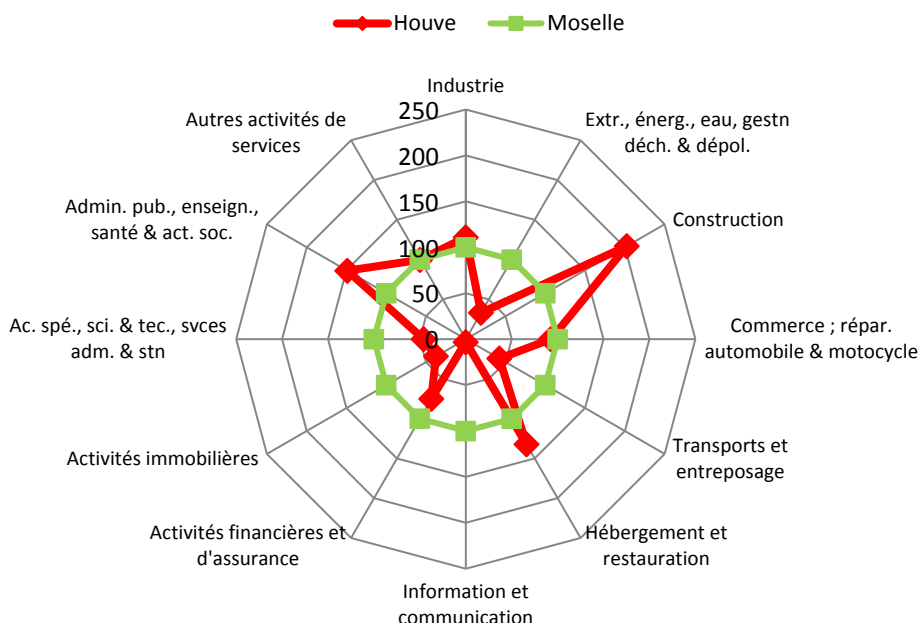
Indice de spécialisation de la CC de Houve et du Pays Boulageois en 2017 (territoire de référence : SCoTAM)

Source : ACOSS, secteur marchand non agricole



Indice de spécialisation de la CC de Houve et du Pays Boulageois en 2017 (territoire de référence : Moselle)

Source : ACOSS, secteur marchand non agricole



En 2015, le territoire intercommunal compte **11 200 actifs**, soit **2 300 de plus qu'en 1999**. Avec un taux de croissance annuel moyen de +1,6 %, **la progression y est nettement supérieure à celle observée dans le SCoTAM (+0,6 %) et dans le département (+0,6 %)**.

La forte hausse du nombre d'actifs qui résident sur le territoire de la CCHPB montre **son attractivité résidentielle**, notamment vis-à-vis de la métropole messine rapidement accessible via l'A4 et du bassin d'emplois de Sarrelouis. Si l'EPCI est rural, il est situé entre deux pôles d'emplois d'importance dont un dans le sillon Lorrain. Il existe quelques travailleurs qui se rendent au Luxembourg.

Actifs par territoire - Source : INSEE, RP

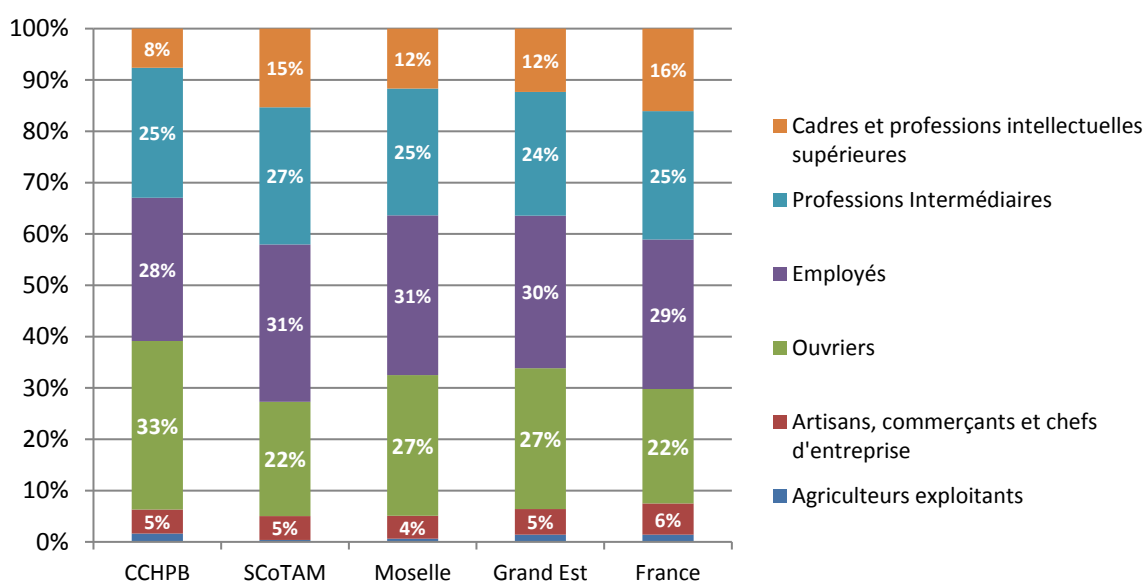
	1999	2010	2015	Nombre	Évaluation 2009-2015	
					Taux sur la période (%)	Taux annuel moyen (%)
CC Houve Pays Boulageois	8 871	10 948	11 199	2 328	26,2%	1,6%
SCoTAM	177 346	195 896	192 892	15 546	8,8%	0,6%
<i>Poids dans le SCoTAM</i>	5,0%	5,6%	5,8%			
Moselle	447 999	491 766	489 230	41 231	9,2%	0,6%
<i>Poids en Moselle</i>	2,0%	2,2%	2,3%			
Grand Est	2 432 670	2 605 064	2 603 443	170 773	7,0%	0,5%
France	27 151 291	30 107 516	30 757 808	3 606 517	13,3%	0,8%

Les **principales différences en termes de catégories socio-professionnelles** de la communauté de communes avec les territoires mosellans et français concernent :

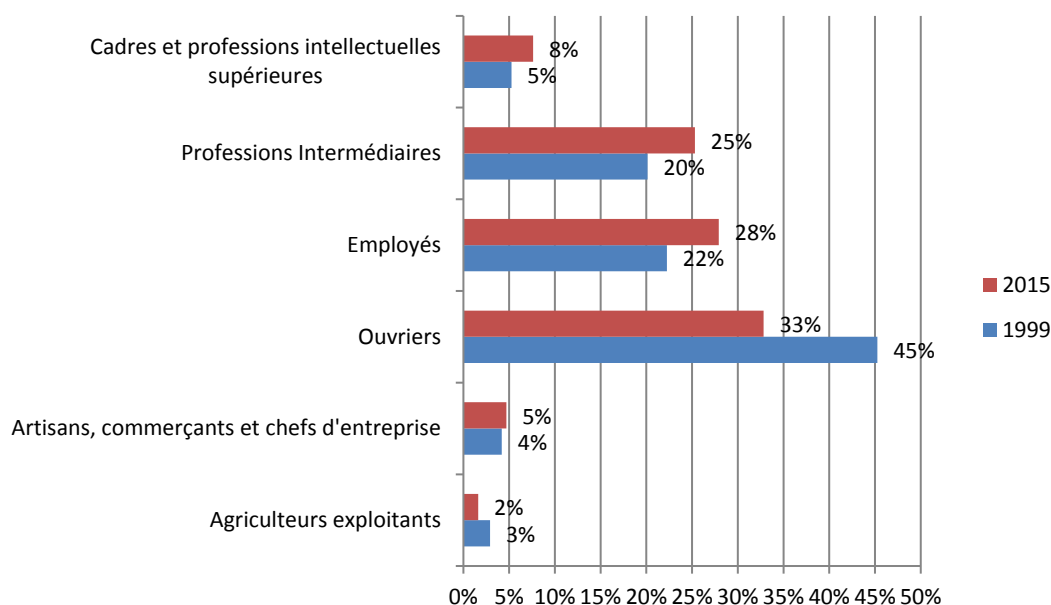
- ◆ **la sur-représentation d'ouvriers** : 33 % des actifs de la Houve-Pays Boulageois contre 22 % dans le SCoTAM et en France et 27 % en Moselle et dans le Grand Est.
- ◆ **la sous-représentation des cadres** : 8 % des actifs de l'intercommunalité contre de 12 à 16 % dans les autres territoires.

Les employés et professions intermédiaires ont un poids **sensiblement équivalent** à celui des territoires de comparaison. Mais il existe **une progression de toutes les catégories** socio-professionnelles (CSP) au détriment des ouvriers. Si la proportion d'ouvriers reste importante, elle a nettement diminué en quinze ans (avec 12 points perdus, passant de 45 % des actifs à 33 %). En effet, les ouvriers ont diminué au profit de presque toutes les autres catégories, hormis les agriculteurs et principalement les employés (+ 6 points entre 1999 et 2015), les professions intermédiaires (+ 5 points) et les cadres (+3 points).

Répartition des actifs de 15-64 ans par catégorie socio-professionnelle (CSP) - Source : INSEE, RP 2015

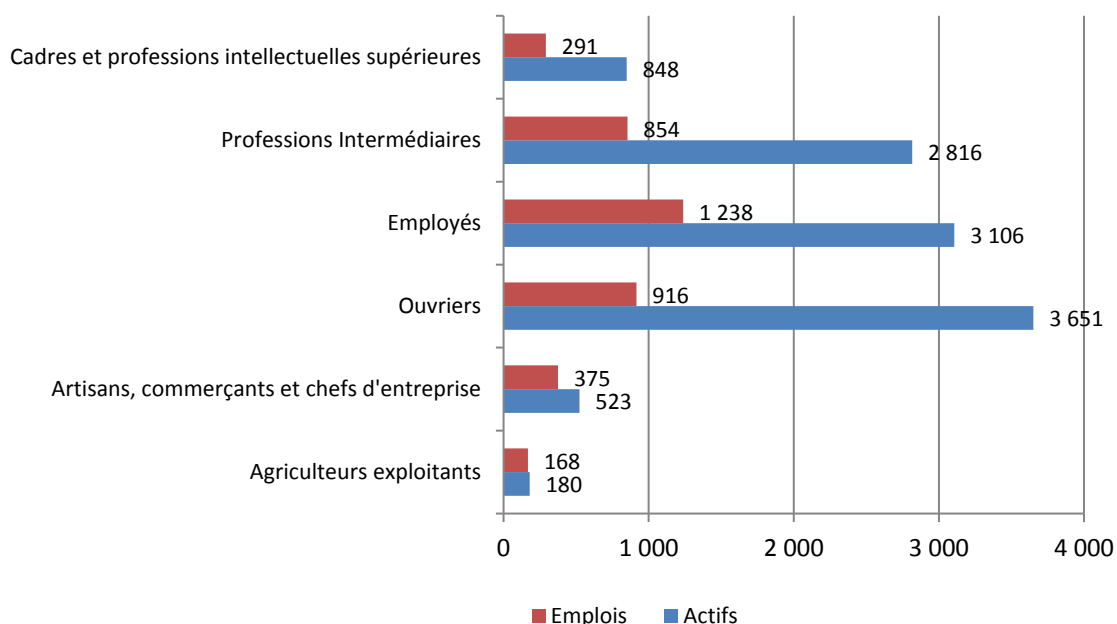


Actifs par catégorie socio-professionnelle (CSP) dans la CCHPB en 1999 et 2015 - *Source : INSEE, RP*



Il existe **un déficit d'emplois pour toutes les CSP** puisque l'intercommunalité compte nettement **plus d'actifs que d'emplois**, elle présente **un déficit** de plus de **7000 emplois**. Celui-ci est important dans toutes les CSP, et plus particulièrement pour les ouvriers (-2 700), les professions intermédiaires (-2 000) et les employés (-1 900).

Répartition des emplois et des actifs par CSP dans la CC Houve-Pays Boulageois - *Source : INSEE, RP 2015*



F. Un territoire de plus en plus résidentiel

L'**indicateur de concentration d'emploi** permet d'informer sur l'attractivité d'un territoire et sur **sa capacité à proposer des emplois** à ses actifs. Ainsi, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre d'actifs occupés, ce territoire est alors qualifié de résidentiel.

La **CCHPB compte moins d'un emploi pour 2 actifs occupés**. En effet, avec **3 852 emplois pour 9 877 actifs** occupés en 2015, le ratio emplois/actifs occupés est de 39 %. Cet indicateur **s'est nettement dégradé en quinze ans**, du fait d'une progression plus importante de la démographie que des emplois.

Indice de concentration d'emploi - *Source : INSEE, RP*

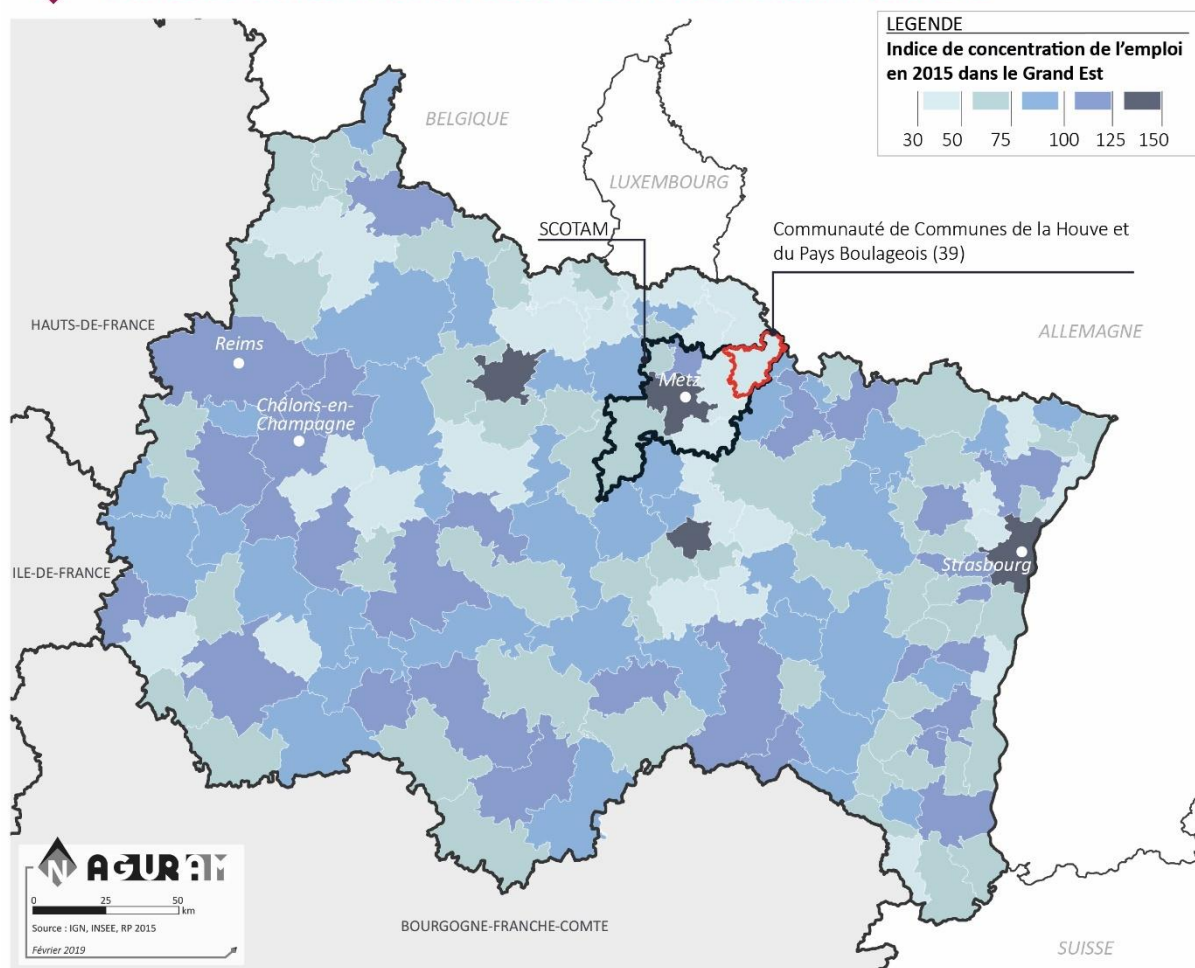
	1999	2010	2015
CC Houve Pays Boulageois	47,1	38,8	39
SCoTAM	99,5	99,9	99,0
Moselle	88,4	86,7	85,0
Grand Est	93,6	93,6	93,3

La seule commune qui regroupe *plus d'emplois que d'actifs occupés* est **Boulay**, avec un indice de concentration de **102** (2 195 emplois pour 2 150 actifs occupés). **Varize-Vaudoncourt** s'en approche, avec un indice de 92 (228 emplois pour 246 actifs occupés).

Quelques communes présentent **un emploi pour trois actifs** : **Niedervisse** (40), **Falck** (32,8), **Château-Rouge** (31,8), **Valmunster** (30,5) et **Bannay** (30,1). Enfin, certaines communes sont particulièrement déficitaires en emploi, avec moins d'un emploi pour dix actifs occupés : Rémering, Dalem, Villing, Tromborn et Hinckange.

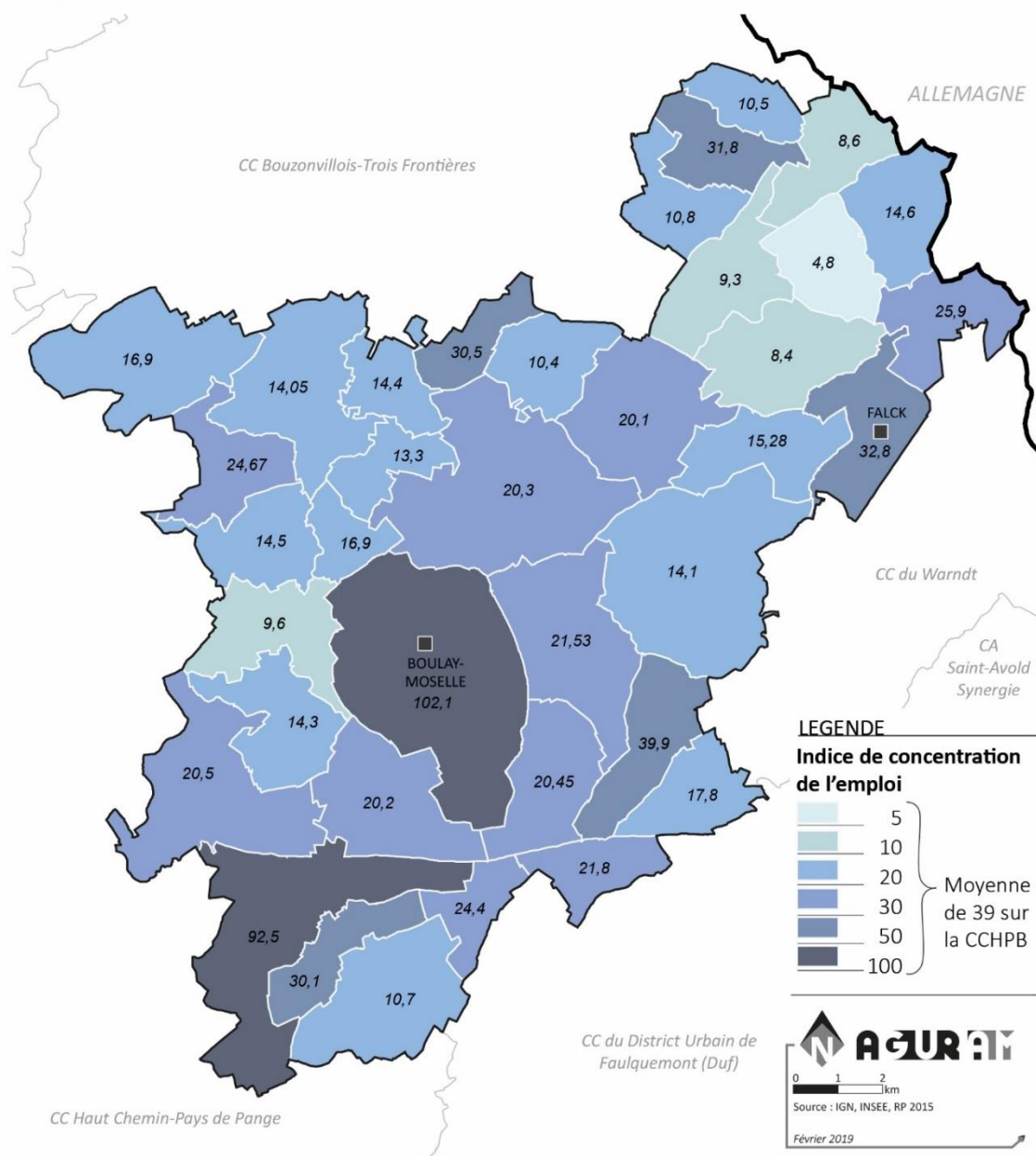


CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI PAR INTERCOMMUNALITÉ





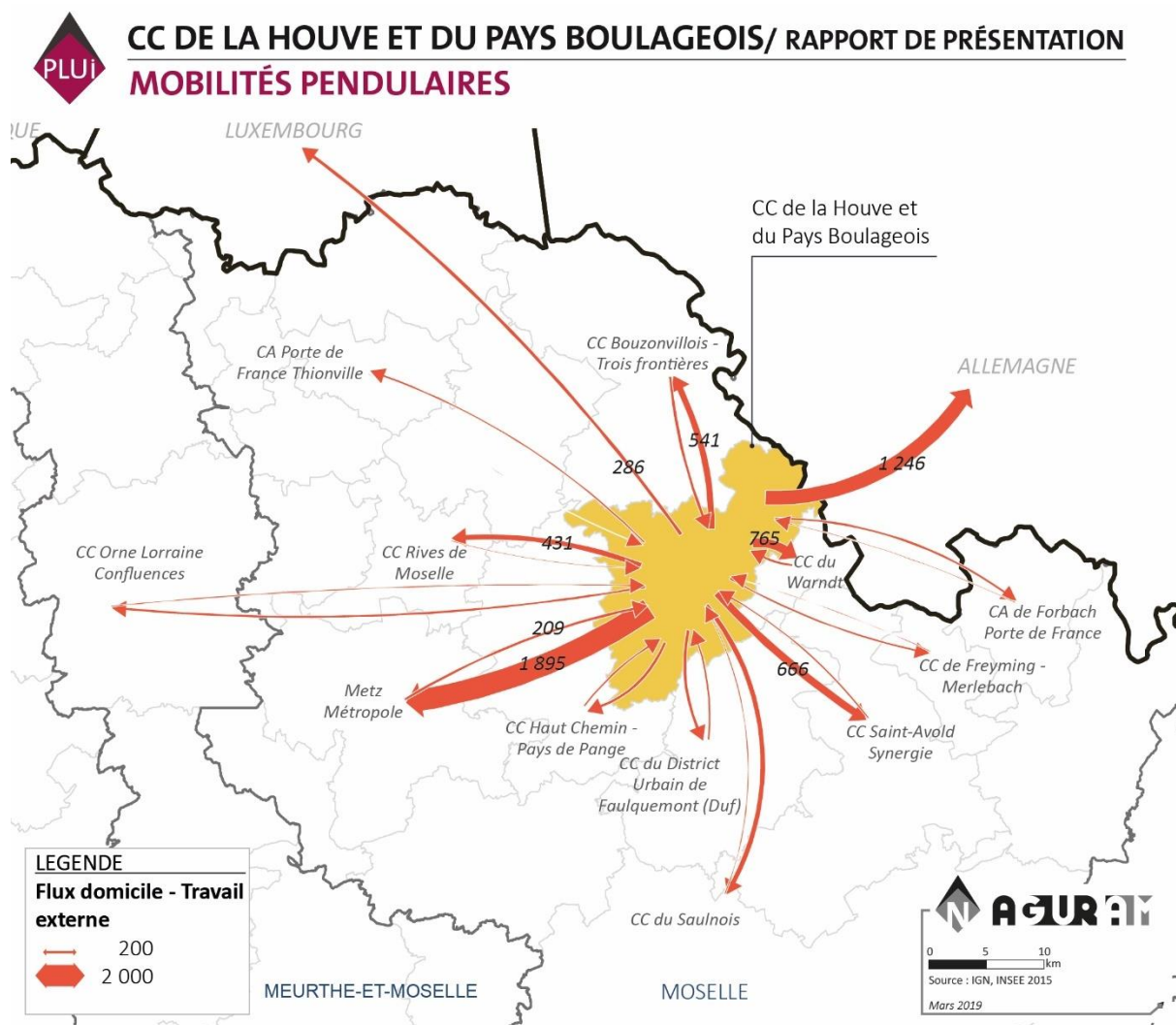
CC DE LA HOUVE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
INDICE DE CONCENTRATION D'EMPLOI



En matière de migrations domicile-travail, **trois quarts des actifs quittent chaque jour le territoire pour aller travailler**. La CCHPB est un **territoire peu pourvoyeur d'emplois** et parallèlement, tous les emplois n'y sont pas occupés par des actifs résidents. Ainsi, **un quart des actifs reste dans l'intercommunalité pour travailler** : 17 % dans leur commune de résidence et 8 % dans une autre commune de l'intercommunalité.

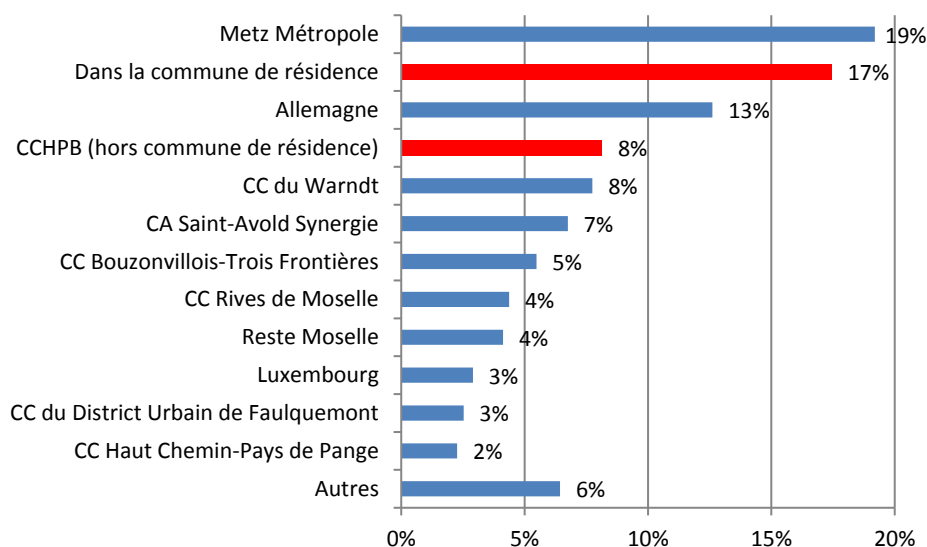
Évolution des migrations alternantes vers et depuis la CC Houve-Pays Boulageois - Source : INSEE, RP

	2010	2015
Migrations internes à la commune de résidence	1 741	1 723
Migrations internes à la CC (hors commune de résidence)	804	804
Actifs entrant dans la CC	1 284	1 311
Actifs sortant de la CC	7 222	7 349

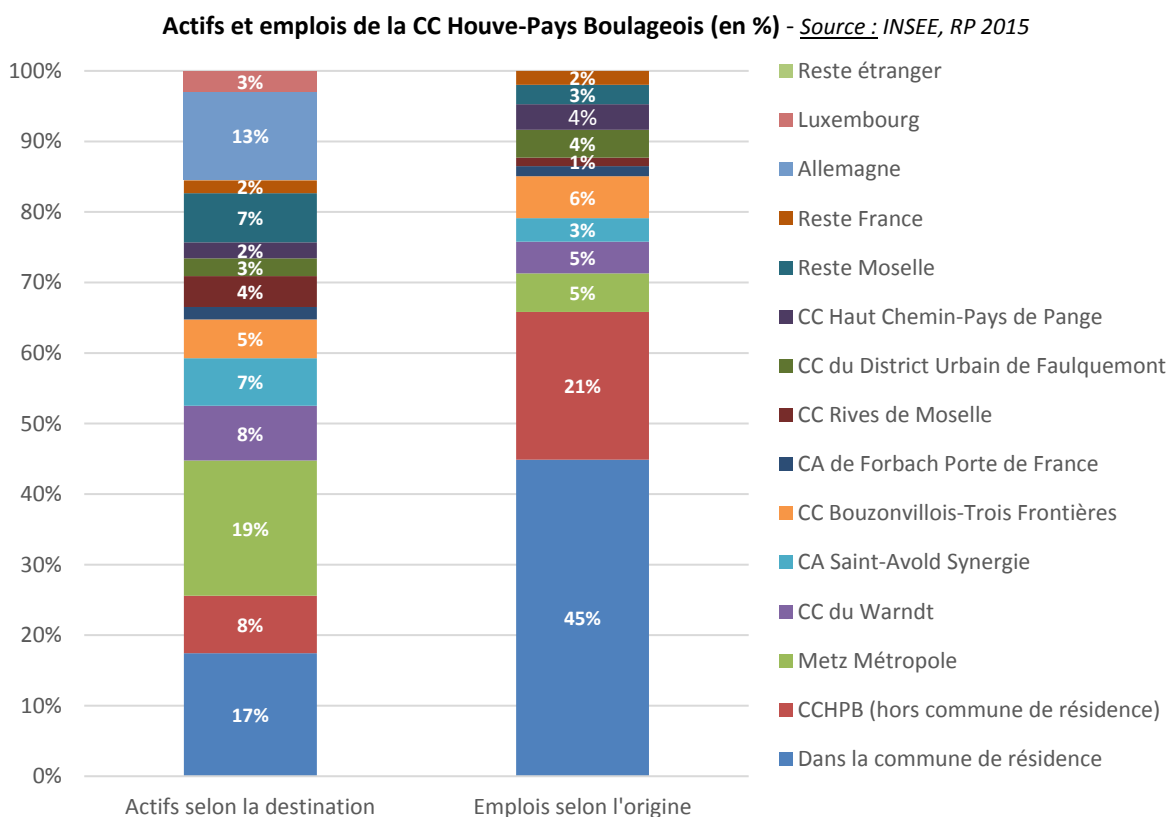
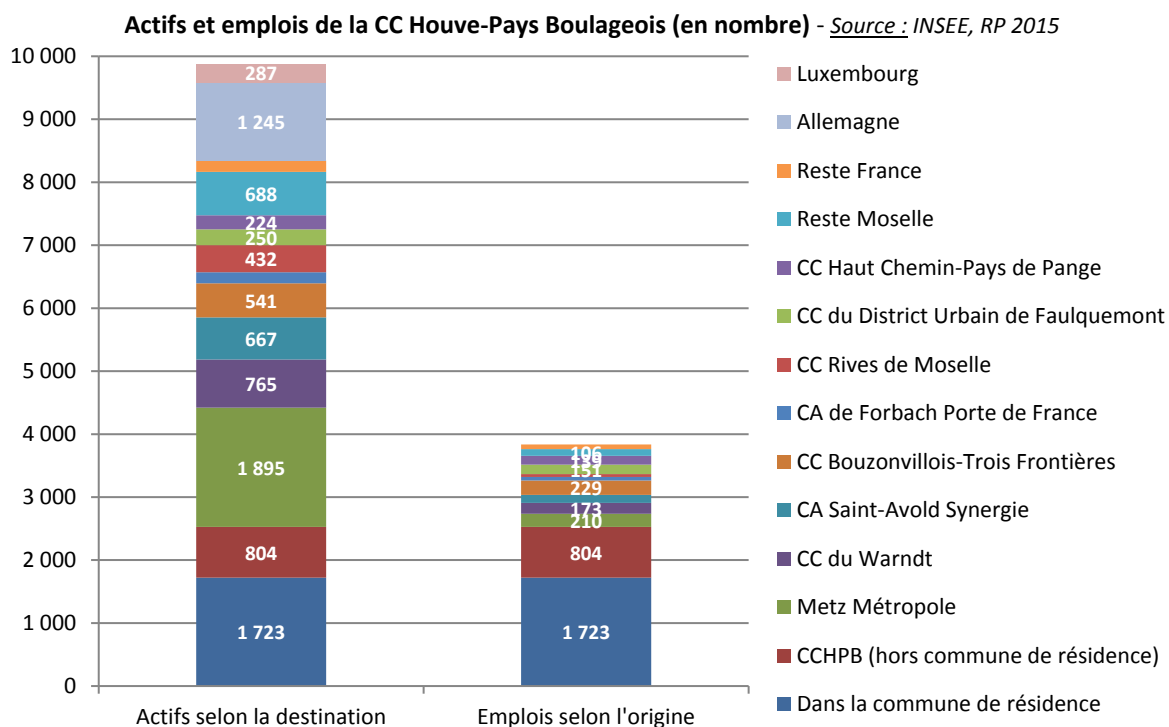


Trois quarts des actifs (soit 7 300 personnes) sont donc amenés à quitter le territoire pour aller travailler. Ils s’orientent principalement vers : **Metz Métropole** : 1 895 actifs (19,2%), **l’Allemagne** : 1 245 actifs (12,6%) puis les **intercommunalités limitrophes ou proches** : Warndt (765 actifs), Saint-Avold (667 actifs) et Bouzonvillois (541 actifs) et Rives de Moselle (432 actifs).

Destination des actifs de la CC Houve-Pays Boulageois - Source : INSEE, RP



Un tiers des emplois sont occupés par des actifs résidant à l'extérieur de la CCHPB. Parallèlement, 1 300 actifs travaillent dans l'EPCI mais n'y résident pas. Ils viennent notamment du Bouzonvillois, de Metz Métropole, du Warndt, du district de Faulquemont, du Haut Chemin-Pays de Pange et de Saint-Avold.



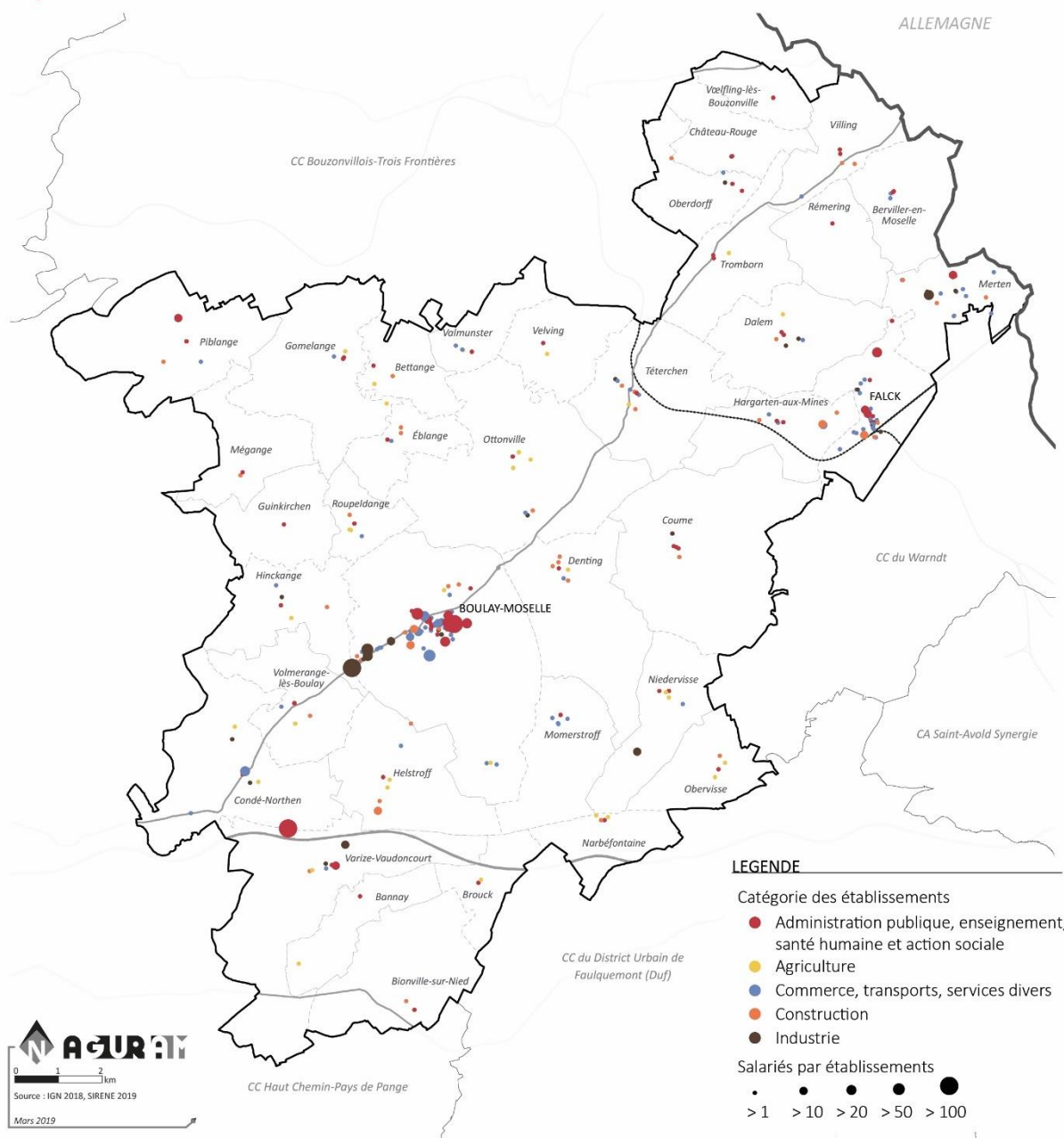
1.2. LE TISSU ECONOMIQUE DE L'INTERCOMMUNALITE

A. Le tissu économique intercommunal

En 2018, la CCHPB compte plus de 2 300 établissements, dont un cinquième avec des salariés. Il existe une prédominance d'établissements tertiaires de petite taille.



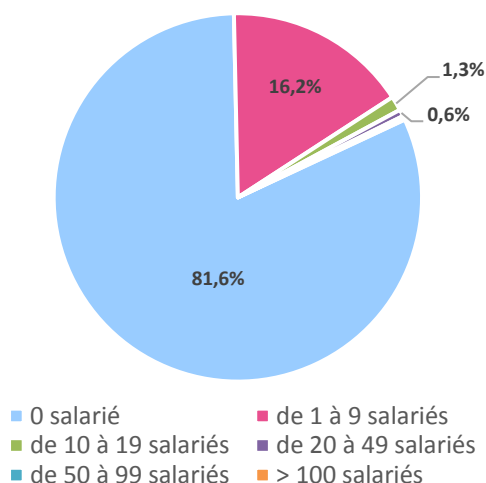
**CC DE LA HOUVE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
ÉTABLISSEMENTS SIRENE 2019**



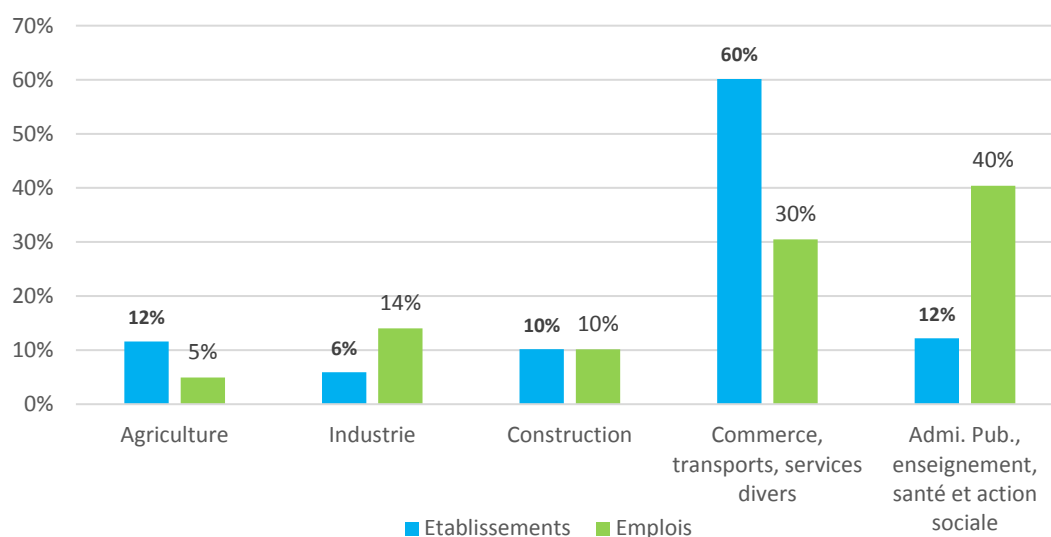
Plus de 70 % des établissements et des emplois relèvent du secteur tertiaire marchand et non marchand. Toutefois, le tertiaire marchand (commerce, transport et services divers), majoritairement composé de petites structures, concentre 60 % des établissements de l'intercommunalité pour 30 % des emplois. À l'inverse, le tertiaire non marchand regroupe 40 % des emplois dans 12 % des établissements.

Cette situation s'explique par la présence de **grandes structures publiques et parapubliques.**

Répartition des établissements par taille - *Source : INSEE, REE 2018*



Répartition des établissements et des emplois par secteur - *Source : INSEE, REE 2018 et INSEE, RP 2015*



Essentiellement situés à Boulay, **une vingtaine d'établissements de plus de 20 salariés** concentrent près de **40 % des emplois du territoire**.

Les **principaux établissements** relèvent des **services non marchands** :

- ◆ Le Centre Hospitalier de Boulay est le plus gros employeur du territoire.
- ◆ l'enseignement compte plusieurs grands employeurs : école élémentaire, collèges et lycée technique.
- ◆ l'administration publique (mairies de Boulay et Falck).
- ◆ l'hébergement social et médicalisé spécialisé (Institut thérapeutique éducatif et pédagogique Moissons Nouvelles à Boulay).
- ◆ l'aide par le travail (CAT à Varize).

Les **services marchands** comptent **quatre établissements de plus de 20 salariés**, dont trois dans le secteur du **commerce** et de **la restauration** : Super U, Intermarché et Mc Donalds. Sept grands établissements relèvent de **l'industrie** : Alsapan, Schlemmer, Crosby-Zimmermann, Euroliner et Stima et de **la construction** : Sogea et Schuman.

À l'exception de Stima situé à **Merten**, ils sont principalement implantés dans **la zone d'activités de Boulay**.

Établissements de plus de 20 salariés en 2018 – *Source : INSEE, Sirène 2018*

NOM	COMMUNE	ADRESSE	ACTIVITE	TRANCHE EFFECTIF SALARIE
CENTRE HOSPITALIER DE BOULAY	BOULAY	RUE DE L'OPITAL	Activités hospitalières	200 à 249
ALSAPAN	BOULAY	RUE DU GENERAL DE RASCAS	Fabrication de placage et de panneaux de bois	100 à 199
SCHLEMMER INDUSTRY & BUILDING PARTS	BOULAY	RUE THEOPHILE SOMBORN	Fabrication de matériel d'installation électrique	100 à 199
CAT MOULIN PONT DE PIERRE	VARIZE	MOULIN DU PONT DE PIERRE	Aide par le travail	100 à 199
SOGEA EST BTP	BOULAY MOSELLE	RUE DU GENERAL DE RASCAS	Construction d'autres bâtiments	50 à 99
SUPER U	BOULAY	RUE DU GENERAL NEWINGER	Supermarchés	50 à 99
COMMUNE DE BOULAY MOSELLE	BOULAY	PLACE DE LA VENDEE	Administration publique générale	50 à 99
COLLEGE VICTOR DEMANGE	BOULAY	RUE ROBERT SCHUMAN	Enseignement secondaire général	50 à 99
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CCHPB	BOULAY	RUE DE SARRELOUIS	Administration publique générale	50 à 99
CROSBY ZIMMERMANN	BOULAY	RUE DU GENERAL DE RASCAS	Fabrication d'articles en fils métalliques, chaînes et ressorts	20 à 49
EUROLINERS	BOULAY	RUE DU GENERAL DE RASCAS	Fabrication de machines pour l'extraction ou la construction	20 à 49
STIMA	MERTEN	LOTISSEMENT DES PRIMEVERES	Installation structures métalliques, chaudronnées et tuyauterie	20 à 49
SCHUMANN S N	BOULAY	RUE DU CAPITAINE MAILLARD	Travaux de couverture par éléments	20 à 49
INTERMARCHE	BOULAY	RUE ROBERT SCHUMAN	Supermarchés	20 à 49
MC DONALD'S	BOULAY	RUE DU GENERAL NEWINGER	Restauration de type rapide	20 à 49
J D TRAVAUX	BOULAY	RUE DU CAPITAINE MAILLARD	Autres activités nettoyage des bâtiments et nettoyage industriel	20 à 49
COMMUNE DE FALCK	FALCK	RUE DE LA GARE	Administration publique générale	20 à 49
ECOLE ELEMENTAIRE PUBLIQUE L. KRAUSE	BOULAY	RUE ROBERT SCHUMAN	Enseignement primaire	20 à 49
COLLEGE LA GRANDE SAULE	FALCK	RUE PRINCIPALE	Enseignement secondaire général	20 à 49
LYC PROFESSIONNEL PRIVE INTERENTREPRIS	BOULAY	RUE ROBERT SCHUMAN	Enseignement secondaire technique ou professionnel	20 à 49
AIDE FAMILIALE A DOMICILE DE MOSELLE	BOULAY	RUE DU GENERAL NEWINGER	Activités des infirmiers et des sages-femmes	20 à 49
ITEP MOISSONS NOUVELLES	BOULAY	CHEMIN DE VELLING	Hébergement médicalisé pour enfants handicapés	20 à 49
MECS MOISSONS NOUVELLES	BOULAY	CHEMIN DE VELLING	Hébergement social pour enfants en difficultés	20 à 49

En 2009, la création du statut **d'auto-entrepreneur** a engendré une forte croissance des créations d'établissements, les multipliant plus ou moins par deux selon les territoires entre 2008 et 2010. Après ce pic,

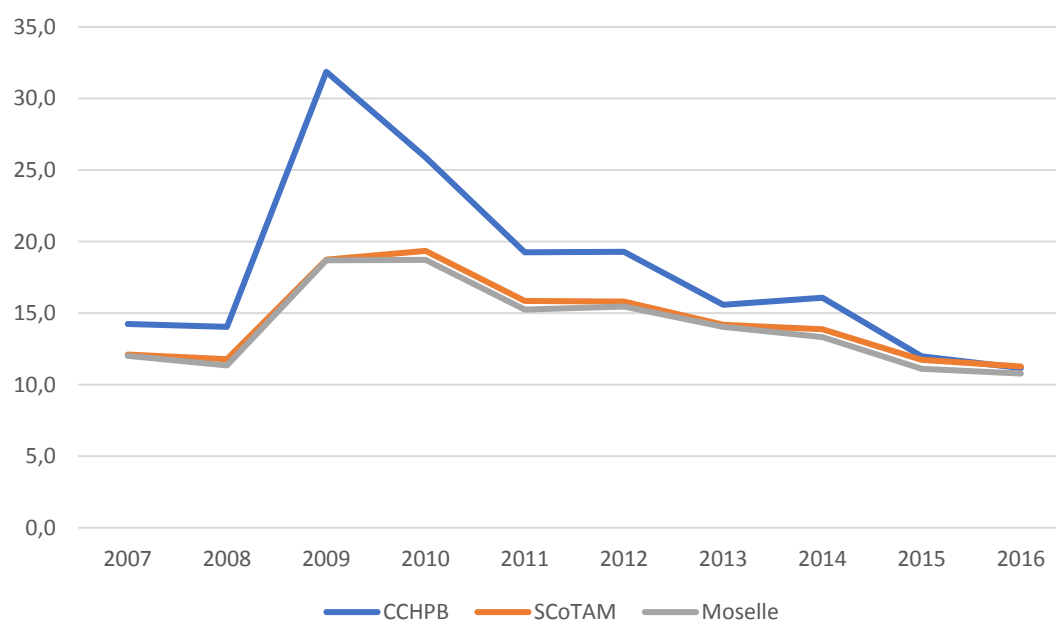
les créations d'établissements ont connu une **baisse continue**, passant de 188 créations dans la CCHPB en 2010 à 107 en 2016.

Indicateur de dynamisme économique d'un territoire, le **taux de création d'établissements**¹ s'établit à 11,2 % dans l'intercommunalité en **2016**. Il est proche de celui du SCoTAM (11,3 %) et de la Moselle (10,8 %). Les taux de Boulay (10,8 %), Falck (8,7 %) et Merten (5%) sont inférieurs au taux intercommunal. Sur 10 ans, **l'intercommunalité compte en moyenne 130 créations d'établissements par an**. La dynamique de création y est nettement plus soutenue (17,4 %) que dans le SCoT (14,3 %) et en Moselle (13,9 %).

Taux de création d'établissements de 2007 à 2016 - *Source : INSEE, démographie des établissements*

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Moyenne 10 ans
Boulay-Moselle	13,1	14,0	19,5	18,8	18,5	15,5	15,3	14,2	10,8	10,8	14,8
Falck	12,9	12,3	22,2	20,8	18,9	13,0	13,4	13,7	8,6	8,7	14,2
Merten	4,5	10,6	25,0	8,3	17,0	19,1	10,2	16,0	1,6	5,0	11,2
CCHPB hors Boulay	15,0	14,0	40,7	30,3	19,7	21,6	15,7	17,1	12,7	11,4	18,9
CCHPB	14,2	14,0	31,9	25,9	19,3	19,3	15,6	16,1	12,0	11,2	17,4
SCoTAM	12,1	11,8	18,7	19,3	15,8	15,8	14,2	13,9	11,7	11,3	14,3
Moselle	12,0	11,3	18,7	18,7	15,2	15,5	14,0	13,3	11,1	10,8	13,9

Taux de création – *Source : INSEE, démographie des établissements (secteur marchand non agricole)*



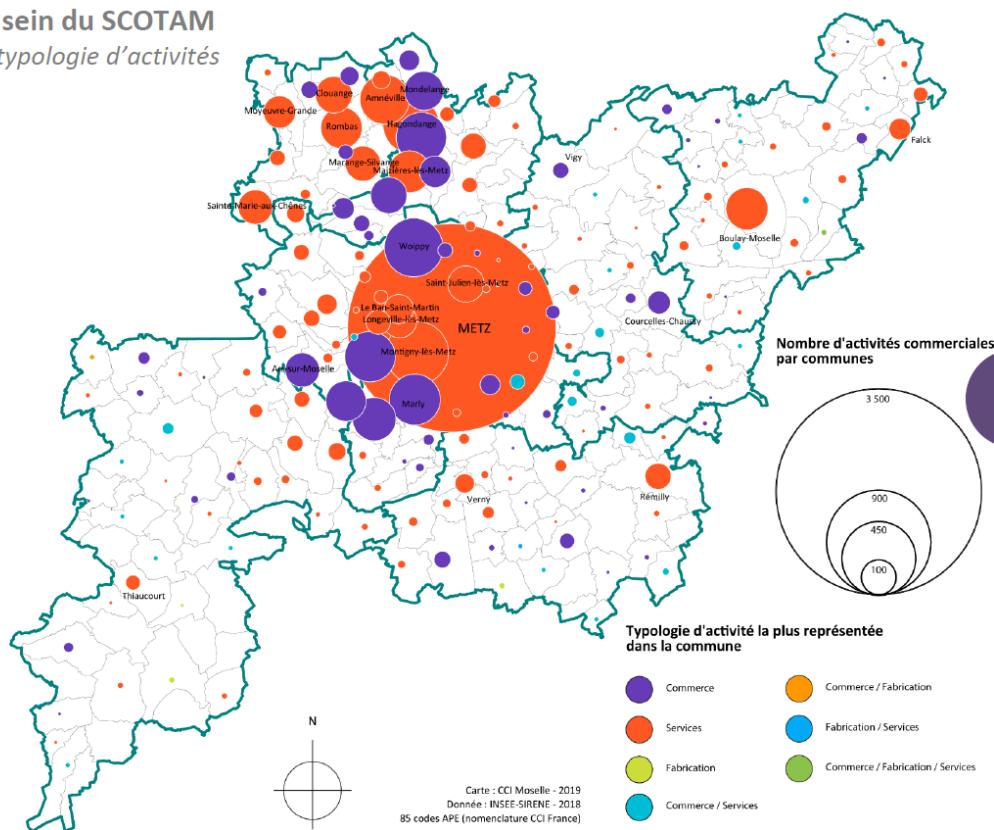
¹ Taux de création d'établissements : création d'établissements année n / stock d'établissements en début d'année n

B. Le fonctionnement du commerce

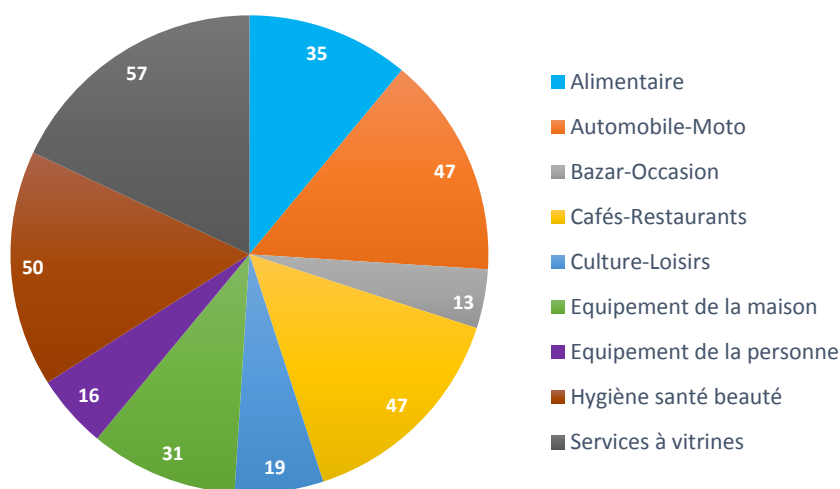
La CCHPB regroupe plus de 300 commerces, soit 3,6 % des unités qui existent sur le territoire du SCoTAM². Les trois communes principales concentrent les deux tiers d'entre eux : **Boulay** : près de 45 % de l'ensemble des commerces, et 98 % de l'offre de grandes surfaces, Falck (15 %) et Merten (6%). **L'offre y est diversifiée.** Certaines activités sont toutefois sur-représentées par rapport au SCoT, notamment celles relevant de **l'équipement de la maison** (+4 points) et de **services à vitrines** (+3 points). D'autres sont **sous-représentées** : **les cafés-restaurants** (-5 points) et **l'équipement de la personne** (-4 points).

Le commerce au sein du SCOTAM

Dénombrement et typologie d'activités (par communes)



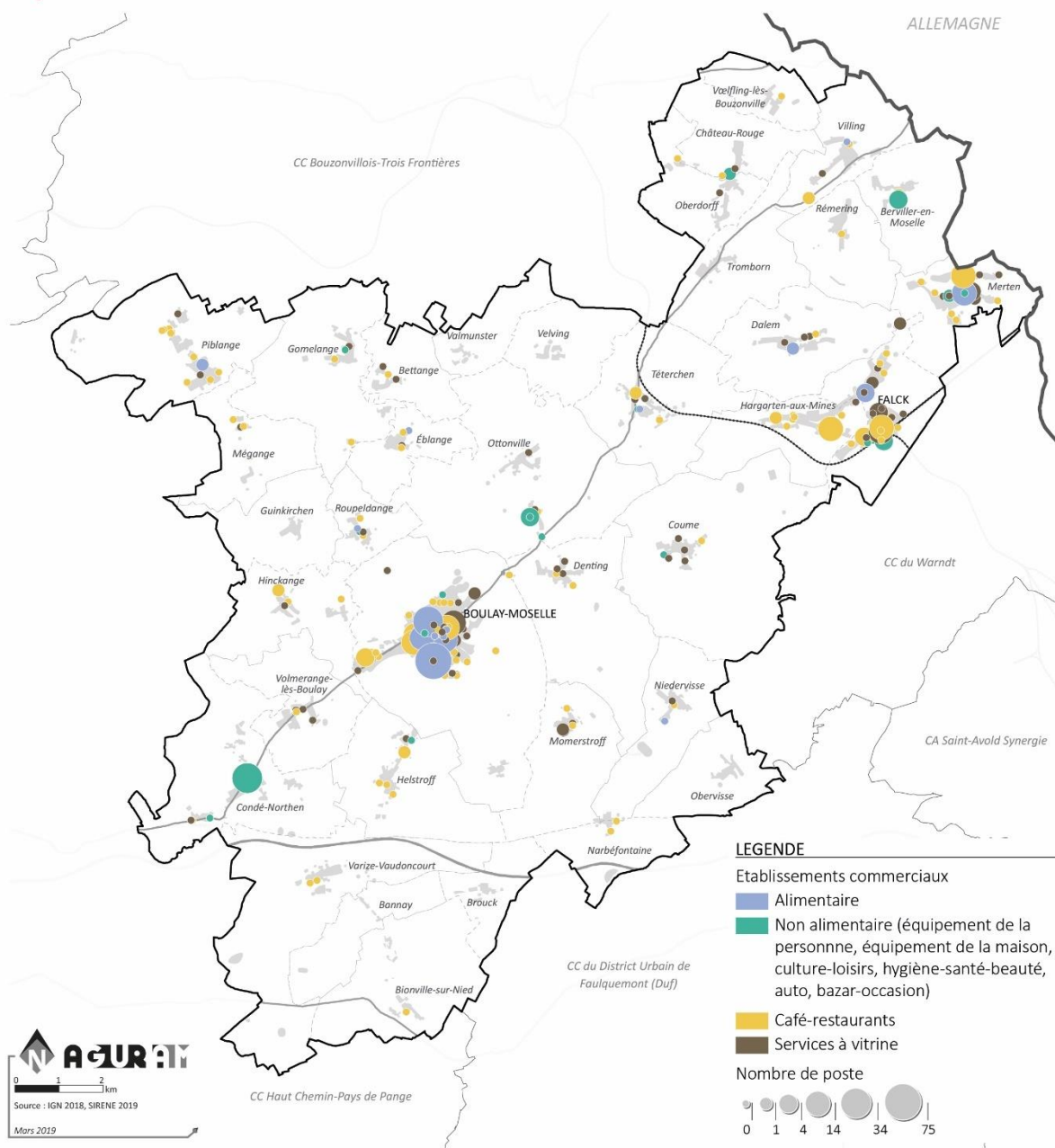
Répartition des commerces de la CCHPB par typologie d'activité - Source : CCI/INSEE-Sirène 2018



² Commerce SCoTAM : 8615 établissements, 33 476 emplois salariés, 395 GMS soit 590 000 m²



CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION
ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX EN 2015



Répartition des commerces de la CCHPB et du SCoTAM par typologie d'activité - Source : CCI Moselle
Observatoire du commerce et de la consommation-INSEE-Sirène 2018

	CCHPB	SCoTAM
Alimentaire	11%	11 %
Automobile-Moto	15%	14 %
Bazar-Occasion	4%	4 %
Cafés-Restaurants	15%	20 %
Culture-Loisirs	6%	6 %
Équipement de la maison	10%	6 %
Équipement de la personne	5%	9 %
Hygiène santé beauté	16%	15 %
Services à vitrines	18%	15 %
Ensemble	100%	100 %

La CCHPB regroupe **17 grandes et moyennes surfaces** (>300 m²), d'une surface totale de 16 130 m², soit 2,7 % de l'offre du SCoTAM : 5 grandes surfaces alimentaires et 12 grandes surfaces spécialisées de tout type d'activité. **L'offre commerciale de « grand commerce » est concentrée sur la commune de Boulay.**

Grandes et moyennes surfaces (>300 m²) dans la CCHPB - Source : CCI Moselle Observatoire du commerce et de la consommation 2016

	Nombre	Surface
Boulay-Moselle	16	15 830
Alimentaire	4	6 600
Supermarché	2	4 880
Supermarché discount	2	1 720
Non alimentaire	12	9 230
Bricolage, matériaux et sanitaires	1	400
Bricolage avec jardinerie	1	1 500
Chaussures	1	540
Électroménager, hifi, TV	1	700
Equipt-foyer-sauf-luminaires	1	350
Habillement	2	1 720
Jardinerie	1	2 640
Mag-non-spéc-non-alim	1	500
Optique	1	140
Pharmacie-parapharmacie	1	140
Revêtements-sols, murs	1	600
Falck	1	300
Alimentaire	1	300
Supérette	1	300

COMMERCES ET ARTISANS A FALCK (DROITE) ET BOULAY (GAUCHE)



Boulay concentre, avec 16 enseignes, la quasi-totalité de l'offre de grandes surfaces, dans les sites suivants :

- ◆ la **zone commerciale** : notamment Super U, Weldom, Défi Mode, Chausséa.
- ◆ la zone industrielle et artisanale : Lidl, Aldi, Point vert, Jager Céramic, Comptoir des matériaux.
- ◆ le tissu urbain mixte : Intermarché (rue Robert Schuman, 2 500 m²), Gitem (Place de la République, 700 m²), Centrakor (Place du marché, 500 m²), le Vaisselier (rue de Saint Avold, 350 m²).

La commune de **Falck** accueille une **supérette 8 à Huit de 300 m²**.

Une offre commerciale « à vocation locale » davantage répartie sur l'ensemble du territoire

Boulay – 150 établissements : une offre diversifiée qui présente un spectre large de services et de commerces

- ◆ Alimentaire : 12 boulangeries/pâtisseries/point chaud, 4 supermarchés, 2 boucheries, 1 caviste etc.
- ◆ Non alimentaire : 18 commerces d'automobiles et accessoires, 10 magasins de vêtements, 3 opticiens, des enseignes de jouets/quincaillerie/télécom/numérique etc.
- ◆ Restauration-hôtellerie : 23 restaurants traditionnels ou rapides
- ◆ Services : 11 coiffeurs, 6 banques, 3 assurances, 8 soins de beauté, 4 agences immobilières, 5 auto-écoles etc.

Le centre-ville présente une offre assez variée et largement dominée par des commerces indépendants, non franchisés. Quelques cellules vacantes, parfois dans un état dégradé, sont présentes, notamment dans la rue du Maréchal Foch. Les manques les plus importants concernent l'habillement de la personne et l'équipement sportif. Les habitants se rendent généralement sur Creutzwald pour satisfaire ces besoins.

EXEMPLES DE LOCAUX VACANTS DANS LE CENTRE-VILLE DE BOULAY



À l'échelle du SCoTAM :

- ◆ Une disparité de l'armature commerciale entre l'est (plus rural et sous influence extérieure) et l'ouest (doté d'une armature commerciale importante et diversifiée).
- ◆ **Évasion du secteur est vers les pôles de Creutzwald, Bouzonville et de l'Allemagne** : 7 % de la dépense des ménages de la CCHPB et même 12 % des dépenses hygiène santé beauté (contre 2 % d'évasion frontalière à l'échelle du SCoTAM, 1,2 % vers l'Allemagne et 0,7% vers le Luxembourg)

Falck – 50 établissements : une gamme de services divers, essentiellement dans la rue de la Gare

- ◆ Alimentaire : boulangeries/boucherie/alimentation générale
- ◆ Non alimentaire : concessionnaires et garages auto/textile/équipement de la maison/bureau de tabac/
- ◆ Restauration : 7 enseignes
- ◆ Services : agences immobilières/banque/coiffure/soins beauté/pharmacie

Les communes qui comprennent un nombre notable d'établissements sont ensuite Merten (20), Piblange (10) puis Hargarten-aux-Mines (10).

C. L'éolien et son potentiel économique

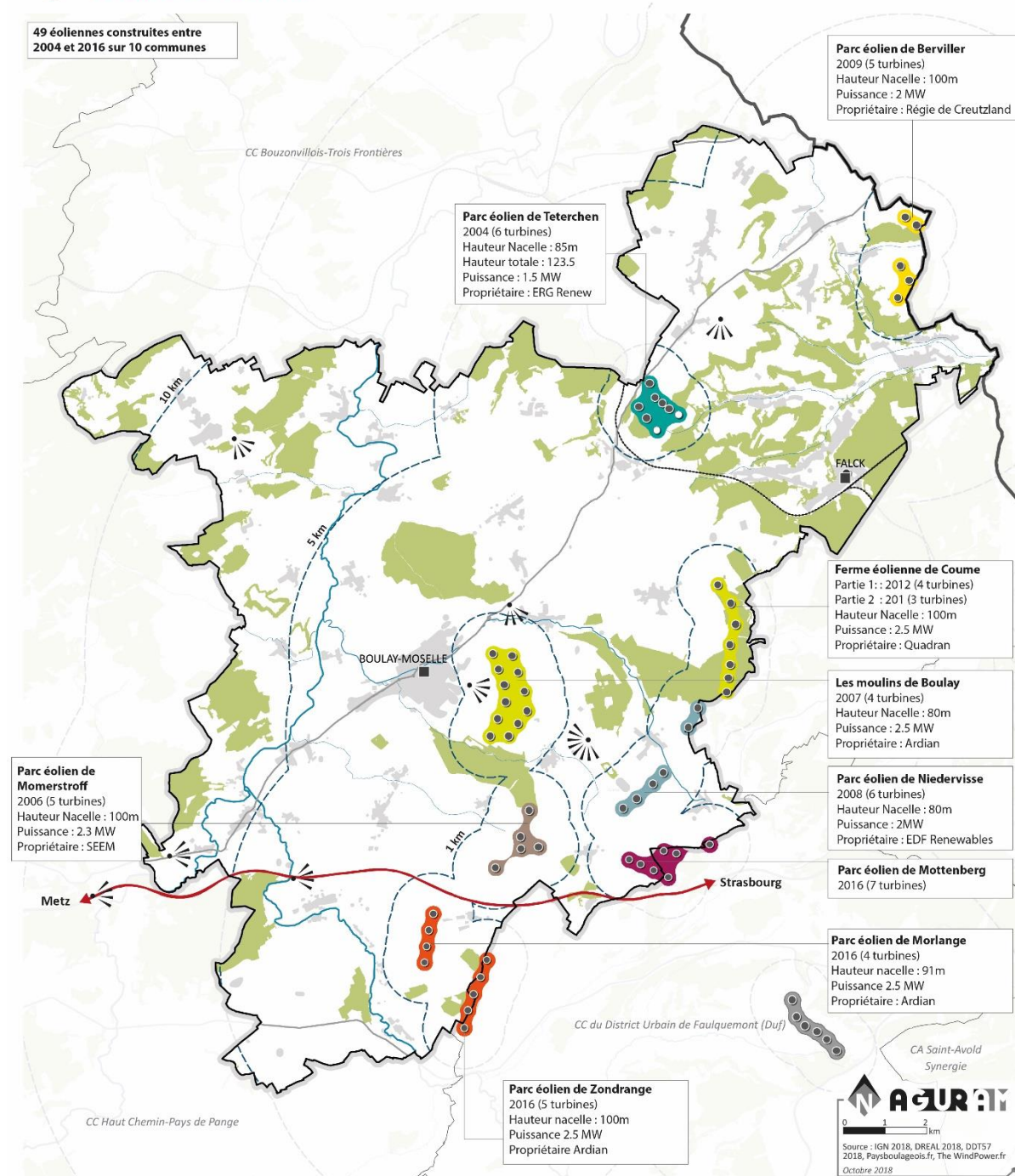
Les motivations en faveur du **développement de l'énergie éolienne** peuvent être multiples :

- ◆ Favoriser une **énergie propre, renouvelable** et abondante.
- ◆ Développer les territoires par **une diversification de l'activité économique** : fabrication des composants, étude, aménagement des sites, connexion au réseau électrique, entretien.
- ◆ Contribuer à l'atteinte des objectifs fixés par loi de **transition énergétique pour la croissance verte** : 32 % d'énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie en France à horizon 2030.
- ◆ Répondre **aux attentes d'une population concernée** par les enjeux climatiques.

Depuis une quinzaine d'années, **de nombreux parcs éoliens ont vu le jour** dans la communauté de communes, notamment sur les communes de **Téterchen, Boulay, Momerstroff, Niedervisse et Coume**.



CC DE LA HOUVE ET DU PAYS BOULAGEOIS/ RAPPORT DE PRÉSENTATION ENERGIE ÉOLIENNE

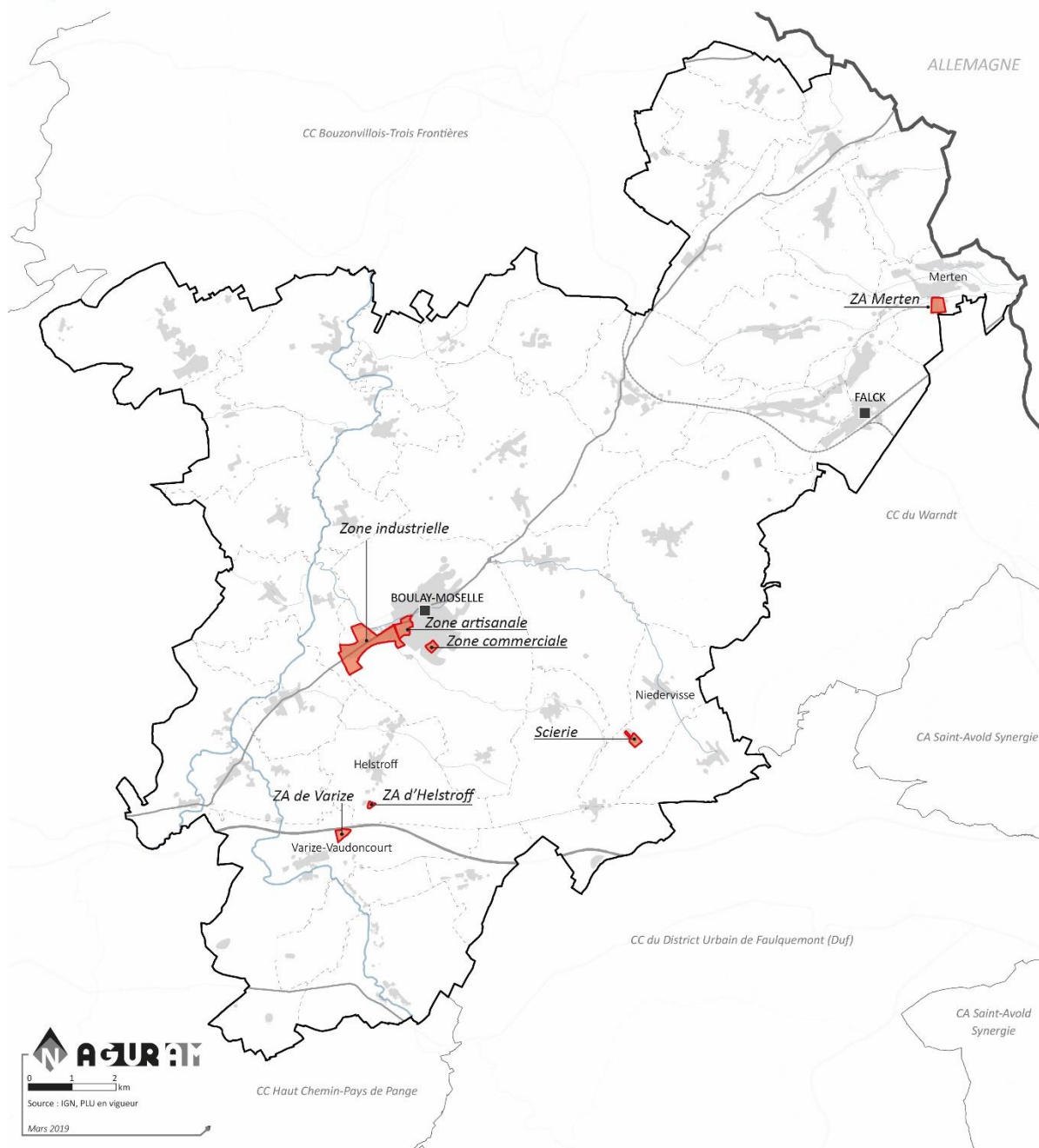


D. Les zones d'activités

Les 7 zones d'activités du territoire occupent plus de **100 hectares** et emploient près de **900 salariés**, soit 30 % des emplois salariés de l'intercommunalité. Outre les zones de Boulay, la CCHPB se caractérise par la présence d'activités isolées de taille conséquente. **Seule la ZA de Boulay est structurante à l'échelle supra-communale**, les autres zones sont uniquement d'influence locale.



CC DE LA HOUE ET DU PAYS BOULAGEOIS / RAPPORT DE PRÉSENTATION
ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



◆ **La zone industrielle de Boulay** (espace économique dédié inscrit au SCOTAM, influence SCOT)

Elle est implantée **route de Metz**, à proximité immédiate de la zone artisanale, proche de l'autoroute A4 et à **20 minutes de Metz et Saint-Avoid**. D'une surface de 65 ha, **15-20 ha sont actuellement disponibles**. Cette zone dispose d'un potentiel de densification important. Elle accueille une quarantaine d'établissements de plus ou moins grande taille (dont une vingtaine avec des salariés) et **550 emplois**.

Les zones industrielle et artisanale, très imbriquées, **sont peu lisibles et peu différenciées en termes d'activité et d'entreprises**. Les aménagements sont récents, pas dégradés, mais peu qualitatifs.

PERIMETRE DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE BOULAY



Parmi les principales entreprises (source : INSEE, Sirène 2018) :

◆ Dans le secteur industriel :

- Alsapan, fabricant de meubles en kit, installé à Boulay en 2007 (100 à 199 salariés)
- Schlemmer, fabricant de matériels d'installation électrique (100 à 199 salariés)
- Euroliners, fabricant de machines pour marquage routier (20 à 49 salariés)
- Zimmermann, fabricant de pièces métalliques (20 à 49 salariés)

◆ Dans le secteur de la construction :

- SOGEA, entreprise de travaux publics spécialisés (50 à 99 salariés)
- Biochaudières, entreprise locale installée depuis 2010 sur la zone industrielle, spécialisée dans la vente et l'installation de poêles à bois et à granulés (10 à 19 salariés)
- CPM, fournisseur pour l'aménagement extérieur, les travaux, le bâtiment (10 à 19 salariés)
- Enrob Est, fabricant de routes et autoroutes (10 à 19 salariés)

◆ Dans le secteur des services et du commerce :

- Syndicat des eaux de Boulay (6 à 9 salariés)
- Rath, commerce de gros d'outillage (3 à 5 salariés)
- Cabinet Vétérinaire (3 à 5 salariés)
- La Poste, centre de tri courrier (1 à 2 salariés)

La zone industrielle est concernée par **la friche Muller** (10 ha), ancienne entreprise de TP fermée en 2003 qui comprend de vastes locaux et du terrain. Il existe **des disponibilités foncières** et un **potentiel de densification** sur la zone. Un projet de **nouvelle caserne pour le SDIS** existe sur un terrain appartenant à Super U. Enfin, le **périmètre de la zone est très contraint par le risque d'inondation et les zones humides**.

◆ Zone artisanale de Boulay

Elle est située à l'est de la zone industrielle, dans un triangle formé par les rues Victor Muller, du Capitaine Maillard et du Général Rascas. Elle assure la transition entre l'espace dédié aux activités et le tissu urbain de la commune de Boulay. Sur une surface de 5 ha, elle accueille une trentaine d'établissements (dont la moitié emploie des salariés), exerçant des activités très variées, essentiellement dans le domaine de la construction, des services et du commerce. Elle compte de l'ordre de 150 salariés.

Les principales entreprises (source : INSEE, Sirène 2018) :

◆ Dans le secteur de la construction :

- JD Travaux, installée depuis fin 2010 intervient dans les secteurs du nettoyage tertiaire et industriel, peinture, sols, maintenance (20 à 49 salariés)
- Schumann, travaux de couverture (20 à 49 salariés)
- Jager Matériaux, entreprise artisanale familiale spécialisée dans les matériaux, le carrelage-sanitaire, la couverture (6 à 9 salariés)
- Altima, entreprise de travaux publics, voirie et réseaux divers (6 à 9 salariés)

◆ Dans les services (hors commerce de détail) :

- Volador, ventes de volailles en gros (10 à 19 salariés)
- Société des Eaux de l'Est, distribution d'eau (6 à 9 salariés)

◆ Dans le commerce de détail :

- LIDL, supermarché hard discount (10 à 19 salariés)
- ALDI, supermarché hard discount (10 à 19 salariés)
- Magasin vert, jardinerie et matériel de jardinage (10 à 19 salariés)
- GT Automobiles, Concession Renault (6 à 9 salariés)
- Garage Fort, garage automobile et moto (1 à 3 salariés)

◆ Zone commerciale de Boulay (6 ha)

Elle se situe rue du Général Newinger, autour du supermarché Super U, sur une superficie de 6 hectares. Elle compte une dizaine d'établissements, employant environ 150 salariés.

Cette zone présente une bonne accessibilité routière et une desserte en transports en commun (un arrêt mais une fréquence peu adaptée). Elle dispose de trottoirs et de passages piétons et est bien intégrée aux tissus urbains. Elle manque toutefois d'une accessibilité vélo et de parking vélo. Étant récente, elle ne présente pas d'espaces dégradés notables, mais sa qualité architecturale et paysagère est peu recherchée.



VUE AERIENNE DE LA ZONE ARTISANALE

Parmi les principales enseignes présentes :

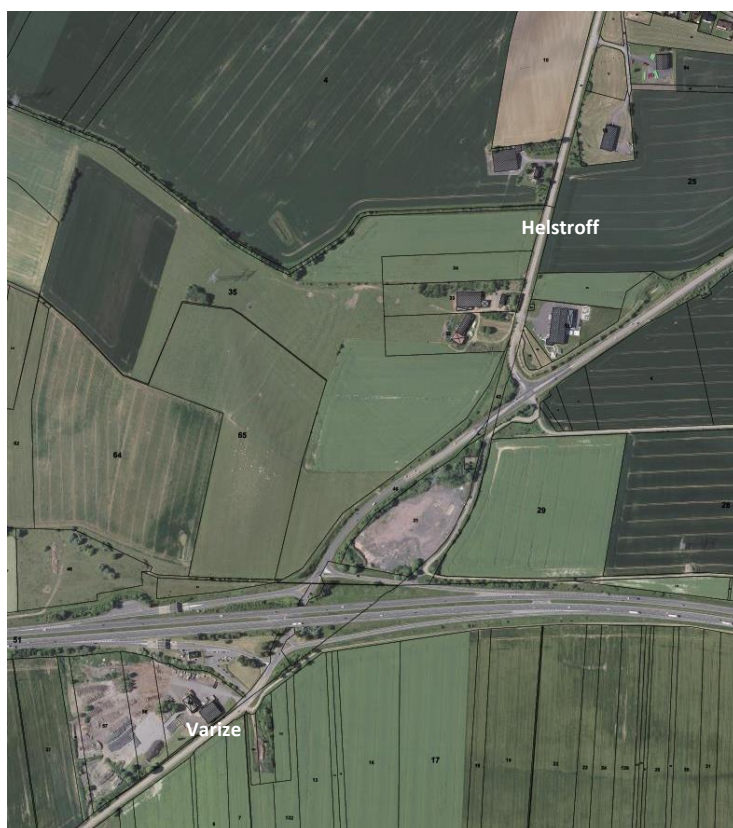
- SUPER U, Supermarché (50 à 99 salariés)
- McDonalds, Restauration rapide (20 à 49 salariés)
- Pharmacie des Terres Blanches (10 à 19 salariés)
- Weldom, magasin de bricolage et d'électroménager (6 à 9 salariés)
- Dynamik' Coiffure (3 à 5 salariés)
- La Halle (3 à 5 salariés)
- Mil'Fleurs, fleuriste (2 à 3 salariés)
- Optic 2000, opticien (2 à 3 salariés)
- Chaussée, magasin de chaussures (2 à 3 salariés)
- Défimode, magasin de vêtements (2 à 3 salariés)
- Les Naïades, laverie automatique (2 à 3 salariés).



VUE AERIENNE SUR LA ZONE COMMERCIALE

Le développement récent de cette **zone commerciale en entrée de ville** doit être pensé **en complémentarité avec le centre-ville** pour éviter les concurrences autant que possible. La problématique majeure du centre-ville est le stationnement lié aux commerces sachant que de nombreux travailleurs viennent se garer également. Les facilités pour se garer sur la zone commerciale peuvent attirer de nombreux commerces. Il est très important que les **professions libérales et pharmacies** demeurent en ville pour maintenir une fréquentation.

◆ **Autres zones et sites d'activités :**



VUE AERIENNE DE LA ZONE D'HELSTROFF-VARIZE

▪ **Zone d'activités de Helstroff :**

Située à la sortie du village en direction de l'échangeur de l'autoroute A4, elle accueille 2 entreprises du secteur de la construction : FBS Vérandas (fabrication et vente de vérandas) et Système D (entreprise de menuiserie).

▪ **La Zone d'activité de Varize :**

Il s'agit d'un espace économique dédié de 6 ha, inscrit au SCOTAM dont l'influence est locale. Elle se trouve sur la commune de Varize, à la sortie de l'A4, la zone d'activités compte deux établissements : SANEF (société d'exploitation d'autoroutes) et la Scierie Laglasse (scierie spécialisée dans la fabrication de tonneaux, 10-20 emplois salariés).

Il est possible de considérer ces deux zones comme une seule malgré les coupures physiques.

▪ **La Scierie de Niedervisse**

Il s'agit d'un espace économique dédié de

6 ha, inscrit au SCoTAM dont l'influence est locale. La scierie est située sur la route de Narbefontaine à Niedervisse. Elle emploie entre 10 et 20 salariés.

▪ **La zone d'activités de Merten :**

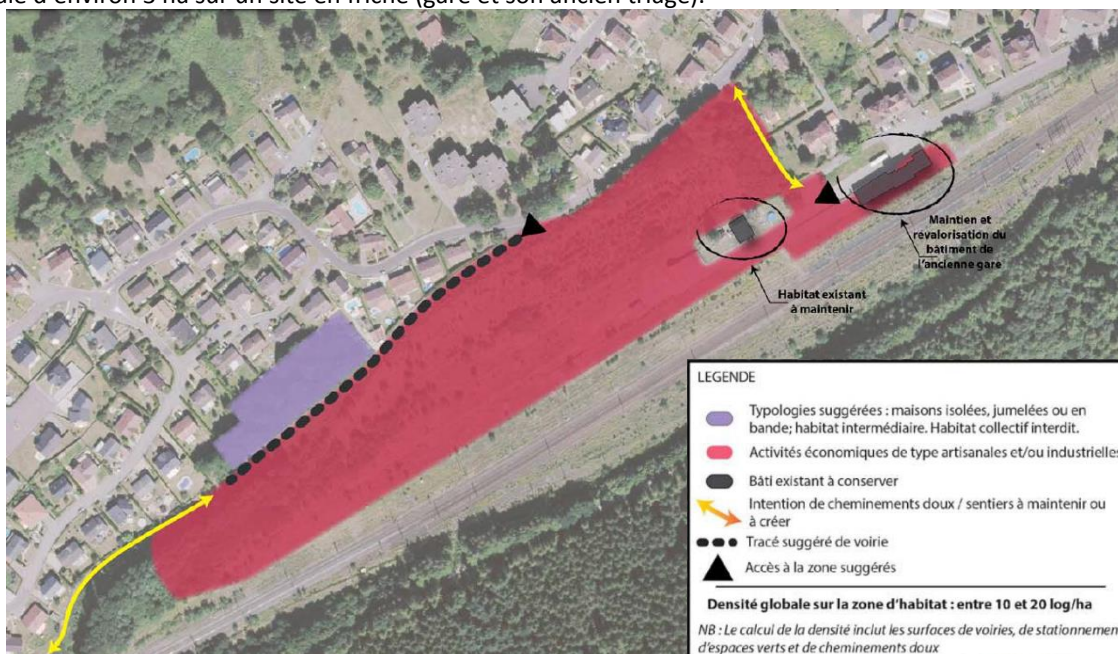
La zone se trouve rue de la Forêt au sud du ban communal. Elle comprend notamment un fabricant de porte de garage et un transporteur. Sa superficie est d'environ 10 ha bien qu'il existe de nombreux délaissés. Il existe une pollution avérée des sols sur une partie de la zone.



À GAUCHE, LA SCIERIE DE NIEDERVISSÉ – À DROITE, LA ZONE D'ACTIVITÉS DE MERTEN

◆ **Zones en projet**

Une **petite zone d'activités artisanales est en projet** au niveau de l'ancienne gare de Falck sur une surface totale d'environ 3 ha sur un site en friche (gare et son ancien triage).



EXTRAIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FALCK – OAP « QUARTIER GARE ET PETITE SAULE »

Entre **2008** et **2018**, la **consommation foncière** à vocation d'activités économique s'élève à **2 hectares par année** sur le territoire intercommunal.

BOULAY-MOSELLE - BANNAY - BERVILLER-EN-MOSELLE - BETTANCE - BIONVILLE-SUR-NIED -
BROUCK - CHÂTEAU-ROUGE - CONDÉ-NORTHEN - COUME - DALEM - DENTING - ÉBLANCE - FALCK
- COMELANCE - GUINKIRCHEN - HARGARTEN-AUX-MINES - HELSTROFF - HINCKANGE - MÉGANGE -
MERTEN - MOMERSTROFF - NARBÉFONTAINE - NIEDERVISSE - OBERDORFF - OBERVISSE - OTTON-
VILLE - PIBLANCE - RÉMERING - ROUPELDANCE - TÉTERCHEN - TROMBORN - VALMUNSTER -
VARIZE - VELVING - VILLING - VIELFLING-LÈS-BOUZONVILLE - VOLMERANCE-LÈS-BOULAY



Communauté de Communes
**de la Houve et du
Pays Boulageois**

29A Rue de Sarrelouis 57220 BOULAY-MOSELLE
Tél. : 03 87 79 52 90 | Fax : 03 87 79 57 24
contact@cchpb.net

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE
Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ |
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org |