

Immobilier de bureau - Nancy caracole, Metz décroche

by Lettre de la Pierre - mardi, mars 14, 2017

<https://correspondances.fr/immobilier-de-bureau-nancy-caracole-metz-decroche/>

Jamais la disparité entre les deux métropoles lorraines n'aura atteint un tel niveau : en 2016, Nancy a placé deux fois plus de surface de bureaux que Metz. De nouveaux programmes émergent dans les deux villes sans apporter de réel rééquilibrage.

La réforme territoriale a fait flamber le marché des bureaux strasbourgeois, mais présente un impact contrasté sur les deux métropoles lorraines. En 2016, l'offre placée a augmenté de 14 % à Nancy tandis que le marché messin enregistrait un recul de 34 %. La plupart des indicateurs nancéiens sont au vert, avec une demande placée de 40 300 m² répartie en 90 opérations et une augmentation de 17 % de la demande exprimée, selon BNP Paribas Real Estate. Acte CRBE répertorie quant à lui 35 000 m² placés pour 106 opérations, mais les deux professionnels s'accordent à juger le marché nancéien stable, avec des loyers moyens de 171 euros HT/HC/an dans le neuf et de 116 euros HT/HC/an pour les locaux de seconde main.



L'éco-quartier de centre-ville Nancy Grand Cœur, qui doit urbaniser 162 000 m² de friches ferroviaires en centre-ville, commercialise ses premiers programmes. Foncière des régions a implanté sur 6 300 m² le bâtiment O'origin, dont 5 000 m² sont déjà loués à EDF. Franck immobilier livrera au second semestre un bâtiment de 3 000 m² et en prévoit un deuxième sur 2 500 m². Devant la gare, la tour Thiers, immeuble de grande hauteur datant d'une quarantaine d'années, a évité la désaffectation grâce au réaménagement de la place du même nom. Détenu par Foncière des régions, l'immeuble a accueilli Antergaz sur 800 m². La commercialisation des 3 300 m² restant semble en bonne voie, car les loyers ont baissé pour compenser le poids des charges. La tour propose ainsi à partir de 130 euros HT/par mois un excellent emplacement situé à la jonction des liaisons TER et TGV. Dans le quartier des Rives de Meurthe, les Constructeurs réunis lancent en blanc le programme l'Austrasian sur 5 500 m², tandis qu'Adim Est programme le lancement d'un deuxième immeuble de 3 800 m² en face du Skyline occupé par VNF depuis 18 mois.



Après quelques années de flottement

Brabois confirme son statut de bastion du tertiaire et du médical nancéien et pourrait même s'agrandir au cours des prochaines années. Le site a représenté l'an dernier près d'un tiers de la demande placée, notamment grâce à l'implantation de l'ONF sur 3 600 m² vacants depuis le départ d'Orange voici cinq ans, et de Central Finances sur 1 500 m². A ces grosses transactions s'ajoutent de multiples implantations sur de petites surfaces, dans un marché de seconde main bien entretenu et de bonne qualité. Mieux desservi que Brabois par les transports en commun et l'autoroute, le secteur Maxéville – plateau de Haye, sur les hauteurs de Nancy, enregistre moins de transactions et propose encore 6 700 m² disponibles. A Laxou, le bâtiment Oméga constitue la plus grosse opération de périphérie avec 6 500 m² déjà commercialisés à plus de 50 % un an avant sa livraison.

A Metz, le marché s'est essouffé faute d'offre neuve. BNP Parisbas Real Estate n'y dénombre en 2016 que trois transactions supérieures à 1 000 m², dont la principale (la Chambre régionale des comptes, sur 2 100 m²) se situe dans des bâtiments anciens.

Plus gros programme mixte privé de France, le projet Muse porté par Apsys sera livré en octobre prochain en face du centre Pompidou-Metz, à l'entrée sud de la gare. Le promoteur messin Lazard propose en superstructure du centre commercial deux immeubles de bureau, le Premium (5 500 m²) et le Platinum (4 000 m²). Deux autres projets portés par Adim et Demathieu Bard immobilier pourraient ouvrir 18 000 m² supplémentaires dans ce même secteur, à proximité du futur palais des congrès, mais les conditions du lancement ne sont pas encore réunies. La concurrence s'annonce rude, car les projets messins ont une fâcheuse tendance à émerger simultanément. En cours d'achèvement, la vaste opération immobilière de la Banque populaire Lorraine-Champagne-Ardenne, qui regroupe ses services sur un îlot de 20 000 m² rue Charlemagne, libérera 5 000 m² de bureaux quasi neufs à l'entrée historique de la gare.

En service depuis quatre ans, le bus à haut niveau de service Mettis a conforté un axe sud-est reliant le centre-ville au technopôle, puis au Nouvel Hôpital de Mercy distant de 7 km. Le technopôle demeure prisé pour de petites surfaces, mais l'offre neuve s'y amenuise. Son extension, le Parc du Technopôle, reste dans les limbes. Autour de l'hôpital, le pôle santé-innovation se peuple peu à peu d'entreprises relevant rarement du secteur médical. Les projets y sont principalement portés par des privés n'ayant guère recours aux promoteurs.