

Alsace-Lorraine : un marché de bureaux en rémission

Date : 3 décembre 2014

Extrait du dossier spécial Cimi de la « Lettre de la Pierre » du 3 décembre 2014 (édition papier).

Metz se rattrape au second semestre

A Metz, le second semestre permettra de limiter le recul annuel. Si la capitale lorraine s'est contentée de 10 300 m² placés dans les six premiers mois selon Acte CBRE, elle passe à 20 000 m² à mi-octobre selon BNP Paribas Real Estate. Elle devrait ainsi atteindre ou frôler 30 000 m² au 31 décembre, soit seulement 5 000 m² de moins qu'en 2013. Les 3 200 m² pris par Sage dans le First Plaza de Lazard Group (transaction BNP Paribas), la commercialisation en bonne voie du Black Stone de Trimco-Bénédict et des comptes propres (CNFPT sur 2 800 m²...) maintiennent un bon dynamisme que le marché espère durable sans en être complètement certain.

Le neuf disponible immédiatement est quasi-nul, c'est un problème.

Nancy Spann, responsable Lorraine de BNP Paribas Real Estate

La mise en service l'an dernier du bus à haut niveau de service Mettis n'a guère eu d'incidence sur le développement de bureaux en centre-ville, confronté à plusieurs friches hospitalières dont celle de Bon-Secours qui prévoit 3 000 m² dans son volet tertiaire. Les principaux mouvements se passent autour de la gare. Les 9 200 m² de l'Arenas d'Adim (groupe Vinci) livrés au printemps 2016 vont « animer le marché » selon Acte CBRE. Dans la Zac de l'Amphithéâtre, le Forum de Lazard Group (6 300 m²) et la Halle de Nacarat (6 100 m² pris par la Caisse d'épargne) sont remplis.

Le programme Muse comportant 10 000 m² de bureaux apportera un nouveau produit qui manque cruellement en centre-ville. A défaut, l'offre se développe à l'Est, sur l'axe des hôpitaux Schuman, Legouest et Mercy.

Michel Lévy, directeur de Trimco Immo (groupe Bénédic)

A Mercy, l'YWood de Nexity (2 200 m²), le Gold Silver (1 900 m²) d'un promoteur local ou, dans un registre proche, les 8 400 m² de village commercial lancés par 1000 Lorraine, illustrent ce phénomène de transfert. De 135-145 euros HT/HC/m² en périphérie, les loyers annuels faciaux grimpent à 185 euros en centre-ville, niveau qui peut apparaître dissuasif.

Nancy : des signaux positifs

L'autre agglomération lorraine, Nancy, connaît une tendance quelque peu inverse : un superbe premier semestre suivi d'un second moins dynamique.

Au cours des six premiers mois, nous avons enregistré pas moins de sept transactions de plus de 1 000 m². Certaines années, nous sommes bien contents d'en compter la moitié !

François Suty, directeur d'Acte CBRE

Livrée en septembre, l'Ile de Corse mixte de Cirmad affiche complet pour ses 5 400 m² de bureaux. L'Agence régionale de santé a transféré sa délégation sur 4 000 m² boulevard Joffre et la Caisse d'épargne a pris 2 000 m² rue Poirel. Au 30 juin, Acte CBRE recensait ainsi plus de 27 000 m² de demande placée en hausse annuelle de 40 %, très proche déjà des 32 000 m² de l'ensemble de 2013. Cette année devrait se terminer entre 35 000 et 40 000 m². Le commercialisateur attend un effet accélérateur de la fin du dispositif ZFU sur le Plateau de Haye où 4 500 m² restent disponibles après les 1 100 m² pris par Pôle Emploi.

L'offre neuve immédiate est remontée en six mois de 8 à 20 % du disponible immédiat situé par Acte CBRE à 57 250 m² au 30 juin. Parmi les programmes-phares attendus d'ici à deux ans, Adim prévoit 4 660 m² (« Omega ») à Laxou en périphérie ainsi que son Skyline de 6 500 m² dans les Rives de Meurthe, acquis en Vefa par VNF pour une moitié des surfaces et dont le loyer de 169 euros dépassera la moyenne locale de quelque 20 %. Quant au nouveau quartier central Nancy Grand Cœur, il enregistre le dépôt de permis par Foncière des Régions de 6 300 m² pour l'immeuble O'riguin qui vise 195 euros. Le même site stratégique doit accueillir des programmes de l'alsacien Frank Immobilier et Cirmad.

Même s'il faudra une gestion prudente de la mise sur le marché, ce sont là des signaux très encourageants pour la ville.

Nancy Spann (BNP Paribas Real Estate)

Le groupe immobilier messin Benedic-Trimco a réussi avec le Black Stone un pari osé en investissant 10 millions d'euros dans la zone du Grand Projet de Ville de Borny. Le complexe en pierre noire de 5 500 m² est commercialisé à plus de 80 % avant même sa livraison en décembre prochain. Les quatre bâtiments réunissent les équipes du groupe et ils accueillent un groupe d'expertise comptable, des architectes et des entreprises de services. Les surfaces sont proposées à la vente au tarif de 1 900 euros/m² HT. Encouragé par ce premier succès, Trimco Benedic envisage de nouveaux investissements immobiliers.

Lancé par Apsys le 1er octobre dernier après six années d'études, le « Muse » va totaliser 80 000 m² de plancher en face du Centre Pompidou-Metz. Lazard Group y développe 9 650 m² de bureaux. L'ensemble mixte comprend 400 logements et 1 235 places de parking, outre le centre commercial de 113 boutiques qui concentre la moitié des 324 millions d'euros d'investissements.

Le troisième immeuble Oceanis (2 800 m2) dont le promoteur régional Ecologia achève le clos couvert à Maxéville/Saint-Jacques ramène par contre son loyer à 130 euros avec des charges plafonnées à 15 euros HT/m2/an.