

Le marché nancéien s'essouffle en attendant son Grand Cœur

by Lettre de la Pierre - jeudi, mars 21, 2013

<http://correspondances.fr/marche-nanceien-attend-grand-coeur/>

Naguère florissant, le marché de l'immobilier nancéien enregistre depuis deux ans un net ralentissement. Acte-CBRE et BNP Paribas Real Estate s'accordent à pointer la raréfaction de l'offre neuve, la chute de la demande et les carences d'un parc majoritairement ancien.

Selon l'enquête de BNP Paribas Real Estate, la demande exprimée a franchi un record à la baisse en 2010, se limitant à 17 700 m2 tandis que le nombre de transactions chutait de 15 %. Moins alarmiste, Acte-CBRE concède un léger recul de la demande ainsi qu'une baisse des transactions par rapport à une année 2009 boostée par 9 000 m2 d'implantation de la communauté urbaine du Grand Nancy. L'an dernier, les transactions ont porté sur 33.500 m2 (30 400 m2 selon BNP Paribas RE). Seules les valeurs locatives enregistrent une légère hausse à 143 euros HT/Hcm2/an dans le neuf en centre-ville.

Mais avec près de 80 % de locaux de seconde main, le parc ne répond guère aux exigences des investisseurs et preneurs. L'offre disponible à un an baisse avec 48 800 m2 selon BNP Paribas Real Estate (41 500 m2 immédiats selon Acte-CBRE). Aucune livraison d'envergure n'est intervenue au cours de l'année écoulée et les principales transactions de centre-ville - la relocalisation du centre d'appels Acticall sur 3 600 m2 dans le Stanislas Plaza de Lazard, les installations du groupe Saint-Gobain dans l'immeuble République et de Sogetrel dans l'immeuble Saint-Léon - ont asséché les stocks.

A la fois promoteur, concepteur et constructeur de bâtiments à basse consommation, Ecologgia, qui a lancé en pleine crise l'Ecoparc Saint-Jacques, voit son audace récompensée. Le groupe livre actuellement ses deux premiers bâtiments à basse consommation, soit 6 000 m2 qui constituent la plus belle offre de tertiaire de la petite couronne. BNP Paribas RE, CBRE et le parisien Kheops se partagent la commercialisation qui se poursuivra par la mise en chantier de 9 000 m2 supplémentaires.

Dans cette même proche périphérie, la Zac du Plateau de Haye offrira 5 000 m2 à la vente ou à la location d'ici à la fin de l'année, juste avant l'expiration de son régime ZFU. Pour séduisante qu'elle soit, l'offre des hauteurs se heurte au manque de desserte : déclarée d'utilité publique, la seconde ligne de transports en commun n'y montera pas avant plusieurs années.

C'est donc en centre-ville que se dessinent les prochaines opportunités. Cirmad (groupe Bouygues) lance l'Ile de Corse, friche industrielle de 28 000 m2 située entre l'espace central et le nouveau quartier des rives de Meurthe. Livrable en 2013, le programme mixte comprend 7 000 m2 de bureaux, dont 4 000 seront réservés au siège social de Pertuy Construction, autre filiale de Bouygues. Les Rives de Meurthe doivent s'enrichir courant 2013 de 8 000 m2 supplémentaires.