

# Observatoire DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE MOSELLE

#économie | novembre 2024

N°1 : BILAN DU MARCHÉ AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2024

Étude



L'**observatoire de l'immobilier d'entreprise en Moselle** est né d'une forte volonté des commercialisateurs locaux. Plus qu'une mise en commun des données, il permettra de construire progressivement une analyse fine des tendances, de mieux comprendre les territoires qui se développent et d'accompagner l'évolution de leurs besoins.

Ce partenariat, initié par les principales agences d'immobilier d'entreprise du secteur (à ce jour : Arthur Loyd Lorraine, Benedic/CBRE, BNP Paribas Real Estate, CEA Immobilier, Dumur Immobilier, Circourt Immobilier), la Chambre de commerce et d'industrie de Moselle et l'Agence d'urbanisme des agglomérations de Moselle (AGURAM), vous proposera tous les 6 mois un décryptage des marchés. L'ambition est de fournir une analyse des transactions et de l'offre, dans tout le département de la Moselle pour les locaux d'activités et les entrepôts, et dans le sillon mosellan pour les bureaux, avec un zoom sur l'Eurométropole de Metz. Pour ce premier numéro, les données concernent le semestre en cours et ne présentent aujourd'hui pas d'éléments d'antériorité.

Cette démarche collaborative, regroupant les informations des différents partenaires, ne garantit pas l'exhaustivité du marché mais elle donne à voir, sur le long terme, des indicateurs sur les capacités d'accueil des entreprises et leurs évolutions, les transformations à l'œuvre, mais aussi les différents enjeux du secteur. La diffusion de ces informations sert à mieux comprendre le territoire, et donc à orienter l'action publique et les stratégies économiques futures.

Fiers de ce lancement, nous vous souhaitons une bonne découverte de ce 1<sup>er</sup> numéro, réalisé par l'AGURAM.

## MÉTHODE

L'observatoire collecte, auprès des principaux commercialisateurs en immobilier d'entreprise, les informations durant le semestre ou l'année écoulée. Les périmètres géographiques de collecte et de décryptage, définis collectivement, concernent :

- ◇ les 9 intercommunalités sur l'axe Metz-Thionville du sillon mosellan pour le marché des bureaux (Eurométropole de Metz, Rives de Moselle, Pays Orne-Moselle, Val de Fensch, Portes de France-Thionville, Pays Haut Val d'Alzette, Cattenom et environs, Mad et Moselle et Sud messin) ;
- ◇ les 23 intercommunalités de Moselle pour le marché des locaux d'activités et des entrepôts.

# SOMMAIRE

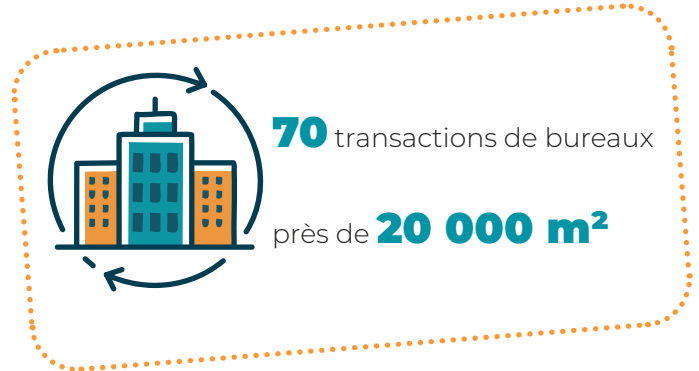
Un marché des bureaux résilient dans le sillon mosellan .....	3
Un semestre plutôt timide pour le marché des locaux d'activités et entrepôts en Moselle.....	10
Définitions .....	15



# UN MARCHÉ DES BUREAUX RÉSILIENT DANS LE SILLON MOSELLAN

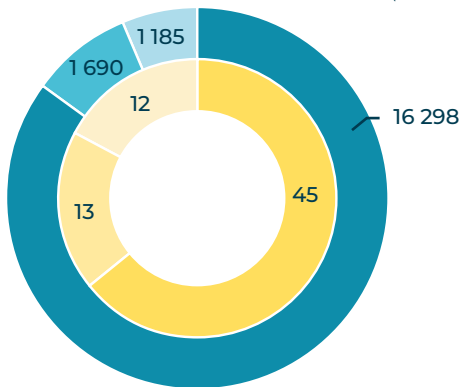
## DES TRANSACTIONS PORTÉES PAR LA VILLE DE METZ ET SA PROCHE PÉRIPHÉRIE

Au 1<sup>er</sup> semestre 2024, **70 transactions de bureaux** ont été recensées dans le sillon mosellan, par l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise, représentant une surface totale de **près de 20 000 m<sup>2</sup>**. L'Eurométropole de Metz concentre 2/3 de ces transactions et 85 % des surfaces ; la Communauté de communes Rives de Moselle et la Communauté d'agglomération Portes de France-Thionville se partageant le solde. La Ville de Metz regroupe à elle seule plus de 80 % des surfaces (et 60 % du nombre de transactions). Dans un contexte économique incertain, le marché reste prudent pour ce semestre.

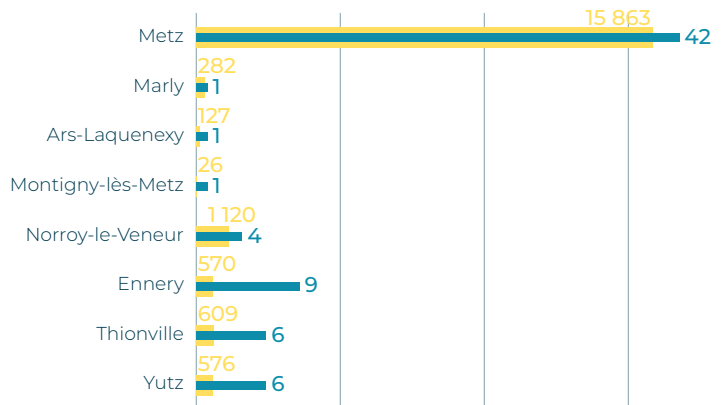


### III Transactions de bureaux dans le sillon mosellan au 1<sup>er</sup> semestre 2024 par EPCI et par commune

■ Nombre de transactions ■ Surface (en m<sup>2</sup>)



● Eurométropole de Metz ● CA Portes de France-Thionville  
● CC Rives de Moselle

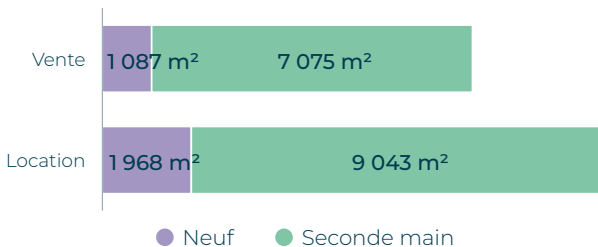


● Nombre de transactions ● Surface (en m<sup>2</sup>)

## UN MARCHÉ ESSENTIELLEMENT LOCATIF AVEC PEU DE PRODUITS NEUFS

**3/4** des transactions (soit 53/70), représentant 11 000 m<sup>2</sup>, sont des biens en location.

### III Surfaces de bureaux placées au 1<sup>er</sup> semestre 2024 dans le sillon mosellan, par type d'opération



● Neuf ● Seconde main

**9 biens neufs ont été placés** au cours de ce semestre à Metz, Yutz et Thionville : 5 en location et 4 à la vente. La faiblesse des transactions dans le neuf est à corréliser avec le défaut de stock de ce type de biens. En conséquence, la seconde main domine. Cela étant, les biens de seconde main transactionnés sont très majoritairement rénovés ou en bon état.

Centre-ville ou périphérie ?

> **PÉRIPHÉRIE**

70 % des transactions

57 % des surfaces

Neuf ou seconde main ?

> **SECONDE MAIN**

+ de 80 % des transactions et des surfaces

Vente ou location ?

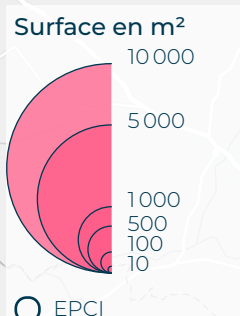
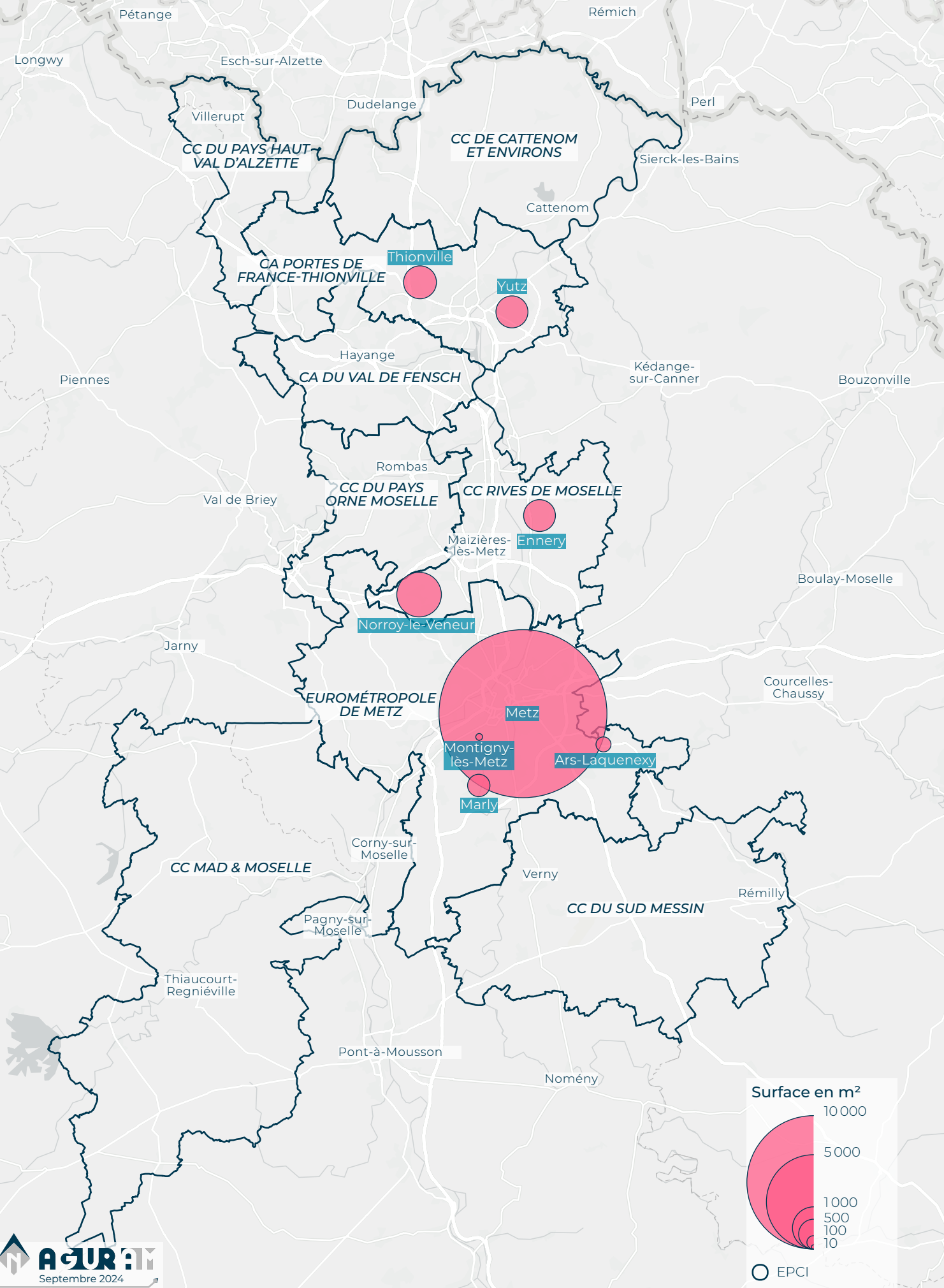
> **LOCATION**

76 % des transactions

57 % des surfaces



# Près de 20 000 m<sup>2</sup> de transactions de bureaux dans le sillon mosellan







Des secteurs Centre et Est de la métropole messine qui concentrent l'essentiel des surfaces placées

Moyeuve-Grande

Rombas

Hagondange

Talange

Ennery

Jœuf

Maizières-lès-Metz

Vigy

SECTEUR NORD  
1 065 m<sup>2</sup>

St Privat-la-Montagne

ZA du Bois-la-Ville

Saint-Vincent

Woippy

La Maxe

Campus d'activités

Berlange

Metz Deux Fontaines

Ikea

Nouveau Port de Metz

SECTEUR EST  
7 293 m<sup>2</sup>

Lauvallières

Metz

Zone vallée de la Moselle

Amphithéâtre

Sebastopol

Actipôle - Petite Woèvre

Zone artisanale de Scy-Chazelles

Saussaie des Dames

Parc du Technopôle

Zone de la Grange-aux-Bois

Ars-sur-Moselle

Moulins-lès-Metz

Mermoz

Technopôle

Pôle Santé innovation de Mercy

Dr Schweitzer

Plateau de Frescaty

Garennes-Bastie - St Ladre

Peltre

ZA de Peltre

Le Breuil

Jouy-aux-Arches

Marly Belle Fontaine

Augny

Gorze

SECTEUR CENTRE  
7 658 m<sup>2</sup>

Novéant-sur-Moselle

Zone artisanale du Sabré

Verny

SECTEUR SUD  
282 m<sup>2</sup>

Pagny-sur-Moselle

Louvigny

Cheminot

- ZAE métropolitaines
- autres espaces d'activités
- tache urbaine



## UNE MAJORITÉ DE BIENS DE PETITES SURFACES

**Plus de la moitié des transactions répertoriées concernent des surfaces de bureaux inférieures à 150 m<sup>2</sup>.** Toutefois, les 11 transactions les plus importantes concentrent près de 60 % de l'ensemble des surfaces placées

Parmi les transactions majeures figurent notamment :

- ◇ **3 500 m<sup>2</sup>** de bureaux avenue André Malraux à Metz, qui vont faire l'objet d'une rénovation par le promoteur Nacarat ;
- ◇ **1 300 m<sup>2</sup>** à la Grange-aux-Bois pour l'accueil de l'Iseq (École supérieure des métiers de l'environnement, de la sécurité et de la qualité) ;
- ◇ **1 200 m<sup>2</sup>** au Lumen, rue Valentin Bousch dans la ZAC du Parc du Technopôle à Metz ;
- ◇ **950 m<sup>2</sup>** rue Dupont des Loges, pour le groupe Héraclès sûreté et sécurité ;
- ◇ **900 m<sup>2</sup>** de bureaux neufs place Eugène Rolland à Metz, destinés à l'UEM.



### III Transactions de bureaux au 1<sup>er</sup> semestre 2024 dans le sillon mosellan, par surface

	Transactions		Surface	
	Nombre	%	m <sup>2</sup>	%
0-149 m <sup>2</sup>	<b>38</b>	<b>54 %</b>	2 579	13 %
150-299 m <sup>2</sup>	12	17 %	2 469	13 %
300-499 m <sup>2</sup>	9	13 %	3 354	17 %
500-999 m <sup>2</sup>	9	13 %	<b>5 962</b>	<b>31 %</b>
1 000 m <sup>2</sup> et +	2	3 %	<b>4 808</b>	<b>25 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>70</b>	<b>100 %</b>	<b>19 173</b>	<b>100 %</b>

Quelles surfaces ?

**SURFACE MÉDIANE 135 M<sup>2</sup>**

**SURFACE MOYENNE 274 M<sup>2</sup>**

Par secteur d'activités :

- + construction : **262 m<sup>2</sup>**
- + industrie : **865 m<sup>2</sup>**
- + services : **214 m<sup>2</sup>**

## UNE LÉGÈRE AUGMENTATION DES PRIX EN LIEN AVEC LA HAUSSE DES COÛTS DE LA CONSTRUCTION ET L'ÉVOLUTION DES NORMES



Au 1<sup>er</sup> semestre 2024, le loyer moyen dans le sillon mosellan s'établit à 150 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an dans le neuf et à 130 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an dans le seconde main (s'échelonnant de 95 € HT/m<sup>2</sup> à 280 € HT/m<sup>2</sup>).

À Metz, dans le bâtiment le Lumen, ZAC du Parc du Technopôle, les bureaux neufs sont commercialisés à 150 €/m<sup>2</sup>/an HC HT. À Thionville, dans les bâtiments A et B situés route d'Arlon, les loyers s'élèvent de 140 à 167 €/m<sup>2</sup>/an HC HT.

### Quels prix moyens ?

Loyer neuf : **150 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an**

Loyer seconde main : **130 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an**

Prix de vente neuf : **2 800 € HT/HD/m<sup>2</sup>**

Prix de vente seconde main : **1 635 € HT/HD/m<sup>2</sup>**

### III Loyer des bureaux (en €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an) dans le sillon mosellan au 1<sup>er</sup> semestre 2024

	Centre-ville			Périphérie			Loyer moyen
	Minimum	Maximum	Moyen	Minimum	Maximum	Moyen	
<b>Neuf</b>				140	167	150	<b>150</b>
<b>Seconde main</b>	108	230	132	95	280	130	<b>130</b>

Le prix de vente moyen est de 2 800 € HT/HD/m<sup>2</sup> dans le neuf et de 1 635 € HT/HD/m<sup>2</sup> en seconde main.

### III Prix de vente des bureaux (en €/HT/HD/m<sup>2</sup>) dans le sillon mosellan au 1<sup>er</sup> semestre 2024

	Centre-ville			Périphérie			Prix moyen
	Minimum	Maximum	Moyen	Minimum	Maximum	Moyen	
<b>Neuf</b>	2 872	2 872	2 872	2 392	2 522	2 466	<b>2 800</b>
<b>Seconde main</b>	1 750	2 340	1 876	461	4 236	1 541	<b>1 635</b>

Hors opération en compte propre

Les prix moyens dans les différents territoires sont les suivants :

- ◇ Eurométropole de Metz : 1 870 € HT/HD/m<sup>2</sup> (avec 2 872 € HT/HD/m<sup>2</sup> dans le neuf et 1 546 € HT/HD/m<sup>2</sup> en seconde main) ;
- ◇ Rives de Moselle : 2 340 €/m<sup>2</sup> HT HD en seconde main ;
- ◇ Portes de France-Thionville : 2 441 €/m<sup>2</sup> HT HD (avec 2 466 € HT/HD/m<sup>2</sup> dans le neuf et 2 340 € HT/HD/m<sup>2</sup> en seconde main).

Les biens thionvillois concernent surtout des produits situés en pied d'immeubles et/ou des petites surfaces, d'où un niveau de prix moyen plus élevé que dans la métropole messine pour ce semestre.

Dans l'ensemble, les prix constatés sont hors coût complémentaire du stationnement et concernent majoritairement des biens livrés non-cloisonnés (pour ce qui concerne le neuf).

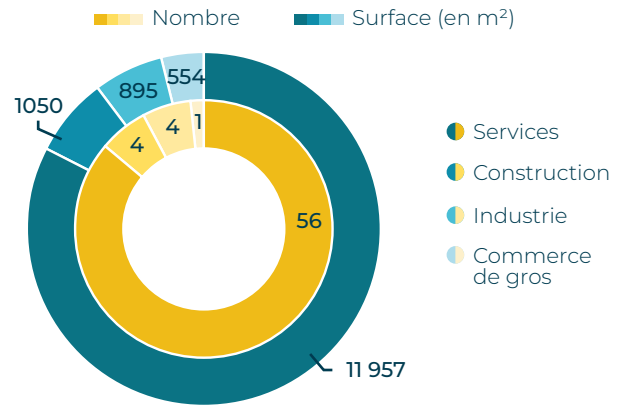


## DES BUREAUX DESTINÉS À DES ENTREPRISES LOCALES, PRINCIPALEMENT TERTIAIRES

Les transactions concernent principalement :

- ◇ des entreprises tertiaires des domaines de la santé, de l'action sociale, des activités financières et immobilières ainsi que des services aux entreprises. Il s'agit souvent de professions libérales ;
- ◇ de la construction ou encore du commerce de gros ;
- ◇ des premières implantations ou des déménagements au sein la même commune ou de la même intercommunalité ; il y a donc peu d'arrivées d'entreprises exogènes.

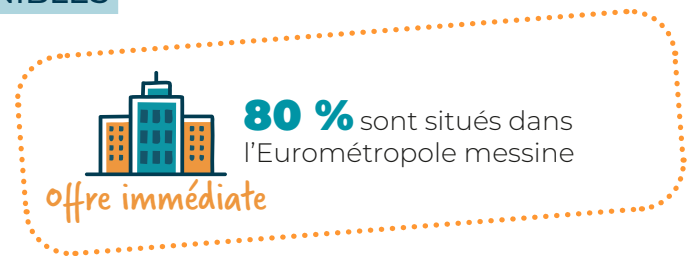
### III Transactions de bureaux par secteur d'activité dans le sillon mosellan au 1<sup>er</sup> septembre 2024



## ENVIRON 90 000 M<sup>2</sup> DE BUREAUX DISPONIBLES

À l'échelle du sillon mosellan, l'offre de bureaux immédiatement disponible, principalement de seconde main, est estimée à 90 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> semestre 2024. 80 % sont situés dans l'Eurométropole messine.

30 000 m<sup>2</sup> devraient prochainement venir compléter cette offre, à la location et à la vente.



Olympe, un immeuble de bureaux d'une surface totale d'environ 2 500 m<sup>2</sup> bientôt disponible dans le quartier de l'Amphithéâtre à Metz



L'immeuble Émeraude, un projet de construction de 4 000 m<sup>2</sup> de bureaux au Parc du Technopôle à Metz, précommercialisé à 60 %





Le Panoramique, 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux à construire à l'entrée du Technopôle à Metz avec une forte visibilité depuis la N431



© Groupe Dumur Immobilier

Kenari, un bâtiment de bureaux de 1 500 m<sup>2</sup> divisibles sur l'Écoparc à Norroy-le-Veneur - Livraison T4 2025



© BNP Paribas Real Estate

Le programme de bureaux TechnoLac au Technopôle de Metz, une surface de 2 800 m<sup>2</sup> divisibles - livraison T4 2025



© Arthur Loyd Lorraine et BNP Paribas Real Estate

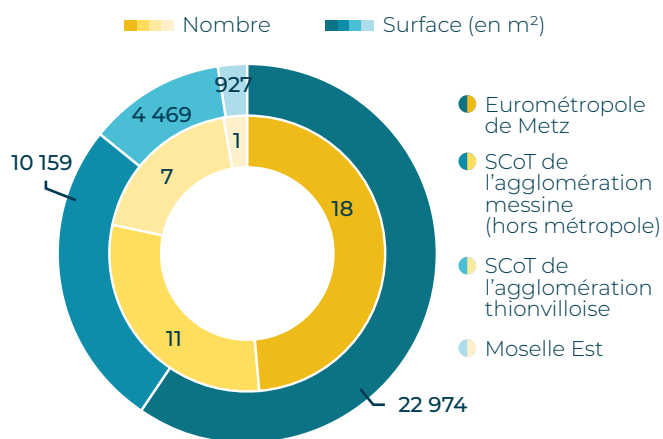
# UN SEMESTRE PLUTÔT TIMIDE POUR LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS EN MOSELLE

## UNE DEMANDE PLACÉE QUI SE CONCENTRE DANS 3 INTERCOMMUNALITÉS DU SILLON MOSELLAN

Selon l'observatoire, **37 transactions de locaux d'activités et entrepôts**, soit une **surface totale de 38 500 m<sup>2</sup>**, ont été réalisées au 1<sup>er</sup> semestre 2024.



### III Transactions de locaux et entrepôts en Moselle au 1<sup>er</sup> semestre 2024 par secteur géographique



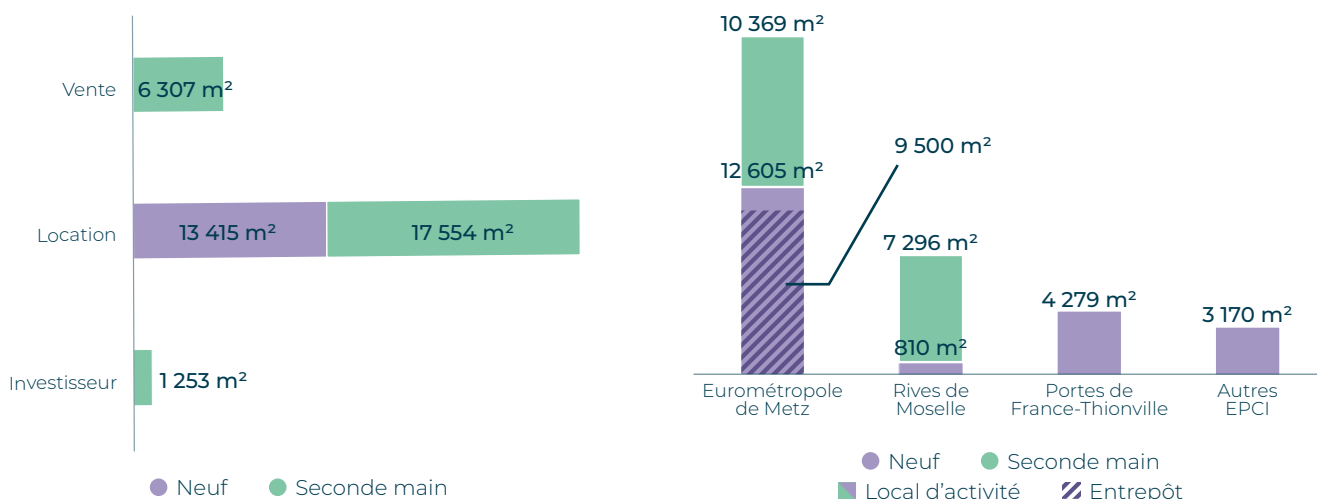
Elles sont principalement regroupées le long du sillon mosellan, et notamment dans 3 intercommunalités :

- ◇ la métropole messine (49 % des transactions et 60 % des surfaces), à Metz, Marly, Woippy et Augny ;
- ◇ la CC Rives de Moselle (24 % des transactions et 21 % des surfaces), notamment à Ennery et Hauconcourt ;
- ◇ la CA Portes de France-Thionville (16 % des transactions et 11 % des surfaces), majoritairement à Thionville.

## PEU DE VENTES ET DE LOCAUX NEUFS

Comme pour les bureaux, **les biens en location dominent** nettement le marché, avec 31 transactions pour près de 31 000 m<sup>2</sup>, soit environ **80 % des transactions et des surfaces**.

### III Surfaces de locaux d'activités et entrepôts placées en Moselle au 1<sup>er</sup> semestre 2024, par type d'opération et par territoire







Comparables également aux bureaux, les **locaux de seconde main** répondent à l'essentiel de la demande placée, avec 29 opérations représentant **environ 25 000 m<sup>2</sup>**. Seuls 8 biens neufs ont été commercialisés dans l'Eurométropole de Metz et dans les Rives de Moselle au cours du semestre (soit 13 400 m<sup>2</sup>), dont un entrepôt de 9 500 m<sup>2</sup> pour l'enseigne 4 murs dans la zone du Plateau de Frescaty à Augny.

Certains biens sont vétustes : 6 locaux transactés au 1<sup>er</sup> semestre, soit 8 600 m<sup>2</sup>. Or, les entreprises ont besoin de locaux en bon état et sont de plus en plus exigeantes, notamment en termes d'isolation pour diminuer leur consommation énergétique en réponse au décret tertiaire instauré avec la loi Elan (qui concerne tous les bâtiments ou locaux d'activité à usage tertiaire et dont la surface d'exploitation est supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>).

Neuf ou seconde main ?  
**SECONDE MAIN**

**78 % des transactions**  
**65 % des surfaces**

Vente ou location ?  
**LOCATION**

**84 % des transactions**  
**80 % des surfaces**

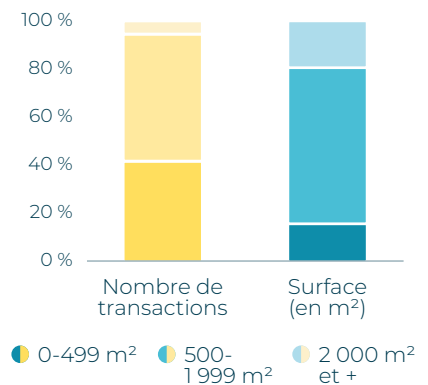
## UNE SURFACE MOYENNE DES LOCAUX D'ACTIVITÉS D'ENVIRON 800 M<sup>2</sup>

La majorité des transactions de locaux d'activités concerne des surfaces comprises entre 500 et 2 000 m<sup>2</sup> (53 % du nombre et 61 % de surfaces). C'est d'ailleurs dans cette tranche qu'ont eu lieu toutes les ventes.

Les locaux de moins de 500 m<sup>2</sup> (surface moyenne de la demande placée dans cette tranche : 300 m<sup>2</sup>) sont également fortement demandés.

### III Transactions de locaux d'activités au 1<sup>er</sup> semestre 2024 en Moselle, par surface

	Transactions		Surface		dont Vente et Investisseur	
	Nombre	%	m <sup>2</sup>	%	Nombre	m <sup>2</sup>
0-499 m <sup>2</sup>	15	42 %	4 517	15 %	0	0
500-1 999 m <sup>2</sup>	19	53 %	18 842	61 %	6	7 560
2 000 m <sup>2</sup> et +	2	6 %	5 670	18 %	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>100 %</b>	<b>30 729</b>	<b>100 %</b>	<b>6</b>	<b>7 560</b>

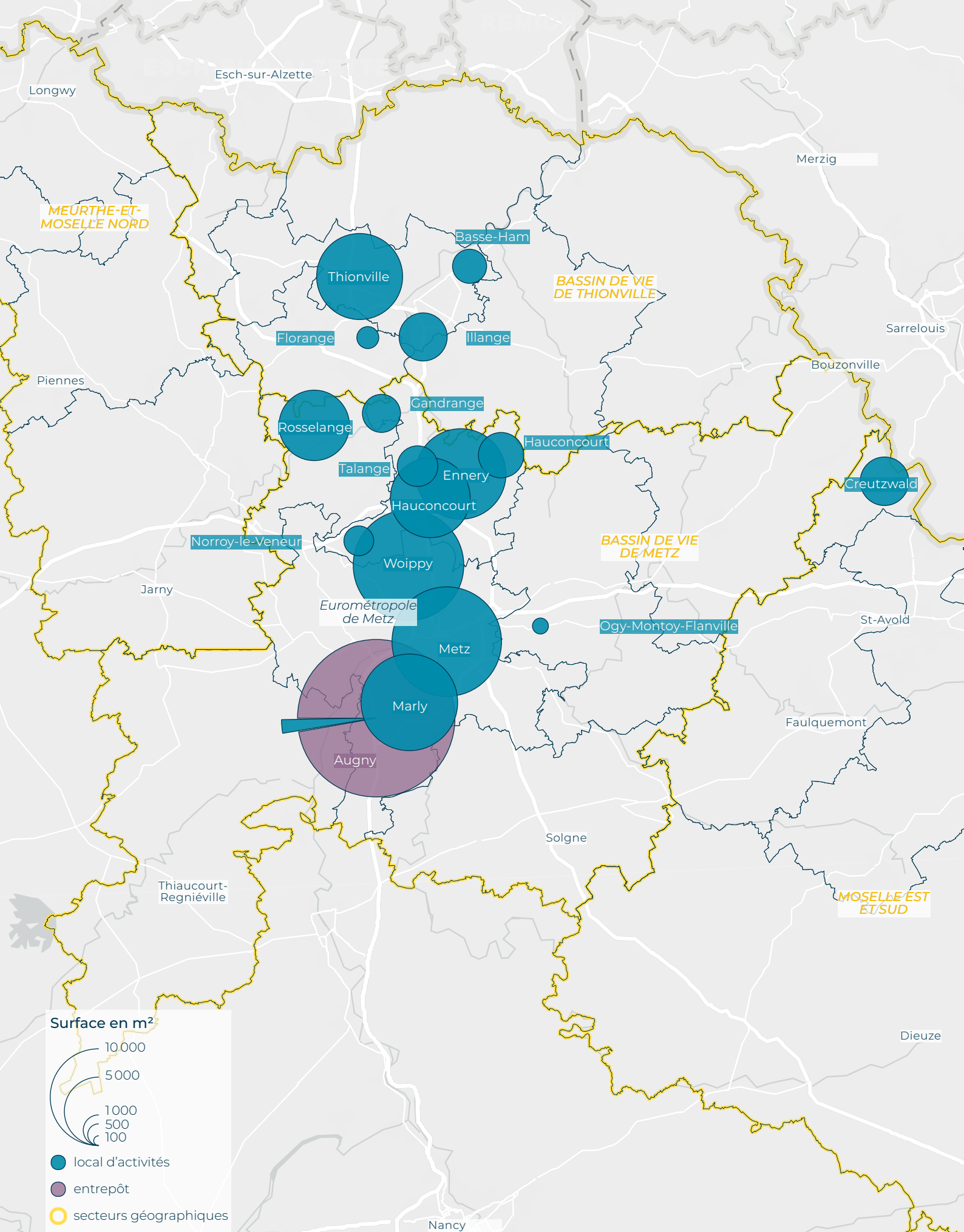


note : la transaction concernant un entrepôt, qui conduirait à fausser les analyses avec ses 9 500 m<sup>2</sup>, n'a pas été intégrée dans ce tableau.

### III Surfaces minimales, maximales et moyennes des transactions de locaux d'activités, par secteur d'activité

	Surface minimale	Surface maximale	Surface moyenne
<b>Construction</b>	<b>336</b>	<b>485</b>	<b>410</b>
<b>Industrie manufacturière</b>	<b>650</b>	<b>1 540</b>	<b>1 000</b>
<b>Commerce de gros et réparation d'automobiles</b>	<b>190</b>	<b>1 022</b>	<b>512</b>
<b>Services</b>	<b>69</b>	<b>3 370</b>	<b>956</b>
Activités de services administratifs et de soutien	350	466	425
Activités financières et d'assurance	270	270	270
Activités immobilières	350	1 868	1 181
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	631	3 370	2 000
Arts, spectacles et activités récréatives	630	630	630
Hébergement et restauration	69	69	69
Information et communication	203	203	203
Transports et entreposage	608	2 300	1 374
<b>Toutes activités confondues</b>	<b>69</b>	<b>3 370</b>	<b>806</b>

Plus de 90 % des transactions et des surfaces de locaux et entrepôts dans le sillon mosellan

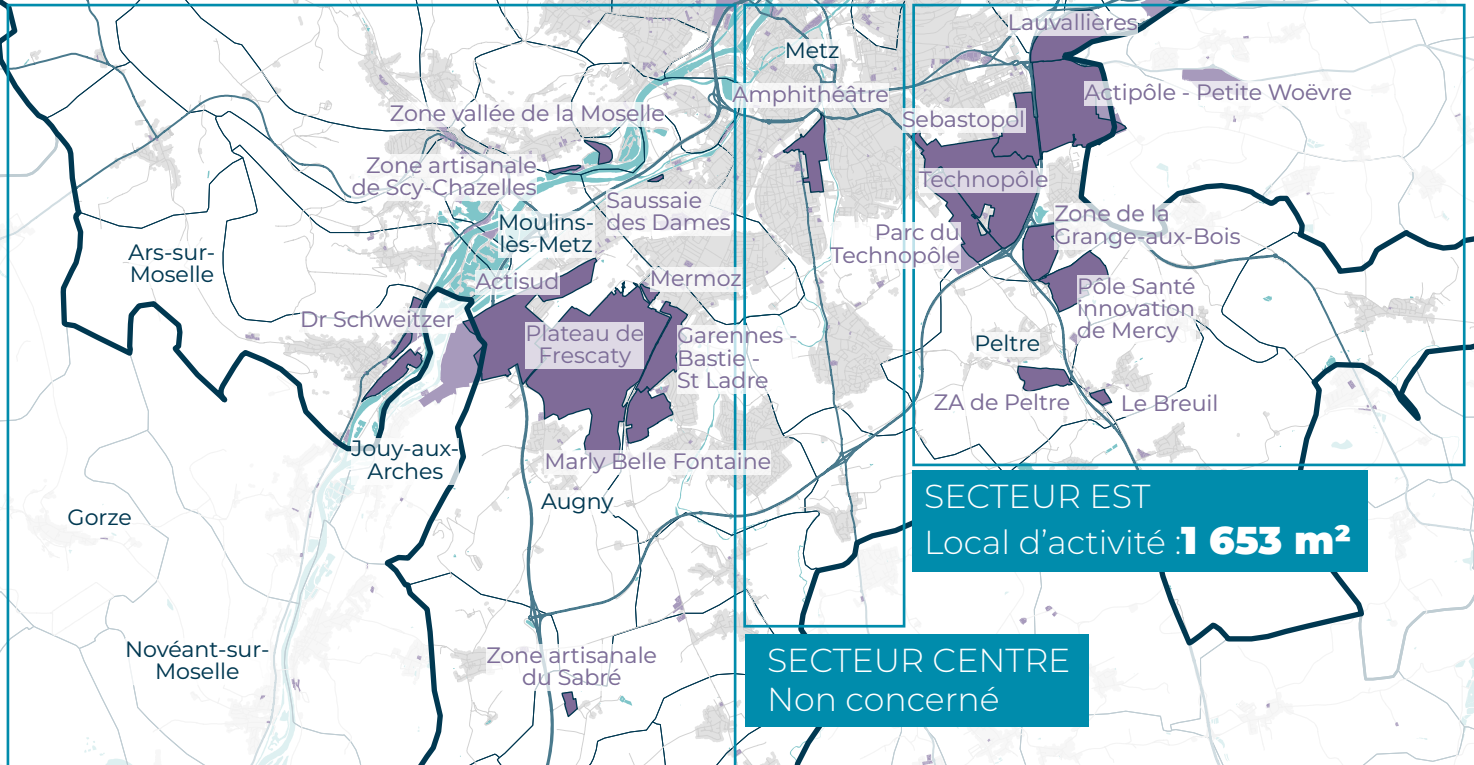
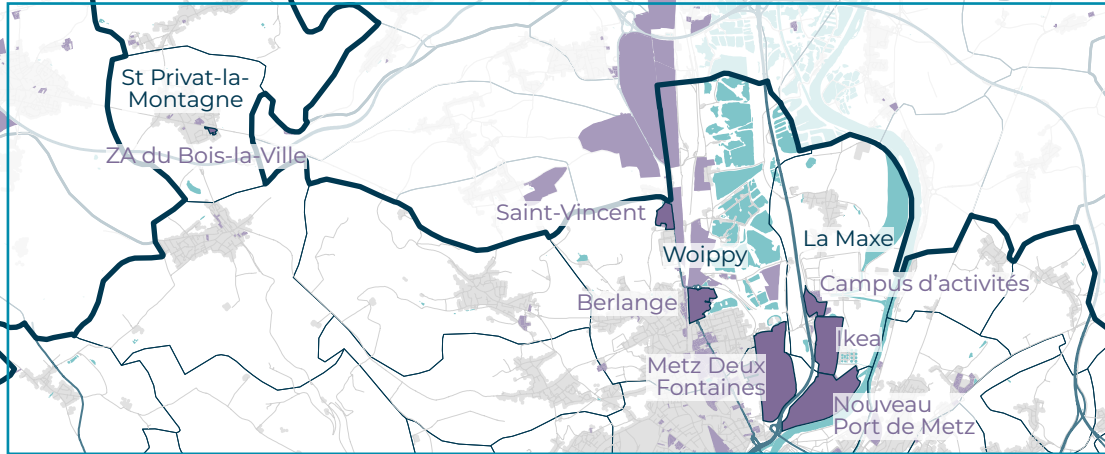




À l'inverse des bureaux, des secteurs nord et sud dans l'Eurométropole qui regroupent l'essentiel des transactions

### SECTEUR NORD

Local d'activité : **7 878 m<sup>2</sup>**



### SECTEUR EST

Local d'activité : **1 653 m<sup>2</sup>**

### SECTEUR CENTRE

Non concerné

### SECTEUR SUD

Local d'activité : **3 943 m<sup>2</sup>**

Entrepôt : **9 500 m<sup>2</sup>**

**TOTAL : 13 443 m<sup>2</sup>**

- ZAE métropolitaines
- autres espaces d'activités
- tache urbaine



## DES PRIX À LA HAUSSE, PORTÉS PAR L'INFLATION, LE COÛT DE LA CONSTRUCTION ET LA RARETÉ DE L'OFFRE

Le loyer moyen des locaux d'activités en Moselle



Neuf

111 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an



2<sup>de</sup> main

66 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an

### III Loyer des locaux d'activités (en €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an) en Moselle au 1<sup>er</sup> semestre 2024

	Minimum	Maximum	Moyen
Neuf	81	169	111
Seconde main	30	174	66

À Marly, dans la ZAC Bellefontaine et à Flévy dans la zone Eurotransit, des locaux neufs se sont commercialisés à 80-85 € HT HC/m<sup>2</sup>/an.

### III Prix de vente des locaux d'activités (en €/HT/HD/m<sup>2</sup>) en Moselle au 1<sup>er</sup> semestre 2024

	Minimum	Maximum	Moyen
Seconde main	348	878	547

Le prix de vente moyen est de 547 € HT/HD/m<sup>2</sup>, avec une étendue de 530 € (écart entre le prix le plus faible de 348 €/m<sup>2</sup> HT HD à Marly pour un bien obsolète et le prix le plus élevé de 878 €/m<sup>2</sup> HT HD à Hauconcourt dans le bassin de vie de Metz).

#### Quelles surfaces ?

Surface médiane des locaux d'activités : **619 m<sup>2</sup>**

Surface moyenne : **806 m<sup>2</sup>**

Par tranche :

0-499 m<sup>2</sup> : 301 m<sup>2</sup>

500-1 999 m<sup>2</sup> : 991 m<sup>2</sup>

2 000 m<sup>2</sup> et + : 2 835 m<sup>2</sup>

#### Quels prix moyens ?

Loyer neuf : **111 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an**

Loyer seconde main : **66 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an**

Prix de vente seconde main : **547 € HT/HD/m<sup>2</sup>**

## UN STOCK IMPORTANT DE LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

**180 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et 140 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts sont aujourd'hui disponibles à l'échelle de la Moselle.** Les locaux d'activités restent principalement concentrés dans la métropole de Metz (environ 50 %) et son bassin de vie (20 %), alors que les entrepôts sont mieux répartis sur l'ensemble du territoire, y compris en Moselle-Est.

En complément, **une offre importante de locaux d'activités et entrepôts, principalement neufs, devraient prochainement arriver**, notamment dans les secteurs de Thionville et de Metz (hors Eurométropole). Elle est estimée à 60 000 m<sup>2</sup> pour les locaux et à 450 000 m<sup>2</sup> pour les entrepôts.<sup>1</sup>

Citons notamment les projets de locaux d'activités dans la ZAC de Metzange-Buchel à Thionville (près de 9 000 m<sup>2</sup>), à Maizières-lès-Metz à proximité du nouvel hôpital (environ 8 000 m<sup>2</sup> de locaux clé en main), à Hettange-Grande (1 000 m<sup>2</sup> environ), à Sarreguemines (1 600 m<sup>2</sup> avec bureaux d'accompagnement) et des parcs logistiques à Hagondange et Ennery.

<sup>1</sup>L'offre immédiate et future comptabilise les locaux « à commercialiser ». Les surfaces en cours de construction directement par des entreprises pour leur propre besoin (compte propre) ne sont pas intégrées.

Eurolog Metz à Ennery, 37 400 m<sup>2</sup> d'entrepôts en cours de livraison



Metal Park à Hagondange, un parc logistique qualitatif de 126 000 m<sup>2</sup> à construire sur 27 ha en lieu et place d'une friche industrielle






9 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité dans la ZAC de Metzange-Buchel à Thionville



V.Park Ennery, une plateforme logistique de 26 500 m<sup>2</sup> d'entrepôts sur un terrain de 7,4 ha au cœur de la zone Eurotransit



## DÉFINITIONS

- ◆ Parc : somme des surfaces des locaux, qu'ils soient vacants ou occupés
- ◆ Bureau : local exclusivement affecté à une activité de bureau 
- ◆ Local d'activités : tout local destiné aux activités industrielles, artisanales ou de stockage, autre qu'entrepôt logistique et bureau 
- ◆ Entrepôt : immeuble de plus de 5 000 m<sup>2</sup> avec quais et de plus de 6 mètres de hauteur libre, destiné aux activités de stockage et distribution 
- ◆ Neuf : construction neuve de moins de cinq ans ou immeuble ayant fait l'objet de réhabilitations lourdes avec permis de construire et n'ayant jamais été occupé
- ◆ Seconde main : toute surface ayant déjà été occupée, quelle que soit la date de libération de l'occupant précédent, ou surface de plus de cinq ans n'ayant jamais été occupée
- ◆ Transaction : toute opération de location ou de vente d'un bien immobilier, effectuée sur le marché immobilier et concrétisée par la signature d'un bail ou d'un acte de vente
- ◆ Demande placée : ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs, y compris les opérations pour compte propre. Elle est exprimée en mètres carrés
- ◆ Offre immédiate : surface des locaux vacants et disponibles, proposés à la commercialisation dans un délai de moins d'un an
- ◆ Offre future : surface des locaux disponibles à la commercialisation (dans un délai d'un an à deux ans)
- ◆ Valeur locative : € HT/Hors Charges/m<sup>2</sup>/an (sans parking) ; valeur faciale inscrite au bail, hors parking, archives et autres annexes
- ◆ Valeur de vente : € HT/Hors Droits/m<sup>2</sup> (sans parking) ; valeur faciale inscrite dans la promesse ou l'acte de vente, hors parking, archives et autres annexes
- ◆ Bassins de vie de Metz et Thionville : périmètres administratifs des SCoT (Schémas de cohérence territoriale) de l'agglomération messine et de l'agglomération thionvilloise

---

## Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle

27 place Saint-Thiébauld 57000 METZ /// 03.87.21.99.00 /// [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org)

[www.aguram.org](http://www.aguram.org) /// [@agenceaguram](https://www.instagram.com/agenceaguram)

---

Directeur de la publication : Régis Brousse /// Étude réalisée par : Damien Levé, Fabienne Vigneron ///

En collaboration avec : Arthur Loyd Lorraine, Benedic/CBRE, BNP Paribas Real Estate, Groupe Dumur Immobilier ///

Date de parution : novembre 2024 /// Réalisation graphique : AGURAM ///

Sources données : observatoire de l'immobilier d'entreprise en Moselle, 1<sup>er</sup> semestre 2024 ///

Crédit photographique : Arthur Loyd Lorraine, Benedic/CBRE, BNP Paribas Real Estate, Groupe Dumur Immobilier