

Observatoire DE **L'IMMOBILIER** **D'ENTREPRISE** MOSELLE

#économie | avril 2025

N°2 : BILAN DU MARCHÉ 2024

Étude



INSPIRE ME
TZ

EUROMÉTROPOLE
METZ

CCI MOSELLE

Arthur
Lloyd
LORRAINE

BNP PARIBAS
REAL ESTATE
L'immobilier d'un monde qui change

CBRE | Benedic
MEMBRE INDÉPENDANT DU RÉSEAU

GRUPE
DUMUR
IMMOBILIER

C.E.A.
IMMOBILIER D'ENTREPRISE
03 83 30 30 10

ESPACE
ENTREPRISE
GIRCOURT
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'observatoire de l'immobilier d'entreprise en Moselle a vu le jour début 2024, impulsé par une forte volonté des commercialisateurs locaux. Plus qu'une mise en commun de données, il permet 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 regroupe les principales agences du territoire spécialisées dans l'immobilier d'entreprise (Arthur Loyd Lorraine, Benedic/CBRE, BNP Paribas Real Estate, CEA Immobilier, Dumur Immobilier, Gircourt Immobilier), la Chambre de Commerce et d'industrie de la Moselle et l'Agence d'urbanisme de Moselle (AGURAM). Fin 2024, l'Espace Entreprise Sarreguemines a rejoint les fondateurs et permet de mieux appréhender le marché des locaux et entrepôts en Moselle Est.

L'observatoire 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 Moselle pour les locaux d'activités et les entrepôts ; dans le sillon mosellan pour les bureaux et complétée par un zoom sur le territoire de l'Eurométropole de Metz.

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

Pour ce 2^e numéro, les données agrégées concernent la totalité de l'année écoulée, reprenant et complétant les chiffres du 1^{er} semestre (document à télécharger sur www.aguram.org/publication/economie-attractivite).

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 & Moselle et Sud messin) ;
- ◇ l'ensemble des 23 intercommunalités de Moselle pour le marché des locaux d'activités et des entrepôts.

SOMMAIRE

Le marché des bureaux dans le sillon mosellan :
entre dynamisme et prudence.....3

Un marché des locaux d'activité et entrepôts en Moselle
en expansion au 2^e semestre11

Définitions19



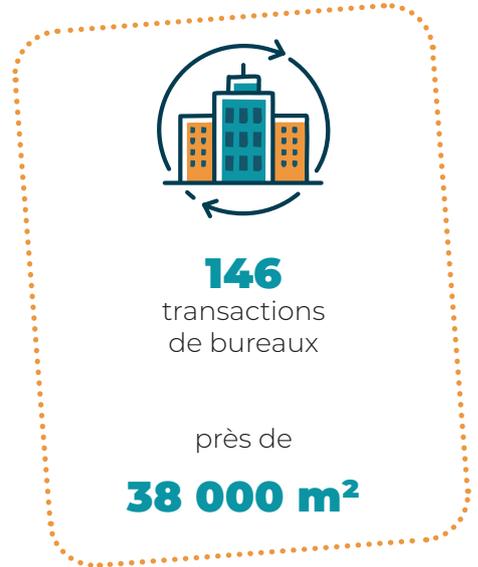
LE MARCHÉ DES BUREAUX DANS LE SILLON MOSELLAN : ENTRE DYNAMISME ET PRUDENCE

UN MARCHÉ QUI RESTE CONCENTRÉ À METZ ET SA PROCHE PÉRIPHÉRIE AU NORD

146 transactions de bureaux, réalisées dans le sillon mosellan, **ont été référencées en 2024**, soit une surface totale de **près de 38 000 m²**.

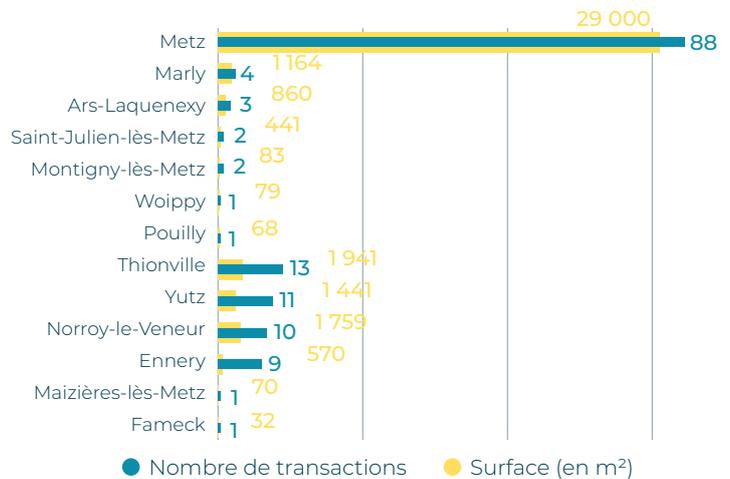
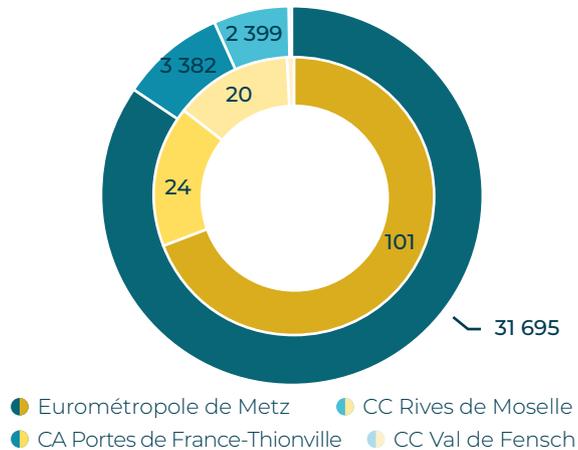
- ◇ **L'Eurométropole de Metz** domine le marché avec **101 transactions** (69 % des transactions) et **85 % de la surface totale**. La ville de Metz concentre à elle seule 60 % des transactions et 77 % des surfaces.
- ◇ **La CA Portes de France-Thionville** suit, avec **24 transactions** (16 % du total).
- ◇ **La CC Rives de Moselle** représente **14 % des transactions**, et la **CA du Val de Fensch** s'affiche, mais avec des volumes très faibles.

Cette concentration des transactions à Metz et ses environs montre une attractivité forte du secteur pour les entreprises. Malgré un contexte économique difficile, le marché des bureaux présente une certaine résilience et une vitalité maintenue en 2024.



III Transactions de bureaux dans le sillon mosellan en 2024 par EPCI et par commune (source : Observatoire de l'immobilier d'entreprise en Moselle, 2024)

■ Nombre de transactions ■ Surface (en m²)



Les transactions s'effectuent majoritairement en périphérie, notamment :

- ◇ au Technopôle, au Parc du Technopôle et au Sébastopol à Metz, ainsi que dans la zone Belle Fontaine à Marly ;
- ◇ au Parc des Jonquières et zone des Bégnennes à Ennery ;
- ◇ à l'Écoparc et zone Euromoselle à Norroy-le-Veneur.



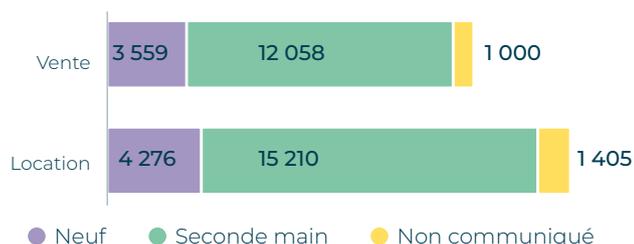
PAROLES D'ACTEURS

« Les secteurs attractifs bénéficient d'une bonne accessibilité (routière, autoroutière et/ou en transports en commun), de facilités de stationnement et de commodités (restauration, salles de sport, supermarchés, crèches). »

LE LOCATIF, LA SECONDE MAIN ET LES BIENS DE QUALITÉ DOMINENT

3/4 des transactions (soit 108/146), représentant une surface totale de 21 000 m², sont des biens en location.

/// Surfaces de bureaux placées en 2024 dans le sillon mosellan, par type d'opération



23 biens neufs ont été placés en 2024 principalement à Metz et à Yutz. Le manque d'offre neuve reste réel mais la seconde main, rénovée ou en bon état, parvient partiellement à compenser ce déficit.

Centre-ville ou périphérie ?

> PÉRIPHÉRIE

64 % des transactions

59 % des surfaces

Neuf ou seconde main ?

> SECONDE MAIN

79 % des transactions

73 % des surfaces

Vente ou location ?

> LOCATION

74 % des transactions

56 % des surfaces



PAROLES D'ACTEURS

« Avec le développement du télétravail et l'évolution des modes de travail, les bureaux se transforment, se restructurent pour laisser place à des lieux de vie et de socialisation. Les entreprises recherchent des bureaux efficaces, flexibles, avec une cuisine et des espaces de réunion et de brainstorming. Elles sont aussi sensibles aux enjeux environnementaux et ont une appétence pour les bureaux éthiquement responsables (démarche de Responsabilité sociale des entreprises (RSE)). Les locaux vétustes et sans climatisation ne trouvent plus preneurs. »

« De plus en plus d'acteurs exigent de la flexibilité dans les baux (surface, durée) afin de s'adapter au plus vite aux exigences de leur secteur d'activité. Dès lors, les nouveaux bâtiments doivent être divisibles pour répondre à cette flexibilité. »

« La réglementation obligatoire en France (RE2020) et les certifications non obligatoires (LEED, BREEAM, HQE), qui visent à améliorer la performance environnementale des bâtiments, imposent des contraintes techniques importantes pour les nouvelles constructions, mais permettent de diminuer de manière conséquente les charges locatives et sont un levier majeur à la location et à la revente. »

UNE PRÉDOMINANCE DES BIENS DE PETITE TAILLE

Les bureaux de moins de 150 m² représentent la majorité des transactions (75) et 1/6 des surfaces. Alors que les 21 plus grands, d'une surface supérieure à 500 m², totalisent la moitié des surfaces placées.

Parmi les principales transactions du 2nd semestre, citons notamment :

- ◇ **1 000 m²** situés rue de Champagne (secteur Borny-Sarre) destinés aux Hôpitaux privés de Metz ;
- ◇ **870 et 800 m²** rue Thomas Edison au Technopôle à Metz.

III Transactions de bureaux en 2024 dans le sillon mosellan, par surface

(source : Observatoire de l'immobilier d'entreprise en Moselle, 2024)

	Transactions		Surface	
	Nombre	%	m ²	%
0-149 m ²	75	51 %	5 563	15 %
150-299 m ²	31	21 %	6 265	17 %
300-499 m ²	19	13 %	7 188	19 %
500-999 m ²	17	12 %	11 671	31 %
1 000 m ² et +	4	3 %	6 821	18 %
TOTAL	146	100 %	37 508	100 %

Quelles surfaces ?

SURFACE MÉDIANE 145 M²

SURFACE MOYENNE 257 M²

Par secteur d'activités :

+ construction : **341 m²**

+ industrie : **741 m²**

+ services : **227 m²**

DES TENDANCES ASSEZ COMPARABLES ENTRE LE 1^{ER} ET LE 2^E SEMESTRE 2024

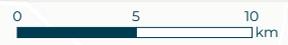
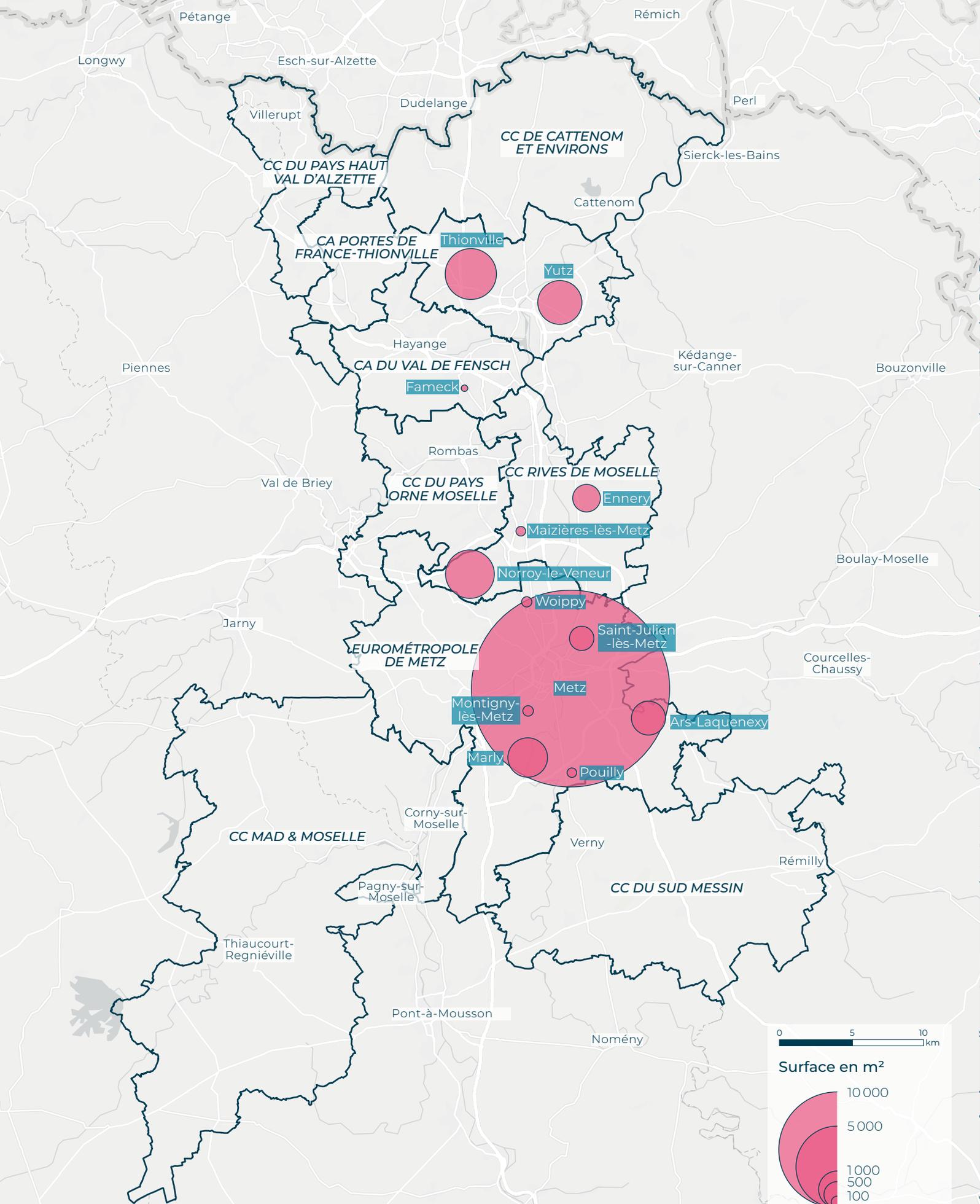
Le nombre des transactions est quasiment identique au cours des 2 semestres, avec une surface totale transactée légèrement inférieure au 2^e (17 000 m² contre 20 500).

La part du locatif reste la même.

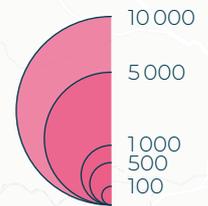
Le part du neuf progresse, avec 14 biens au 2nd semestre (soit près de 30 % des surfaces) contre 9 au 1^{er} (15 % des surfaces).



Près de 38 000 m² de demande placée de bureaux dans le sillon mosellan



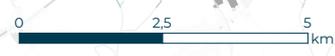
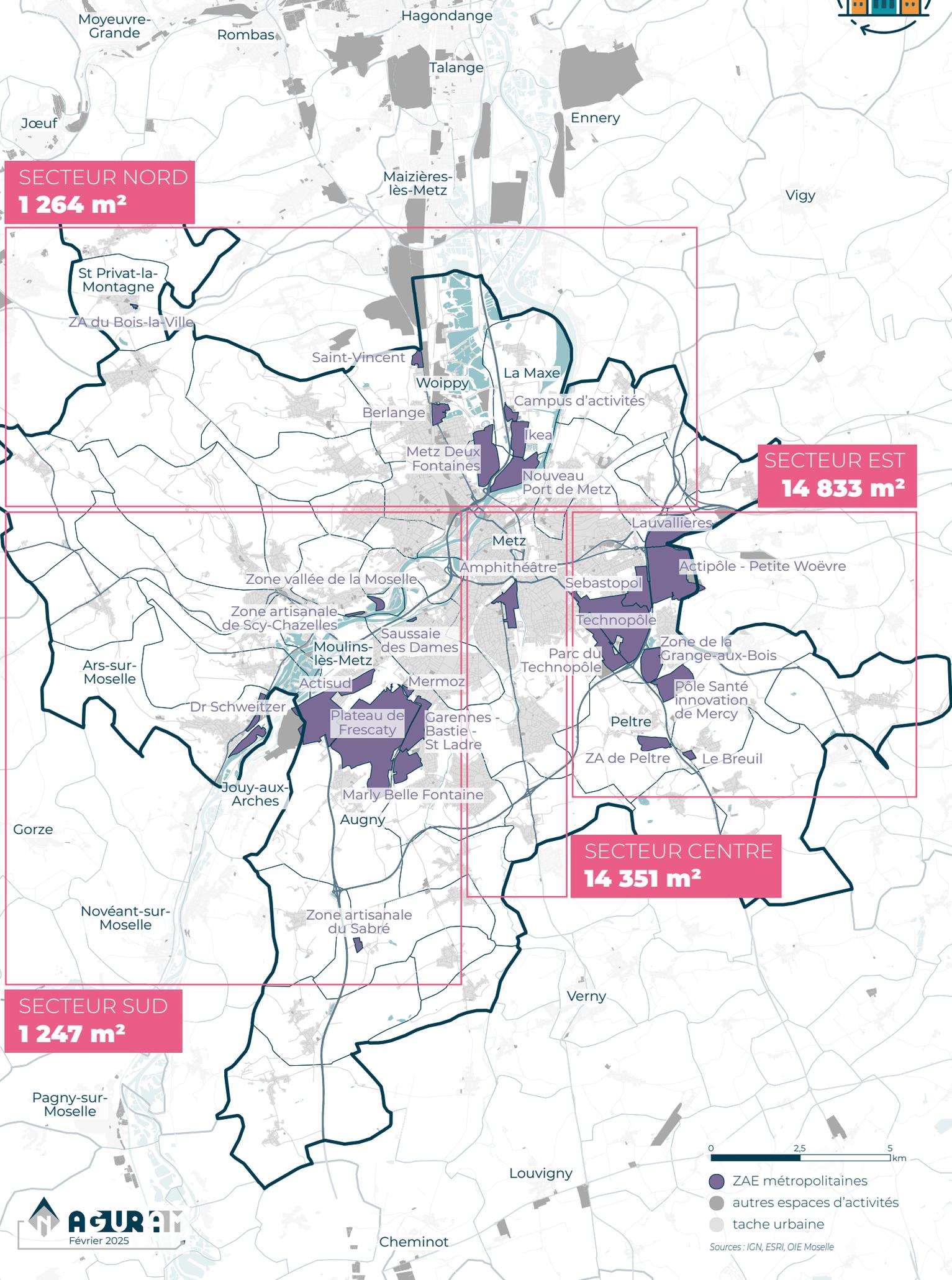
Surface en m²



○ EPCI

Sources : IGN, Esri, OIE Moselle

Le centre et l'est de l'Eurométropole de Metz particulièrement recherchés pour les bureaux



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

Sources : IGN, ESRI, OIE Moselle

PLUSIEURS FACTEURS D'AUGMENTATION DES PRIX

En 2024, le loyer moyen dans le sillon mosellan est de 160 € HT/HC/m²/an dans le neuf et de 135 € HT/HC/m²/an dans la seconde main.

À Metz, dans le bâtiment Émeraude de la ZAC du Parc du Technopôle, les loyers des bureaux neufs s'élèvent à 160 € HT/HC/m²/an. À Marly, dans la zone Belle Fontaine, les bureaux se sont commercialisés entre 135 et 145 € HT/HC/m²/an.

Quels prix moyens ?

Loyer neuf : **160 € HT/HC/m²/an**

Loyer seconde main : **135 € HT/HC/m²/an**

Prix de vente neuf : **2 670 € HT/HD/m²**

Prix de vente seconde main : **1 630 € HT/HD/m²**

III Loyer des bureaux (en €/HT/HC/m²/an) dans le sillon mosellan en 2024

	Centre-ville			Périphérie			Loyer moyen
	Minimum	Maximum	Moyen	Minimum	Maximum	Moyen	
Neuf	140	140	140	135	280	163	160
Seconde main	81	390	144	50	280	131	135

Le prix de vente moyen s'établit à 2 670 € HT/HD/m² dans le neuf et de 1 630 € HT/HD/m² en seconde main.

III Prix de vente des bureaux (en €/HT/HD/m²) dans le sillon mosellan en 2024

	Centre-ville			Périphérie			Prix moyen
	Minimum	Maximum	Moyen	Minimum	Maximum	Moyen	
Neuf	2 400	2 872	2 626	2 113	3 469	2 725	2 670
Seconde main	1 213	3 133	1 513	461	4 236	1 747	1 630

Hors opération en compte propre

Les prix de vente moyens dans les différents territoires sont les suivants :

- ◇ Eurométropole de Metz : 1 839 € HT/HD/m² (avec 2 731 € HT/HD/m² dans le neuf et 1 598 € HT/HD/m² en seconde main) ;
- ◇ Rives de Moselle : 2 216 € HT/HD/m² – avec 2 113 € HT/HD/m² dans le neuf (1 seul bien concerné, livré hors cloisonnement et aménagements intérieurs) et 2 262 € HT/HD/m² en seconde main (biens rares ou entièrement réaménagés avec travaux lourds) ;

- ◇ Portes de France-Thionville : 2 186 € HT/HD/m² (avec 2 495 € HT/HD/m² dans le neuf et 1 857 € HT/HD/m² en seconde main).

Le niveau des prix moyens dans la métropole messine reste inférieur à celui des Rives de Moselle et du thionvillois car les biens commercialisés, notamment en seconde main, y sont plus hétérogènes en surface et en qualité.

PAROLES D'ACTEURS

« Les prix sont à mettre en corrélation avec l'offre. Le marché métropolitain messin reste historiquement le plus gros fournisseur de mètres carrés de bureaux. La raréfaction du foncier dans la métropole pousse aussi les nouvelles constructions et les demandes dans les Rives de Moselle. »

« 2 effets vont de paire avec l'évolution des prix :

- la raréfaction du foncier et le ralentissement

du développement de zones qui empêchent une projection à long terme ;

- et la stabilisation des coûts de construction à un niveau élevé jumelé aux échéances du décret tertiaire qui poussent les bailleurs à renouveler leur parc immobilier... ou à le céder.

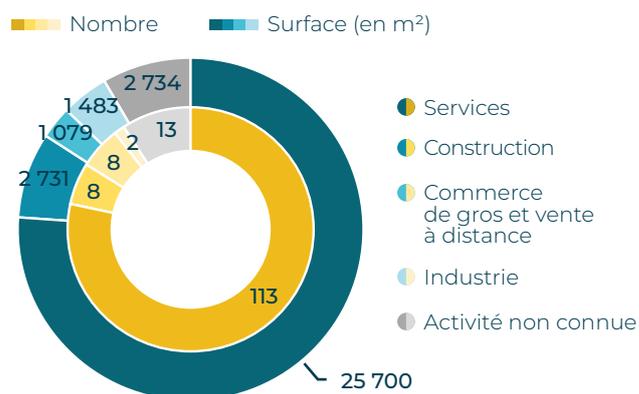
Dans les 2 cas, un impact direct sur la rentabilité des projets est inévitable. »

DES BIENS POUR DES ENTREPRISES LOCALES, PRINCIPALEMENT TERTIAIRES

La majorité des transactions concerne des activités tertiaires variées, principalement des professions libérales (santé, droit, finance, assurance, immobilier), ainsi que des secteurs liés à l'enseignement, l'informatique et les services aux entreprises. La construction, le commerce de gros et la vente à distance viennent compléter cette demande.

Le besoin en bureaux provient presque exclusivement d'entreprises nouvellement créées ou d'entreprises qui déménagent, soit au sein de la même commune, soit au sein de la même intercommunalité.

III Transactions de bureaux par secteur d'activité dans le sillon mosellan en 2024



1 000 m² vendus rue de Champagne à Metz



Bureaux 32 avenue André Malraux à Metz (500 m² loués en 2024, 1 950 m² encore disponibles)



600 m² de bureaux loués allée du Château du Cassion à Thionville



145 m² loués rue Harelle à Metz



614 m² loués 17 avenue André Malraux à Metz



UN STOCK D'ENVIRON 100 000 M² DE BUREAUX DISPONIBLES À MOINS D'1 AN

Dans le sillon mosellan, fin 2024, l'offre immédiate de bureaux est d'environ **100 000 m²**, dont 90 % sont situés dans l'Eurométropole de Metz. 20 % de ces surfaces sont des biens neufs.

Cette offre à la location ou à la vente, disponible d'ici moins d'un an, sera complétée par une offre future certaine (disponible dans un délai d'1 à 2 ans) estimée à **30 000 m²**.

Ces volumes importants sont particulièrement attractifs pour l'accueil des entreprises sur le territoire.

Projet neuf Technolac Hauplo situé boulevard de la Solidarité à Metz d'une surface de 2 800 m² divisible à partir de 134 m² livraison prévue T1 2026



Projet Olympe quartier de l'Amphithéâtre à Metz, 2 562 m²



Bâtiment neuf Skotia Zac de Mercy à Ars-Laquenexy, d'une surface totale de 2 500 m², livraison T1 2025 (1 000 m²) et T2 2026 (1 500 m²) ; 1^{re} vente de 370 m² à la Safer Grand Est



Immeuble Gassion route de Metz à Thionville, 2 484 m² divisibles à partir de 140 m², livraison 4^e trimestre 2025 ; les travaux ont débuté



Immeuble de bureaux 59 rue Serpenoise à Metz, 2 527 m² divisibles, livraison T1 2026



Meilbourg Tree à Yutz, 2 300 m² disponibles sur une surface totale 3 300 m², livraison en 2027



UN MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS EN MOSELLE EN EXPANSION AU 2^E SEMESTRE

UNE DEMANDE PLACÉE, QUI SE COMPLÈTE AVEC LA MOSELLE EST

En 2024, **83 transactions et opérations en compte propre de locaux d'activités et entrepôts** ont été recensées en Moselle par notre observatoire, représentant une **surface totale de 106 000 m²**.

- ◇ Les locaux d'activités : 80 transactions, totalisant près de 80 000 m², illustrent une forte demande pour ces espaces polyvalents ;
- ◇ les entrepôts : bien que très minoritaires (3 transactions correspondent à une surface importante 26 000 m²), soit ¼ de la surface placée.

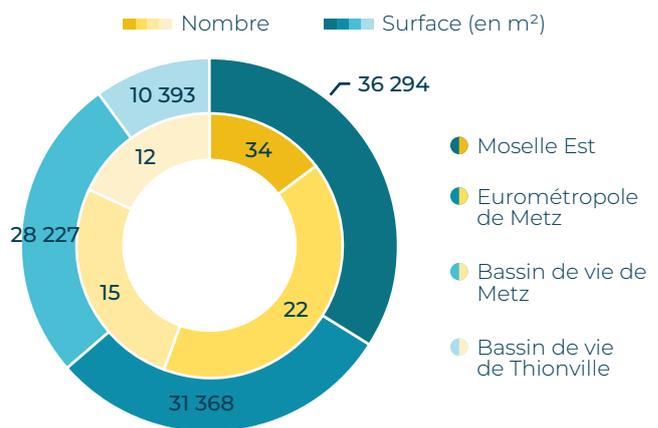


83 transactions de locaux et entrepôts pour **106 000 m²**

Regroupées le long du sillon mosellan et en Moselle Est, les transactions se concentrent essentiellement dans 4 intercommunalités :

- ◇ la CA de Sarreguemines Confluences (11 % des transactions et 33 % des surfaces), avec plusieurs locaux et entrepôt de grande taille, principalement à Sarreguemines, Hambach et Woustviller ;
- ◇ l'Eurométropole de Metz (41 % des transactions et 30 % des surfaces), à Metz, Marly, Woippy et Augny ;
- ◇ la CC Rives de Moselle (23 % des transactions et 24 % des surfaces), notamment à Ennery, Hauconcourt et Norroy-le-Veneur ;
- ◇ la CA Portes de France-Thionville (16 % des transactions et 11 % des surfaces), majoritairement à Thionville.

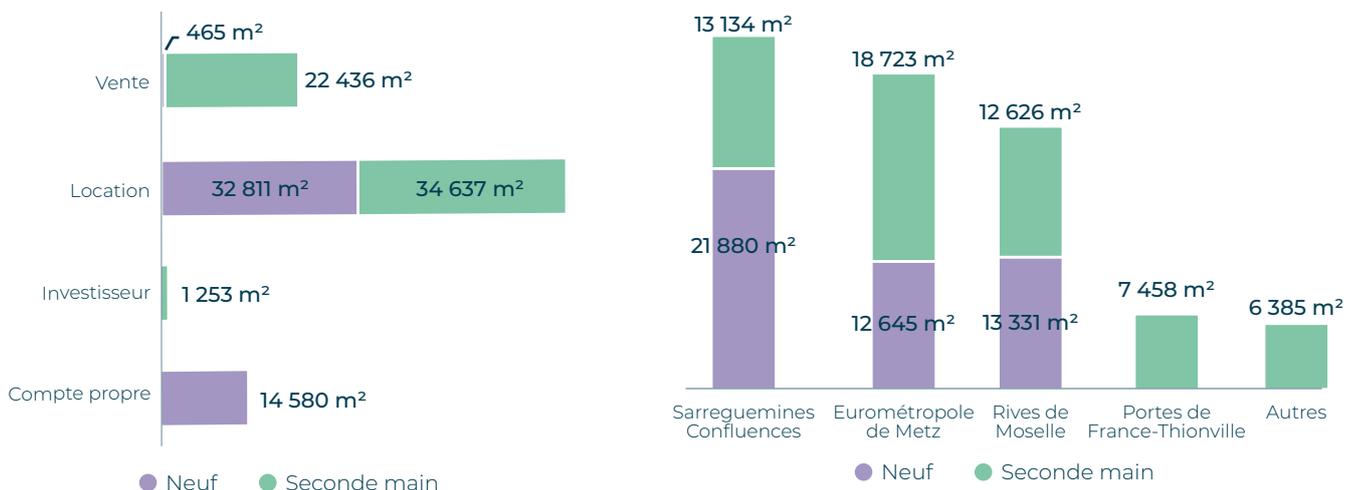
III **Transactions de locaux et entrepôts en Moselle en 2024 par secteur géographique**
(source : Observatoire de l'immobilier d'entreprise en Moselle, 2024)



PEU DE VENTES ET DE LOCAUX NEUFS

Avec près de 3/4 des transactions et 2/3 des surfaces, la location domine nettement (61 transactions pour 68 000 m²).

III **Surfaces de locaux d'activités et entrepôts placées en Moselle en 2024, par type d'opération et par territoire**



Au 1^{er} comme au 2nd semestre, les locaux de seconde main répondent à l'essentiel de la demande placée, totalisant 62 opérations sur 83 au cours de l'ensemble de l'année 2024. La part des biens neufs tend cependant à progresser, plus particulièrement en surface, puisqu'elle en concentre 45 % (37 % hors compte propre et investisseur).

Bien qu'ils soient peu nombreux, 10 % de biens vétustes ont trouvé preneur. Il faut toutefois souligner que les entreprises recherchent majoritairement des locaux en bon état et que leurs exigences augmentent, notamment en matière d'isolation, afin de réduire leurs consommations énergétiques (décret tertiaire de la loi Élan).

Neuf ou seconde main ?
SECONDE MAIN

75 % des transactions
55 % des surfaces

Vente ou location ?
LOCATION

73 % des transactions
64 % des surfaces



PAROLES D'ACTEURS

« Concernant la répartition des transactions, 2024 affiche une augmentation des transactions des locaux de seconde main et l'on note que les transactions d'entrepôts logistiques concernent exclusivement des locaux neufs, l'offre de seconde main étant inexistante depuis 2 ans ».

QUELLES ÉVOLUTIONS AU 2^E SEMESTRE ?

L'intégration d'un nouveau partenaire dans l'observatoire de l'immobilier d'entreprise de Moselle (Espace Entreprise Sarreguemines) nous permet d'avoir une meilleure vision du marché en Moselle Est, et donc de tendre vers davantage d'exhaustivité.

La part des ventes, en nombre et en surface, augmente. Hors opérations en compte propre et investisseurs (qui l'augmente encore davantage), elle passe d'environ 20 % au 1^{er} semestre à 30 % au 2nd semestre.

Par ailleurs, pour le neuf, la surface moyenne par opération est nettement plus importante : de 1 500 m² au 1^{er} semestre à 3 400 m² au 2nd avec des opérations significatives à Rives de Moselle (entrepôt Stocklor à Ennery, 10 800 m²) et à Sarreguemines Confluences (local Optimas à Hambach, 7 300 m² et plusieurs investissements en compte propre à Sarreguemines, Rémelfing et Woustviller pour des surfaces allant de 2 700 m² à 6 000 m²).

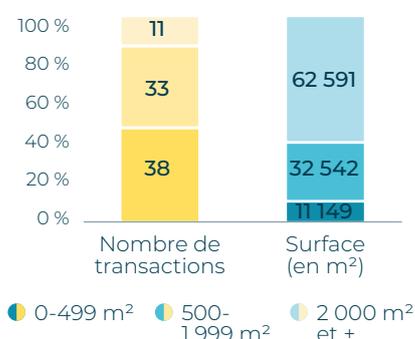
1 000 M² DE SURFACE MOYENNE POUR LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET 8 800 M² POUR LES ENTREPÔTS

Les locaux de moins de 2 000 m² regroupent 85 % des transactions et environ 40 % des surfaces.

Les 11 plus grandes opérations concentrent 60 % des surfaces, avec parmi elles, 3 entrepôts d'une surface totale de 26 000 m².

III Transactions de locaux d'activités et d'entrepôts en 2024 en Moselle, par surface

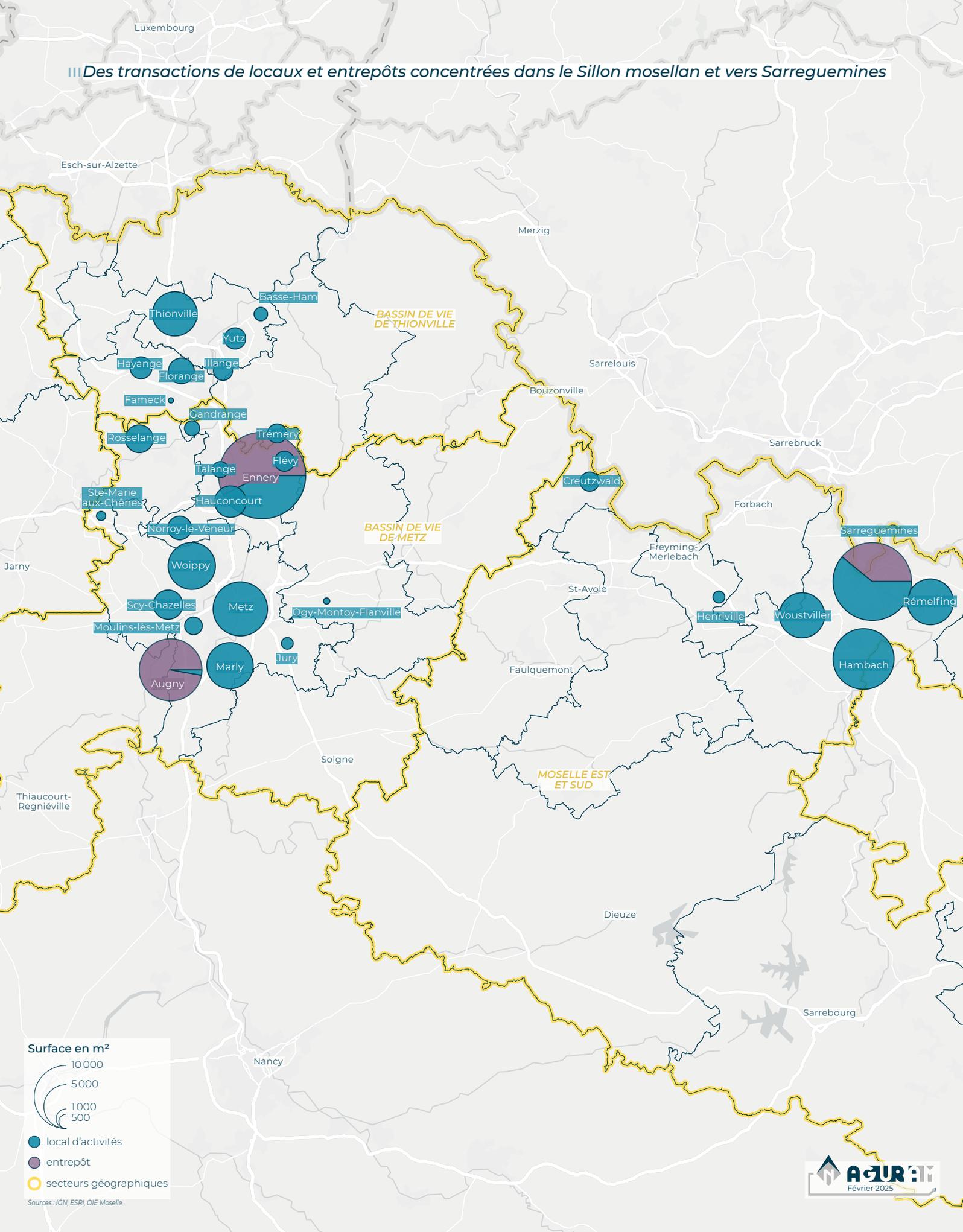
	Transactions		Surface		dont Vente et Investisseur	
	Nombre	%	m ²	%	Nombre	m ²
0-499 m ²	38	46 %	11 149	10 %	6	2 659
500-1 999 m ²	33	40 %	32 542	31 %	11	12 763
2 000 m ² et +	11	13 %	62 591	59 %	4	23 312
NC	1	1 %	-	0 %	0	0
TOTAL	83	100 %	106 282	100 %	21	38 734



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

	Surface minimale	Surface maximale	Surface moyenne
Industrie manufacturière (hors entrepôts)	40 (40)	5 980 (5 300)	1 813 (1 396)
Construction	336	708	474
Commerce et réparation d'automobiles	69	7 300	968
Services (hors entrepôts)	69 (69)	10 834 (9 332)	1 392 (1 087)
Activités de services administratifs et de soutien	150	466	360
Activités financières et d'assurance	270	346	308
Activités immobilières	330	1 868	934
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	330	3 370	1 444
Arts, spectacles et activités récréatives	217	1 963	937
Hébergement et restauration	69	69	69
Information et communication	203	203	203
Transports et entreposage (hors entrepôts)	353 (353)	10 834 (2 300)	2 563 (1 185)
Administration publique	1 000	1 000	1 000
Santé humaine et action sociale	460	460	460
Enseignement	9 332	9 332	9 332
Toutes activités confondues	40	10 834	1 296
Locaux d'activités	40	9 332	1 012
Entrepôts	5 980	10 834	8 771

/// Des transactions de locaux et entrepôts concentrées dans le Sillon mosellan et vers Sarreguemines





La majorité des transactions concentrée dans les secteurs nord et sud de l'Eurométropole, contrairement aux bureaux

SECTEUR NORD
9 703 m²

SECTEUR EST
3 587 m²

SECTEUR CENTRE
Non concerné

SECTEUR SUD
18 078 m²

0 2,5 5 km

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

Sources : IGN, Esri, OIE Moselle

UNE GRANDE DISPARITÉ DES PRIX SELON L'ÉTAT DES BIENS ET DES ÉQUIPEMENTS SPÉCIFIQUES AUX ACTIVITÉS

Le loyer moyen des locaux d'activités en Moselle s'élève à 94 € HT/HC/m²/an dans le neuf et à 66 € HT/HC/m²/an pour les biens de seconde main.

||| Loyer des locaux d'activités (en €/HT/HC/m²/an) en Moselle en 2024

	Minimum	Maximum	Moyen
Neuf	81	169	94
Seconde main	30	174	66

Au 2nd semestre, des locaux neufs se sont commercialisés à 85-90 € HT/HC/m²/an, dans la ZAC de la Fontaine des Saints à Ennery et Flévy, ainsi que dans la zone Europôle à Hambach.

Un seul local neuf a été vendu, au prix de 1 129 € HT/HD/m² à Trémery. En seconde main, le prix de vente moyen s'établit à 677 € HT/HD/m², avec une étendue de 705 € (écart entre le prix le plus faible de 348 €/m² HT HD pour un bien obsolète à Marly et le prix le plus élevé de 1 053 € HT/HD/m² également à Marly).



PAROLES D'ACTEURS

« La disparité des prix s'explique selon l'état des biens et les aménagements spécifiques aux activités ; les typologies de bâtiment étant souvent réalisées sur mesure. La tendance haussière devrait se poursuivre tant que les coûts de construction restent élevés et que la demande pour des locaux modernes reste soutenue. »

||| Prix de vente des locaux d'activités (en €/HT/HD/m²) en Moselle en 2024

	Minimum	Maximum	Moyen
Neuf	1 129	1 129	1 129
Seconde main	348	1 053	677

Quelles surfaces (hors entrepôts) ?

Surface médiane des locaux d'activités : **551 m²**

Surface moyenne : **1 012 m²**

Par tranche :

0-499 m² : 293 m²

500-1 999 m² : 986 m²

2 000 m² et + : 4 534 m²

Quels prix moyens (hors entrepôts) ?

Loyer neuf : **94 € HT/HC/m²/an**

Loyer seconde main : **66 € HT/HC/m²/an**

Prix de vente neuf : **1 129 € HT/HD/m²**

Prix de vente seconde main : **677 € HT/HD/m²**

Vente d'un local d'activités de 492 m² rue de Chèrrière à Woippy



© Arthur Loyd Lorraine

330 m² d'entrepôts avec bureaux dans l'Écoparc à Norroy-le-Veneur



© Dumur Immobilier

Location de 200 m² de locaux neufs à l'Actipark à Flévy-Ennery



© Dumur Immobilier

Vente d'un local d'activités de 475 m² rue des Garennes à Marly



© Arthur Loyd Lorraine

Bail en état futur d'achèvement Virtuo 10 853 m² d'entrepôts à Ennery



© Arthur Loyd Lorraine

Vente d'un local d'activités de 456 m² rue Denis papin à Ennery



© Arthur Loyd Lorraine

UN STOCK CONSÉQUENT DE LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS, RENFORCÉ PAR L'OFFRE FUTURE

290 000 m² de locaux d'activités et 55 000 m² d'entrepôts sont aujourd'hui disponibles à l'échelle de la Moselle. Cette offre, composée de peu de biens neufs, se répartit sur l'ensemble des bassins de vie.

En complément, 20 000 m² de locaux (dont 1/2 en neuf) et 640 000 m² d'entrepôts (dont 90 % de surface neuve) doivent compléter cette offre d'ici moins de 2 ans¹.

Elle se situe principalement dans l'Eurométropole de Metz pour les locaux d'activités et dans les bassins de vie messin (hors métropole) et thionvillois pour les entrepôts.

¹ 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.

PAROLES D'ACTEURS

Le niveau élevé du stock, en hausse depuis plusieurs années, résulte d'une dynamique d'offre accrue, notamment via la revalorisation d'actifs existants en locaux d'activité et la construction d'entrepôts logistiques.

Plateforme logistique Eurolog à Ennery-Trémery, bâtiment logistique de 36 000 m², sur un foncier de 8,3 ha



Semécourt : livraison 2026 – reste 1 000 m² sur un total de 1 500 m²



Virtuo 15 000 m² destinés à la logistique disponibles à Ennery



Location de 1 545 m² de locaux d'activités Avenue des deux fontaines à Metz



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 m² avec quais et de plus de 6 mètres de hauteur libre, destiné aux activités de stockage et distribution 
- ◆ Neuf : construction neuve de moins de 5 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 : € Hors Taxes/Hors Charges/m²/an (sans parking) ; valeur faciale inscrite au bail, hors parking, archives et autres annexes
- ◆ Valeur de vente : € Hors Taxes/Hors Droits/m² (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



Afterwork d'inauguration de l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise en Moselle le 1^{er} avril 2025, à l'Institut en Innovation Logistique de Metz, en présence de : Cedric Gouth, vice-président de l'Eurométropole de Metz en charge du développement économique, président de l'agence Inspire Metz, maire Woippy, Julien Freyburger, 1^{er} vice-président du Département de la Moselle, président de la Communauté de communes Rives de Moselle, maire de Maizières-lès-Metz, Fabrice Genter, président de la Chambre de commerce et d'industries de la Moselle et Régis Brousse, directeur général de l'AGURAM, ainsi que des grands commercialisateurs du territoire.

Un événement co-organisé par l'AGURAM et l'Eurométropole, avec le partenariat d'Inspire Metz et de la CCI Moselle, et la collaboration d'Arthur Loyd Lorraine, Benedic/CBRE, BNP Paribas Real Estate, CEA Immobilier, Dumur Immobilier, Gircourt Immobilier, et Espace Entreprise Sarreguemines.



POUR ALLER + LOIN

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN MOSELLE

N°1 : bilan du marché au 1^{er} semestre 2024



Retrouvez-les sur notre site, page **PUBLICATIONS**, rubrique **ÉCONOMIE & ATTRACTIVITÉ**

Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle

27 place Saint-Thiébauld 57000 METZ /// 03.87.21.99.00 /// contact@aguram.org

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

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

Une publication réalisée par l'Aguram ; avec le soutien de l'Eurométropole de Metz ; le partenariat d'Inspire Metz et de la CCI 57 ; et la précieuse collaboration des commercialisateurs locaux (Arthur Loyd Lorraine, Benedic/CBRE, BNP Paribas Real Estate, CEA Immobilier, Groupe Dumur, Immobilier, Gircourt Immobilier) ainsi que l'Espace Entreprise Sarreguemines. ///

Date de parution : avril 2025 /// Réalisation graphique : AGURAM ///

Sources données : observatoire de l'immobilier d'entreprise 2024 ///

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

Photographie de couverture : Jean François Mestre