

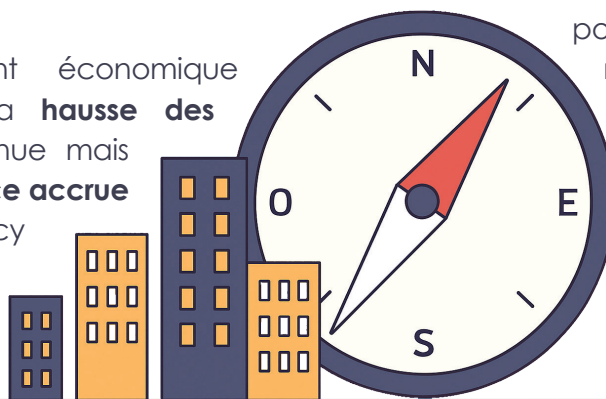
SEPTEMBRE 2025

IMMOBILIER TERTIAIRE : LA LORRAINE MAINTIENT LE CAP

Alors que la 3^{ème} édition de l'**Étude nationale des marchés de bureaux en régions**, menée par **Arthur Loyd France**, met en lumière un **repli de 11%** de la demande placée en 2024, la Lorraine se distingue par sa **résilience**.

Dans un environnement économique incertain, marqué par la **hausse des taux**, une **inflation** contenue mais persistante, et une **prudence accrue** des utilisateurs, Metz et Nancy affichent en effet une **stabilité remarquable**.

Cette solidité repose sur un tissu économique local soutenu par des **acteurs publics, parapublics ou territoriaux**, moins exposés aux aléas conjoncturels. Ce profil d'utilisateurs favorise une **demande régulière**, avec des volumes placés proches de leur **moyenne quinquennale**, contrairement aux dynamiques observées sur d'autres marchés intermédiaires.



Du côté des **valeurs locatives**, alors que plus de la moitié des marchés analysés ont enregistré une hausse du **loyer prime** en 2024, Metz (185 €/m²) et Nancy (180 €/m²) conservent des **niveaux stables et compétitifs**. Ce positionnement tarifaire maîtrisé

renforce l'**attractivité** de ces deux agglomérations pour les utilisateurs.

En matière d'**offre neuve**, Metz présente une légère **suroffre**, avec un délai moyen d'écoulement supérieur à **24 mois**. Nancy, de son côté, affiche un marché plus

équilibré, avec un délai estimé à **15 mois**.

La livraison prochaine de plusieurs programmes, dont le projet **Pégase** à Laxou (près de 4.000 m² attendus courant 2025), pourrait toutefois **allonger** ces **délais** si la demande ne progresse pas au **même rythme**.

NOS AGENCES EN LORRAINE

Agence de Metz

35 bis Avenue Foch
57000 METZ

03 72 39 10 60

metz@arthur-loyd.com

Agence de Nancy

7 rue Edmonde Charles Roux
54000 NANCY

03 83 36 78 26

nancy@arthur-loyd.com

arthur-loyd.com/lorraine

ZONE ACTISUD : UNE DYNAMIQUE RETROUVÉE



Longtemps confrontée à une **vacance commerciale** croissante, la zone **Actisud** de Metz amorce une nouvelle phase de **dynamisation**. Plusieurs enseignes nationales y ont récemment pris position, relouant des **cellules vacantes**.

Cette tendance devrait se poursuivre avec l'arrivée annoncée d'acteurs du secteur **Maison/Décoration** et la remise sur le marché de plusieurs **moyennes surfaces**.

Contactez notre agence **Arthur Loyd Metz** au **03 72 39 10 60** pour plus d'informations sur les **surfaces disponibles**.

AVRIL COSMÉTIQUES S'INSTALLE À NANCY



L'enseigne de cosmétiques bio **Avril** ouvrira prochainement une boutique sur l'emblématique **rue Saint Jean**, en plein cœur de Nancy.

Après quelques **travaux** d'aménagement, le point de vente ouvrira ses portes avant les **fêtes de fin d'année**.

IA : VERS UN MARCHÉ PLUS INTELLIGENT



Alors que le marché de l'immobilier d'entreprise reste sous pression en 2025, l'**intelligence artificielle** s'impose comme un **levier de transformation** à grande échelle.

Pour les **bureaux**, où la demande reste en recul, l'IA permet d'**optimiser** les surfaces occupées, **anticiper** les **besoins**, et **concevoir** des espaces plus **flexibles**, en phase avec les **usages hybrides**.

Dans le **commerce**, elle aide à mieux **positionner** les enseignes via l'**analyse de flux**, de **données locales** ou de **potentiel de zone de chalandise**.

Côté **locaux d'activité** et **logistique**, les outils prédictifs facilitent la **gestion des flux**, l'**optimisation** des **stocks** et l'**adaptation** des implantations au plus près des bassins de consommation.

Pour tous les acteurs - **utilisateurs, investisseurs, propriétaires** - l'enjeu est désormais de combiner **intelligence artificielle**, **données opérationnelles** et **contraintes réglementaires** (décret tertiaire, ESG, performance énergétique).

Dans un marché où l'offre reste importante mais **hétérogène**, cette technologie offre de nouveaux moyens d'**arbitrer**, de **piloter** les **performances** des actifs et de construire des **stratégies** plus agiles.

Cependant, elle ne remplace pas l'**analyse stratégique**, la **connaissance terrain** ni l'**accompagnement humain** : elle les complète.

BUREAUX MOSELLE



À LOUER / À VENDRE METZ - TRIANGLE IMPÉRIAL 207 m²

EXCLUSIVITÉ ARTHUR LOYD LORRAINE

En entrée de ville, au 1^{er} étage avec ascenseur d'un immeuble remarquable, plateau de bureaux de 207 m² entièrement réhabilité et climatisé offrant 2 entrées distinctes, 7 bureaux lumineux, 1 cuisine équipée ainsi que des balcons avec vue imprenable sur la Place Mondon. Stationnement disponible au sein de l'immeuble, en sus. Cave au sous-sol et grenier.

LES + : Emplacement stratégique et prestigieux
- Belle hauteur sous plafond et finitions haut de gamme - Proximité immédiate A31 et gare de Metz.

150 m²

LONGEVILLE LÈS-METZ

EXCLUSIVITÉ



Au 3^{ème} étage du Stade Saint-Symphorien, plateau de bureaux moderne de 150 m² livré en blanc. Aménagement libre ou reprise en l'état envisageable, selon négociation.

LES + : Environnement de travail dynamique et emblématique - Flexibilité d'aménagement - Large accessibilité multimodale.

À LOUER

À LOUER / À VENDRE

À LOUER / À VENDRE

À LOUER

À LOUER

À LOUER

À LOUER

À LOUER

162 m²

SARREGUEMINES

EXCLUSIVITÉ



Au 1^{er} étage avec ascenseur d'un bel immeuble de l'hypercentre, 2 lots de bureaux offrant des surfaces lumineuses avec nombreux rangements. 3 places de parking privatives et une cave.

LES + : Emplacement central - Parking public, nombreux commerces et services à proximité - Accessibilité optimale (gare, bus, axes routiers).

À VENDRE

À VENDRE



EXCLUSIVITÉ

À VENDRE MAXÉVILLE - Z.I 1.300 m²

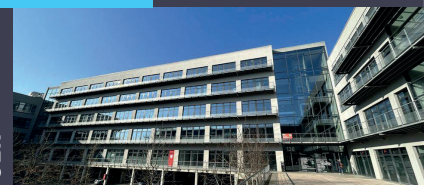
IDÉAL INVESTISSEUR / UTILISATEUR

Sur une zone industrielle dynamique, bâtiment de 1.300 m² en R+1 avec ascenseur, à usage mixte de stockage et bureaux, entièrement rénové en 2022. Au RDC : 25 box de stockage aménagés. Au 1^{er} étage : 13 bureaux privatifs et un open-space. Sous-sol ouvert aménageable, doté de portes sectionnelles.

LES + : Site clos et sécurisé - Locaux prêts à l'emploi - Implantation aux portes de Nancy - Stationnement aisé et gratuit sur la zone - Accès A31 à 2 min.

100 m²

MAXÉVILLE



Au RDC d'un immeuble récent du Plateau de Haye, 100 m² de bureaux aménagés, cloisonnés et climatisés avec accès indépendant. 2 parkings privatifs, stationnement aisé aux alentours.

LES + : Zone Franche Urbaine - Normes PMR et ERP - Restaurant d'entreprise au pied de l'immeuble - Accès autoroutiers à proximité.

À LOUER

À LOUER

À LOUER

À LOUER

160 m²

NANCY Quartier Saurupt

EXCLUSIVITÉ



Au RDC d'un immeuble en copropriété, plateau de bureaux lumineux de 160 m² comprenant un espace d'accueil, une salle de réunion, 5 bureaux, une kitchenette et des vestiaires. 2 caves en sous-sol.

LES + : 2 garages (+ 2 possibles en sus) - Stationnement gratuit dans la rue - Cadre calme et verdoyant - Arrêt de tram face à l'immeuble.

À VENDRE

À VENDRE

229 m²

VANDOEUVRE LÈS-NANCY



Au RDC d'un immeuble situé sur le principal axe routier du Technopôle de Brabois, plateau de bureaux climatisé de 229 m² doté d'un hall d'entrée dédié. 7 parkings extérieurs.

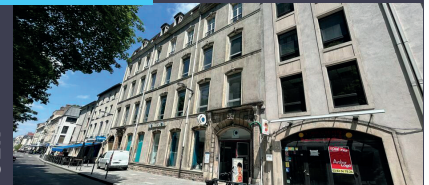
LES + : Excellente visibilité en angle de rue - Nombreux services et restaurants - Accès direct via A33 - Lignes de bus/tram régulières.

À LOUER

À LOUER

233 m²

NANCY Centre-ville



Au deuxième étage d'un immeuble mixte situé en plein cœur de ville, surface de 233 m² répartie en 9 bureaux cloisonnés, un local technique et 2 sanitaires. Cave en sous-sol.

LES + : Accès PMR - Zone centrale semi-piétonne - Nombreux parkings publics aux alentours - Gare TGV à 10 min. à pied.

À LOUER

À LOUER

BUREAUX MEURTHE-ET-MOSELLE

LOCAUX D'ACTIVITÉS MOSELLE



À VENDRE METZ - Route de Woippy 6.865 m²

OPPORTUNITÉ À SAISIR

Sur un terrain de plus de 20.000 m², ensemble immobilier d'environ 6.865 m² répartis en deux bâtiments reliés :
- Un 1^{er} bâtiment de 3.438 m² en R+1, à usage de bureaux, datant du début du XX^{ème} siècle.
- Un 2nd bâtiment de 3.427 m² de plain-pied, à usage d'activité, doté de 5 quais niveleurs + 2 portes sectionnelles, construit en 2007.

LES + : Site clos et sécurisé - Une surface ERP en RDC - Parking 182 places avec bornes de recharge - Accès PL et aires de manœuvre - Accès direct A31.

1.000 m²

METZ Actipôle

À LOUER / À VENDRE



Local d'activité de plain-pied composé de 700 m² de dépôt chauffé et 300 m² de bureaux et locaux sociaux. Locaux en cours de modernisation (sols, faux-plafonds, peintures et éclairage).

LES + : Parking 16 places - Flexibilité d'aménagement (showroom possible) - Proximité immédiate carrefour autoroutier A31/A4.

1.200 m²

MARLY



À LOUER

Sur la dynamique zone des Garennes, bâtiment indépendant de 1.200 m² offrant 900 m² de dépôt chauffé, 150 m² de showroom et 150 m² de bureaux et locaux sociaux. Parking 20 places.

LES + : Large visibilité - Surfaces lumineuses - Polyvalence d'usage - Excellente accessibilité via rocade sud et future ligne Mettis.

3.788 m² div.

METZ
Parc du Technopôle

EXCLUSIVITÉ

À VENDRE



Sur une ZAC en plein essor, programme neuf offrant des cellules d'activité dès 245 m² (+ bureaux dès 70 m²). Aménagements qualitatifs avec espaces partagés. Parkings extérieurs ou en sous-sol, en sus.

LES + : Environnement dynamique - Haute performance environnementale - Excellente accessibilité via Rocade Sud-Est.

À LOUER



Bâtiment d'activité récent totalisant 5.230 m², dont 4.900 m² de stockage, dotés de 9 quais de chargement couverts, et 330 m² de bureaux et locaux sociaux climatisés. Division possible.

LES + : Site clos et sécurisé - Parking VL 30 places avec bornes de recharge - Environnement dynamique - Accès direct A31

LOCAUX D'ACTIVITÉS MEURTHE-ET-MOSELLE



À VENDRE HEILLECOURT - Marché de Gros 253 m²

EXCLUSIVITÉ ARTHUR LOYD LORRAINE

Dans un ensemble immobilier en copropriété, local d'activité récent totalisant 252 m² répartis sur 2 niveaux avec accès indépendants :
- Au RDC : 152 m² environ d'entrepôt avec porte sectionnelle, pièce d'archivage, atelier et cuisine.
- À l'étage : 100 m² environ de bureaux, showroom, locaux sociaux et cuisine.

LES + : Site clos et sécurisé - Climatisation réversible par pompe à chaleur - 3 places de parking privatives - Proximité A330 et zone commerciale.

209 m²

VANDOEUVE
LÈS- NANCY

EXCLUSIVITÉ

À LOUER



Au sein d'un ensemble immobilier neuf situé au cœur du marché de gros, local d'activité de 209 m², partiellement aménagé, doté d'une surface de bureau et d'une kitchenette.

LES + : Locaux neufs - 1 place de stationnement privative - Accessibilité optimale - Zone d'activité dynamique en plein essor.

1.300 m²

NANCY - Marcel Brot



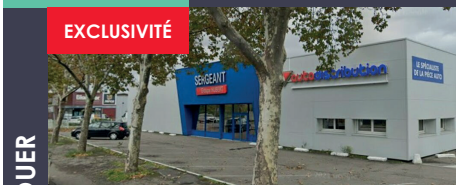
À LOUER

EXCLUSIVITÉ

Bénéficiant d'une visibilité optimale en angle de rue, local d'activité de 1.300 m² environ, entièrement rénové, livré brut de béton, fluides en attente.

LES + : Flexibilité d'aménagement et d'usage - Implantation stratégique en entrée de ville - Accès direct A330 - Ligne de bus dans la rue.

2.150 m²

MONCEL-LÈS
LUNÉVILLE

À VENDRE

À l'entrée de la Zone Industrielle, bâtiment d'activité de 2.150 m² environ en R+1, édifié sur un terrain de 4.330 m². Surface de dépôt/atelier de 1.850 m². 300 m² de bureaux en RDC et R+1.

LES + : Site clos et sécurisé - Vaste surface enrobée en extérieur - Nombreux commerces et restaurants à proximité - Accès aisé via N4.

À VENDRE



Sur le Parc Logistique de Gondreville-Fontenoy, programme neuf de 9.445 m² offrant 16 cellules de 250 m² à 1.000 m². Locaux livrés bruts de béton, fluides en attente. Mezzanines sur certains lots.

LES + : Programme neuf - Quai PL sur les lots de 1.000 m² - Parking extérieur - Environnement dynamique - Accès immédiat A31.

COMMERCES MOSELLE



À LOUER AUGNY - Zac Actisud 367 m²

OPPORTUNITÉ RARE

Au sein d'un ensemble immobilier implanté au cœur de la zone Actisud, première zone commerciale de Moselle, cellule de 367 m² environ bénéficiant d'un environnement dynamique, orienté services et équipements pour la maison. Surface de vente de 250 m² environ en RDC et mezzanine de 116 m² à usage de stockage.

LES + : Vitrine pleine hauteur - Polyvalence d'usage - Parking en foisonnement - Nombreuses enseignes nationales environnantes - Accès A31 à 2 min.

36 m²

METZ Hypercentre

À LOUER



Dans une rue piétonne située à proximité de la place Saint Louis, cellule composée d'un RDC commercial de 36 m² ainsi que d'une surface de stockage de 18 m² à l'étage.

LES + : Belle vitrine - Large flux piéton - Parkings publics à proximité - Facilité d'accès depuis les axes autoroutiers.

160 m²

METZ Sablon

À VENDRE



Au cœur d'un quartier animé, cellule de 160 m² environ dotée d'un espace libre-service, d'un hall d'accueil, de 6 bureaux, d'une kitchenette équipée et de divers espaces de rangement.

LES + : Cave de 72 m² aménagée - Large vitrine sur rue passante - Quartier convivial avec clientèle de proximité - Parking gratuit à 2 min.

299 m²

AMNÉVILLE

À LOUER



Au sein de la galerie marchande de l'hypermarché E.Leclerc, vaste local commercial de 299 m² environ offrant de multiples possibilités d'aménagement.

LES + : Large vitrine en galerie - Flux constant de clients réguliers - Environnement commercial dynamique - Accessibilité aisée.

370 m²

CREUTZWALD

À LOUER

EXCLUSIVITÉ



Bénéficiant d'une large visibilité depuis le rond-point d'accès à l'hypermarché E.Leclerc, local de 370 m² disposant d'une salle de restauration de 117 m², Terrasse de 90 m² et parking privatif.

LES + : Axe routier très fréquenté - Locomotives commerciales à proximité immédiate - Flexibilité d'aménagement.

COMMERCES MEURTHE-ET-MOSELLE ET VOSGES



À LOUER / À VENDRE NANCY - Marcel Brot 1.308 m²

IMPLANTATION STRATÉGIQUE EN ENTRÉE DE VILLE

Au sein d'un ensemble immobilier en copropriété, local commercial d'une surface totale de 1.308 m² environ, dont 915 m² de surface de vente. Beau linéaire de vitrine avec visibilité prime sur rue très fréquentée. Parking commun avec les cellules voisines. Toute activité possible, y compris restauration.

LES + : Accès et vitrines sur deux façades - Environnement commercial attractif - Accès direct A330 - Ligne de bus régulière dans la rue.

500 m²

HOUEMONT

À LOUER

OPPORTUNITÉ RARE



Au cœur de la Zone Porte Sud, local commercial d'environ 500 m², climatisé et aménagé, doté d'un espace de vente avec vitrine et zone de dépôt/réserve accessible par l'arrière.

LES + : Large visibilité sur axe routier principal - Parking commun - Enseignes nationales à proximité immédiate (But, Décathlon, Kiabi,...)

660 m² div

ESSEY-LÈS-NANCY

À LOUER



Sur la ZAC de la Porte Verte, dans un ensemble immobilier réhabilité, local d'environ 660 m² divisible en 2 lots de 366 m² et 294 m² + terrasse de 125 m². Locaux livrés bruts de béton, fluides en attente.

LES + : Locaux refaits à neuf - Excellente visibilité sur axe routier majeur - 23 places de parking - Accès immédiat Rocade Sud Est.

273 m²

SAINT-DIÉ
DES-VOSGES

À LOUER



Sur le principal axe commercial de la ville, local de 273 m² environ comprenant une surface de vente de 208 m², un bureau, des espaces de stockage ainsi que des locaux sociaux et techniques.

LES + : Emplacement stratégique face à Intermarché - Parking 78 places avec 4 bornes IRVE - Arrêt de bus à proximité.

Dès 155 m²

SAULXURES
LÈS-NANCY

À LOUER / À VENDRE



Dans un ensemble commercial situé à deux pas de la ZAC Porte Verte, 4 cellules de 155 m² à 770 m² dotées de surfaces de vente en RDC avec vitrines ainsi que de mezzanines.

LES + : Locaux neufs - Excellente visibilité sur rond-point d'accès à la ZAC - Proximité immédiate hypermarché Carrefour et A330.

Arthur
Loyd

LORRAINE

ILS NOUS ONT
FAIT CONFIANCE



FRAM



BASIC-FIT



ARTHUR LOYD GRAND EST

Metz - Nancy - Strasbourg - Mulhouse
Reims - Châlons en Champagne

6 agences dans le Grand-Est

NOS DOMAINES D'EXPERTISE

Conseils - Transactions - Investissements
Évaluations et valorisations

GESTION LOCATIVE ET SYNDIC

Entretien des parcs immobiliers - Sécurisation des
flux financiers - Gestion des locations

NOS VALEURS

Engagement et confiance - Indépendance
Écoute et professionnalisme - Réactivité