

Inflation : quels impacts sur le marché de l'immobilier d'entreprise ?

Tensions inflationnistes, guerre en Ukraine, Covid 19... Nous évoluons dans **un contexte particulièrement incertain** qui impacte le marché de l'immobilier. En effet, le taux d'intérêt des OAT (Obligations Assimilables du Trésor, titres émis par l'Etat français pour financer ses besoins à long terme) ne cesse d'augmenter depuis mars 2020 et dépasse aujourd'hui le seuil de 0%. Le niveau des taux fixes d'emprunt étant corrélé au rendement des OAT 10 ans, **les taux moyens en immobilier ont considérablement augmenté** impactant les conditions financières des investisseurs.

En ce qui concerne les loyers, les différents indices étant corrélés à l'indice des prix à la consommation, **l'inflation a un impact positif sur l'indexation des loyers**. Au premier trimestre 2022, L'ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) est en augmentation de + 5,10 %, l'ILC (indice des loyers commerciaux) de + 3,30 % et enfin l'ICC (indice du coût de la construction) est en hausse de

+ 7,00 %. Si le rendement global en immobilier s'accroît, il convient de **prendre en compte l'impact de ces hausses sur les locataires** qui pourraient être contraints de revoir leurs conditions de location en réduisant par exemple les surfaces louées voire en déménageant pour limiter les coûts immobiliers.

Si le premier semestre 2022 a été particulièrement dynamique pour le marché de l'immobilier d'entreprise avec plus de 10 milliards d'euros investis en France, **le second semestre sera probablement plus complexe du fait de la dégradation du contexte économique**.



AGENCE DE METZ

15 bis Rempart Saint Thiébault
57000 METZ

03 72 39 10 60

metz@arthur-loyd.com

AGENCE DE NANCY

7 Rue Alexandre 1er - Nancy Grand Coeur
54000 NANCY

03 83 36 78 26

nancy@arthur-loyd.com

BUREAUX MOSELLE

EXCLUSIVITÉ



À LOUER / À VENDRE
METZ Gare/ Amphithéâtre
2.536 m²

Situé sur un axe passant de Metz, à proximité de la gare SNCF et du quartier de l'Amphithéâtre, immeuble de bureaux de 6 étages, d'une surface de 2.536 m² environ, sur un terrain de 4.440 m².

⊕ 55 places de parking en sous-sol et 17 places extérieures - Proximité toutes commodités.

614 m² - METZ Gare/Amphithéâtre



À LOUER

Situé au dernier étage d'un immeuble de bureaux, plateau lumineux, rénové et climatisé d'une surface de 614 m². Local d'archive et place de stationnement en sous-sol.

⊕ Accessibilité PMR - Zone tertiaire et commerciale dynamique - Proche gare SNCF.

5.579 m² - METZ Grange Aux Bois



À LOUER / À VENDRE

Ensemble comprenant un immeuble de bureaux de 3.915 m² sur 3 niveaux et un local d'activité avec dépôt et bureaux de 1.664 m², sur une parcelle de 11.576 m².

⊕ Proximité autoroutes et transports en commun - Environnement calme - Site clos et sécurisé avec parking privatif.

181 m² - FORBACH



À LOUER

Idéalement situé au RDC d'un bel immeuble, bureaux de 181 m² comprenant un espace d'accueil, des sanitaires et une kitchenette. 2 caves en sous-sol. Possibilité de louer 8 places de parking en sus.

⊕ Axe majeur du centre-ville - Proche gare SNCF - Nombreux services de proximité.

330 m² div - YUTZ



À LOUER

Surface de bureaux lumineuse et idéalement située avenue des Nations à Yutz. Locaux livrés bruts, possibilité de division en 2 lots de 153 m² et 177 m². 15 places de parking disponibles en sus.

⊕ Belle visibilité - Emplacement en cœur de ville - Parking extérieur.

BUREAUX MEURTHE-ET-MOSELLE

EXCLUSIVITÉ



À VENDRE
CHAVIGNY La Forestière
3.163 m² div

Sur une parcelle de 6.277 m², deux bâtiments en R+2 à construire à usage de bureaux. **Bâtiment A** : 1.542 m² environ div dès 110 m². **Bâtiment B** : 1.621 m² div dès 213 m². Parkings privatifs.

⊕ Programme neuf - Accessibilité PMR - Proximité immédiate échangeur A33 et transports en commun.

715 m² - NANCY SUD

EXCLUSIVITÉ



À LOUER / À VENDRE

Idéalement situé, sur un site clos et sécurisé de 1.377 m², immeuble de bureaux de 715 m² environ en R+1, aménagé, cloisonné et climatisé. Surface à usage de dépôt.

⊕ Parking privatif 26 places - Proximité toutes commodités et accès A31 et A33 - Arrêt de bus au pied de l'immeuble.

270 m² - SAULXURES-LES-NANCY

EXCLUSIVITÉ



À LOUER / À VENDRE

Sur une parcelle de 1.505 m², bel immeuble indépendant en R+1 d'une surface de 270 m² aménagée, cloisonnée, climatisée. Large jardin, double parking, double garage.

⊕ Offre RARE - Double accès - Proximité tous commerces, restauration, services - Bel espace extérieur.

2.680 m² div 235 m² - NANCY Gare



À LOUER

Idéalement situés au pied de la gare TGV, plusieurs plateaux de bureaux allant de 235 m² à 1.201 m² entièrement aménagés, cloisonnés et climatisés. Possibilité de louer des places de parking.

⊕ Normes PMR - Proche de toutes commodités (train, tram, bus, commerces...).

1.920 m² div - BOUXIERES-SOUS-FR.



À LOUER

Situé en façade de l'A31, immeuble de bureaux neuf et indépendant de 1.920 m² répartis sur 3 niveaux. Division possible dès 320 m². Plateaux de bureaux aménagés, climatisés avec vidéophones et alarmes.

⊕ Normes ERP et PMR - Grand parking sécurisé avec bornes élec. - Faibles charges.

LOCAUX D'ACTIVITÉS MOSELLE



À LOUER
WOIPPY
409 m² div 109 m²

Situé à 5 min de la ZAC de Semécourt, ensemble immobilier composé de 2 lots.
Lot 1 : local de 300 m² à usage de dépôt (porte sectionnelle + accès PL).
Lot 2 : en R+1, 5 bureaux de 109 m² + 66 m² de parties communes.

⊕ Parking privatif - Site clos et sécurisé - Proximité toutes commodités.

361 m² - MONTIGNY-LES-METZ



À LOUER

Dans un ensemble situé sur un axe majeur de Montigny-Les-Metz, local professionnel à usage de local commercial ou d'entrepôt d'une surface totale de 361 m².

⊕ Proximité toutes commodités et lignes de bus régulières - A31 à 10 minutes.

3.890 m² - SCY CHAZELLES



À LOUER

Sur un site clos de 8.500 m², entrepôt de 3.890 m² divisible à partir de 1.400 m². 5 quais, dalle béton, aire de manœuvre, portes rideaux métalliques, bardage double peau.

⊕ Quais - Facilité d'accès - Proximité toutes commodités.

6 ha - SAINT-AVOLD

TERRAIN D'ACTIVITÉS



À LOUER

Terrain d'activités constructible de plus de 6 ha, idéalement situé sur la zone artisanale et industrielle du Gros Hêtre, à proximité de la D603 et à côté de l'hôpital de Saint Avold.

⊕ Proximité A4 et toutes commodités.

4 870 m² div - FORBACH Z.I.



À LOUER

Historiquement occupé par Mercedes Trucks, ensemble immobilier de 4.870 m² divisibles en lots de bureaux et dépôts à partir de 520 m². Selon lots : cabine peinture, ponts, fosses pour révision PL, portes sectionnelles,...

⊕ Parkings VL et PL selon lots - Excellent état - Situé le long de l'A320.

LOCAUX D'ACTIVITÉS MEURTHE-ET-MOSELLE

SPÉCIAL INVESTISSEURS



À VENDRE
LES MENILS
4.120 m² div

Situé sur l'axe Nancy-Metz, ensemble immobilier de 4.120 m² à construire, sur un terrain de 16.640 m² et composé de 5 bâtiments à usage d'activités. Divisibles dès 412 m². Livrés clos et couverts, fluides en attente et VRD achevés.

⊕ Parking 60 places - Accès direct A31 - Proximité gare TGV et aéroport.

1.188 m² div - MAXEVILLE

NOVATEUR & DURABLE



À LOUER

Au sein du Village Business, locaux d'activités entièrement aménagés et modulables, divisibles à partir de 146 m². Point de restauration, espaces intérieurs et extérieurs partagés. Parking avec bornes électriques.

⊕ Programme neuf - Portes sectionnelles - Faibles charges - Proximité immédiate A31.

4.000 m² div - MESSEIN



À VENDRE

Au coeur du parc d'activités Moselle Rive Gauche, dans un ensemble à construire de 4.000 m², reste 7 lots de 153 à 314 m² avec stationnements. Livrés bruts d'aménagements, fluides en attente.

⊕ Produit RARE à la vente - Programme neuf - Proximité axes autoroutiers.

1.200 m² div - GONDREVILLE

EXCLUSIVITÉ



À LOUER

CHANTIER EN COURS

Sur un site indépendant, bâtiment de 1.200 m² à usage d'activités et d'entrepôt. Division possible en 2 cellules de 600 m². Locaux livrés bruts d'aménagement, fluides en attente. Parking 28 places.

⊕ Programme neuf - Quai de chargement - Site clos et sécurisé - Proximité A31.

1.146 m² div - LUDRES

EXCLUSIVITÉ



À LOUER

Sur la Z.A. du Franclos avec visibilité directe sur l'axe principal, bâtiment à construire à usage d'activités d'une surface de 1.146 m² divisible à partir de 278 m². Locaux livrés bruts d'aménagement, fluides en attente.

⊕ Parking 15 places - Belle visibilité - Proximité immédiate échangeur A33.

COMMERCES MOSELLE

EMPLACEMENT PREMIUM



À LOUER
METZ Centre
426 m²

Situé dans une rue piétonne très fréquentée, ensemble immobilier de 426 m² sur 5 niveaux dont 99 m² de surface commerciale en RDC et mezzanine. Réserves, locaux sociaux, sous-sol et grenier.

⊕ Belle vitrine - Espaces de stockage - Proximité immédiate grandes enseignes.

1.045 m² - JOUY-AUX-ARCHES

EXCLUSIVITÉ



À VENDRE

Dans la Zone Commerciale Actisud, cellule indépendante de 1.045 m² dont 660 m² de surface commerciale. Réserves avec porte sectionnelle et locaux sociaux. Parking. Usage de commerce ou d'activités.

⊕ CDAC jusqu'au 31/12/22 - Zone commerciale à forte affluence - Proximité A31.

391 m² - METZ Centre



À LOUER

Dans un ensemble immobilier à usage mixte, local commercial de 391 m² environ situé en RDC et R+1. Vitrine d'angle offrant une large visibilité sur rue piétonne à fort trafic.

⊕ Immeuble avec cachet en très bon état général - Ascenseur - Emplacement Premium en cœur de ville piétonnier.

60 m² - METZ Centre



À CÉDER

Dans un ensemble immobilier idéalement situé sur la place Saint Louis, un fonds de commerce à céder d'une surface totale d'environ 60 m² en RDC avec cave.

⊕ Excellente visibilité commerciale - Parkings publics à proximité.

1.040 m² - IMLING



À LOUER

Sur un terrain de 11.761 m², local d'une surface de 1.040 m² comprenant une surface de vente de 777 m². Dans un ensemble de 2 bâtiments partageant les mêmes entrées et les parkings en foisonnement.

⊕ Parking en foisonnement attenant - Proximité zone commerciale et voie rapide.

COMMERCES MEURTHE-ET-MOSELLE



À LOUER
LAXOU La Cascade
88 et 525 m²

Dernières cellules commerciales neuves disponibles de 88 m² et de 525 m² environ, entièrement aménagées et sanitaires installés. Cloisonnement privatif à la charge du preneur.

⊕ Exonération ZFU à étudier - Flux véhicules importants - parking 400 places.

385 m² - ESSEY-LES-NANCY



À LOUER

Situé sur la zone de la Porte Verte face à Cora, local commercial en parfait état d'une surface au sol d'environ 385 m² + mezzanine.

⊕ Parking - Belle vitrine offrant une visibilité optimale sur un axe routier à fort trafic - Proximité transports en commun et voies rapides.

429 m² - EPINAL ZAC de la Voivre



À CÉDER

Bail à céder sur local commercial de 429 m². Activités autorisées : achat / vente tous équipements, confort et sécurité de locaux, entreprise de bâtiment tous corps d'état. Autres activités nous consulter.

⊕ Parking privatif - Excellente visibilité et accessibilité.

1.393 m² - REMIREMONT



À LOUER

Local commercial indépendant d'une surface totale d'environ 1.393 m² dont 763 m² de surface de vente, 559 m² de réserves et 51 m² de locaux sociaux et bureaux.

⊕ Parking 59 places - Environnement commercial dynamique - Extension possible sur terrain attenant.

770m² div - VERDUN-HAUDAINVILLE



À LOUER

Située sur l'axe principal de la ZAC de Verdun-Haudainville, surface commerciale de 770 m² répartis en 2 cellules de 429 m² et 341 m² environ.

⊕ Parking privatif 17 pl. et stationnements en foisonnement - Zone dynamique portée par Cora - Facilement accessible.

LE RENOUVEAU DU C.C. LA CASCADE À LAXOU



Les locaux, occupés par le supermarché Match et sa galerie commerciale jusqu'en 2017, ont bénéficié en 2021 d'**une réhabilitation majeure** : division du centre commercial en 2 parties,

création d'un ensemble commercial ouvert sur l'extérieur avec un mail central et nouveaux parkings plantés.

Cette transformation et l'ajout d'un rond-point sur l'avenue des 4 vents ont **nettement boosté l'attractivité de la Cascade**. De nombreux commerces et services ont choisi de s'installer aux côtés d'enseignes nationales, telles que Gifi, Action, Lidl ou encore la boulangerie Ange.

Arthur Loyd Lorraine a ainsi largement contribué à diversifier l'offre commerciale du centre avec de nombreuses implantations : Cash Converter, Zeeman, une boucherie-traiteur, un restaurant de burgers, une auto-école, un cabinet d'infirmières, une audioprothésiste et un institut de beauté.

Une très belle cellule de 225 m² reste encore à commercialiser entre Zeeman et Cash Converter. Contactez-nous pour plus d'informations.

LA FRICHE DE LA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE BIENTÔT RÉHABILITÉE



Les **travaux de réhabilitation** des anciens locaux de la Société Générale, situés au 57 rue Serpenoise à Metz, commenceront courant septembre, pour **une durée de 12 à 18 mois**.

Après avoir accueilli **une conférence sur les friches immobilières organisée par Arthur Loyd Lorraine** en juin dernier ayant réuni pas moins de 120 participants, les 2.600 m² hors sous-sol du bâtiment seront curés puis réhabilités tout en conservant l'existant afin d'y implanter **des cabinets médicaux, bureaux et locaux commerciaux**. Une belle reconversion pour cette célèbre friche du centre-ville de Metz, innocupée depuis 2018.

Des surfaces de bureaux de 129 m² à 1.105 m² sont disponibles à la location. Contactez-nous pour plus d'informations.

RENCONTREZ BENJAMIN BRILLAUD !



Entretien avec notre Consultant Commerces Arthur Loyd Lorraine.

ALL : Pouvez-vous présenter votre parcours professionnel ?

BB : Après une solide expérience acquise dans l'univers des Agences de Développement et d'Urbanisme, notamment dans l'élaboration des stratégies de développement commercial territorial pour les collectivités locales, j'ai décidé de « sauter le pas » en avril 2019 et de rejoindre Arthur Loyd Lorraine pour développer le portefeuille Commerce sur la Lorraine Sud.

Fort d'une formation en urbanisme, j'ai également une seconde casquette de Responsable des Opérations au sein du groupe Imoclaire, holding d'Arthur Loyd Lorraine en charge de la partie promotion immobilière. Cela me permet d'intervenir sur toute la vie d'un projet, à partir de la prospection des fonciers, en passant par le montage d'opération jusqu'au suivi de chantier.

ALL : Comment se porte le marché de l'immobilier commercial à Nancy ?

BB : Globalement bien ! Le centre-ville est toutefois confronté à une nécessaire modernisation de certaines grandes cellules, même en emplacement numéro 1. Ces dernières nécessitant des travaux importants et coûteux avec par exemple les anciens locaux Tati, Desigual, La Halle et précédemment les surfaces anciennement occupées par La Grande Récré et Eurodif. De belles transactions Arthur Loyd Lorraine d'ailleurs !

Le Saint-Sébastien, le grand centre commercial du centre-ville nancéien, affiche quant à lui une vacance importante depuis le confinement à la suite d'une fermeture administrative de plusieurs mois. Globalement, la périphérie se porte bien. À Laxou par exemple, Arthur Loyd parachève la commercialisation du centre commercial La Cascade en 6 mois avec l'arrivée de belles enseignes nationales comme Zeeman et Cash Converter.

Vous recherchez ou vous louez/vendez des locaux commerciaux en Meurthe-et-Moselle ? N'hésitez pas à contacter Benjamin BRILLAUD au 06 48 53 01 14 ou bbrillaud@arthur-loyd.com.



LORRAINE

ILS NOUS ONT FAIT
CONFIANCE



ARTHUR LOYD QUART NORD-EST

Metz
Thionville
Nancy
Reims
Soissons

Strasbourg
Mulhouse
Troyes
Dijon
Besançon

10 agences pour un
maillage parfait du territoire

NOS DOMAINES D'EXPERTISE

Conseils • Transactions • Investissements
Gestion locative et syndic de copropriété
Évaluations et valorisations

NOS VALEURS

Engagement et confiance • Indépendance
Écoute et professionnalisme • Réactivité