

Zéro Artificialisation Nette : quels impacts pour les professionnels de l'immobilier ?

La **loi Climat et résilience** d'août 2021 fixe l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette (Z.A.N)** des sols à l'horizon 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) d'ici à 2031. Deux décrets essentiels dans l'atteinte de cet objectif sont parus au Journal Officiel du 30 avril dernier.

Entrant immédiatement en vigueur, **le 1^{er} décret établit une nomenclature des typologies de sols** afin de définir l'artificialisation ou non d'une surface terrestre selon sa couverture et son usage.

Le décret pose également **la définition de l'artificialisation d'un sol** qui consiste en « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

Le 2^{ème} décret fixe quant à lui le rôle des SRADDET (Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) dans la gestion économe de l'espace, sous forme d'**objectifs à atteindre pour les documents locaux d'urbanisme** (PLU, cartes communales, ...).

Ces deux décrets induisent alors la nécessité pour les acteurs de l'immobilier de tenir compte de la classification des sols dès la phase de conception d'un projet immobilier. Le marché de l'immobilier va sans aucun doute subir de grandes mutations comme **la recherche de nouvelles formes urbaines plus adaptées et la révision des usages des bâtiments**.

D'après le ministère de la transition écologique : « Pour atteindre le ZAN, la réforme engagée encourage la mobilisation des surfaces déjà artificialisées en promouvant la densification, l'utilisation des locaux vacants et des friches ».

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



À LOUER / À VENDRE
METZ Grange Aux Bois
5.579 m²

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

+ Proche axes autoroutiers et bus - Environnement tertiaire calme - Site clos et sécurisé - Parking privatif.

129 m² - METZ Technopôle

À LOUER

Europalaza : bureaux de 129 m² en R+2 accessibles aux PMR. Excellentes prestations. Parking privatif.

+ Accès sécurisé - Proximité des arrêts METTIS et bus - À la sortie de la rocade sud reliant les autoroutes A31 et A4.

325 m² - METZ Deux Fontaines

À LOUER

Au 1^{er} étage d'un immeuble mixte sécurisé par portail et vidéo-surveillance, bureaux d'environ 325 m² bénéficiant de 8 places de parking.

+ Rénovés - Prestations de qualité - Cuisine équipée - À 2 minutes de l'A31 - Transports en commun.

730 m² - BEHREN LES FORBACH

À VENDRE

Idéalement situé au centre-ville, bâtiment récent de 730 m² environ pouvant convenir à un usage médical ou de bureaux. Parcelle de 2.975m² close et sécurisée.

+ Nombreux stationnements publics à proximité - Espaces Verts - Proximité toutes commodités.

4.118 m² div - METZ Gare/ Impérial

À LOUER

Dans un immeuble de caractère, au pied de la gare SNCF, plateaux de bureaux divisibles à partir de 117 m² environ. Aménagement sur-mesure possible, facilité de parking.

+ Emplacement en cœur de ville - Architecture remarquable - Accès PMR.

BUREAUX MEURTHE-ET-MOSELLE

EXCLUSIVITÉ

CHANTIER EN COURS

À LOUER / À VENDRE
NANCY Centre Gare
1.810 m² div

Reste 1.810 m² de bureaux et commerce, du RDC au R+5 accessibles aux PMR, dont un plateau de 200 m² en R+2 classé ERP. Excellentes prestations, chauffage urbain et climatisation.

+ Normes RT2012 - Unique opportunité d'acquisition dans le quartier - Proximité nombreux parkings publics et gare TGV.

715 m² - RICHARDMENIL

EXCLUSIVITÉ

À LOUER / À VENDRE

Idéalement situé à Nancy Sud, immeuble indépendant d'une surface de 715 m² environ en R+1, aménagé, cloisonné et climatisé comprenant une surface à usage de stockage de 185 m² environ.

+ Parking 26 places - Espaces verts - Proche autoroutes et transports en commun.

146 m² - MAXEVILLE St Jacques I

À LOUER / À VENDRE

Au cœur de la zone St Jacques I, surface de bureaux de 146 m² environ, aménagée, cloisonnée et accessible PMR.

+ À moins de 5 minutes autoroutes A31 et A33 - Parking - Transports en commun - Proche tous commerces et services.

464 m² div. - MAXEVILLE Ecoparc

À LOUER

Au RDC d'un immeuble récent, plateau de bureaux entièrement aménagé, cloisonné et climatisé de 464 m² environ divisible dès 232 m². 10 emplacements de parking privatif.

+ Accessibilité PMR - Proximité immédiate A31 et transports en commun.

3.163 m² div - CHAVIGNY La Forest.

EXCLUSIVITÉ / PROGRAMME NEUF

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.

+ Accessibilité PMR - Proximité immédiate échangeur A33 et transports en commun.

LOCAUX D'ACTIVITÉS MOSELLE

PROGRAMME NEUF



À LOUER
LOUVIGNY
2.100 m² div

Bâtiment neuf à vocation artisanale d'une surface totale d'environ 2.100 m² divisibles à partir de 600 m². Locaux livrés bruts d'aménagement, fluides en attente.

+ Programme neuf - Proximité échangeur A31, aéroport régional et gare TGV - En bordure de la RD 910.

4.000 m² div - LA MAXE

EXCLUSIVITÉ



À LOUER

Implantation idéale en bordure de l'A31 sur la zone IKEA, surface totale de 4.000 m² (div à partir de 1.800 m²) de showroom et ateliers mécaniques pour VL.

+ Cabine de peinture et station de lavage - Excellente visibilité A31 - Grand Parking.

1.210 m² - FAMECK



À LOUER

Sur un terrain de 9.851 m², local d'activité de 1.210 m² environ dont 925 m² d'entrepôt et 285 m² de bureaux et sanitaires.

+ Parking et aire de manœuvre - Norme ERP - Proximité autoroute et toutes commodités.

3.570 m² div - FORBACH



À LOUER

Sur la Zone Industrielle de Forbach, ensemble immobilier de 3.570 m² environ divisibles à partir de 150 m² sur terrain de 8.323 m² à aménager.

+ Portes sectionnelles avec quais et accès de plain-pied avec rampes - Parkings VL et PL.

911 m² div - BASSE HAM

PROGRAMME NEUF



À LOUER

Local d'activité de 911 m² à construire, divisible dès 225 m². Cellules livrées brutes de béton, fluides en attente.

+ Programme Neuf - Facilité d'accès - Proximité toutes commodités.

LOCAUX D'ACTIVITÉS MEURTHE-ET-MOSELLE



À LOUER
LESMENILS
435 m²

Sur l'axe Nancy-Metz avec accès direct à l'A31, dernier lot de 435 m² environ dans un ensemble immobilier en cours de construction. Livré clos et couvert, sanitaires réalisés, fluides en attente et VRD achevés.

+ 5 parkings privés - Accès direct A31 - Proximité gare TGV et aéroport.

Dès 360 m² - MAXEVILLE St Jacques II

PROGRAMME NEUF



À LOUER / À VENDRE

Dans un ensemble immobilier neuf, 3 lots de 360 à 732 m² environ, y compris les mezzanines. Livrés bruts d'aménagement, fluides en attente, mezzanines réalisées. Études d'aménagements possibles (option).

+ Produit rare à la vente - Prestations qualitatives - Accès direct A31.

436 m² - POMPEY

CHANTIER EN COURS



À LOUER

Au cœur de la Zone Eiffel à Pompey, sur un terrain de 1.113 m², bâtiment neuf à usage d'activités de 436 m² environ. Bureaux, cuisine et sanitaires avec douche. Mezzanine à usage de bureaux ou stockage.

+ Programme neuf - Proximité A31 - 10 places de stationnement.

10.800 m² div - GONDREVILLE ZI



À LOUER

Entrepôts logistiques neufs de 4.630 m² (5 quais) et 6.250 m² (8 quais), avec bureaux et locaux de charge. Hauteur minimum: 9,80 m. Nouvelles normes ICPE.

+ Accès direct A31 - Site clos et sécurisé.

288 m² - GONDREVILLE



À LOUER

À proximité d'une importante zone logistique, local d'activités d'une surface de 288 m² avec bureaux et douche. Pont roulant partagé de 3,2 T.

+ À 10 min de Nancy et Toul - En bordure de l'A31 - Excellente visibilité.

COMMERCE MOSELLE


À VENDRE
JOUY AUX ARCHES
408 m²

Aux portes de Metz, sur la Zone Commerciale Actisud : cellule commerciale pouvant être destinée à un usage de commerce, bureaux ou restauration.

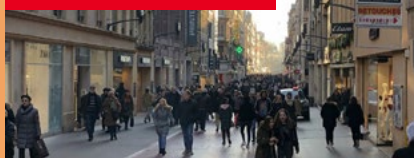
⊕ Vitrine d'angle - Belle visibilité et luminosité - Grand parking attenant - Proximité Retail Park Waves et A31.

730 m² div - MONTIGNY-LÈS -METZ

À LOUER

Ensemble de locaux professionnels composé d'un local commercial de 360 m² environ et d'un hangar de 370 m² environ. Situé sur un axe majeur menant au centre-ville de Metz offrant une visibilité idéale.

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

55 m² - METZ Centre
EMPLACEMENT PREMIUM

À LOUER

En plein centre piétonnier, local commercial de 55 m² environ avec annexes et sous-sol. Belle vitrine offrant une visibilité optimale sur une rue très fréquentée.

⊕ Emplacement Premium - Proximité grandes enseignes, parking Saint Jacques et transports en communs.

230 m² - FÈVES

À LOUER

Local commercial de 230 m² idéalement situé à proximité de la zone commerciale de Semécourt à forte affluence.

⊕ Grand parking attenant - Proximité immédiate grandes enseignes et axes autoroutiers.

565 m² - MONT ST MARTIN

À LOUER

Retail Park Les Trois Frontières, sur un terrain de 922 m², bâtiment indépendant de 565 m² dont une salle de restauration équipée de 200 m² et une mezzanine de 47 m².

⊕ Grand parking - Au carrefour des 3 frontières - Proximité Auchan et grandes enseignes.

COMMERCE MEURTHE-ET-MOSELLE

SPÉCIAL INVESTISSEUR

À VENDRE
ESSEY Porte Verte
2.691 m²

Ensemble immobilier de 2 bâtiments à usage commercial. Bâtiment 1 : local indépendant de 1.767 m² dont 972 m² de surface de vente. Bâtiment 2 (loué) : un local de 727 m² avec bureau et réserve et un local de 197 m².

⊕ Parking 200 places - Belle visibilité avec flux de véhicules très important.

901 m² - NANCY Centre
EMPLACEMENT PREMIUM

À LOUER

Immeuble d'angle de 901 m², dont un local commercial de 460 m² sur RDC et 1^{er} étage. Bureaux et/ou réserves sur étages supérieurs. Possibilité de division et d'activité de restauration avec terrasse sur rue piétonne.

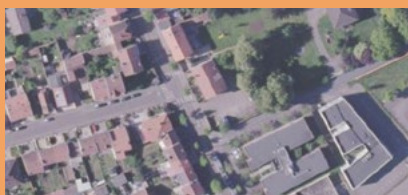
⊕ Flux piétons importants - Très bon environnement commercial.

1.607 m² div - TOMBLAINE
PROGRAMME NEUF

À LOUER

Programme neuf de 3 bâtiments. Plusieurs cellules commerciales destinées aux commerces de proximité. Locaux livrés bruts d'aménagement, fluides en attente, divisibles à partir de 78 m².

⊕ À l'entrée d'un quartier récent - Face à une école et une crèche - Parking.

350 m² - ESSEY LES NANCY

À LOUER

Local commercial situé dans une maison avec jardin sur un terrain de 1.005 m² environ. Local professionnel de 175 m² au RDC, bureaux de 175 m² à l'étage.

⊕ Grenier au 2^{ème} étage - Terrain clos avec parking - Sur la ligne 1 du Tramway à proximité immédiate du terminus.

265 m² - LAXOU La Cascade

À LOUER

Dernière cellule neuve disponible de 265 m², entièrement aménagée, sanitaires installés. Cloisonnement privatif à la charge du preneur.

⊕ En ZFU - Flux véhicules importants - Nombreux stationnements - Proximité grandes enseignes nationales.

ZAC DE LESMENILS : LES TRAVAUX AVANCENT !



Après 2 bâtiments déjà sortis de terre et prochainement investis par Kiloutou Energies et Fedipat, **les travaux du premier multi-cellules ont débuté.**

Les trois bâtiments qui le composent seront **livrés dans le courant de l'été 2022.** Ils accueilleront notamment une salle de sport de l'enseigne Basic Fit, les sociétés Logitax et HR médical, le grossiste en produits alimentaires Vesspa It et un atelier de ferronnerie.

Conçus par Imoclaire et commercialisés par Arthur Loyd Lorraine, ces bâtiments s'intègrent dans un vaste programme de construction entre le centre Porsche Lorraine et le rond-point d'accès à l'A31. Un second multi-cellules ainsi qu'un hôtel de 90 chambres et une enseigne de restauration verront ainsi le jour à l'horizon 2023.

Les cellules commercialisées à la location ou à la vente, bénéficieront de **l'attractivité de cette ZAC en pleine expansion offrant une vitrine sur l'A31 où circulent plus de 50 000 véhicules par jour.**

OPTICAL CENTER S'INSTALLE À METZANINE !



Le centre commercial **Metzanne** situé sur la ZAC du Sébastopol accueille depuis le 13 juin dernier un magasin **Optical Center** !

L'enseigne vient compléter l'offre du retail park qui propose **une expérience shopping et détente attractive** à quelques minutes du centre-ville et à proximité immédiate des axes autoroutiers. Il s'agit du **13^{ème} magasin Optical Center en Moselle.**

Arthur Loyd Lorraine, interlocuteur unique des 2 parties, a accompagné le bailleur dans la mise en commercialisation de ce **beau local de 549 m²** et a assisté le preneur dans les négociations.

BIENVENUE À VANILLE !



Présentation de Vanille COLIN, consultante bureaux chez Arthur Loyd Lorraine.

ALL : Pouvez-vous nous expliquer en quelques mots votre parcours professionnel ?

VC : Après une licence professionnelle en gestion patrimoniale immobilière, j'ai occupé le poste de gestionnaire locative et négociatrice location dans l'immobilier résidentiel pendant 5 années. J'ai ensuite choisi de me tourner vers l'immobilier d'entreprise, un marché en plein essor et dont le métier de consultant offre un large champ d'actions. J'ai rejoint Arthur Loyd Lorraine pour la force de son réseau et sa notoriété sur le marché lorrain.

ALL : En quoi consiste votre mission de consultante bureaux chez Arthur Loyd Lorraine ?

VC : Ma mission est d'accompagner et d'orienter les propriétaires, locataires et acquéreurs dans leur projet immobilier. Plus qu'une recherche de locaux ou de preneurs, j'ai un rôle de conseil et je me dois d'être force de proposition pour faire correspondre les attentes et besoins du client par rapport à la dynamique du marché des bureaux.

Je suis alors amenée à réaliser des avis de valeur, établir des cahiers des charges, négocier le bail ou la promesse de vente tout en réalisant un accompagnement personnalisé.

Mon accompagnement et mon rôle de conseil s'étendent également au domaine fiscal, juridique, à l'urbanisme, aux travaux et la réglementation. Je maintiens mes services après installation du client avec qui je garde une écoute et une proximité.

Enfin, la réalisation d'études de marché me permet de rester au fait des mutations d'usage générées notamment par le Covid.

Vous recherchez ou vous louez/vendez des bureaux ? N'hésitez pas à contacter Vanille COLIN au 06 77 77 73 72 ou vcolin@arthur-loyd.com.

Arthur
Loyd

LORRAINE

ILS NOUS ONT FAIT
CONFIANCE



BASIC-FIT

Cegelec



NANCOMCY
SUIVEZ NOTRE INSTINCT



OPTICAL
CENTER



SAFRAN

SARP OSIS



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