

A Metz, les promoteurs parient sur l'effet TGV

Le marché des bureaux reprend des couleurs avec le lancement d'une offre neuve de 9.500 m² livrable cette année sur le Technopôle et la ZAC Sébastopol.

DE NOTRE CORRESPONDANT À METZ.

Dans un contexte économique morose, le marché de bureaux a tiré son épingle du jeu à Metz où, selon Atisreal, le volume des transactions a progressé, en 2005, de 12 % à 27.600 m² dont un quart dans le neuf. « Les utilisateurs recherchent de plus en plus de locaux fonctionnels, mieux adaptés aux technologies de la communication et offrant une image de qualité », explique la consultante Nancy Spann en précisant que sept transactions sur dix sont faites sur le Technopôle où la demande est très soutenue pour des surfaces de 100 à 150 m². Certes, le marché n'a pas retrouvé son niveau historique - 32.800 m² placés en 2002 - après une chute de 40 % l'année suivante, mais les promoteurs ont repris confiance car la disponibilité de produits neufs a chuté de moitié. La SCI City Parc a livré l'an dernier ses quatre immeubles (4.000 m² au total) sur les Hauts de Queuleu dont un dédié à l'Udaf (1.500 m²). La réhabilitation à Metz-Gare de 3.000 m², libérés essentiellement par France Télécom, a permis l'accueil d'une école de coiffure et d'esthétique sur 1.000 m². De même, l'entrepôt de la CERP (2.000 m²) a été restructuré afin d'héberger des services de la région tout comme le bâtiment de « l'Eperon messin » (2.400 m²) accueillant les médias RTL et « La Semaine ».

Aujourd'hui, le centre-ville souffre d'une pénurie d'offres neuves d'autant que La Cascade (3.600 m²) à Saint-Julien-lès-Metz a déjà pris un an de retard pour défaut de garantie décennale du construc-

teur mais le promoteur Mantlor a en projet un nouvel immeuble de 5.000 m² sur ces sites. Le chantier de la première phase de 20.000 m² de bureaux sur les 50.000 m² prévus à terme sur le futur quartier de Metz-Amphithéâtre (« Les Echos » du 27 avril 2006) est programmé au deuxième semestre 2007. « Cette offre en produits neufs de qualité en prise directe avec la gare TGV va induire de nouvelles relations économiques renforçant l'attractivité de Metz au regard de Bordeaux, Toulouse et Marseille », estime Michel Lévy, directeur de Trimco-CBRE, en observant que les loyers sont de 15 à 30 % moins élevés.

De fait, les investisseurs misent sur l'attractivité de Metz, qui profite déjà au Technopôle où le promoteur alsacien Lazard a loué début janvier à Groupama la troisième tranche de 2.500 m² de son programme de l'Europlazza (12.500 m²). Son confrère nancéen FD Patrimoine a lancé la construction de deux immeubles Pierres de l'Est (600 et 800 m²) face au golf et d'un troisième (800 m²) à la Grange-aux-Bois pour GTM. En outre, il a en projet la réalisation d'un immeuble de 2.800 m² près du siège de Metz-Technopôle. Le cabinet d'expertise comptable Fidexal construit un immeuble de 1.000 m² dont 550 m² en locatif et son confrère Lorjec en construit deux (2.800 m²) dont un de 1.300 m² en locatif.

Avec le rachat des droits à construire auprès de Sogeprom, le promoteur Lazard va doubler la capacité d'accueil du World Trade Center par l'adjonction à ses deux tours d'une barre sur quatre niveaux de 5.000 m² dotée d'un parking souterrain. La foncière messine GKI a déposé un permis de construire pour trois immeubles d'une surface globale de 5.000 m². La SCI City Parc a agi de même

Les valeurs locatives à Metz

(En euros/m ² /an hors taxes)	Neuf ou restructuré	Seconde main
Bureaux	105/135	75/105

Les prix de vente à Metz

(En euros hors taxes/m ²)	Neuf	Seconde main
Bureaux	1.250/1.550	850/1.000

Ces fourchettes résultent d'une moyenne pondérée à partir des indications des commercialisateurs.

pour 6.300 m² de bâtiments sur les Hauts de Queuleu et un investisseur lyonnais a en projet 4.000 m² de bureaux à commercialiser en 2008.

Devant la prochaine saturation du Technopôle créé en 1983 et où

plus de 200 entreprises occupent 95.000 m² de bureaux, la ville a décidé son extension sur 70 hectares. Ce projet intégrant une zone d'habitat équipée de domotique ne sera pas opérationnel avant le deu-

xième semestre 2008 car l'arrêté de ZAC implique l'élaboration d'un plan d'urbanisme.

Parallèlement, la redynamisation du quartier sensible de Borny prend corps à travers le grand projet de ville qui le reliera par une route à la ZAC Sébastopol. Ainsi, le pro-

jectiste Palm Promotion dépose un permis de construire pour six immeubles (10.000 m²) dont la première tranche de 2.000 m² lancée en blanc sera livrée au premier semestre 2008. Dans l'attente, la ZAC Sébastopol, en zone franche, se développe avec l'extension en cours d'Applicam sur 3.300 m² et un investisseur privé lance son projet Metzotel compor-

tant deux immeubles (850 m² chacun) dont l'un pour l'ANPE.

Le conseil régional réalisera e contrat de partenariat (appel fonds privés) la Maison de la région à fin 2007 au Pontiffroy sur u terrain de 1 hectare cédé par la ville dont le plan d'urbanisme limite l surface à construire à 20.000 m². D'un coût de 45 millions, elle regroupera tous les services administratifs et associés dans deux bâtiments, l'un de 9.800 m² et l'autre d 7.200 m², abritant restaurant crèche, imprimerie et les services d'Infollor, Adielor et Valoris. Ces bâtiments disposeront d 1.200 places de parking.

MICHEL PELLU