

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

2009 restera la pire performance de l'économie française depuis l'après-guerre. Les conséquences de la **crise financière mondiale** sur l'économie réelle dans notre pays ont été très lourdes avec notamment 450 000 emplois salariés marchands détruits en un an.

La consommation a néanmoins tenu grâce à la brutale décrue de l'inflation, mais l'arrêt progressif de la prime à la casse, l'atonie du marché du travail, la progression du taux d'inflation et du taux d'épargne font craindre une **croissance molle des achats des ménages en 2010. L'investissement des entreprises s'est effondré** (-7,2 % selon les estimations de l'INSEE). À cet égard, les engagements du secteur industriel ont lourdement chuté. Les entrepreneurs ont manqué de visibilité, de trésorerie et de

financement pour faire aboutir leurs projets. Les PME ont été particulièrement touchées par cet environnement.

Malgré le retour de la croissance, la reprise pourrait n'être que technique tant que les fondamentaux de la consommation et de l'investissement ne seront pas présents et pérennes.

Tout comme en 2009, les régions françaises observeront des conjonctures hétérogènes en 2010. Globalement, l'Île-de-France et les régions du Sud et de l'Ouest de la France devraient à nouveau mieux résister en raison de leur plus forte tertiarisation.

En Lorraine, l'activité dans l'industrie et les services marchands devrait se replier en 2010. Elle pourrait néanmoins légèrement progresser dans l'ingénierie technique et informatique.

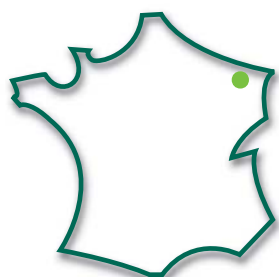
TENDANCES

Bureaux

Demande placée
Offre immédiate
Loyer « prime »



Évolution / fin 2008



Correspondant
Acte Immobilier d'Entreprise
CB Richard Ellis

Adresse
6, rue Lafayette
BP 20101
57 000 Metz

Téléphone
03 87 18 99 99

E-mail
metz@cbre.fr

Site web
www.cbre.fr

Contact
François SUTY

Taxe professionnelle 2009

Commune / intercommunes	16,68 %
Département	6,56 %
Région	2,59 %
Autres	2,93 %
Total	28,76 %

Source : batifiscalite.com

CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

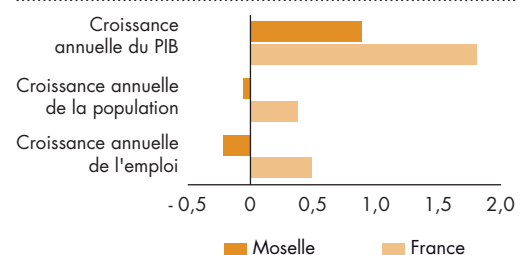
Données socio-économiques

Superficie (en km ²)	363
Population 2007	323 621
Emplois totaux 2008	156 553
Établissements 2008	18 053
Revenu moyen des ménages 2007	26 766 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	92
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km ²)	432

Sources : Experian Business Strategies - INSEE

Perspectives socio-économiques

(en %, période 2009-2014)



Source : Experian Business Strategies

LES BUREAUX

L'offre

L'offre immédiate baisse de 30 %, pour atteindre 41 000 m² au 31 décembre 2009. Le stock immédiat est très concentré sur le Technopôle avec une abondance de petites surfaces tandis que le centre-ville est sous-offreur. Aucune offre de moyenne ou grande surfaces n'est recensée, en attendant l'aménagement des zones Technopôle 2 et de l'Amphithéâtre.

Quelques programmes de bureaux sont en cours de construction.

12 000 m² d'offre future certaine seront mis sur le marché en 2010 et 6 000 m² seront livrés en 2011. L'offre future probable actuellement enregistrée à Metz s'élève à 8 000 m². L'absence de grandes offres (> 1 000 m²) en 2010 / 2011 contraindra les utilisateurs à recourir à la construction de clés-en-main, à moins que les promoteurs ne lancent de nouveaux programmes « en blanc ».

La demande

En 2009, la demande placée a diminué avec 30 000 m² commercialisés, malgré un premier semestre assez actif. Le Technopôle de Metz reste cette année encore la zone d'attractivité par excellence où ont eu lieu des transactions de petites surfaces avec les PME. 2009 n'aura connu aucune grande opération en bureaux.

La part du neuf passe à 30 % de la demande placée et se compose en grande partie de clés-en-main et de comptes-propres.

80 % de la demande placée se situent en périphérie, surtout dans le Technopôle, au détriment du centre-ville.

Les valeurs

Bien que le loyer « prime » tende à la hausse, à **150 € HT HC/m²/an** fin 2009, les valeurs locatives faciales ont globalement peu évolué en un an. Cependant, des avantages commerciaux sont fréquemment octroyés par les bailleurs.

Données générales

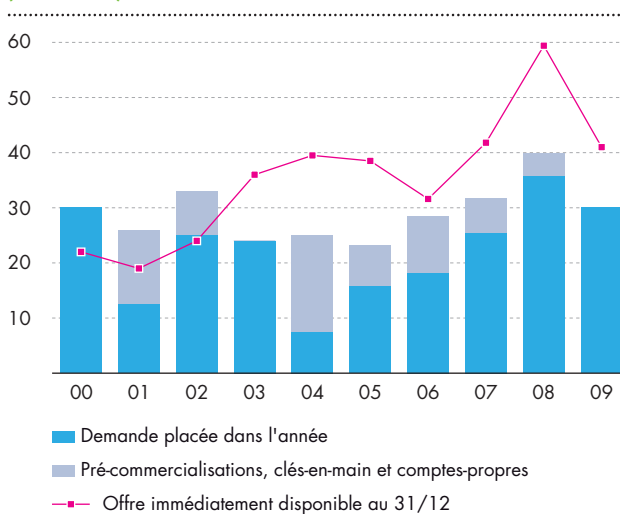
	2008		2009
Offre disponible au 31/12	59 400 m ²	↓	41 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	29 %		11 %
Demande placée dans l'année	40 000 m ²	↓	30 000 m ²
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	4 300 m ²		N.C.
Part du neuf ou restructuré	15 %		30 %
Délai théorique d'écoulement	1,4 année	=	1,4 année

N.C. : Non Communiqué

Source : Acte - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

(en milliers de m²)



Source : Acte - CB Richard Ellis

PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2009

Adresse - Programme	Preneur / Acquéreur	Surface (en m ²)	Type de locaux	Nature du contrat	État des locaux	Loyer/prix (€ HT HC/m ² /an ou € HD/m ²)
ZAC Grange au Bois	SPIE	6 000	Bureaux et Activités	Location	Neuf	N.C.
Ecotech Technopôle	GMF	800	Bureaux	Location	Neuf	120

N.C. : Non Communiqué

Source : Acte - CB Richard Ellis

Valeurs au 31/12/2009

	Loyers € HT HC/m ² /an
Neuf ou restructuré	110 / 150
Seconde main	80 / 130

Source : Acte - CB Richard Ellis

PRINCIPALES OFFRES FUTURES CERTAINES ET PROBABLES

Adresse - Programme	Date de livraison	Surface (en m ²)	Type de locaux	Promoteur / Constructeur	Vente / Location	Loyer/prix (€ HT HC/m ² /an ou € HD/m ²)
Palm Park - Metz	2010	2 200	Bureaux	Lazard	Location	130
First Plaza - Metz	18 / 24 mois*	8 000	Bureaux - Commerces	Lazard	Location	140
Palm Park - Metz	18 / 24 mois*	2 200	Bureaux	Nacarat	Location - Vente	130

* Après lancement

Source : Acte - CB Richard Ellis

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CB Richard Ellis ou du groupe CB Richard Ellis. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CB Richard Ellis Ressources - Groupement d'Intérêt Economique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2010 CB Richard Ellis, Inc.

CONTACTS ÉTUDES ET RECHERCHE

Aurélien LEMOINE
Directrice

Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 35
aurelie.lemoine@cbre.fr

Marie-Josée LOPES
Chargée d'études Régions

Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 78
mj.lopes@cbre.fr