

Observatoire  
DE **L'IMMOBILIER**  
**D'ENTREPRISE**  
Z **MOSELLE**

#immobilier d'entreprise | avril 2026

N°4 : BILAN DU MARCHÉ 2025

Étude



Cette rétrospective de l'année 2025 entame la 3<sup>e</sup> année d'activité de l'observatoire partenarial de l'immobilier d'entreprise. Les lecteurs connaissent maintenant bien son format et les multiples informations regroupées, tant pour l'immobilier de bureaux sur l'axe Metz-Thionville que pour les locaux d'activité et entrepôts dans l'ensemble des intercommunalités de Moselle.

Les contributeurs se sont élargis pour ce dernier opus, avec l'arrivée d'un acteur bien implanté en Moselle-est, Steinmetz Immobilier. L'agence complète le tour de table de ses consœurs déjà actives : Arthur Loyd Lorraine, CBRE Benedic, BNP Paribas Real Estate, CEA Immobilier et Dumur Immobilier. Depuis le lancement de la démarche, les acteurs de l'immobilier se sont fortement impliqués et ils continuent d'impulser la dynamique.

Les intercommunalités sont également incitées à rejoindre la démarche, à l'image de la Communauté de communes Rives de Moselle à partir de 2026, complétant le soutien de l'Euro-Métropole de Metz, mais aussi l'assise technique de la Chambre de commerce et d'industrie de Moselle (CCI), d'Inspire Metz et de l'Espace entreprise de la Communauté d'agglomération Sarreguemines Confluences.

Les retours plus nombreux des territoires, et de leurs chargés de développement économique, démontrent l'intérêt grandissant pour ce recueil de données à l'échelle du département. Sur un format toujours très illustré, nous complétons également les paroles d'acteurs, avec un regard opérationnel de la SEM Sodevam, qui présente ses expertises et sa compréhension des dynamiques mosellanes. L'ambition reste intacte : donner un suivi précis des dynamiques et des tendances à destination des acteurs de terrain.

## MÉTHODE

L'observatoire collecte les informations (transmises par les différents partenaires) durant le semestre ou l'année écoulée. Cette démarche collaborative ne garantit pas l'exhaustivité, mais elle donne à voir, sur le long terme, des indicateurs de suivi des capacités d'accueil des entreprises, les transformations à l'œuvre, ainsi que les différents enjeux du secteur. Pour ce 4<sup>e</sup> numéro, les données agrégées concernent l'intégralité de l'année 2025, reprenant et complétant les chiffres du 1<sup>er</sup> semestre. La diffusion de ces informations s'inscrit dans l'objectif global de mieux comprendre les territoires, et sert donc à orienter l'action publique et les stratégies économiques futures.

Les périmètres géographiques de collecte et de décryptage, définis collectivement, concernent :

- ◇ les 8 intercommunalités sur l'axe Metz-Thionville (sillon mosellan) pour le marché des bureaux (Euro-Métropole de Metz, Rives de Moselle, Pays Orne-Moselle, Thionville-Fensch Agglomération (fusion CAVF et CAPFT), Pays Haut-Val d'Alzette, Cattenom et environs, Mad et Moselle et Sud messin) ;
- ◇ l'ensemble des 22 intercommunalités de Moselle pour le marché des locaux d'activités et des entrepôts.

# SOMMAIRE

Le marché des bureaux dans le sillon mosellan : la sobriété donne le ton .....	3
Locaux d'activités & entrepôts en Moselle : un marché attentiste .....	12
Définitions .....	23



# LE MARCHÉ DES BUREAUX DANS LE SILLON MOSELLAN : LA SOBRIÉTÉ DONNE LE TON

## UNE GÉOGRAPHIE DES TRANSACTIONS FORTEMENT POLARISÉE

En 2025, l'observatoire a enregistré **86 transactions de bureaux** dans le sillon mosellan, pour un volume total de **17 800 m<sup>2</sup>**.

- ◇ L'**Euro-Métropole de Metz** reste le principal moteur, avec **57 transactions, soit 2/3 du total**, pour **12 100 m<sup>2</sup>**, ce qui représente **près de 70 % des surfaces placées**. Metz concentre à elle seule 44 transactions et 9 000 m<sup>2</sup>, confirmant son rôle dominant dans la dynamique tertiaire mosellane.
- ◇ Le second pôle **Thionville-Fensch Agglomération**, totalise **20 transactions** pour **3 900 m<sup>2</sup>**, soit environ 1/4 du marché en volume et en surface. Thionville (12 transactions, 1 900 m<sup>2</sup>), Yutz (6 transactions, 1 500 m<sup>2</sup>) et Hayange (2 transactions, 500 m<sup>2</sup>) regroupent l'intégralité de l'activité de l'intercommunalité, confirmant un marché structuré autour de ces 3 communes.
- ◇ La **CC Rives de Moselle** enregistre **7 transactions** (8 %) pour **1 400 m<sup>2</sup>** (8 %), majoritairement situées à Norroy-le-Veneur (6 transactions, 500 m<sup>2</sup>), tandis que Fèves se distingue par une opération unique de 900 m<sup>2</sup> (5 % de la surface totale).
- ◇ Les volumes restent plus limités dans la **CC Mad et Moselle**, qui totalise **2 transactions** à Jouy-aux-Arches pour **400 m<sup>2</sup>** (2 %).

Sous l'effet conjugué des incertitudes politiques, financières et fiscales, ainsi que des transformations socio-économiques, le marché des bureaux adopte une attitude prudente et enregistre **une baisse significative par rapport à 2024**.

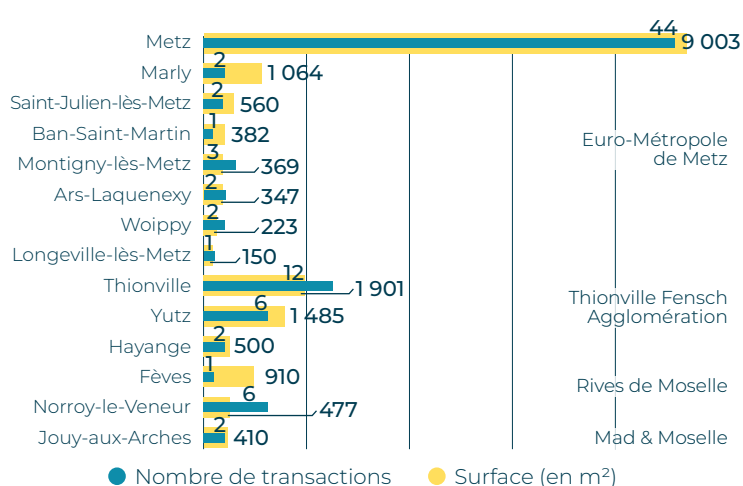
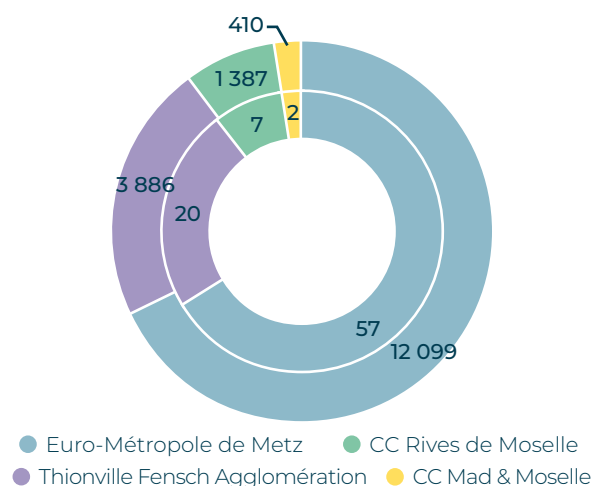


**En 2025 : 86**  
transactions de bureaux pour  
**17 800 m<sup>2</sup>**

CONTRE

**En 2024 :**  
**146**  
transactions pour  
**38 000 m<sup>2</sup>**

### III Transactions de bureaux dans le sillon mosellan en 2025 par EPCI et par commune



## PAROLES D'ACTEURS

« La présence de beaux produits, bien situés et sans problème de prix ne conduit plus forcément à des transactions. Cette année, les délais de réflexion se sont allongés et de nombreuses décisions ont été reportées, dans un contexte marqué par un manque de visibilité, des taux encore élevés et une certaine frilosité des banques. »



## PAROLES D'ACTEURS

**La périphérie reste prédominante**, avec 66 % des transactions et 75 % des surfaces. La métropole messine présente la répartition la plus équilibrée, avec 42 % des opérations situées en centre-ville. Thionville-Fensch Agglomération est le seul autre territoire à enregistrer une activité en centre-ville, exclusivement dans le centre-ville de Thionville (28 % des transactions). À l'inverse, les autres intercommunalités concentrent l'intégralité de leurs opérations en périphérie, confirmant une dynamique de moins en moins tournée vers les cœurs de ville à l'échelle du sillon mosellan.

Les secteurs périphériques les plus attractifs se situent notamment :

- ◇ au Technopôle, à Sébastopol, à Actipôle et à Borny/Sarre à Metz ;
- ◇ au Linkling à Thionville et dans la ZAC Espace Meilbourg à Yutz ;
- ◇ dans l'Écoparc de Norroy-le-Veneur et dans la zone Euromoselle sud à Fèves.

« On a perdu certains profils d'acheteurs, avec un pouvoir d'achat plus élevé, qui accédaient plus facilement au crédit dans des conditions aujourd'hui moins favorables. »

« Les entreprises se questionnent aussi sur l'évolution du travail. Elles cherchent aujourd'hui à faire des économies, mais également à rationaliser leurs implantations : regrouper leurs sites, maîtriser les charges et être plus attentives aux performances énergétiques. »

« Le marché s'est contracté depuis 2023, mais on commence à entrevoir une reprise progressive à partir de 2026. Avec une offre plus diversifiée, les utilisateurs devraient être en position de négocier davantage leurs conditions locatives. »

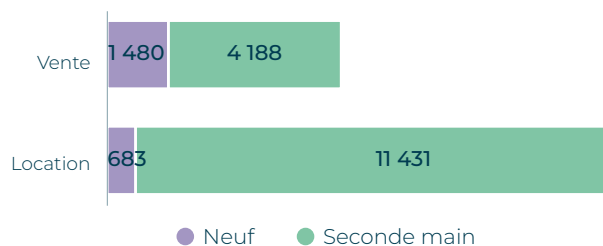
## UN MARCHÉ LARGEMENT STRUCTURÉ PAR LA SECONDE MAIN ET LA LOCATION

Le marché des bureaux reste largement orienté vers la **seconde main (77 transactions, représentant 15 600 m<sup>2</sup>)**.

**La location** constitue le **principal moteur de l'activité (64 opérations, soit 74 % du total)**, quasi exclusivement en seconde main (94 % des volumes comme des surfaces).

Compte tenu du contexte (hausse des taux, recherche d'économies, faiblesse de l'offre neuve et projets retardés faute de pré-commercialisation suffisante), **le neuf** demeure marginal, avec seulement 9 transactions et 12 % des surfaces commercialisées.

### III Surfaces de bureaux placées (en m<sup>2</sup>) dans le sillon mosellan en 2025, par type d'opération



Les transactions en immobilier neuf se concentrent essentiellement sur quelques programmes ciblés : le **Two** et le **Tree** sur l'espace Meilbourg à Yutz, l'immeuble **Émeraude** au parc du Technopôle à Metz, ainsi que le **Skotia** dans la ZAC de Mercy à Ars-Laquenexy.

	Nombre de Transactions		Surface (m <sup>2</sup> )		Nombre	Surface (m <sup>2</sup> )
	Neuf	Seconde main	Neuf	Seconde main		
Location	4	60	683	11 431	<b>64</b>	<b>12 114</b>
Vente	5	17	1 480	4 188	<b>22</b>	<b>5 668</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>77</b>	<b>2 163</b>	<b>15 619</b>	<b>86</b>	<b>17 782</b>

	Nombre de Transactions		Surface (m <sup>2</sup> )		Nombre	Surface (m <sup>2</sup> )
	Neuf	Seconde main	Neuf	Seconde main		
Location	6 %	94 %	6 %	94 %	<b>74 %</b>	<b>68 %</b>
Vente	23 %	77 %	26 %	74 %	<b>26 %</b>	<b>32 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10 %</b>	<b>90 %</b>	<b>12 %</b>	<b>88 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Centre-ville ou périphérie ?

> PÉRIPHÉRIE

66 % des transactions

75 % des surfaces

Neuf ou seconde main ?

> SECONDE MAIN

90 % des transactions

88 % des surfaces

Vente ou location ?

> LOCATION

74 % des transactions

68 % des surfaces

## PETITES SURFACES DOMINANTES EN VOLUME, GRANDES SURFACES STRUCTURANTES EN M<sup>2</sup>

Une très large majorité de la demande porte sur des surfaces inférieures à 300 m<sup>2</sup>. Ces petites et moyennes opérations représentent **71 transactions**, soit **83 % du volume**, mais seulement **la moitié de la surface placée** (9 200 m<sup>2</sup>). À l'inverse, les surfaces de **300 m<sup>2</sup> et plus**, bien que limitées à **15 transactions (17 %)**, concentrent **l'autre moitié des mètres carrés commercialisés** (8 600 m<sup>2</sup>).

Cette structure confirme un marché animé par une demande soutenue de petits plateaux, tandis que les plus grandes opérations, moins nombreuses, continuent de peser fortement sur les volumes globaux.

### III Transactions de bureaux en 2025 dans le sillon mosellan, par surface

	Transactions		Surface	
	Nombre	%	m <sup>2</sup>	%
0-149 m <sup>2</sup>	48	56 %	4 338	24 %
150-299 m <sup>2</sup>	23	27 %	4 871	27 %
300-499 m <sup>2</sup>	7	8 %	2 639	15 %
500-999 m <sup>2</sup>	7	8 %	4 631	26 %
1 000 m <sup>2</sup> et +	1	1 %	1 303	7 %
<b>TOTAL</b>	<b>86</b>	<b>100 %</b>	<b>17 782</b>	<b>100 %</b>

Quelles surfaces ?

**SURFACE MÉDIANE 137 M<sup>2</sup>**

**SURFACE MOYENNE 207 M<sup>2</sup>**

Par secteur d'activités :

+ construction : **198 m<sup>2</sup>**

+ industrie : **379 m<sup>2</sup>**

+ services : **198 m<sup>2</sup>**

## PAROLES D'ACTEURS

« Le marché est marqué par l'absence de mouvements d'envergure, avec une seule transaction supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> - Willis Towers Watson, pour environ 1 300 m<sup>2</sup>, au sein de l'immeuble Otoktone situé à la Grange-aux-Bois - et une surface moyenne des transactions qui s'établit autour de 200 m<sup>2</sup>, traduisant un marché essentiellement animé par des mouvements de petite taille. »

« Les locataires sont nombreux à vouloir réduire leurs surfaces. C'est alors l'occasion de négocier avec leurs bailleurs. Soucieux de les garder, ces derniers leur offrent des conditions plus attractives. Si le bâtiment le permet, le redécoupage des biens est également une option de plus en plus fréquente. »

« Pour garder les locataires séduites, la négociation est devenue incontournable. Les propriétaires ont tout intérêt à les garder plutôt que de recouvrer un bâtiment vacant dans lequel des travaux seront nécessaires pour attirer de nouveaux locataires. »

« Les bailleurs sont plus à l'écoute, font plus d'efforts. Ils ont compris le changement de réalité. »

« Ces tendances de marché confirment les attentes des utilisateurs, qui privilégient depuis plusieurs années des bâtiments flexibles, économes en énergie, relativement récents (moins de 15 ans) et en bon état. »

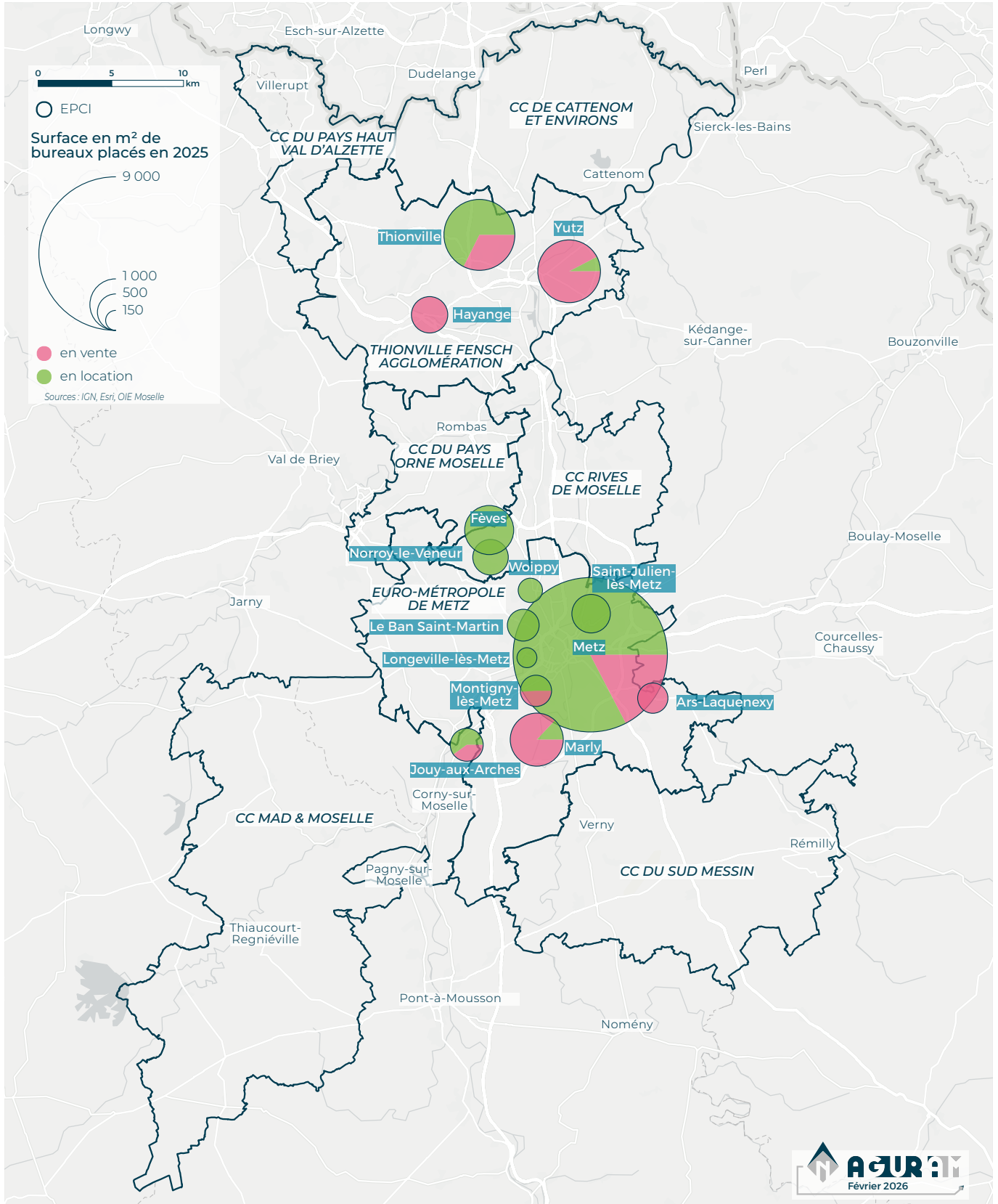
## QUELLES ÉVOLUTIONS AU 2<sup>nd</sup> SEMESTRE ?

Le 1<sup>er</sup> semestre était timide, et le 2<sup>nd</sup> ne marque pas de véritable accélération. Malgré une hausse modérée des surfaces transactées (7 400 m<sup>2</sup> au S1 contre 10 400 m<sup>2</sup> au S2), le nombre d'opérations **recale de 46 à 40 transactions**.

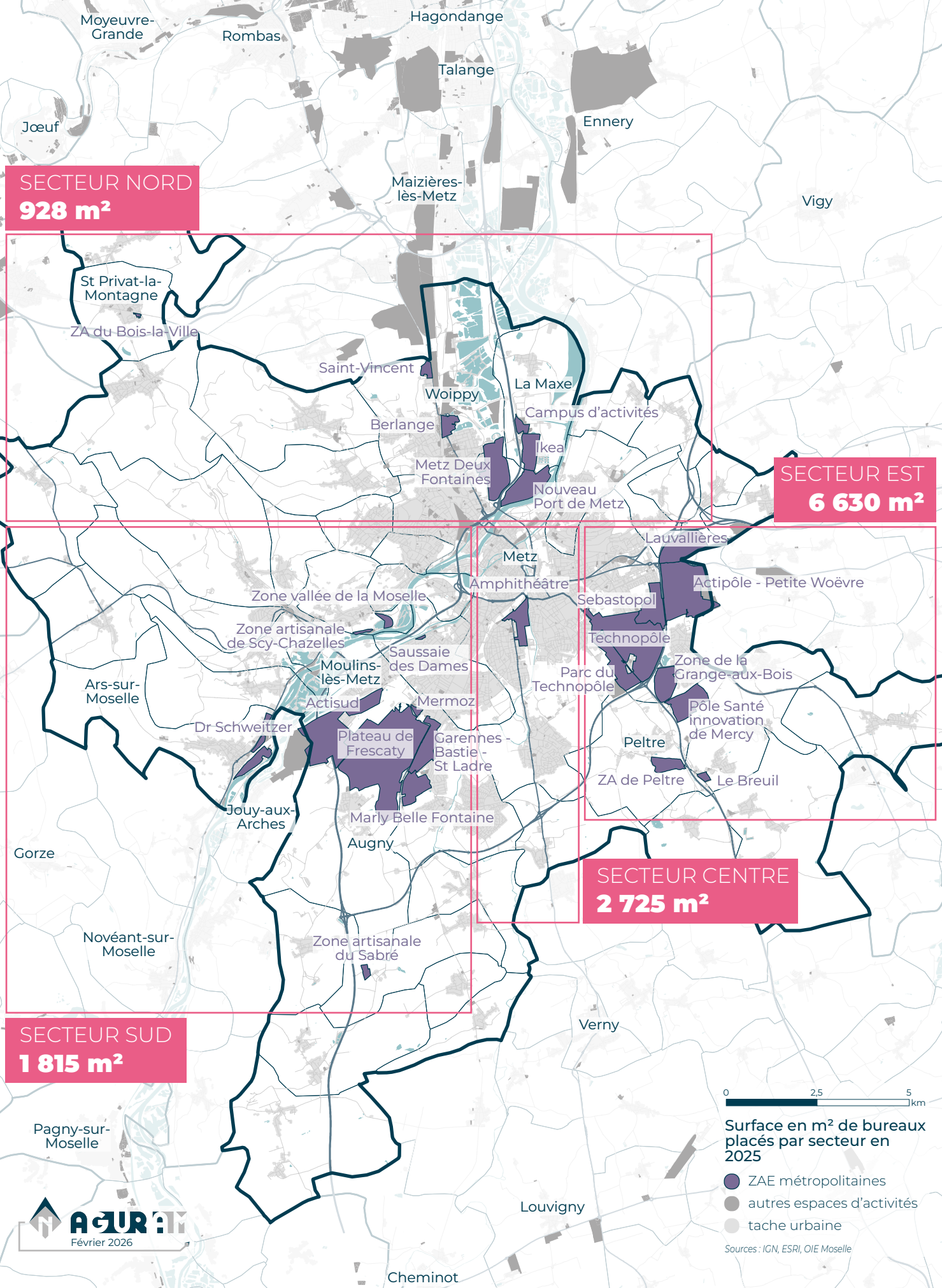
La place du neuf demeure marginale, avec seulement **4 transactions au S1 et 5 au S2**, pour des surfaces très limitées.

En revanche, la progression des ventes est **notable** : le **2<sup>nd</sup> semestre en compte 12, soit 30 % des transactions et 38 % des surfaces**, contre environ 1/4 des opérations et des surfaces au 1<sup>er</sup> semestre. Cette **montée en puissance**, bien que relative, contribue largement à la hausse des volumes placés au S2.

### 17 800 m<sup>2</sup> de bureaux placés en 2025 dans le sillon mosellan



Les secteurs est et centre de l'Euro-Métropole de Metz, toujours en tête des transactions de bureaux



## LOYERS ET PRIX DE VENTE : UN ÉCART STRUCTUREL QUI SE RENFORCE ENTRE NEUF ET SECONDE MAIN

En 2025, le **loyer moyen** des bureaux dans le sillon mosellan atteint **130 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an**, avec un écart toujours marqué entre les programmes neufs (185 €) et la seconde main (125 €).

Les biens neufs, commercialisés en périphérie, se positionnent pour la plupart autour de 200 €/m<sup>2</sup>, à l'exception d'actifs au Val Marie à Thionville, loués à 130 €/m<sup>2</sup>. Ce positionnement inférieur reflète la faiblesse de la demande en bureaux sur le secteur thionvillois. Dans ce contexte, certains bailleurs ont dû consentir à des ajustements de loyer pour favoriser la commercialisation de leurs biens.

### Quels prix moyens ?

Loyer neuf : **185 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an**  
Loyer seconde main : **125 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an**

Prix de vente neuf : **2 780 € HT/HD/m<sup>2</sup>**  
Prix de vente seconde main : **1 785 € HT/HD/m<sup>2</sup>**

Les loyers de seconde main restent très hétérogènes, en centre-ville comme en périphérie, variant de moins de 90 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an pour des biens en bon état ou rénovés à plus de 200 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an pour des surfaces offrant un niveau de prestations élevé.

### III Loyer des bureaux (en €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an) dans le sillon mosellan en 2025

	Centre-ville			Périphérie			Loyer moyen
	Minimum	Maximum	Moyen	Minimum	Maximum	Moyen	
<b>Neuf</b>	-	-	-	130	212	185	<b>185</b>
<b>Seconde main</b>	83	228	129	85	242	124	<b>125</b>

Le prix de vente moyen s'établit à 2 075 € HT/HD/m<sup>2</sup>, avec un niveau de 2 780 € dans le neuf et de 1 785 € en seconde main, soit un écart proche de 1 000 €.

Par territoire :

◇ Euro-Métropole de Metz : prix moyen de 1 830 €/m<sup>2</sup>, avec un écart marqué entre le neuf (2 960 €) et la seconde main (1 790 €), soit 1 170 € de différentiel ;

◇ Thionville-Fensch Agglomération (secteur Portes de France-Thionville) : prix moyen de 2 465 €/m<sup>2</sup>, porté par plusieurs ventes dans des programmes neufs qualitatifs (notamment 4 transactions dans le Two et le Tree à Yutz). L'écart entre neuf (2 765 €) et la seconde main (1 640 €) atteint 1 125 €.

Les transactions réalisées à Hayange (3 ventes à des investisseurs pour transformation en logements) et 1 bien isolé à Yutz n'ont pas été intégrés, leurs prix n'étant pas représentatifs du marché tertiaire.

### III Prix de vente des bureaux (en €/HT/HD/m<sup>2</sup>) dans le sillon mosellan en 2025

	Centre-ville			Périphérie			Prix moyen
	Minimum	Maximum	Moyen	Minimum	Maximum	Moyen	
<b>Neuf</b>	-	-	-	2 200	2 959	2 780	<b>2 780</b>
<b>Seconde main</b>	809	3 052	1 428	1 350	3 700	1 842	<b>1 785</b>



## PAROLES D'ACTEURS

« Malgré la baisse des taux et le recul de l'inflation, les loyers progressent en 2025 après plusieurs années de stagnation. »

« On observe très peu de ventes cette année. Les banques sont frileuses, les financements sont difficiles à obtenir, ce qui ne facilite pas les projets. Les conditions sont plus strictes : il faut aujourd'hui 30 % d'apport et les taux n'ont pas forcément diminué comme il aurait fallu. »

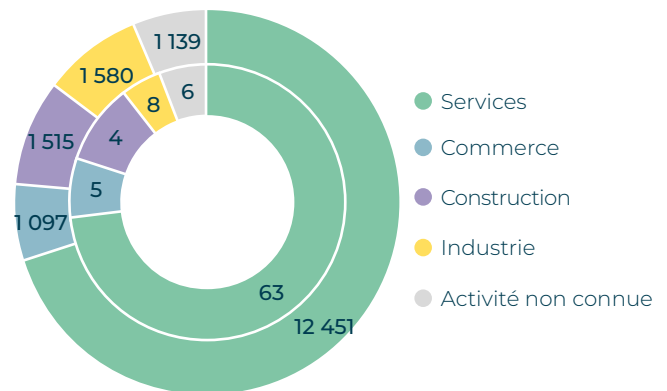
## TERTIAIRE ET TRANSFERTS LOCAUX : LES DEUX MOTEURS DU MARCHÉ

Les **activités de services** dominent très largement le marché : avec **63 opérations totalisant 12 450 m<sup>2</sup>**, elles **concentrent près des ¾** des transactions et des surfaces. Elles relèvent principalement de la santé, de l'ingénierie et des bureaux d'études, de la finance-assurance, de la comptabilité et de la formation.

Les autres secteurs – construction, industrie et commerce – demeurent très minoritaires, chacun représentant moins de 10 % du marché.

Les mouvements proviennent majoritairement d'**entreprises locales** : environ 3/4 des transferts s'effectuent au sein de la même intercommunalité, parfois même dans le même immeuble, la même zone d'activité ou la même commune. Moins de 10 % des opérations concernent des entreprises issues d'autres EPCI mosellans ou meurthe-et-mosellans, tandis que le reste correspond à de 1<sup>ères</sup> implantations.

### III Transactions de bureaux par secteur d'activité dans le sillon mosellan en 2025



Location de 419 m<sup>2</sup> de bureaux, rue Valentin Bousch, Parc du Technopôle à Metz



Vente de 120 m<sup>2</sup>, 11 rue de Sarre à Metz



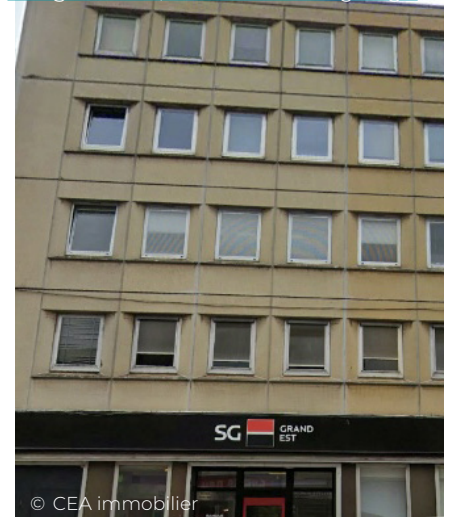
Location de 596 m<sup>2</sup> de bureaux de seconde main, avenue de Sébastopol à Metz



Location de 200 m<sup>2</sup> de bureaux à la direction de la Protection judiciaire de la jeunesse au 4 avenue Sébastopol à Metz



Reconversion de bureaux en logements, rue Foch à Hayange



## UNE OFFRE TERTIAIRE CONSÉQUENTE, UN ATOUT POUR L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

**L'offre immédiate en bureaux** dans le sillon mosellan - disponible à la location ou à la vente sous un horizon inférieur à 1 an - est estimée à **120 000 m<sup>2</sup>**, dont plus de 80 % situés dans l'Euro-Métropole de Metz et 20 % issus de programmes neufs. À cela devraient s'ajouter, **d'ici 1 à 2 ans, près de 50 000 m<sup>2</sup> supplémentaires**.

Cette offre renforce l'attractivité du territoire et contribue à offrir un parc tertiaire plus diversifié et capable de répondre à des besoins d'entreprises de plus en plus variés, tant en termes de surface, de qualité ou de localisation.

Le Tree, allée des Myotis à Yutz



Technisud 3 (2 400 m<sup>2</sup>), situé rue Saussaie en Mi-Terre à Jouy-aux-Arches : début des travaux février 2026 pour une livraison début 2027



Location de 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux, avenue Gabriel Lippmann à Yutz



Projet de construction Néoterra à Maizières-lès-Metz, 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux à vendre



Bureaux disponibles (100 m<sup>2</sup>), place Simone Veil à Thionville



© CEA immobilier

Bureaux sur 738 m<sup>2</sup>, rue de Courcelles à Metz



© GBRE Benedic

## PAROLES D'ACTEURS

« On a peu de visibilité à court et moyen termes. Les élections municipales, ainsi que l'annulation du PLVi, ont pu freiner les décisions. »

« Même chez les promoteurs, la pré-commercialisation doit au moins être de 50 %, voire 70 % pour lancer un projet. »

« Parmi les exceptions : un promoteur construit un immeuble de bureaux de 2 400 m<sup>2</sup> à Jouy-aux-Arches (Technisud 3), sans avoir les 50 % de pré-commercialisation. Un produit neuf devrait donc sortir sous 12 mois. »

« En centre-ville, le marché propose des immeubles réhabilités et des plateaux de bon standing, qui peinent néanmoins à se commercialiser en raison d'un environnement économique peu porteur et de processus décisionnels plus longs chez les utilisateurs. »



# LOCAUX D'ACTIVITÉS & ENTREPÔTS EN MOSELLE : UN MARCHÉ ATTENTISTE

## L'EURO-MÉTROPOLE EN TÊTE, LA MOSELLE EST BIEN POSITIONNÉE

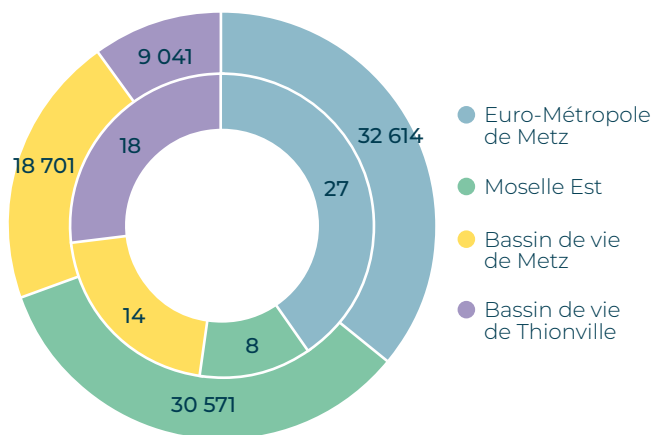
Selon l'observatoire de l'immobilier d'entreprise, **67 transactions de locaux et entrepôts** ont été réalisées en 2025 :

◇ **63 sont des locaux d'activité**, soit 94 % des opérations ;

◇ **4 sont des entrepôts**, mais ils représentent presque la moitié de la surface totale (49 %).

Le nombre est largement dominé par les petites unités, mais les surfaces sont tirées par quelques entrepôts majeurs.

### III Transactions de locaux et entrepôts en Moselle au 1<sup>er</sup> semestre 2025 par secteur géographique



**En 2025 : 67** transactions de locaux et entrepôts pour près de **91 000 m<sup>2</sup>**

CONTRE

**En 2024 : 83** transactions de locaux et **106 000 m<sup>2</sup>**

	Entrepôts		Locaux d'activités		Nombre	Surface
	Nombre	Surface	Nombre	Surface		
Euro-Métropole de Metz	1	9 499	26	23 115	27	32 614
Moselle Est	2	23 000	6	7 571	8	30 571
Bassin de vie de Metz	1	12 294	13	6 407	14	18 701
Bassin de vie de Thionville	-	-	18	9 041	18	9 041
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>44 793</b>	<b>63</b>	<b>46 134</b>	<b>67</b>	<b>90 927</b>

**L'Euro-Métropole de Metz s'impose** comme le principal pôle du marché, avec **27 transactions totalisant 36 % des surfaces**. L'activité se concentre surtout dans les zones situées au sud (Garennnes-Bastié, Marly - Belle Fontaine, Plateau de Frescaty), et à l'est (Actipôle, Sébastopol).

**La Moselle est** se distingue ensuite, avec **8 transactions représentant 34 % des surfaces**, marquée par un fort poids de l'entreposage (2 bâtiments industriels et logistiques de 16 000 m<sup>2</sup> et 7 000 m<sup>2</sup> à Creutzwald), tandis que les autres opérations portent sur des locaux situés à Sarreguemines, Forbach et Morsbach.

**Le bassin de vie de Metz compte 14 transactions pour 21 % des surfaces**, quasi exclusivement grâce au territoire de Rives de Moselle. Les zones d'Ennery (Eurotransit avec un entrepôt de 12 300 m<sup>2</sup>, Jonquières), d'Haucourt-Talange (Carrefour d'activités) et de Norroy-le-Veneur/Fèves (Euromoselle sud, Euromoselle, Écoparc) concentrent l'essentiel de l'activité.

**Le bassin de vie de Thionville**, porté par Thionville-Fensch Agglomération, enregistre **18 transactions, soit 10 % des surfaces**. En 2025, il demeure un territoire dominé par les petites unités artisanales et industrielles.



## PAROLES D'ACTEURS

« Le marché reste marqué par beaucoup d'attentisme : dans un contexte incertain, de nombreuses entreprises préfèrent reporter leurs projets immobiliers. »

« Les entreprises font aussi plus attention à leurs coûts : elles cherchent à réduire les charges, à mutualiser leurs espaces et à regrouper leurs équipes. »

« Dans ce contexte, le marché perd en dynamisme et cette tendance pourrait se prolonger en 2026. »

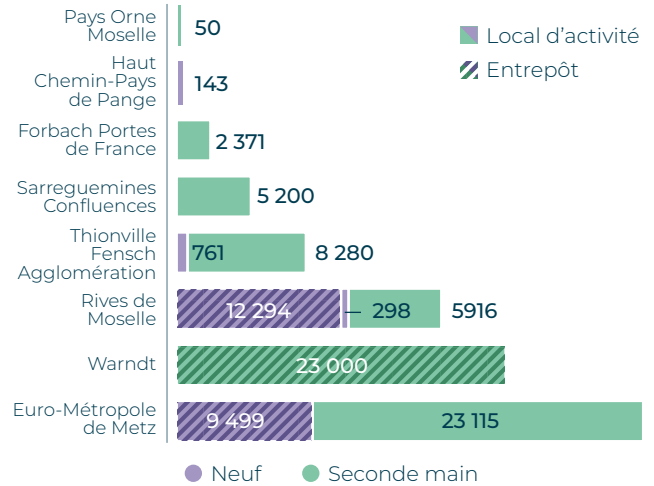
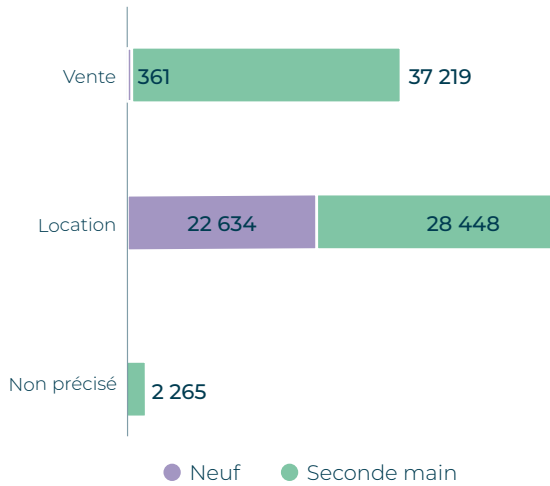
## LOCATIF ET SECONDE MAIN DOMINANTS : UNE STRUCTURATION STABLE DU MARCHÉ

Le marché mosellan est très largement porté par la **seconde main**, qui constitue l'essentiel de l'offre disponible et permet de répondre plus rapidement aux besoins des entreprises. La seconde main concentre ainsi **près de 90 % des transactions** (60 opérations) et **environ 75 % des surfaces placées** (68 000 m<sup>2</sup>). Sur ce segment, la vente domine légèrement (55 % contre 42 %), soutenue par plusieurs grandes opérations. Les

3 % restants correspondent à des surfaces dont le mode de commercialisation n'est pas renseigné.

À l'inverse, **le neuf reste un segment rare**, limité à **7 transactions**, et **quasi-exclusivement locatif** : 98 % des surfaces neuves sont louées, tandis que la seule vente enregistrée représente un volume marginal.

### Surfaces de locaux d'activités et entrepôts placées en Moselle en 2025, par type d'opération et par territoire (en m<sup>2</sup>)



Globalement, la location demeure le principal mode de commercialisation, avec plus de 51 000 m<sup>2</sup>, tandis que la seconde main, en location comme en vente,

reste le segment déterminant du marché grâce au volume important des opérations réalisées.

Neuf ou seconde main ?  
**SECONDE MAIN**

90 % des transactions  
75 % des surfaces

Vente ou location ?  
**LOCATION**

80 % des transactions  
Près de 60 % des surfaces



## PAROLES D'ACTEURS

« La seconde main représente la majorité de l'offre disponible, les entreprises trouvent plus facilement un local existant qu'un programme neuf, ce qui facilite une implantation rapide et plus souple. »

« L'existant permet aujourd'hui de répondre rapidement aux besoins des entreprises. Le neuf, lui, est plus long à sortir, notamment parce qu'il faut atteindre un certain niveau de pré-commercialisation pour sécuriser les projets. »

« Dans le neuf, le coût d'investissement supplémentaire est non négligeable pour des jeunes entreprises ou des PME, en particulier pour des petites cellules livrées brutes qui nécessitent encore des aménagements. »

## QUELLES ÉVOLUTIONS AU 2<sup>nd</sup> SEMESTRE ?

Avec **un peu plus de 30 transactions par semestre**, l'activité se maintient à un niveau comparable entre les 2 périodes de 2025 (33 opérations au 1<sup>er</sup> semestre, 34 au 2<sup>nd</sup>). En revanche, **les volumes commercialisés évoluent fortement d'un semestre à l'autre** : la surface placée progresse **de 37 000 m<sup>2</sup> à près de 54 000 m<sup>2</sup>**.

Cette hausse est **imputable à la seconde main**, qui bondit de 24 000 m<sup>2</sup> à 44 000 m<sup>2</sup> au 2<sup>nd</sup> semestre. Elle s'explique notamment par la **commercialisation de**

**2 entrepôts de grande taille à Creutzwald**, signalés par la Communauté de communes du Warndt, et qui modifient sensiblement la volumétrie du semestre.

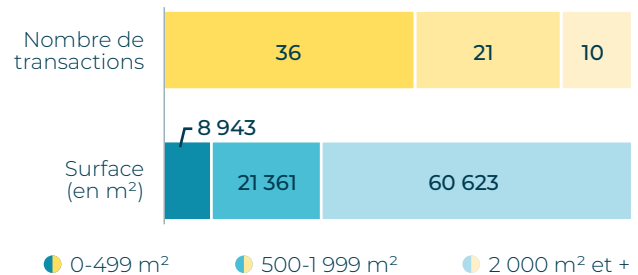
À l'inverse, le neuf reste limité et relativement stable, passant de 12 800 m<sup>2</sup> à 10 200 m<sup>2</sup>, confirmant son statut de segment minoritaire (10 % des transactions et 25 % des surfaces sur l'année), malgré la commercialisation d'un entrepôt important à Augny.

## BEAUCOUP DE PETITS LOCAUX, MAIS UN IMPACT MAJEUR DES PLUS GRANDS

Le marché 2025 présente une **bipolarisation nette** entre le volume d'opérations et les surfaces placées.

Les **petites et moyennes surfaces (0-1 999 m<sup>2</sup>)** regroupent l'essentiel de l'activité avec **57 transactions**, mais ne totalisent qu'1/3 du volume (30 300 m<sup>2</sup>).

À l'opposé, les **grandes surfaces de 2 000 m<sup>2</sup> et plus**, bien que limitées à **10 opérations**, concentrent **près des 2/3 des surfaces commercialisées** (plus de 60 000 m<sup>2</sup>), portées par plusieurs opérations de grande ampleur.

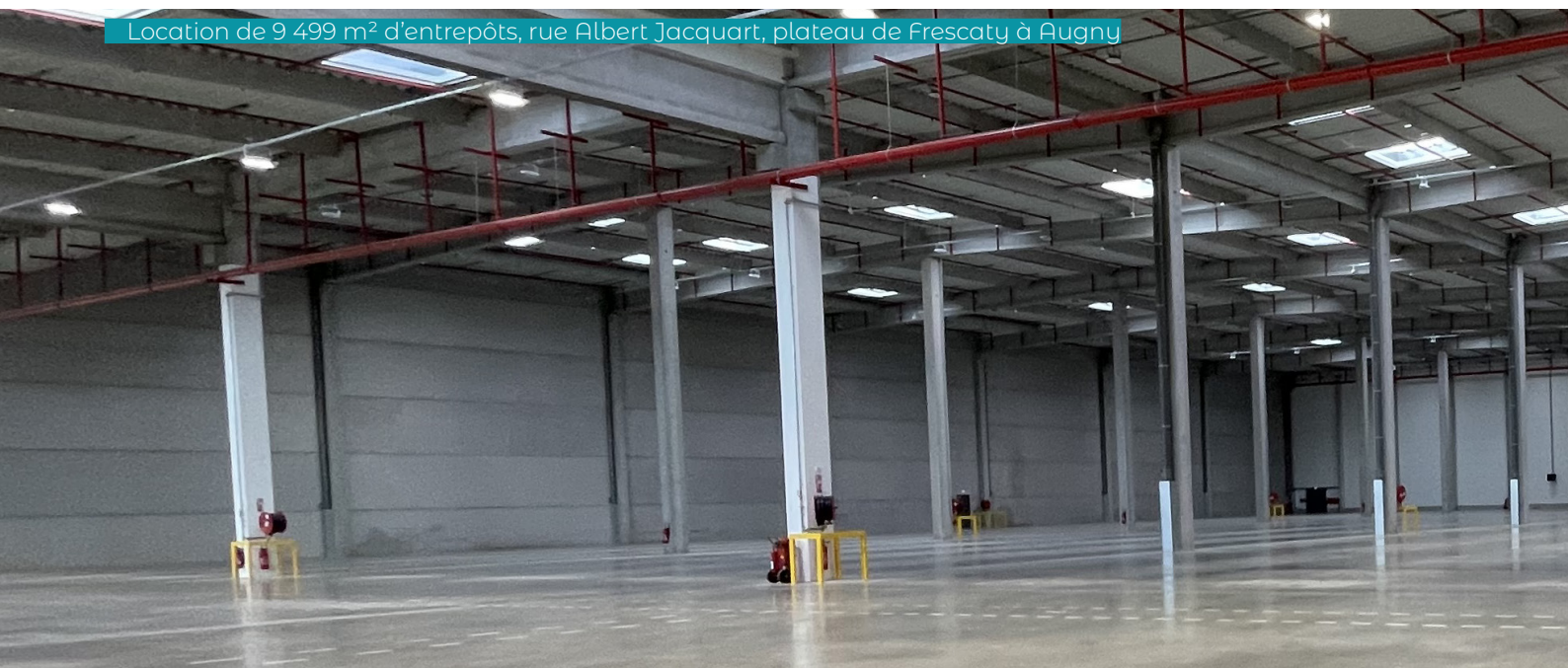


### III Transactions de locaux d'activités et entrepôts en 2025 en Moselle, par surface

	Entrepôts		Locaux d'activités		Total			
	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	%	m <sup>2</sup>	%
0-499 m <sup>2</sup>	-	-	36	8 943	36	54%	8 943	10%
500-1 999 m <sup>2</sup>	-	-	21	21 361	21	31%	21 361	23%
2 000 m <sup>2</sup> et +	4	44 793	6	15 830	10	15%	60 623	67%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>44 793</b>	<b>63</b>	<b>46 134</b>	<b>67</b>	<b>100 %</b>	<b>90 927</b>	<b>100 %</b>

La **surface moyenne** s'établit à **730 m<sup>2</sup> pour les locaux** et **11 200 m<sup>2</sup> pour les entrepôts**.

Location de 9 499 m<sup>2</sup> d'entrepôts, rue Albert Jacquart, plateau de Frescaty à Augny



III Surfaces minimales, maximales et moyennes des transactions de locaux d'activités et entrepôts, par secteur d'activité

	Surface minimale	Surface maximale	Surface moyenne
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉS</b>	<b>50</b>	<b>3 250</b>	<b>732</b>
<b>Industrie manufacturière</b>	<b>167</b>	<b>1 084</b>	<b>485</b>
<b>Construction</b>	<b>143</b>	<b>1 690</b>	<b>534</b>
<b>Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles</b>	<b>62</b>	<b>2 600</b>	<b>710</b>
<b>Services</b>	<b>50</b>	<b>3 250</b>	<b>943</b>
Activités de services administratifs et de soutien	158	659	400
Activités immobilières	735	3 250	1 951
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	82	217	127
Arts, spectacles et activités récréatives	68	1 963	1 016
Autres activités de services	636	636	636
Hébergement et restauration	50	2 600	1 325
Information et communication	609	1 220	915
Transports et entreposage ( <i>hors entrepôts</i> )	490	3 230	1 154
<b>ENTREPÔTS</b>	<b>7 000</b>	<b>16 000</b>	<b>11 198</b>
<b>Services</b>	<b>9 499</b>	<b>12 294</b>	<b>10 897</b>
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	12 294	12 294	12 294
Arts, spectacles et activités récréatives	9 499	9 499	9 499
<b>Non déterminé</b>	<b>7 000</b>	<b>16 000</b>	<b>11 500</b>
<b>Toutes activités : locaux d'activités et entrepôts</b>	<b>50</b>	<b>16 000</b>	<b>1 357</b>



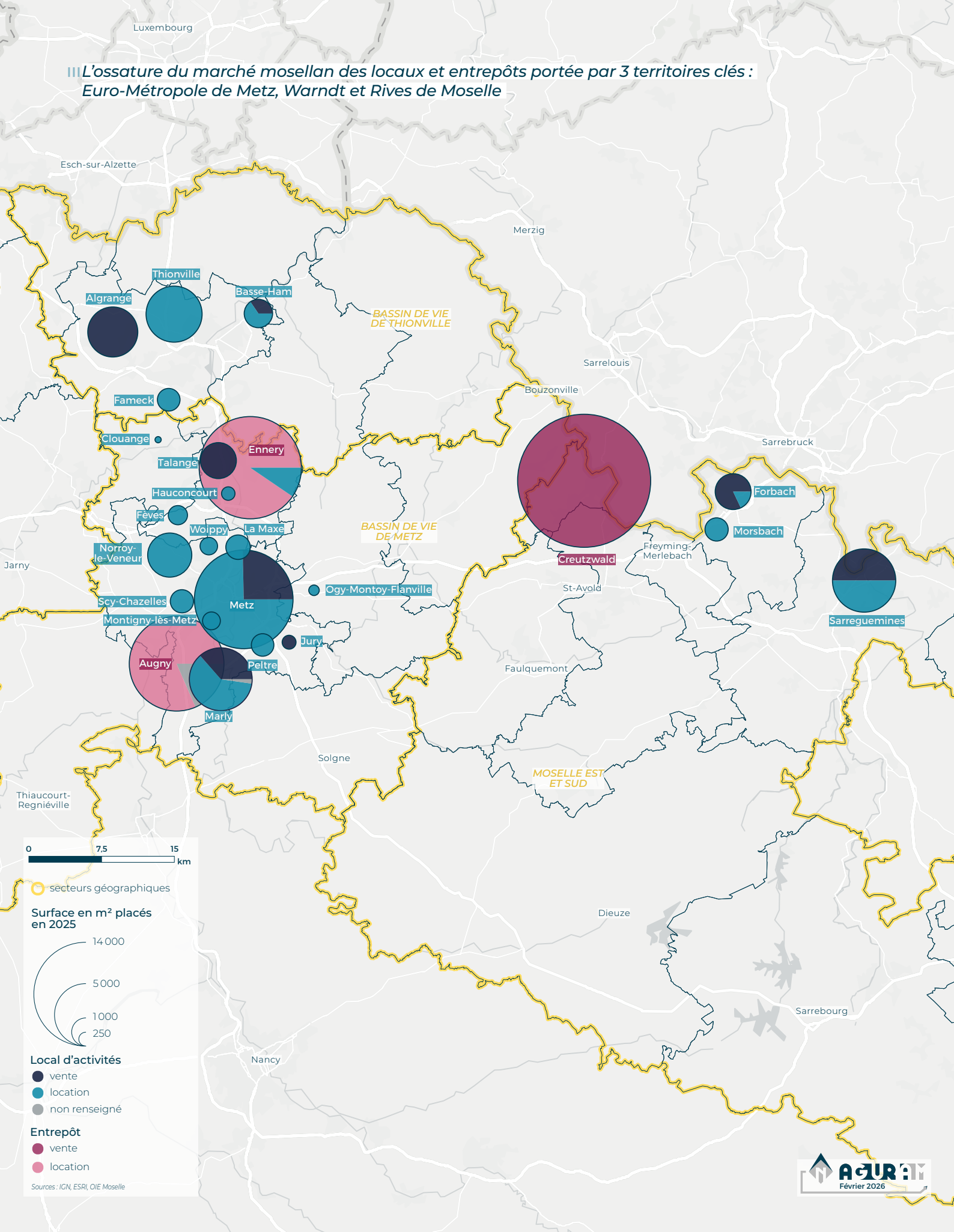
## PAROLES D'ACTEURS

« Les activités de loisirs pour adultes et enfants fonctionnent bien, tout comme la santé, tandis que la formation est à l'arrêt. »

« L'offre, très endogène, se caractérise par de nombreux déménagements à l'intérieur du territoire. »

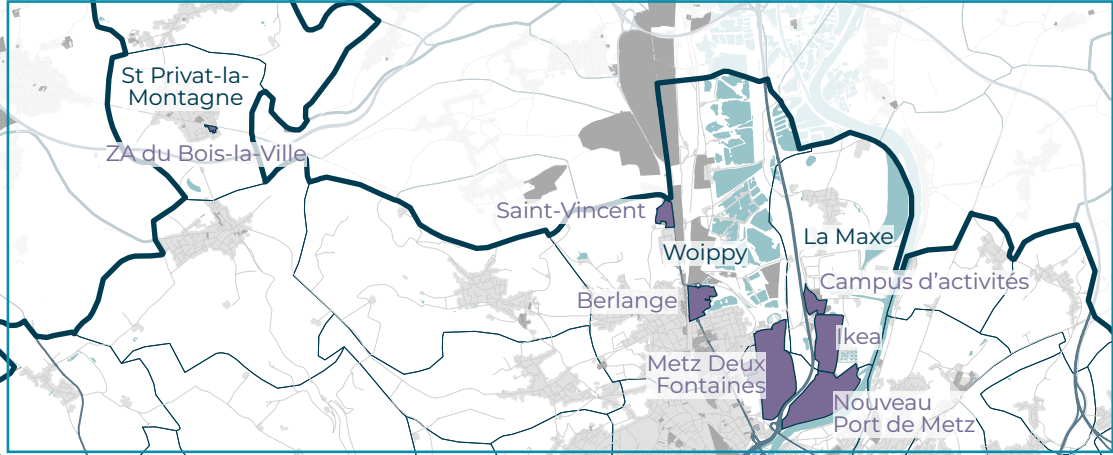


/// L'ossature du marché mosellan des locaux et entrepôts portée par 3 territoires clés :  
Euro-Métropole de Metz, Warndt et Rives de Moselle

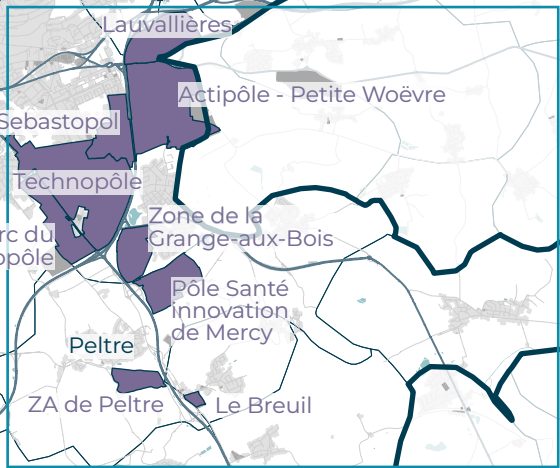


III Secteurs sud et est de la métropole moteurs, nord en retrait pour les locaux et entrepôts

**SECTEUR NORD**  
**2 396 m<sup>2</sup>**

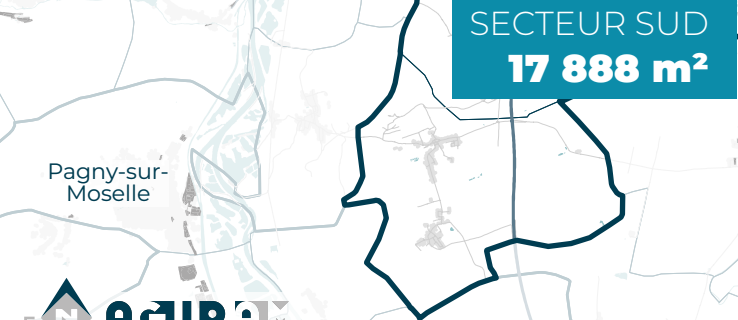


**SECTEUR EST**  
**12 330 m<sup>2</sup>**



**SECTEUR CENTRE**  
Non concerné

**SECTEUR SUD**  
**17 888 m<sup>2</sup>**



Surface en m<sup>2</sup> de locaux d'activités et d'entrepôts placés en 2025

- ZAE métropolitaines
- autres espaces d'activités
- tache urbaine

Sources : IGN, Esri, OIE Moselle

## DES PRIX TRÈS HÉTÉROGÈNES POUR LES LOCAUX, MAIS PLUS HOMOGÈNES POUR LES ENTREPÔTS

En 2025, les **loyers** des locaux d'activités et entrepôts suivent 2 logiques distinctes.

Pour les **locaux**, le **marché est très contrasté, surtout en seconde main** :

- ◇ les locaux **neufs** affichent des loyers relativement homogènes, **de 65 à 97 €/m<sup>2</sup>/an (moyenne : 79 €/m<sup>2</sup>/an)** ;
- ◇ la **seconde main** est beaucoup plus dispersée, **de 23 à 183 €/m<sup>2</sup>/an (moyenne : 74 €/m<sup>2</sup>/an)**.

Les valeurs les plus basses (23–25 €/m<sup>2</sup>/an) concernent des petites surfaces en centre-ville de Thionville ou des locaux plus vastes et moins qualitatifs à Garennes-Bastie, en périphérie messine. À l'inverse, les loyers les plus élevés (jusqu'à 183 €/m<sup>2</sup>/an) s'observent sur de petites surfaces, occupées par des activités dépendantes de leur emplacement (restauration rapide, salle de sport ou encore réparation de pare-brise) situées dans des zones bien positionnées, notamment à Fameck, Forbach et Clouange.

Pour les **entrepôts**, le marché est nettement plus homogène, **avec des loyers neufs compris entre 54 et 64 €/m<sup>2</sup>/an (moyenne 58 €/m<sup>2</sup>/an)**. Les niveaux observés à Augny (Frescaty) et Ennery (Eurotransit) sont représentatifs de cette stabilité.

### III Loyer des locaux d'activités (en €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an) en Moselle en 2025

	Minimum	Maximum	Moyen
Neuf	65	97	79
Seconde main	23	183	74

### III Loyer des entrepôts (en €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an) en Moselle en 2025

	Minimum	Maximum	Moyen
Neuf	54	64	58

Sur le marché des **ventes**, la dispersion est à nouveau très marquée pour les locaux en seconde main. Les prix s'échelonnent de **408 à 1 587 €/m<sup>2</sup>**, soit un rapport de 1 à 4 (moyenne : **684 €/m<sup>2</sup>**). Le neuf reste marginal, avec une seule transaction sur la période à 1 250 €/m<sup>2</sup>. Les niveaux extrêmes illustrent cette forte hétérogénéité : le prix le plus bas (hors bien en friche à Algrange) concerne un local situé dans la ZI Carrefour de l'Europe à Forbach, tandis que le prix le plus élevé est observé pour un local de 250 m<sup>2</sup> à Jury.

### III Prix de vente des locaux d'activités (en €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an) en Moselle en 2025

	Minimum	Maximum	Moyen
Neuf	1 250	1 250	1 250
Seconde main	408	1 587	684

#### Quelles surfaces ? LOCAUX D'ACTIVITÉS

Surface médiane des locaux d'activités : **370 m<sup>2</sup>**

Surface moyenne : **732 m<sup>2</sup>**

Par tranche :

0-499 m<sup>2</sup> : 248 m<sup>2</sup>

500-1 999 m<sup>2</sup> : 1 017 m<sup>2</sup>

2 000 m<sup>2</sup> et + : 2 638 m<sup>2</sup>

#### ENTREPÔTS

Surface médiane : **10 897 m<sup>2</sup>**

Surface moyenne : **11 198 m<sup>2</sup>**

#### Quels prix moyens ?

##### LOCAUX

Loyer neuf : **79 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an**

Loyer seconde main : **74 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an**

Prix de vente neuf : **1 250 € HT/HD/m<sup>2</sup>**

Prix de vente seconde main : **684 € HT/HD/m<sup>2</sup>**

##### ENTREPÔTS

Loyer neuf : **58 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an**



## PAROLES D'ACTEURS

« On ne voit pas vraiment de différence entre les loyers du neuf et de la seconde main : les prix se calquent sur la surface, beaucoup de locaux existants sont rénovés, et les baux plus courts et flexibles nivellent les loyers au m<sup>2</sup>. »

Location de 413 m<sup>2</sup> de locaux, rue Nicolas Hamant à Montigny-lès-Metz



© Arthur Loyd Lorraine

Local neuf de 299 m<sup>2</sup> situé 5 rue Jean-Louis Étienne à Norroy-le-Veneur, loué à une entreprise de travaux d'installation d'équipements thermiques et climatisation



© Dumur Immobilier

Location de 312 m<sup>2</sup> de locaux d'activité, rue des balanciers à Thionville



© CEA Immobilier

Location de 490 m<sup>2</sup> à La Poste, rue de l'Étang à Marly Bellefontaine



© CBRE Benedic

Location de 1167 m<sup>2</sup> de locaux d'activité de seconde main, situés rue de Colombey, zone Sébastopol à Metz



© BNP Paribas Real Estate

## UNE OFFRE STRUCTURANTE POUR LES PROJETS D'IMPLANTATION D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

La Moselle dispose aujourd'hui de **270 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités** et de **130 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts** immédiatement mobilisables. Répartis sur l'ensemble des bassins de vie, ces espaces constituent un levier essentiel pour accueillir rapidement des projets industriels, artisanaux et logistiques.

À moins de 2 ans, l'offre devrait être renforcée par **40 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités** et **300 000 m<sup>2</sup>**

**d'entrepôts neufs**, principalement concentrés dans les bassins messins (hors métropole) et thionvillois.

Avec cette offre, actuelle et future, la Moselle se positionne comme un territoire d'accueil performant, capable de répondre aux besoins d'implantation des entreprises et d'accompagner leurs évolutions.



## PAROLES D'ACTEURS

« La Moselle dispose aujourd'hui d'une vraie capacité d'accueil immédiate, tout en ayant plusieurs projets en développement. Cela confirme son positionnement comme territoire stratégique pour l'industrie, l'artisanat et la logistique. Avec l'arrivée de nouvelles surfaces dans les prochaines années, ce sera un marché intéressant à suivre. »

« On observe davantage de défaillances d'entreprises, ce qui entraîne la libération de certaines surfaces. C'est notamment le cas de quelques grands sites industriels vétustes, qui sont aujourd'hui plutôt destinés à la démolition ou à une réhabilitation complète. »

« Les utilisateurs privilégient de plus en plus les opérations en compte propre pour disposer de locaux parfaitement adaptés à leur activité. »

# LE BAROMÈTRE 2026 DES AGGLOMÉRATIONS

La 9<sup>e</sup> édition du baromètre Arthur Loyd a été publiée en début d'année 2026.

Dans un contexte marqué par les élections municipales, cette édition propose un éclairage solide sur **l'attractivité, la résilience et la capacité de projection des villes françaises**. Elle analyse leur aptitude à anticiper les mutations, à adapter leur modèle urbain et à créer un environnement favorable au développement économique.

## UNE ANALYSE COMPARATIVE

Chaque année, le baromètre évalue 50 villes françaises, réparties en 4 catégories de taille. L'analyse repose sur **4 grands thèmes et 75 indicateurs**, offrant une lecture précise et homogène des dynamiques territoriales.

Les podiums de cette édition :

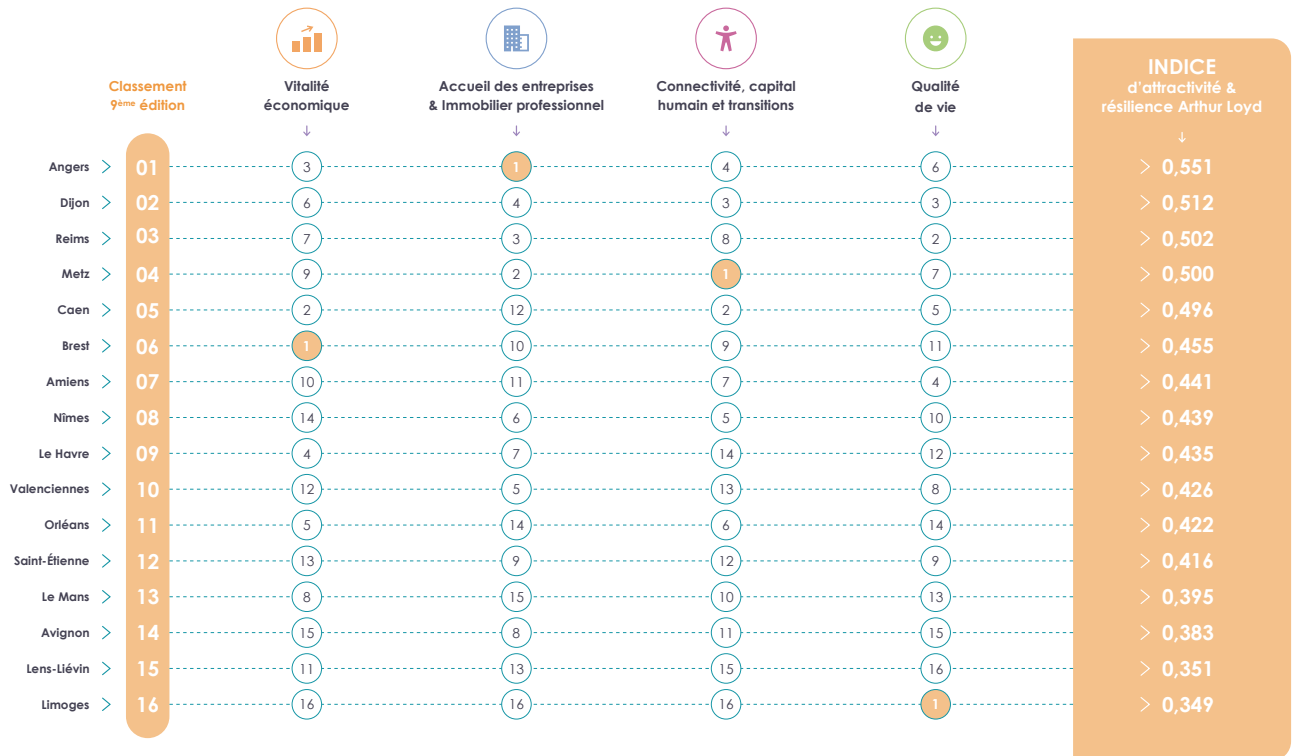
- ◇ Toulouse (très grandes métropoles) ;
- ◇ Montpellier (grandes métropoles) ;
- ◇ Angers (métropoles intermédiaires) ;
- ◇ Bayonne (agglomérations de taille moyenne).

## METZ : UN POSITIONNEMENT SOLIDE

**Metz se classe 4<sup>e</sup> parmi les métropoles de taille intermédiaire**. Elle se distingue particulièrement par :

- ◇ une 1<sup>ère</sup> place pour la connectivité et le capital humain ;
- ◇ une 2<sup>e</sup> place pour l'accueil des entreprises et l'immobilier professionnel.

### Le classement des métropoles intermédiaires (source : Le baromètre Arthur Loyd 9<sup>e</sup> édition)



### Les enseignements clés

Cette édition met en évidence un **triptyque déterminant** pour les territoires les plus performants :

- ◇ des **mobilités efficaces** ;
- ◇ un **capital humain** qualifié et stratégique ;
- ◇ une **offre en immobilier d'entreprise adaptée et disponible**.

3 leviers étroitement liés, sur lesquels les collectivités locales exercent un rôle structurant.

Autre enseignement majeur : les **métropoles intermédiaires** et agglomérations de taille moyenne démontrent une réelle capacité à infléchir rapidement leur trajectoire. Leur **agilité** et la mise en œuvre de **politiques locales volontaristes** produisent des **effets visibles à court et moyen termes**.

La conclusion de cette 9<sup>e</sup> édition : **l'attractivité territoriale n'est pas une question de taille, mais de la stratégie, de la cohérence et de la volonté dans la durée**.

## UN NOUVEAU PARTENAIRE DE L'OBSERVATOIRE : LA SODEVAM, AMÉNAGEUR AU SERVICE DES TERRITOIRES MOSELLANS

La **Sodevam** est l'opérateur d'aménagement du Département de la Moselle. Société anonyme d'économie mixte créée par et pour les collectivités locales, elle conçoit, réalise, et pilote des projets d'aménagement sur l'ensemble du territoire mosellan, au service de l'intérêt général et du développement équilibré des territoires. Son action s'articule autour de 3 priorités stratégiques :

- ◇ accélérer la transition écologique et promouvoir la sobriété foncière ;
- ◇ valoriser les friches et accompagner les dynamiques de rénovation urbaine ;
- ◇ développer une offre résidentielle et économique adaptée aux besoins des territoires.

La Sodevam s'appuie sur la confiance de ses actionnaires publics et privés. Son capital réunit 15 EPCI (79,1 %) aux côtés du département, actionnaire principal, ainsi que des partenaires privés tels que des bailleurs sociaux, la Chambre de commerce et d'industrie de la Moselle, la Chambre de métiers et de l'artisanat de la Moselle et des établissements financiers. Elle est également membre du Groupement d'intérêt économique Operam, aux côtés de la SPL Destination Amnéville Moselle, gestionnaire de la Cité des loisirs d'Amnéville. Elle compte 20 collaborateurs, dont 10 opérationnels, engagés au service des territoires mosellans et animés par une culture d'exigence, de coopération et de qualité.

### Ses défis pour 2026-2030 :

- ◇ fidéliser les talents et renforcer l'expertise des équipes ;
- ◇ poursuivre les projets structurants sur l'ensemble des territoires mosellans ;
- ◇ développer l'activité dans une logique de performance et de qualité au service des collectivités.

Un nouveau format d'intervention pour l'aménageur : la Sodevam développe des opérations mixtes associant logements, commerces et services, en mobilisant les expertises d'aménagement, de promotion et de gestion dans une logique d'ensemblier. Ses compétences de promoteur seront démontrées en 2026 avec la livraison de son 6e immeuble de bureaux, le TREE, ZAC Espace Meilbourg à Yutz. Elle accompagne également la reconversion des friches, afin de reconstruire la ville sur la ville dans une perspective de sobriété foncière et conduit des programmes de rénovation urbaine visant à réduire l'habitat insalubre et vacant.

### Son analyse de marché :

« Le marché de l'immobilier, tant résidentiel que tertiaire, connaît actuellement un ralentissement qu'il convient d'intégrer dans la planification des opérations. Dans ce contexte, l'ensemble des acteurs adopte une attitude prudente. Même des actifs de qualité, bien situés et positionnés à des niveaux de prix cohérents, se commercialisent désormais dans des délais plus longs. Cette situation s'explique par un climat d'incertitude politique et économique, des taux d'emprunt élevés et un accès au financement bancaire plus contraint. Les entreprises privilégient des actifs performants à coûts maîtrisés, tandis que les promoteurs doivent sécuriser des niveaux de pré-commercialisation plus élevés, souvent supérieurs à 50 %, avant d'engager leurs projets. »




*Emmanuel Hermsdorff - Directeur général*





© Sodevam

## DÉFINITIONS

- ◆ Parc : somme des surfaces des locaux, qu'ils soient vacants ou occupés
- ◆ Bureau : local exclusivement affecté à une activité de bureau 
- ◆ Local d'activités : tout local destiné aux activités industrielles, artisanales ou de stockage, autre qu'entrepôt logistique et bureau 
- ◆ Entrepôt : immeuble de plus de 5 000 m<sup>2</sup> avec quais et de plus de 6 mètres de hauteur libre, destiné aux activités de stockage et distribution 
- ◆ Neuf : construction neuve de moins de cinq ans ou immeuble ayant fait l'objet de réhabilitations lourdes avec permis de construire et n'ayant jamais été occupé
- ◆ Seconde main : toute surface ayant déjà été occupée, quelle que soit la date de libération de l'occupant précédent, ou surface de plus de cinq ans n'ayant jamais été occupée
- ◆ Transaction : toute opération de location ou de vente d'un bien immobilier, effectuée sur le marché immobilier et concrétisée par la signature d'un bail ou d'un acte de vente
- ◆ Demande placée : ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs, y compris les opérations pour compte propre. Elle est exprimée en mètres carrés
- ◆ Offre immédiate : surface des locaux vacants et disponibles, proposés à la commercialisation dans un délai de moins d'un an
- ◆ Offre future : surface des locaux disponibles à la commercialisation (dans un délai d'un an à deux ans)
- ◆ Valeur locative : € HT/Hors charges/m<sup>2</sup>/an (sans parking) ; valeur faciale inscrite au bail, hors parking, archives et autres annexes
- ◆ Valeur de vente : € HT/Hors droits/m<sup>2</sup> (sans parking) ; valeur faciale inscrite dans la promesse ou l'acte de vente, hors parking, archives et autres annexes
- ◆ Bassins de vie de Metz et Thionville : périmètres administratifs des SCoT (Schémas de cohérence territoriale) de l'agglomération messine et de l'agglomération thionilloise



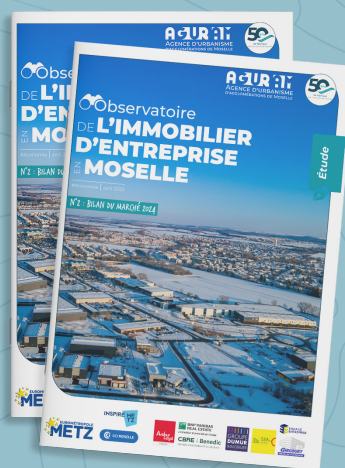
## POUR ALLER + LOIN

### OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN MOSELLE



Étude AGURAM  
Observatoire  
de l'immobilier  
d'entreprise en  
Moselle

*N°3 : bilan du marché  
au 1<sup>er</sup> semestre 2025*



Étude AGURAM  
Observatoire  
de l'immobilier  
d'entreprise en  
Moselle

*N°2 : bilan du  
marché 2024*

Retrouvez-les sur notre site, page **PUBLICATIONS**, rubrique **ÉCONOMIE & ATTRACTIVITÉ**

---

#### Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle

27 place Saint-Thiébauld 57000 METZ /// 03.87.21.99.00 /// [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org)

[www.aguram.org](http://www.aguram.org) /// @agenceaguram

---

Directeur de la publication : Régis Brousse /// Étude réalisée par : Damien Levé, Fabienne Vigneron ///

Une publication réalisée par l'AGURAM ; avec le soutien de l'Euro-Métropole de Metz et de la communauté de communes Rives de Moselle ; le partenariat d'Inspire Metz, de la Sodevam et de la CCI 57 ; et la précieuse collaboration des commercialisateurs locaux (Arthur Loyd Lorraine, Benedic/CBRE, BNP Paribas Real Estate, CEA Immobilier, Groupe Dumur Immobilier et Steinmetz immobilier) ainsi que l'Espace Entreprise Sarreguemines, Thionville-Fensch Agglomération et les communautés de communes de l'Arc Mosellan, de Freyming-Merlebach et du Warndt. ///

Date de parution : avril 2026 /// Conception et mise en page : Jérémy Hoffmann /// Réalisation cartographique : Camille Didion /// Sources données : Observatoire de l'immobilier d'entreprise 2025 ///

Photo de couverture : Sodevam