

COMMENT OPTIMISER LE FONCIER DÉJÀ BÂTI ?

UN IMMEUBLE DE BUREAUX SE MODERNISE AVEC UN ÉTAGE EN PLUS AU TECHNOPÔLE



METZ

NOS DÉMONSTRATEURS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MOSELLE

Programme :

Rénovation complète d'un bâtiment tertiaire des années 80, intégrant une surélévation de 228m², pour un total de 977 m² de bureaux, sur une parcelle de 2155 m²

Maître d'ouvrage : **SCI Best immo**

Maître d'œuvre : **Philippe Klein Architecte**

Durée du projet : Dépôt du PC en **2017** - Travaux en **2018**

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le bâtiment situé au 9 rue Graham Bell se trouve au cœur du Technopôle, au sud-est de la ville de Metz. Créé en 1983, ce quartier ponctué de quelques bâtiments totems caractéristiques de l'époque, accueille les entreprises autour d'un plan d'eau et d'un golf.

Le Technopôle s'est progressivement développé avec l'installation de l'Université de Lorraine et de 6 grandes écoles, dans un esprit campus. Ce secteur est traversé par une ligne de Mettis depuis 2013, et concentre **7 000 emplois et 4 500 étudiants**. Cette zone est donc particulièrement dynamique et se confronte aujourd'hui aux enjeux de sa densification. Implantés sur de vastes parcelles enherbées, les bâtiments les plus anciens sont majoritairement de plain-pied ou en R+1, et thermiquement peu performants.

Si le Technopôle incarnait, lors de sa conception, il y a 40 ans, une vision avant-gardiste de la ville qui s'étale, **son urbanisme détendu ne répond plus aux défis actuels de sobriété foncière et énergétique**.

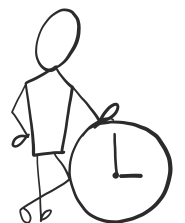
Les bâtiments tertiaires à rénover offrent alors l'opportunité de **retravailler sur l'existant, en profitant des structures, en améliorant les isolations et, pourquoi pas, en proposant de nouvelles surfaces**.

En effet, les possibilités de densification ne manquent pas. Le quartier se transforme au gré des projets, avec plusieurs petites opérations récentes. **Les dynamiques immobilières sont intéressantes pour ce quartier, recherché par les entreprises** et laissent encore entrevoir des potentiels à explorer.

Afin de répondre à ces nouveaux défis, la société Best immo a engagé, en 2018, **une opération de rénovation, de réaménagement et de surélévation, consistant notamment en l'ajout d'un deuxième étage**. Elle a ensuite vendu le bâtiment à la SAS Immobilière Graham Bell, en 2019. Cette intervention a permis de porter la surface de plancher du bâtiment de 749 m² à 977 m², sur une parcelle de 2 152 m².



CALENDRIER



1985

construction initiale
du bâtiment

2018

travaux de rénovation
et surélévation du
bâtiment

2019

rachat par la société
Immobilière Graham Bell

LES QUALITÉS DU PROJET

La surélévation est rendue possible si le bâti initial permet une charge additionnelle. Elle dépend donc structurellement de la capacité des fondations, mais aussi de l'emplacement des circulations verticales. C'est le cas dans cet immeuble de bureaux, car **les circulations en partie centrale ont pu être étendues à un étage supplémentaire**, avec un système de desserte peu contraint.

La grille de stationnement, qui règlemente le nombre de places nécessaires, est aussi à prendre en considération pour les projets qui revoient leurs surfaces occupées. Ici, **la configuration des parkings répondait déjà à une capacité satisfaisante**. Le nombre de places n'a donc pas dû être augmenté pour les besoins de l'extension.

Les normes PMR, qui ont évolué depuis les dernières décennies, ont dû être intégrées dans le réagencement des espaces intérieurs, en particulier dans les espaces de circulation ou de sanitaires.

L'opération s'est accompagnée d'**une rénovation thermique globale du bâti, avec une attention particulière aux façades** et à leur habillage par une isolation extérieure, ce qui change l'aspect et la matérialité de l'ensemble.

L'utilisation de teintes et de matériaux plus contemporains, compatibles avec une meilleure performance énergétique, vient compléter cette remise « au goût du jour ». **La toiture bombée offre également une silhouette contemporaine dans le paysage de la zone d'activité.**

Le nouvel étage comprend 4 bureaux, des sanitaires, une salle de formation, une salle de repas, une terrasse de 25 m² ainsi qu'un toit-terrasse de 99 m², aménagé sur l'ancienne toiture du bâtiment. Cette surélévation a donc permis l'accueil de 2 nouvelles sociétés, en supplément de celle déjà présente dans les locaux. Le hall d'accueil, la terrasse, les espaces d'attente, les sanitaires ou encore le stationnement, ont été mutualisés, générant à la fois **un gain d'espace et une optimisation des coûts**.

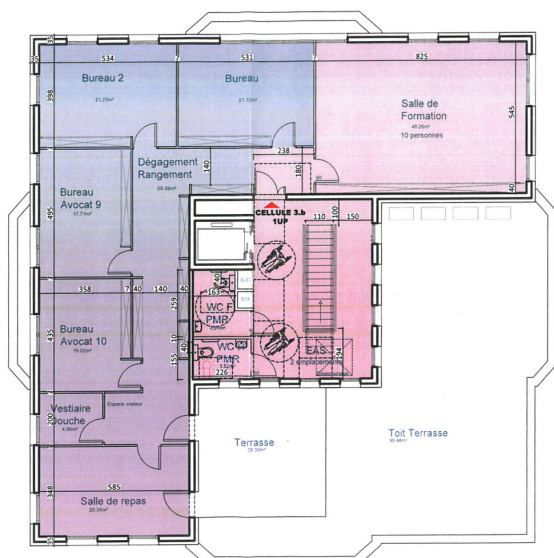
| Le bâtiment des années 80 avant travaux



| Après rénovation : des volumes revus



| Plan de composition de l'étage ajouté avec une partie en toiture-terrasse



| Percement de la dalle haute, en cours de chantier pour l'accès à l'étage supérieur



PAROLES D'ACTEURS



« Nous avons vu dans cette opération de rénovation, l'occasion de démontrer notre savoir-faire. Il s'agissait de montrer qu'une restructuration lourde d'un bâti vieillissant pouvait intégrer des surfaces supplémentaires et ainsi booster un actif immobilier remis à neuf.

Les bâtiments voisins sont de la même époque et construits de la même manière. Le quartier du Technopôle a encore de belles marges d'amélioration par toutes ces opportunités de réhabilitations.



Société SCI BEST IMMO Grégory BIGEL

« Dans un contexte de défis multiples, nous avons souhaité investir dans un actif immobilier attractif afin de proposer à ses locataires un bien au goût du jour. La vacance locative a été quasi-nulle, malgré un contexte de marché délicat post-Covid. Le maintien de la valeur patrimoniale d'un actif de bureau est un enjeu aussi important que la recherche de revenus immédiats. La qualité de la rénovation énergétique y contribue grandement, ce qui a été confirmé par des estimations récentes.



Société IMMOBILIÈRE GRAHAM BELL Philippe MATTER



ET SI ON ALLAIT VOIR AILLEURS ?



Dans la métropole de Lyon, à Saint-Didier-au-Mont-d'Or, 44 logements ont été créés, en surélévation et extension, par le bailleur Rhône Saône Habitat. La surélévation se fait ici en structure bois et intègre des balcons pour chaque logement. Cette solution légère facilite l'intervention sur la structure existante. -> Un exemple inspirant pour les bâtiments de bureaux.

À RETENIR

- **30 % de surface supplémentaire** grâce à cette opération de surélévation
- **Mise aux normes et adaptation aux standards actuels** pour ce projet vecteur de sobriété foncière et énergétique
- **2 nouvelles entreprises installées** : un cabinet d'avocats et une société de logiciels informatiques (en plus du maintien l'activité existante)
- La **mutualisation d'espaces communs** (stationnement, hall d'accueil, salle d'attente, terrasse, etc.)
- Une belle ambition d'amélioration de l'opération, profitant tant au propriétaire (**valorisation du bien et rentabilité**), qu'aux locataires (confort d'usage)
- **Une image renouvelée** de cette partie vieillissante de la zone d'activité du Technopôle



Après une mise en valeur d'opérations de logements parue en novembre 2024, cette 2^e série se concentre sur les secteurs d'activité.

Retrouver l'ensemble des fiches démonstrateurs sur :

bit.ly/demozan57



Publication réalisée en mars 2026 par

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

avec le soutien de la
Direction Départementale des
Territoires de la Moselle

