

Observatoire DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE MOSELLE

#immobilier d'entreprise | septembre 2026

N°5 : BILAN DU MARCHÉ DU 1^{ER} SEMESTRE 2026

Étude



Avec ce 5^e numéro, l'observatoire partenarial de l'immobilier d'entreprise (OIE) poursuit sa mission : éclairer les dynamiques du marché immobilier mosellan et donner aux territoires des repères pour mieux comprendre ses évolutions. Lancée en 2024, cette démarche collective repose sur une conviction : c'est en croisant les regards et les données des professionnels de l'immobilier que l'on peut appréhender au plus près les transformations du marché. Depuis la création de l'OIE, les partenaires partagent leurs informations sur les bureaux de l'axe Metz-Thionville, ainsi que sur les locaux d'activités et les entrepôts à l'échelle de la Moselle et consolident une connaissance commune du marché. La méthode désormais stabilisée ouvre la voie à des comparaisons dans le temps, pour mieux distinguer les évolutions conjoncturelles des tendances plus structurelles.

Ce nouveau numéro, consacré au 1^{er} semestre 2026, s'inscrit dans cette continuité. Il propose un état des lieux des transactions recensées dans le neuf comme dans l'ancien, et met en lumière les opérations phares de chaque catégorie d'immobilier d'entreprise. Autant de réalisations qui témoignent de la diversité des besoins des entreprises.

Cette édition ouvre également une nouvelle fenêtre sur un segment en plein développement : les espaces de travail mutualisés. Coworking, hébergement entrepreneurial, espaces d'innovation numérique... Ces nouvelles formes d'accueil des entreprises participent à la diversification de l'offre immobilière. Avec une cinquantaine de sites recensés et au moins 1 000 postes de travail identifiés, elles trouvent progressivement leur place dans l'écosystème immobilier et viennent compléter (ou concurrencer) le locatif classique. Pour mieux appréhender cette nouvelle offre, une [carte interactive](#) expose les implantations mosellanes.

Ces nouvelles solutions qui montent en puissance illustrent bien l'ambition de l'observatoire : enrichir progressivement les connaissances disponibles, faire émerger de nouveaux sujets et proposer des analyses toujours plus utiles aux 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 5^e numéro, les données agrégées concernent le 1^{er} semestre 2026. La diffusion de ces informations s'inscrit dans l'objectif général 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 du Val de Fensch et de Portes de France - Thionville), 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.....	3
Locaux d'activités & entrepôts en Moselle	12
Les espaces de travail et d'hébergement mutualisés en Moselle	21
Définitions	23



LE MARCHÉ DES BUREAUX DANS LE SILLON MOSELLAN : METZ SÉDUIT TOUJOURS

MOINS DE TRANSACTIONS, MAIS DAVANTAGE DE SURFACES, CONCENTRÉES À METZ

Au 1^{er} semestre 2026, **35 transactions** de bureaux ont été recensées dans le sillon mosellan, représentant **9 600 m²** commercialisés.

Le marché affiche **11 transactions de moins qu'au 1^{er} semestre 2025** (35 contre 46), mais la demande placée progresse sensiblement en surface (**9 600 m² contre 7 400 m²**, soit près de **+30 %**). Cette évolution traduit un marché moins dynamique en nombre de transactions, mais porté par quelques grandes opérations, notamment dans l'Euro-Métropole de Metz, et plus particulièrement dans la ville de Metz.

- ◇ L'Euro-Métropole concentre **26 transactions** (74 % du total) et **8 600 m², soit près de 90 % des surfaces** commercialisées. À elle seule, la ville de Metz représente 21 transactions et 7 400 m².
- ◇ L'agglomération de Thionville reste le 2nd pôle avec 5 transactions et seulement 400 m².
- ◇ Les autres territoires (Rives de Moselle et Mad-et-Moselle) demeurent très marginaux.

Alors que le marché du 1^{er} semestre 2025 reposait principalement sur 2 pôles (Metz et Thionville), le 1^{er} semestre 2026 apparaît beaucoup plus polarisé dans la métropole. L'écart entre Metz et les autres territoires se renforce nettement, tant en nombre de transactions qu'en surfaces commercialisées.



1^{er} semestre 2026 :

35

transactions de bureaux pour **9 600 m²**

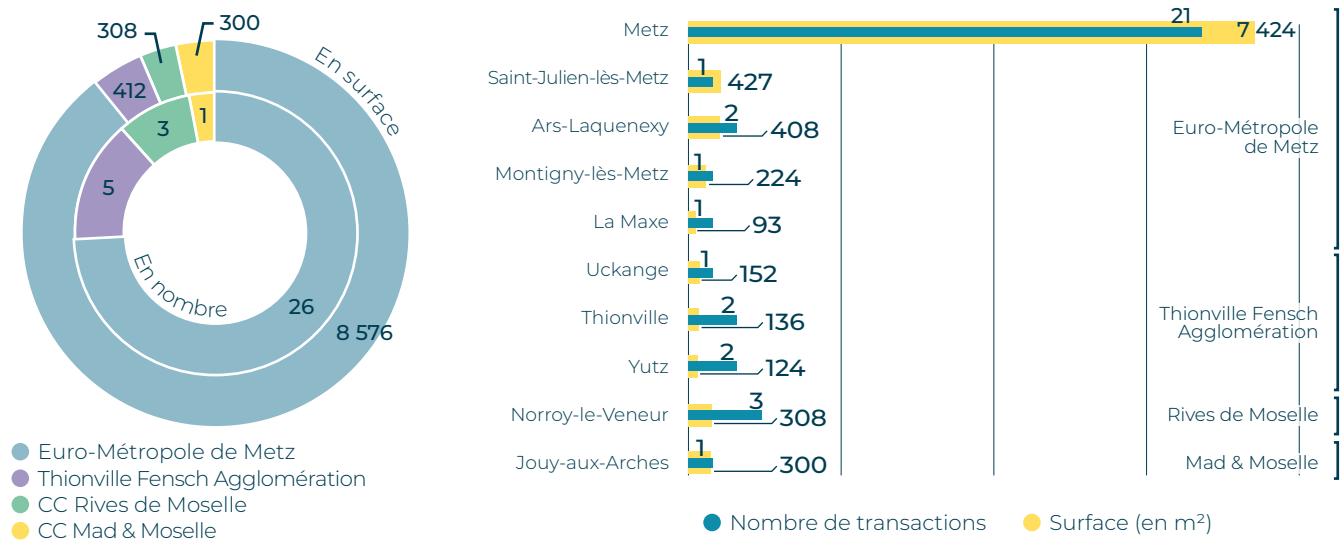
CONTRE

1^{er} semestre 2025 :

46

transactions pour **7 400 m²**

III Transactions de bureaux dans le sillon mosellan au 1^{er} semestre 2026 par EPCI et par commune



La périphérie concentre toujours plus de 2/3 des transactions et des surfaces, dans la continuité de la situation observée en 2025. L'activité au centre-ville est exclusivement portée par Metz et Thionville.

Les secteurs périphériques les plus attractifs restent :

- ◇ Le Technopôle, Actipôle et le Pôle Santé Innovation de Mercy à Metz ;
- ◇ l'Écoparc de Norroy-le-Veneur ;
- ◇ et la ZAC Espace Meilbourg à Yutz.



PAROLES D'ACTEURS

« Le marché des bureaux est globalement plus calme. On constate notamment une baisse notable de l'activité dans le secteur de Thionville. »

« La demande est un peu plus faible, mais elle reste qualitative. De nombreux dossiers sont engagés pour le second semestre. »

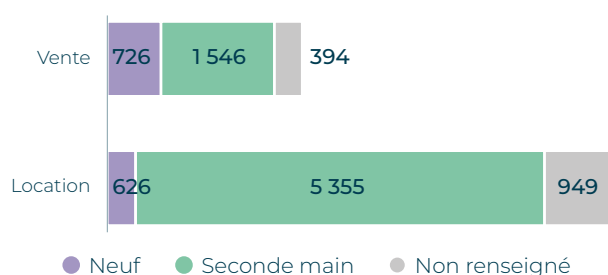
« Les relations avec les commercialisateurs évoluent : les échanges prennent davantage de temps et les acheteurs comme les propriétaires donnent parfois peu ou pas de nouvelles. »

LE MARCHÉ RESTE PORTÉ PAR LA LOCATION ET LA SECONDE MAIN

La seconde main reste largement majoritaire, avec 22 transactions sur 35 et 6 900 m², soit 63 % des opérations et 72 % des surfaces. **Le neuf** représente 9 transactions et près de 1 400 m² ; il est **davantage présent dans les ventes** que dans les locations, même si les surfaces concernées restent limitées.

La location constitue par ailleurs le principal mode de transaction, avec 22 opérations et 6 930 m², contre 13 ventes et 2 666 m². Le statut du bien n'est pas renseigné pour 4 transactions, représentant 1 300 m².

/// Surfaces de bureaux placées (en m²) dans le sillon mosellan au 1^{er} semestre 2026, par type d'opération



Les transactions en immobilier neuf se concentrent essentiellement sur quelques sites : **le Two** et **le Tree** sur l'espace Meilbourg à Yutz, **le Skotia** dans la ZAC de Mercy à Ars-Laquenexy, **Alizé** dans l'écoparc de Norroy-le-Veneur, ainsi que plusieurs opérations en centre-ville de Metz, parmi lesquelles **l'Impératrice**, **Riva Verde** et **l'Eden**.

	Nombre de Transactions		Surface (m ²)		Nombre	Surface (m ²)
	Location	Vente	Location	Vente		
Neuf	4	5	626	726	9	1 352
Seconde main	16	6	5 355	1 546	22	6 901
Non renseigné	2	2	949	394	4	1 343
TOTAL	22	13	6 930	2 666	35	9 596

	Nombre de Transactions		Surface (m ²)		Nombre	Surface (m ²)
	Location	Vente	Location	Vente		
Neuf	18 %	38 %	9 %	27 %	26 %	14 %
Seconde main	73 %	46 %	77 %	58 %	63 %	72 %
Non renseigné	9 %	15 %	14 %	15 %	11 %	14 %
TOTAL	63 %	37 %	72 %	28 %	100 %	100 %

Centre-ville ou périphérie ?

> PÉRIPHÉRIE

71 % des transactions

67 % des surfaces

Neuf ou seconde main ?

> SECONDE MAIN

63 % des transactions

72 % des surfaces

Vente ou location ?

> LOCATION

63 % des transactions

72 % des surfaces

PAROLES D'ACTEURS

« Le neuf est fortement demandé, mais l'offre immédiatement disponible reste limitée. Plusieurs programmes en Vefa ne se lancent pas, faute de réservations suffisantes. Les exigences des banques en matière de pré-commercialisation freinent le lancement de nouvelles opérations, tandis que la hausse des taux réduit la capacité d'achat des entreprises. »

LES PETITES SURFACES DOMINENT LES TRANSACTIONS

Le marché reste largement composé de petites surfaces, avec 19 transactions de moins de 150 m², soit 54 % des opérations. Les transactions de **moins de 300 m² représentent ainsi 71 % des opérations**, mais seulement 29 % des surfaces. À l'inverse, les 5 transactions de 500 m² et plus, soit seulement 14 % des opérations, représentent plus de la moitié des surfaces.

Cette structure confirme la prédominance des petites surfaces dans les transactions, tandis que les opérations de plus grande taille, bien que moins nombreuses, continuent de peser significativement sur les volumes totaux. Parmi les principales transactions : Axima Concept (1 700 m²) à la Grange-aux-Bois à Metz, Action Logement au centre-ville de Metz (900 m²), Desbos (850 m²) et Rehau Tube (700 m²) au Technopôle à Metz.

III Transactions de bureaux au 1^{er} semestre 2026 dans le sillon mosellan, par surface

	Transactions		Surface	
	Nombre	%	m ²	%
0-149 m ²	19	54 %	1 770	18 %
150-299 m ²	6	17 %	1 065	11 %
300-499 m ²	5	14 %	1 814	19 %
500-999 m ²	4	11 %	3 283	17 %
1 000 m ² et +	1	3 %	1 664	17 %
TOTAL	35	100 %	9 596	100 %

Quelles surfaces ?

SURFACE MÉDIANE 126 M²

SURFACE MOYENNE 274 M²

Par secteur d'activités :

+ construction : **843 m²**

+ industrie : **724 m²**

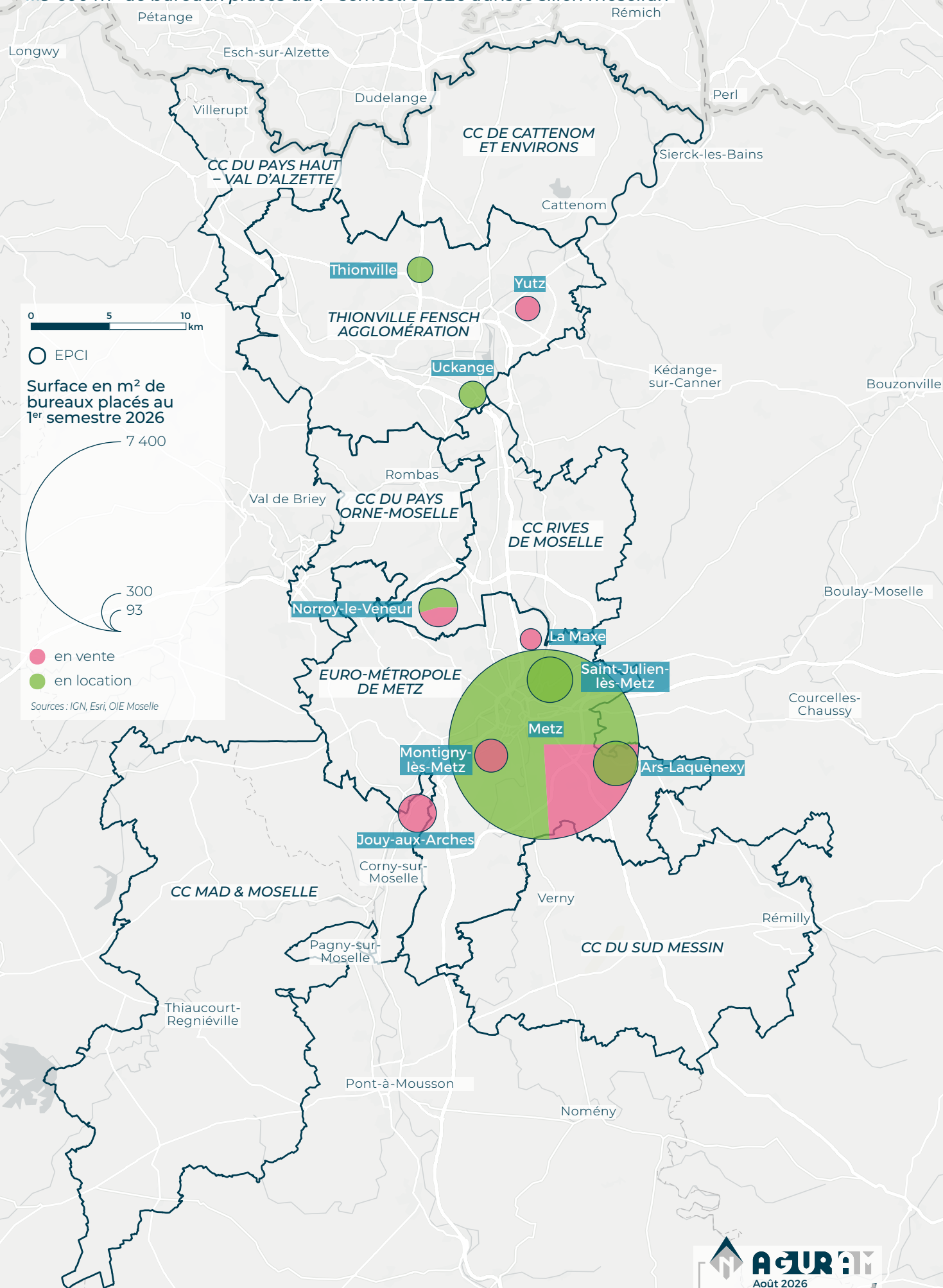
+ services : **193 m²**

PAROLES D'ACTEURS

« Le marché messin renoue avec ses fondamentaux : les petites et moyennes surfaces de bureaux, jusqu'à 300 m², constituent la majeure partie des demandes. Le volume global de demandes reste toutefois faible. »

« La tendance des demandes est à la sobriété et à l'optimisation des surfaces. Nous sommes régulièrement sollicités pour accompagner des arbitrages visant à optimiser l'occupation des locaux : regroupement de plusieurs sites sur un même lieu ou réduction des surfaces pour intégrer davantage de flex office. »

/// 9 600 m² de bureaux placés au 1^{er} semestre 2026 dans le sillon mosellan



Les transactions de bureaux restent concentrées à l'est et au centre de l'Euro-Métropole de Metz

CC RIVES DE MOSELLE
308 m²

EURO-MÉTROPOLÉ
DE METZ
8 576 m²

SECTEUR NORD
689 m²

SECTEUR EST
4 583 m²

SECTEUR CENTRE
3 303 m²

SECTEUR SUD
Non concerné

Surface en m² de bureaux
placés au 1^{er} semestre 2026

- ZAE métropolitaines
- ZAE de la CC Rives de Moselle
- autres espaces d'activités
- tache urbaine

Sources : IGN, Esri, OIE Moselle

DES ÉCARTS DE LOYERS ET DE PRIX DE VENTE MARQUÉS SELON LES BIENS ET LEUR LOCALISATION

Au 1^{er} semestre 2026, le **loyer moyen** des bureaux dans le sillon mosellan s'élève à **131 € HT/HC/m²/an**, avec **162 € dans le neuf et 127 € en seconde main**.

Les loyers sont plus élevés en centre-ville qu'en périphérie, avec un différentiel marqué pour les biens de seconde main : 156 € contre 120 €/m²/an.

En périphérie, les loyers des programmes neufs présentent de forts écarts, avec des niveaux pouvant atteindre 170 à 180 €/m²/an dans la métropole messine, notamment dans le secteur de Mercy, contre 120 €/m²/an à Uckange.

Quels prix moyens ?

Loyer neuf : **162 € HT/HC/m²/an**

Loyer seconde main : **127 € HT/HC/m²/an**

Prix de vente neuf : **3 050 € HT/HD/m²**

Prix de vente seconde main : **1 626 € HT/HD/m²**

Ces différences reflètent les effets de localisation, la qualité des programmes et les caractéristiques propres aux biens commercialisés.

III Loyer des bureaux (en € HT/HC/m²/an) dans le sillon mosellan au 1^{er} semestre 2026

	Centre-ville			Périphérie			Loyer moyen
	Minimum	Maximum	Moyen	Minimum	Maximum	Moyen	
Neuf	182	182	182	119	178	160	162
Seconde main	130	172	156	100	160	120	127

Le **prix moyen de vente des bureaux** s'établit à **2 080 € HT/HD/m²** au 1^{er} semestre 2026, avec un niveau nettement plus élevé dans le **neuf (3 050 €/m²)** que dans la **seconde main (1 626 €/m²)**.

Une différence marquée apparaît également entre centre-ville et périphérie pour les biens neufs, avec un prix moyen de 3 382 €/m² en centralité contre 2 468 €/m² en périphérie. Les prix de seconde main, exclusivement enregistrés en périphérie, présentent par ailleurs une forte amplitude, de 1 237 €/m² au Campus d'activités à la Maxe à 3 650 €/m² pour une petite cellule rue de Sarre à Metz, traduisant la diversité des biens commercialisés.

Par territoire :

- ◇ Euro-Métropole de Metz : prix moyen de 1 965 €/m², avec un écart marqué entre le neuf (3 382 €/m²) et la seconde main (1 440 €/m²) ;
- ◇ Thionville Fensch Agglomération : prix moyen de 2 450 €/m², porté par 2 ventes de bureaux neufs à l'espace Meilbourg à Yutz ;
- ◇ Rives de Moselle et de Mad et Moselle : avec une vente chacune, ces 2 intercommunalités affichent des prix moyens compris entre 2 400 et 2 500 €/m², pour des produits de qualité : Alizé dans l'écoparc de Norroy-le-Veneur et Technisud 1 à Jouy-aux-Arches.

III Prix de vente des bureaux (en € HT/HD/m²) dans le sillon mosellan au 1^{er} semestre 2026

	Centre-ville			Périphérie			Prix moyen
	Minimum	Maximum	Moyen	Minimum	Maximum	Moyen	
Neuf	2 232	3 750	3 382	2 450	2 483	2 468	3 050
Seconde main	-	-	-	1 237	3 650	1 626	1 626



PAROLES D'ACTEURS

« Sur le neuf, la hausse des prix s'explique notamment par l'augmentation des coûts de construction et des matériaux, qui pèse directement sur le coût des nouvelles opérations. »

LES SERVICES ET LES ENTREPRISES LOCALES RESTENT AU CŒUR DU MARCHÉ

Les activités de services dominent toujours largement les transactions, avec 25 opérations sur 35, soit 70 % du total, pour plus de 4 800 m² commercialisés. La santé humaine constitue le

principal secteur, avec 11 transactions et près de 1 940 m² ; les autres activités de services étant très diverses (services aux entreprises, finance-assurance, formation, informatique, administration publique, etc.). Le commerce de gros arrive ensuite avec 3 transactions, pour environ 1 000 m², puis la construction et l'industrie, avec respectivement 2 et 1 transactions.

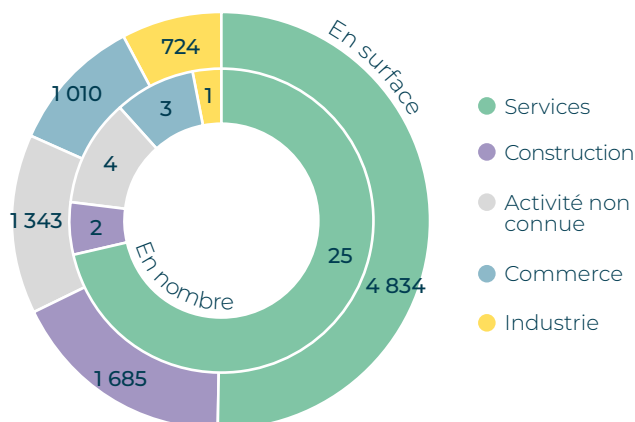
À souligner : Certains secteurs pèsent davantage dans les surfaces que dans le nombre d'opérations. C'est notamment le cas de la construction, avec seulement 2 transactions, mais 1 685 m² commercialisés, soit 18 % des surfaces. C'est aussi le cas de l'administration publique, qui ne compte qu'une opération pour 927 m², soit 10 % du volume. À l'inverse, la santé représente près d'1/3 des transactions, mais seulement 20 % des surfaces commercialisées, traduisant des opérations de plus petite taille en moyenne.

Cette répartition révèle un marché porté par les services en nombre de transactions, mais plus diversifié lorsqu'il est analysé en termes de surfaces.

Le marché reste majoritairement porté par des entreprises déjà implantées localement : parmi les

30 transactions renseignées, 17 correspondent à un maintien dans le même EPCL, soit près de 60 % des opérations.

III Transactions de bureaux par secteur d'activité dans le sillon mosellan au 1^{er} semestre 2026



La part des premières implantations progresse toutefois nettement, représentant désormais 40 % des transactions, contre environ 15 % les années précédentes. Avec 15 % des surfaces, ces nouvelles implantations concernent cependant des surfaces relativement réduites. Les mouvements depuis un autre EPCL de Moselle ou de Meurthe-et-Moselle restent, quant à eux, très limités, avec une seule transaction recensée.

120 m² de bureaux loués bâtiment Le Meltem à Ecoparc à Norroy-le-Veneur



© Dumur Immobilier

Vente de 850 m² de bureaux au Technopôle à Metz



© CBRE Benedic

1 600 m² de bureaux et locaux loués zone de la Grange-aux-Bois à Metz



© BNP Paribas Real Estate

115 m² de bureaux loués av. Vauban à Thionville



© CE Immobilier

900 m² de bureaux loués au centre-ville de Metz



© Arthur Loyd Lorraine

PAROLES D'ACTEURS

« La demande est surtout portée par les professions de santé et les laboratoires, qui représentent environ 30 % des transactions. Ces activités pourraient à l'avenir se rapprocher de l'hôpital de Maizières, même si la demande reste également soutenue sur la ZAC de Mercy. »

UNE OFFRE DE BUREAUX ÉTOFFÉE A COURT ET MOYEN TERME

L'offre immédiate de bureaux, disponibles à la location ou à la vente à moins d'un an, est estimée à **120 000 m²**, dont **plus de 80 % situés dans l'Euro-Métropole de Metz**. Les programmes neufs représentent environ 20 % de cette offre.

À cette offre pourraient s'ajouter, **à horizon de 1 à 2 ans, près de 60 000 m² supplémentaires**. Le territoire dispose ainsi d'un volume significatif de surfaces susceptibles d'accompagner de nouvelles implantations comme les besoins d'évolution des entreprises déjà présentes.

316 m² de bureaux à louer route de Metz à Thionville



© CEA immobilier

180 m² de bureaux à vendre Quartier gare à Metz



© Dumur Immobilier

307 m² de bureaux à vendre ou à louer, divisibles à partir de 144 m², avenue André Malraux à Metz



© CBRE-Benedic

Néoterra 10 000 m² de bureaux à vendre à Maizières-lès-Metz



© Arthur Loyd Lorraine

5 200 m² de bureaux de seconde main à louer au Technopôle à Metz



© BNP Paribas real estate

Opération Mermoz à Marly



© CBRE-Benedic

PAROLES D'ACTEURS

« Un programme de rénovation de bureaux est en cours au Technopôle, boulevard de la Solidarité, sur environ 4 000 m², avec un bâtiment divisé en deux ensembles. »

« Néoterra, à Maizières-lès-Metz, représente environ 17 000 m² d'activités économiques et médicales face au nouvel hôpital. Le site proposera plus de 10 000 m² de bureaux, 3 000 m² de commerces et différents services, dont une crèche, un restaurant et une salle de fitness. »

« À Mercy, des surfaces neuves sont immédiatement disponibles dans l'immeuble Skotia et une 2^e tranche de 1 500 m² est prête à être lancée. »



LOCAUX D'ACTIVITÉS & ENTREPÔTS EN MOSELLE : UN MARCHÉ QUI SE MAINTIENT, DES SURFACES PLUS MODESTES

UNE ACTIVITÉ STABLE, MALGRÉ DES SURFACES PLUS MODESTES

Au 1^{er} semestre 2026, **35 transactions de locaux d'activités et d'entrepôts** ont été recensées en Moselle, représentant **27 300 m²**. Le marché se compose de **34 locaux d'activités, pour environ 20 400 m², et d'un entrepôt de 6 900 m²**.

Comparativement à 2025 :

- ◇ le nombre d'opérations progresse légèrement (35 contre 33) ;
- ◇ en revanche, les surfaces commercialisées reculent de 26 %, passant de près de 37 000 m² à 27 300 m². Les volumes de 2025 avaient en effet été fortement soutenus par une opération de plus de 12 000 m² à Ennery, sans équivalent au 1^{er} semestre 2026.

L'Euro-Métropole de Metz regroupe une part importante du marché, avec 16 transactions pour 18 300 m², soit près de la moitié des opérations et les 2/3 des surfaces commercialisées. Cette concentration, plus marquée qu'au

1^{er} semestre 2025, s'appuie principalement sur des transactions réalisées à Metz, Moulins-lès-Metz, Ars-sur-Moselle, Augny et Woippy.

Le bassin de Thionville, principalement à Thionville Fensch et dans l'Arc Mosellan, enregistre 11 transactions et 5 400 m², soit près d'1/3 des opérations et 20 % des surfaces commercialisées. L'activité reste soutenue, mais les surfaces demeurent modestes.

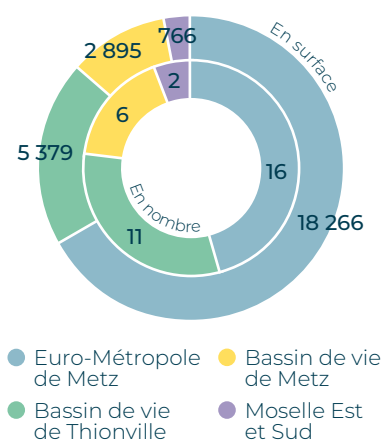
Le bassin de vie de Metz, hors Euro-Métropole, porté principalement par Rives de Moselle, compte 6 transactions, représentant environ 10 % des surfaces commercialisées, et apparaît en net retrait par rapport au 1^{er} semestre 2025.



35 transactions de locaux et entrepôts pour près de **27 300 m²** au 1^{er} semestre 2026

CONTRE **33** transactions et **37 000 m²** à la même période en 2025

III Transactions de locaux et entrepôts en Moselle au 1^{er} semestre 2026 par secteur géographique



	Entrepôts		Locaux d'activités		Nombre	Surface
	Nombre	Surface	Nombre	Surface		
Euro-Métropole de Metz	1	6 865	15	11 401	16	18 266
Bassin de vie de Thionville	-	-	11	5 379	11	5 379
Bassin de vie de Metz	-	-	6	2 895	6	2 895
Moselle Est et Sud	-	-	2	766	2	766
TOTAL	1	6 865	34	20 441	35	27 306

Les transactions de locaux d'activité se répartissent le long de l'axe mosellan. Le marché apparaît géographiquement diffus, sans véritable concentration dans une zone d'activité unique, même si quelques pôles sont plus actifs.

3 zones regroupent ainsi 3 à 4 transactions : Actipôle à Metz, Actisud à Augny et Moulins-lès-Metz, et Metzange-Buchel à Thionville. À Woippy, les 4 transactions se répartissent sur plusieurs sites, situés avenue et route de Thionville.

PAROLES D'ACTEURS

« Ce n'est pas un gros semestre ! On retrouve à peu près le même niveau d'activité que l'an dernier, avec un nombre de transactions similaire, mais moins de grandes opérations. »

« Les besoins sont présents, notamment sur les locaux d'activités. En revanche, les opérations de grande taille restent ponctuelles, ce qui peut fortement faire varier les volumes commercialisés d'un semestre à l'autre. »

LA SECONDE MAIN RESTE PRÉDOMINANTE, TANDIS QUE LA VENTE GAGNE DU TERRAIN

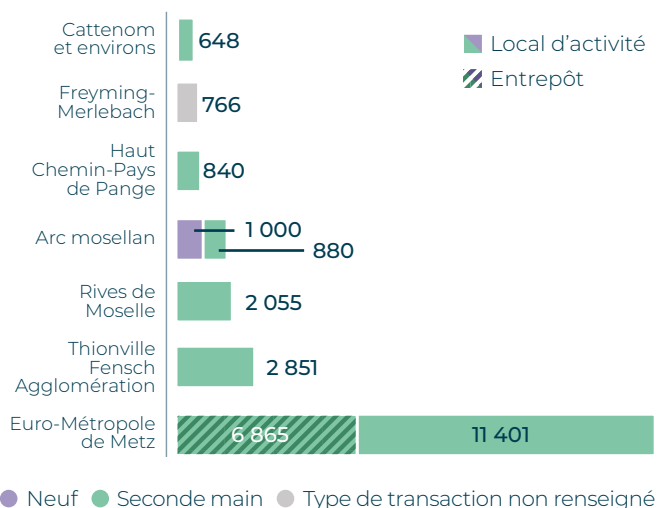
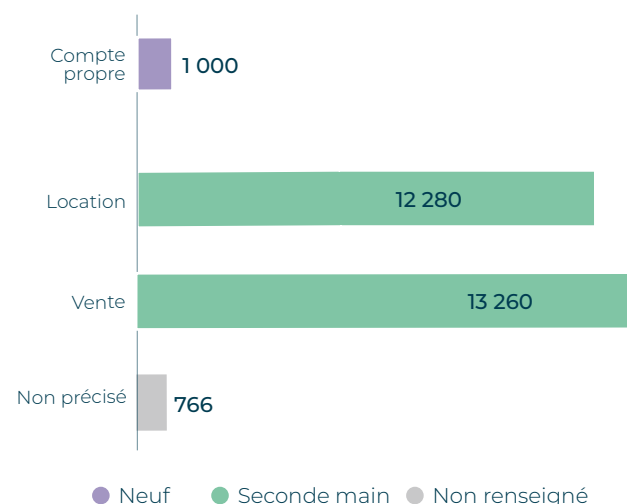
Le marché reste largement orienté vers la seconde main, qui représente plus de **90 % des transactions et des surfaces commercialisées**. Le neuf est très peu présent, avec une seule opération recensée, représentant 1 000 m².

La location reste majoritaire en nombre de transactions, avec 20 opérations, soit **près de 60 % du marché**, contre 12 ventes, soit un peu plus d'1/3. Les ventes représentent toutefois près de la moitié des surfaces commercialisées (un peu moins de la moitié pour les locations). Cette répartition est fortement influencée par les opérations de grande taille : le marché du 1^{er} semestre 2026 comprend notamment

la vente, à un investisseur, d'un entrepôt de près de 7 000 m² (centre de tri route de Woippy à Metz), tandis que le 1^{er} semestre 2025 avait été marqué par la location d'un entrepôt de 12 000 m². En dehors de cette opération, les surfaces moyennes des ventes et des locations au 1^{er} semestre 2026 sont relativement proches, de l'ordre de 600 m².

Actuellement occupé jusqu'à la fin de l'année, cet entrepôt est d'ores et déjà proposé à la location ou à la vente, en totalité ou à la découpe. Il peut convenir à diverses activités, notamment commerciales, logistiques, artisanales ou encore de loisirs.

III Surfaces de locaux d'activités et entrepôts placées en Moselle au 1^{er} semestre 2026, par type d'opération et par territoire



La location représentait 80 % des transactions et 70 % des surfaces au 1^{er} semestre 2025, et respectivement 80 % et 60 % sur l'ensemble de l'année 2025. En 2026,

elle demeure le principal mode de commercialisation en nombre d'opérations, mais sa part dans les surfaces se rapproche de celle des ventes.

Neuf ou seconde main ? SECONDE MAIN

91 % des transactions
94 % des surfaces

Vente ou location ? LOCATION

57 % des transactions
45 % des surfaces



PAROLES D'ACTEURS

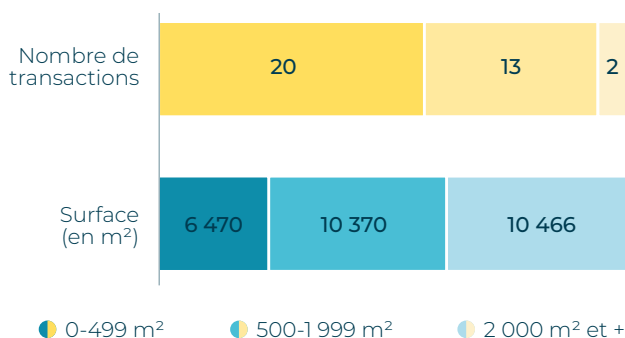
« Les statistiques reflètent les réalités actuelles de nos clients : le recours aux locaux de seconde main et à la location permet d'ajuster très rapidement l'activité et les charges de l'entreprise, dans un contexte où il faut être très agile. »

« Le marché apparaît également plus orienté vers l'acquisition d'actifs existants, tandis que l'offre neuve demeure limitée. »

LES PETITES SURFACES DOMINENT, LES GRANDES OPÉRATIONS CONCENTRENT LES SURFACES

Les petites surfaces restent majoritaires en nombre, tandis que les grandes opérations regroupent une part importante des surfaces.

Les transactions de moins de 500 m² représentent près de 60 % des opérations, mais seulement 1/4 des surfaces. Les surfaces de 500 à 1 999 m² représentent un peu plus d'1/3 des transactions et des surfaces. Les 2 opérations de 2 000 m² et plus, qui ne représentent que 6 % des transactions, concentrent à elles seules près de 40 % des surfaces.



III Transactions de locaux d'activités au 1^{er} semestre 2026 en Moselle, par surface

	Entrepôts		Locaux d'activités		Total			
	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	%	m ²	%
0-499 m ²	-	-	20	6 470	20	57 %	6 470	24 %
500-1 999 m ²	-	-	13	10 370	13	37 %	10 370	38 %
2 000 m ² et +	1	6 865	1	3 601	2	6 %	10 466	38 %
TOTAL	1	6 865	34	20 441	35	100 %	27 306	100 %

La surface moyenne s'établit à environ 600 m² pour les locaux et 6 865 m² pour l'unique entrepôt recensé.

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

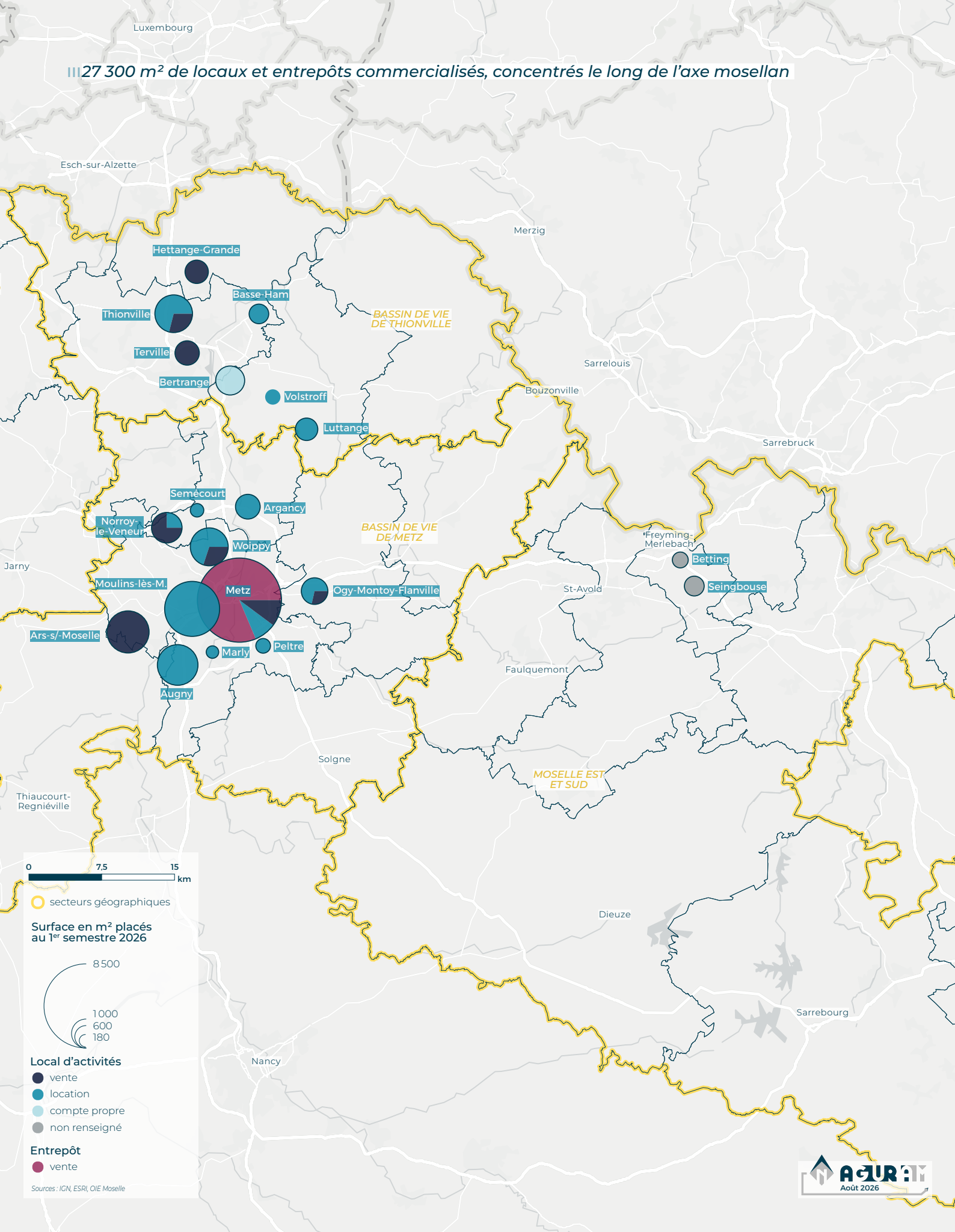
	Nombre	Surface	Surface minimale	Surface maximale	Surface moyenne
LOCAUX D'ACTIVITÉS	34	20 441	184	3 601	601
Industrie	2	876	336	540	438
Industrie manufacturière	1	336	336	336	336
Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution	1	540	540	540	540
Construction	6	3 478	184	1 000	580
Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles	11	4 569	256	727	415
Services	15	11 518	200	3 601	768
Activités de services administratifs et de soutien	2	1 167	567	600	584
Activités immobilières	3	2 685	467	1 570	895
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	1	515	515	515	515
Arts, spectacles et activités récréatives	1	1 567	1 567	1 567	1 567
Autres activités de services	1	398	398	398	398
Hébergement et restauration	2	496	216	280	248
Santé humaine et action sociale	2	550	200	350	275
Transports et entreposage	3	4 140	240	3 601	1 380
Entrepôts : Transports et entreposage	1	6 865	6 865	6 865	6 865
Locaux d'activités et entrepôts	35	27 306	184	6 865	780

PAROLES D'ACTEURS

« Un certain nombre de transactions concernent des entreprises du secteur du bâtiment, qui recherchent plutôt des locaux récents, sauf dans le second œuvre, où elles privilégient des locaux à rénover, nécessitant un réinvestissement important. »



/// 27 300 m² de locaux et entrepôts commercialisés, concentrés le long de l'axe mosellan



III L'axe nord et le sud concentrent les transactions de locaux et entrepôts

CC RIVES DE MOSELLE
2 055 m²

EURO-MÉTROPOLÉ
DE METZ
18 266 m²

SECTEUR NORD
8 577 m²

SECTEUR EST
1 828 m²

SECTEUR SUD
7 861 m²

SECTEUR CENTRE
Non concerné

Surface en m² de locaux
d'activités et d'entrepôts
placés au 1^{er} semestre 2026

- ZAE métropolitaines
- ZAE de la CC Rives de Moselle
- autres espaces d'activités
- tache urbaine

Sources : IGN, Esri, OIE Moselle

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

Les **locations** concernent exclusivement des **locaux de seconde main**. Leur loyer moyen s'établit à **63 € HT/HC/m²/an**, avec des niveaux compris **entre 20 et 106 €/m²/an**.

Les loyers les plus bas, de 20 à 50 € HT/HC/m²/an, concernent des locaux situés en périphérie, mais sans profil homogène en termes de territoire, de surface ou d'état du bien. Les niveaux de loyer les plus élevés apparaissent quant à eux dans différents territoires, en centre-ville comme en périphérie, et concernent des locaux de taille relativement réduite (300-400 m²), notamment à des activités commerciales, de traiteur ou de restauration.

Aucune location de locaux neufs ni d'entrepôts, neufs ou de seconde main, n'a été recensée.

III Loyer des locaux d'activités (en € HT/HC/m²/an) en Moselle au 1^{er} semestre 2026

	Minimum	Maximum	Moyen
Seconde main	20	106	63

À la **vente**, les **locaux de seconde main** affichent un prix moyen de **860 € HT/HD/m²**, pour des valeurs allant **de 286 à 2 250 €/m²**. Le prix le plus élevé, à 2 250 €/m², concerne un petit local de qualité situé dans la zone de Metzange-Buchel à Thionville. Une opération en compte propre dans le neuf a par ailleurs été recensée à 1 200 €/m².

Côté entrepôts, une seule vente de seconde main a été enregistrée, à **437 € HT/HD/m²**.

III Prix de vente des locaux d'activités (en € HT/HD/m²) en Moselle au 1^{er} semestre 2026

	Minimum	Maximum	Moyen
Neuf (en compte propre)	1 200	1 200	1 200
Seconde main	286	2 250	860

III Prix de vente des entrepôts (en € HT/HD/m²) en Moselle au 1^{er} semestre 2026

	Minimum	Maximum	Moyen
Seconde main	437	437	437

Quelles surfaces ?

LOCAUX D'ACTIVITÉS

Surface médiane : **458 m²**

Surface moyenne : **601 m²**

Par tranche :

0-499 m² : 324 m²

500-1 999 m² : 798 m²

2 000 m² et + : 3 601 m²

ENTREPÔTS

Surface médiane : **6 865 m²**

Surface moyenne : **6 865 m²**

Quels prix moyens ?

LOCAUX D'ACTIVITÉS

Loyer seconde main : **63 € HT/HC/m²/an**

Prix de vente neuf : **1 200 € HT/HD/m²**

Prix de vente seconde main : **860 € HT/HD/m²**

ENTREPÔTS

Prix de vente seconde main : **437 € HT/HC/m²/an**



PAROLES D'ACTEURS

« L'écart de prix entre les locaux d'activités et les entrepôts s'explique notamment par leurs caractéristiques et leurs usages. Les locaux d'activités sont généralement plus polyvalents et situés à proximité des pôles urbains et commerciaux. Les entrepôts présentent quant à eux des valeurs au m² plus faibles, notamment en raison de leur grande taille. Les caractéristiques techniques et la localisation des actifs contribuent également à cet écart. »

Location de 700 m² de locaux zone Jonquières à Argancy



© BNP Paribas Real Estate

840 m² de de locaux vendus à Ecoparc à Norroy-le-Veneur



© Dumur Immobilier

Location de 570 m² de locaux d'activités Rue des terres rouges ZI Metzange à Thionville



© CEA Immobilier

Location de 280 m² de locaux d'activités à Val Euromoselle sud à Norroy-le-Veneur



© CBRE Benedic

6 900 m² vendus 60 route de Woippy à Metz



© Arthur Loyd Lorraine

UNE OFFRE DISPONIBLE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE, APPELÉE À SE RENFORCER

La Moselle dispose actuellement de **320 000 m² de locaux d'activités** et de **140 000 m² d'entrepôts immédiatement disponibles**. Répartie dans l'ensemble des bassins de vie, cette offre se caractérise par une faible part de surfaces neuves.

À court terme, l'offre neuve devrait toutefois s'étoffer de **40 000 m² de locaux d'activités** et de **200 000 m² d'entrepôts** supplémentaires.

970 m² de locaux d'activités neufs à louer à Metz Nord



Bien d'investissement de 760 m² à Lexy



2 740 m² de locaux d'activités à vendre ZAC Unicom à Basse-Ham



7 600 m² d'entrepôts à vendre ZI du Grand Bois à Sarreguemines



3 210 m², à vendre ou à louer, divisibles à partir de 250 m² et disponibles à court terme à Yutz



PAROLES D'ACTEURS

« La Moselle bénéficie d'un volume d'offre significatif, réparti sur l'ensemble du territoire. Toutefois, la faible part de surfaces neuves souligne un parc immobilier majoritairement existant, qui peut offrir des opportunités de repositionnement, de réhabilitation ou de reconfiguration pour répondre aux besoins des utilisateurs. »

LES ESPACES DE TRAVAIL ET D'HÉBERGEMENT MUTUALISÉS EN MOSELLE

LA DÉMARCHE

Dans le cadre de l'OIE, un recensement des espaces de travail et d'hébergement mutualisés pour les entreprises a été réalisé en Moselle.

Il porte sur **les sites physiques proposant une offre de travail, d'hébergement, de services ou d'équipements mutualisés, accessibles aux entreprises, entrepreneurs, indépendants ou porteurs de projets.**

3 grandes catégories de lieux se sont distinguées :

- ◇ **Coworking/centre d'affaires** : espaces de travail flexibles proposant des postes ou bureaux partagés ou privatifs, auxquels peuvent s'ajouter des salles de réunion, de la domiciliation ou des services mutualisés ;
- ◇ **Pôle entrepreneurial/pépinière/hôtel d'entreprises** : structures proposant des locaux professionnels et, selon les cas, des services d'accompagnement, d'animation et de développement des entreprises ;
- ◇ **FabLab/espace d'innovation numérique** : lieux mettant à disposition des équipements, espaces et compétences permettant d'expérimenter, concevoir, prototyper ou produire des projets, notamment à l'aide d'outils numériques.

Le recensement privilégie **l'implantation physique** : lorsqu'un même bâtiment accueille plusieurs structures ou dispositifs, ceux-ci ne sont pas comptabilisés comme autant de sites. À l'inverse, les différentes implantations d'un même opérateur sont comptabilisées séparément.

Les tiers-lieux essentiellement culturels, sociaux ou associatifs sans offre identifiée de travail ou d'hébergement professionnel ou d'équipements mobilisables pour des projets économiques n'ont pas été retenus.



© BNP Paribas real estate

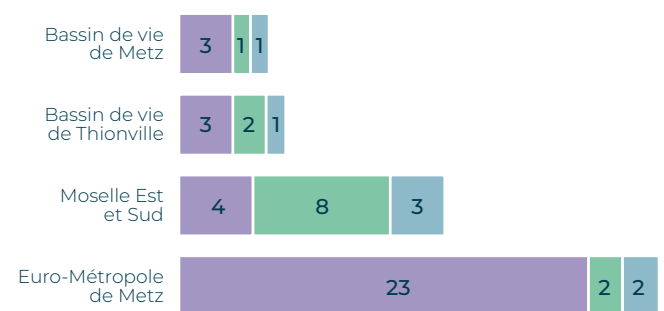
UNE OFFRE DIVERSIFIÉE, MAIS FORTEMENT POLARISÉE AUTOUR DE METZ

Avec une **cinquantaine de sites recensés et au moins 1 000 postes de travail**, la Moselle dispose d'une offre diversifiée couvrant aussi bien les besoins d'espaces de coworking, de structures d'hébergement entrepreneurial et d'espaces d'innovation numérique.

La géographie de l'offre reflète les fonctions économiques des territoires.

- ◇ **L'Euro-Métropole de Metz** concentre plus de la moitié des sites, notamment à Metz-gare et au technopôle. Elle se distingue par une très forte présence **d'espaces de travail flexibles et de centres d'affaires**.
- ◇ La **Moselle Est et la Moselle Sud** s'appuient davantage sur des **structures d'hébergement, d'accompagnement et d'ancrage des entreprises**, avec une implication importante de la puissance publique.
- ◇ Les **bassins de vie de Thionville et de Metz** disposent d'une offre plus limitée en volume, mais relativement diversifiée, combinant **coworking, hébergement entrepreneurial et innovation numérique**.

III Les espaces de travail et d'hébergement mutualisés en Moselle



- Coworking/centre d'affaires
- Pôle entrepreneurial/pépinière/hôtel d'entreprises
- Fablab/atelier numérique



LE COWORKING ET LE BUREAU OPÉRÉ : UNE RÉPONSE AUX DÉFIS ACTUELS DES ENTREPRISES

Si les espaces de travail flexibles ont émergé dans les entreprises françaises dès les années 1990, ils se sont fortement développés avec la crise sanitaire. Dans un contexte où les entreprises se montrent plus prudentes dans leurs engagements immobiliers, ces solutions répondent à plusieurs enjeux actuels : **maîtriser les coûts immobiliers, gagner en flexibilité organisationnelle et accompagner le développement du télétravail**. Elles constituent une alternative au bail classique, en permettant d'**ajuster les espaces et leur durée d'occupation aux besoins des entreprises**.

Le **coworking** repose sur l'usage partagé d'un lieu professionnel par plusieurs utilisateurs, tandis que le **bureau opéré** propose des espaces privatifs dédiés à une entreprise, aménagés et gérés par un opérateur. Ces 2 modèles associent **flexibilité, services et espaces de travail équipés**, auxquels peuvent s'ajouter mise en réseau, animation et accompagnement. L'offre globale s'est diversifiée ces dernières années, portée par des **acteurs publics, privés ou associatifs** : coworking, centres d'affaires, tiers-lieux, espaces intégrés à des incubateurs ou pépinières, coworking hôtelier ou encore offres en milieu rural.

Dans l'Euro-Métropole de Metz, l'offre d'espaces flexibles s'est progressivement étoffée et diversifiée. Aux acteurs historiques de l'hébergement et de la domiciliation d'entreprises, comme le **Cescom et le Quartier des Entrepreneurs**, se sont ajoutés des espaces de coworking et de bureaux partagés tels qu'**Office station, Now coworking, Weasy ou B'CoWorker**, ainsi que des opérateurs nationaux comme **Regus**.



© Arthur Loyd Lorraine

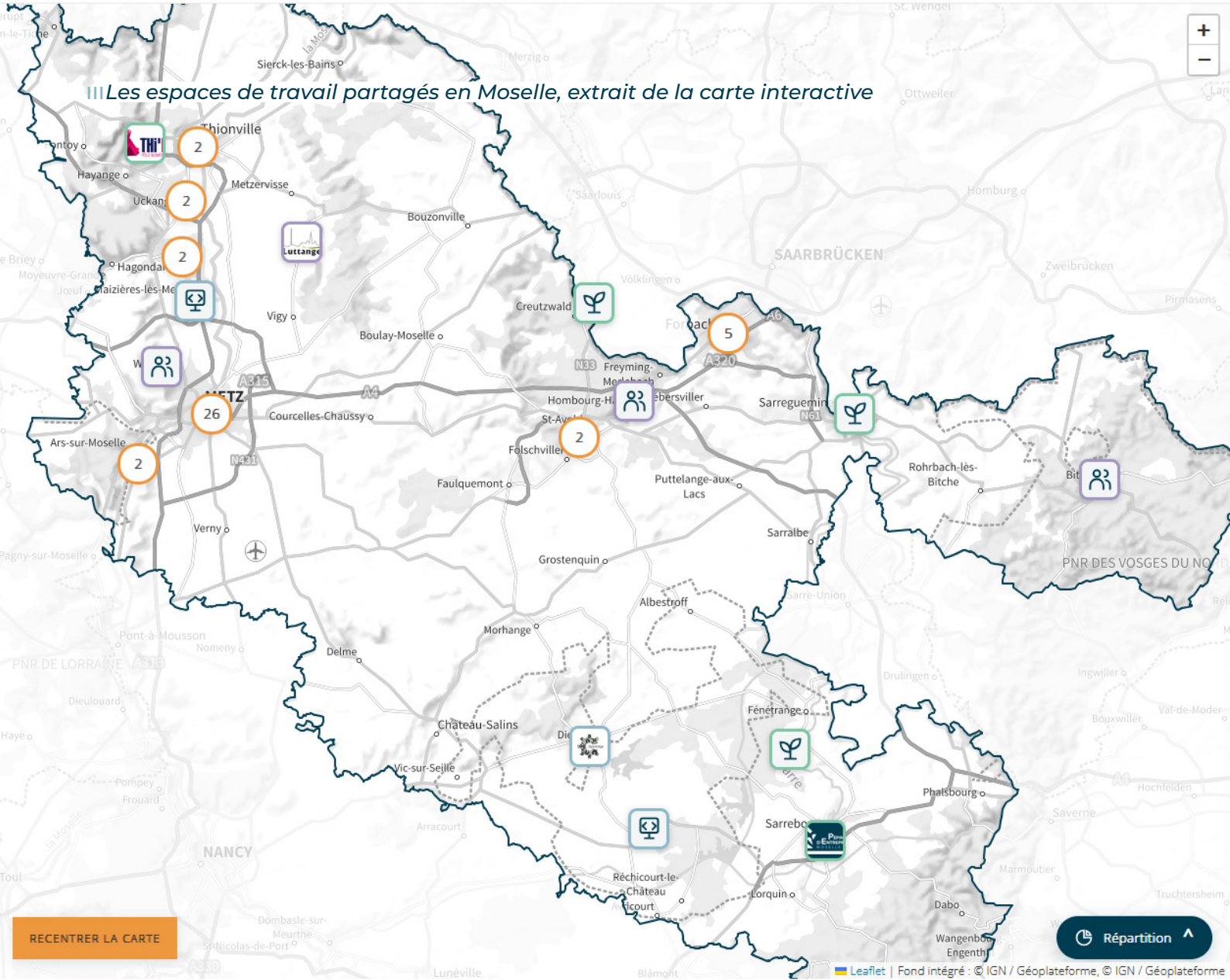
L'analyse de Grégory Bigel, président d'Arthur Loyd Lorraine et d'Imoclaire, et dirigeant d'Office Station, acteur de l'immobilier d'entreprise et des bureaux flexibles :

*« La proximité de la gare et l'offre de stationnement sont les 2 ingrédients du bon fonctionnement d'**Office station à Metz-Gare**, dont la surface a plus que doublé en 6 ans.*

Le coworking attire des entreprises très diverses, de la finance-assurance aux bureaux d'études en passant par l'intérim, et concerne aussi bien des entreprises régionales que des acteurs nationaux ou internationaux. Il répond à une nouvelle demande d'entreprises qui ne souhaitent plus forcément s'engager dans un bail classique et qui ont besoin d'un nombre de postes variable, de 10, 12, 15 jusqu'à 40 postes de travail.

*Le coût d'occupation d'un bureau en centre d'affaires peut être supérieur à celui d'un bureau loué dans le cadre d'un bail classique. Cette différence s'explique par le fait qu'il ne s'agit pas d'un simple loyer immobilier, mais d'une **prestation de services intégrée**. Le tarif comprend, au-delà de la mise à disposition du bureau, l'ensemble des charges et services nécessaires au bon fonctionnement des locaux : sécurité et conformité des installations, entretien et nettoyage, chauffage et climatisation, accès aux espaces communs, connexion Internet, gestion des équipements, ainsi que d'autres services proposés aux entreprises.*

*Les entreprises bénéficient ainsi d'un **budget maîtrisé et d'un environnement immédiatement opérationnel**, sans avoir à supporter directement l'ensemble des coûts, obligations et contraintes liés à la gestion d'un local professionnel traditionnel. En 2026, cette flexibilité continue de répondre aux besoins d'entreprises de profils variés, jusqu'à attirer également des **groupes internationaux** à la recherche d'une solution souple pour leur implantation. Les services de domiciliation participent également à l'**accompagnement de nouvelles activités** et au développement des entreprises. L'essor de ces nouvelles offres modifie le marché du bureau classique : les entreprises peuvent déléguer une gestion immobilière devenue lourde, sans avoir à investir ni à immobiliser des capitaux dans leurs propres locaux. ».*



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 m² avec quais et de plus de 6 mètres de hauteur libre, destiné aux activités de stockage et distribution 
- ◆ Neuf : construction neuve de moins de 5 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 5 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 2 ans)
- ◆ Valeur locative : € HT/Hors charges/m²/an (sans parking) ; valeur faciale inscrite au bail, hors parking, archives et autres annexes
- ◆ Valeur de vente : € HT/Hors droits/m² (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



N°4 : bilan du marché 2025



N°3 : bilan du marché au 1^{er} semestre 2025

OBSERVATOIRE SOCIO-ÉCONOMIQUE EN MOSELLE



N°2 : Emploi salarié privé, regard sur l'évolution 2014-2024

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

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 : septembre 2026 /// Conception et mise en page : Jérémy Hoffmann /// Réalisation cartographique :

Camille Didion /// Sources données : Observatoire de l'immobilier d'entreprise 2026 ///

Photo de couverture : Dumur Immobilier