

inf

Observatoire

de l'Urbanisme de l'Agglomération du Pôle Européen de Développement

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE L'AGGLOMÉRATION DE LONGWY

Mis en place en 1996, l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise permet de suivre et d'analyser l'état du marché du parc de locaux d'activités et de bureaux disponibles.

Cet outil constitue un des volets du dispositif de suivi du développement économique de l'agglomération mais permet également de répondre rapidement aux demandes des investisseurs potentiels.

Certes le niveau quantitatif des stocks disponibles ainsi que la grande disparité des produits immobiliers ne permettent pas de dégager des tendances aussi significatives que celles enregistrées sur de grandes agglomérations régionales, néanmoins, les données collectées permettent d'obtenir une photographie de l'évolution du parc de l'agglomération et de le relativiser à l'échelle régionale.

Cette étude présente l'état du parc de locaux d'activités et de bureaux - offres existantes, prix de vente ou de location - et son évolution sur l'ensemble des 19 communes de l'Observatoire ainsi que l'évolution de la construction neuve.

Les résultats de l'enquête proviennent de l'inventaire des bâtiments disponibles relevés sur le terrain et des informations communiquées par les propriétaires publics ou privés, les commercialisateurs - agences immobilières et notariales. Les données sont mises à jour semestriellement.

Les données sur les autorisations de bâtir proviennent de la Direction Départementale de l'Équipement, subdivision de Longwy.

Les transactions sur le marché immobilier de l'Agglomération de Longwy ont connu un accroissement au cours de l'année 1998. Les locaux d'activité, plus que les bureaux, ont fait l'objet d'une demande. La délivrance de permis de construire de locaux d'activités et de bureaux à tendance à diminuer.

L'OFFRE DE BUREAUX DISPONIBLES

DÉFINITION

Sont considérés comme bureaux, les locaux destinés à des activités tertiaires, à l'exception de l'activité du commerce.

La notion de "locaux anciens" correspond à des bâtiments construits depuis plus dix ans.

UN STOCK DE 7 400 M² DE SURFACES DE BUREAUX DISPONIBLES...

À la fin du second semestre 1998, l'offre de bureaux disponibles (à la location ou la vente) sur l'agglomération de Longwy représente 7 400 m² qui correspondent à 12 locaux vacants. Près d'un tiers des surfaces sont concentrées sur la ville de Longwy

... CONSTITUÉ DE LOCAUX ANCIENS...

Ce stock est constitué exclusivement de locaux anciens (plus de 10 ans), dont la majorité n'est pas immédiatement disponible :

- parmi les surfaces à aménager 5 652 m² soit 76 % du total - 2 bâtiments nécessitent des interventions lourdes pour être mis sur le marché (ancien laboratoire de Réhon (2360 m²) + hôtel Saint Martin (2120 m²) sur le Parc International d'Activités pouvant également avoir une affectation logement) ;

- le projet de transformation de l'ancienne poste de Longwy-Bas en un complexe "galerie marchande-hôtel" n'a pas vu le jour, 888 m² restent donc aménageables.

... DONT PRÈS D'UN QUART EST IMMÉDIATEMENT DISPONIBLE EN DIRECTION DU MARCHÉ PRIVÉ.

L'offre du secteur privé immédiatement disponible en direction du marché privé représente 8 locaux pour un volume de 1 745 m² soit 23,4% du volume total.

Les offres sont majoritairement concentrées sur des surfaces comprises entre 100 et 180 m².

LES PRIX

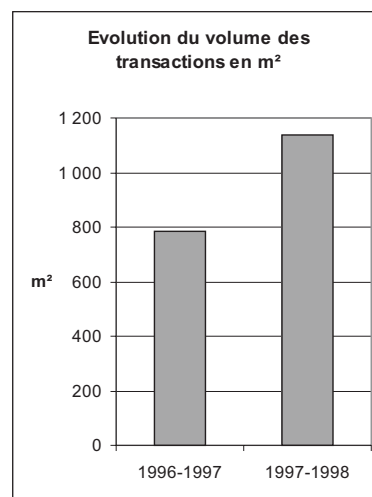
		Récent	Ancien
Agglomération de Longwy	Location		420/580
	Vente		1 180/6 000
Athus-PED* belge*	Location	420	
	Vente	5 000	
Agglomération messine*	Location	460/600	350/550
	Vente	4 500 /6 500	3 500/4 500

Prix m²/an, hors charges pour la location, hors droits de mutation pour la vente

(Sources: Observatoire de l'Urbanisme,

* IDELUX, Agence d'urbanisme de l'Agglomération messine)

LES TRANSACTIONS DE BUREAUX

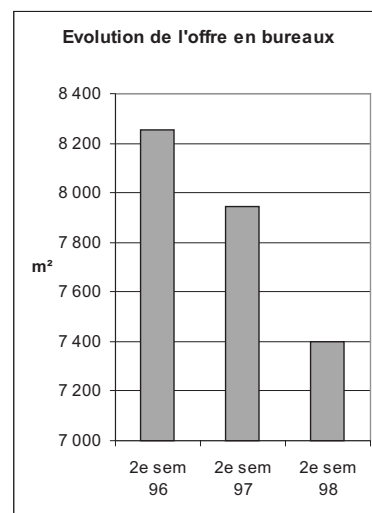


Sur la période 1997-1998, les transactions en bureaux (location ou vente) ont porté sur 4 opérations représentant un volume de 1 140 m². Ce volume est 1,4 fois supérieur à celui de la période précédente, où les transactions réalisées ont atteint 780 m².

Ce résultat provient notamment :

- de la vente du bâtiment de la Chambre de la Métallurgie, qui disposait de 1 560 m² de surfaces disponibles, dont 560 m² sont affectés à une autre utilisation

- de la vente des anciens bureaux BETC à Saintignon (250 m²)



Le stock de surfaces de bureaux disponibles a diminué de 6,9 % sur la période 1997-1998.

Il apparaît cependant clairement qu'il n'y pas de véritable marché immobilier de bureaux

LE PARC DE LOCAUX D'ACTIVITÉS DISPONIBLES

DÉFINITION

Les bâtiments d'activités sont destinés à des activités industrielles de production, de maintenance ou d'entreposage.

UNE OFFRE FORTEMENT INADAPTÉE À LA DEMANDE...

62 000 m² correspondant à 20 bâtiments d'activités sont disponibles à la fin du second semestre 1998.

Les communes de Gorcy, Longwy et Mont-Saint-Martin concentrent deux-tiers des surfaces disponibles.

Près de la moitié du stock (47%) est constitué de locaux anciens inadaptés par leur taille, leur situation ou leur état et ne répondent pas à la demande.

Parmi les bâtiments pouvant répondre à une demande d'activités :

- 4 peuvent correspondre à une demande industrielle : Haïtaï (4 270 m²), Soufflantes (4 500 m²), JVC (6 300 m²) et Panasonic (8 200 m²);

- 8 bâtiments correspondant à une superficie de 9 400 m² peuvent répondre à une demande d'activités de PME/PMI.

... À DES PRIX TRÈS DIVERSIFIÉS

Les prix correspondent à des produits très diversifiés en matière d'aménagement et de qualité de bâti.

		Récent	Ancien
Agglomération de Longwy	Location	240/280	80/170
	Vente		160/1 200
Athus-PED belge*	Location	140/230	
	Vente	2 500 /3 500	
Agglomération messine*	Location	200/380	140/210
	Vente	1 600/2 400	700/1 500

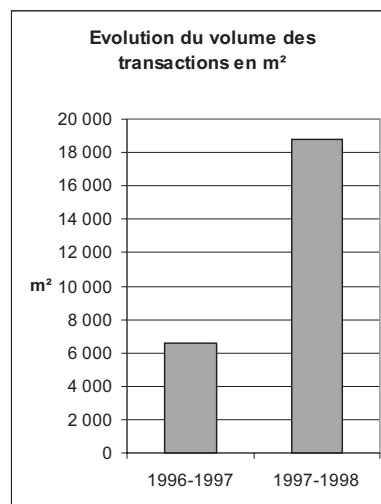
Prix m²/an, hors charges pour la location, hors droits de mutation pour la vente

(Sources : Observatoire de l'Urbanisme,

*IDELUX et Agence d'urbanisme de l'Agglomération messine)

DES TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS EN HAUSSE.

Sur la période 1997-1998, les **transactions** de locaux d'activité ont porté sur 6 bâtiments représentant un volume de **18 800 m²**. Ce dernier a été multiplié par 2,9 par rapport à la période 1996-1997.



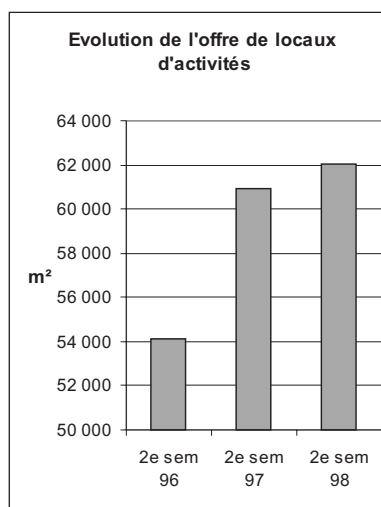
Ce résultat est imputable notamment :

- à l'implantation d'Eurosoudure dans les halles 13-14 à Mont-Saint-Martin (6 225 m²);

- à l'implantation de la société Biasi dans les anciens locaux d'Innolith (5 000 m²);

- au transfert d'une partie de l'activité d'Eurofise de la pépinière d'entreprises de Cosnes-et-Romain dans les anciens locaux Cotraimo réaménagés (3 900 m²), situés dans la zone industrielle de La Castine à Gorcy;

- à l'implantation d'un centre d'appel EDF dans les bâtiments de l'ancienne imprimerie Impact à Cosnes-et-Romain (1 700 m²).



Sur la même période, 8 nouveaux ensembles totalisant une superficie de 19 860 m² sont arrivés sur le marché; les bâtiments Panasonic et JVC représentant plus des deux tiers des nouvelles surfaces disponibles.

Les surfaces de locaux offerts à la vente ou à la location ont ainsi augmenté de 1,7% sur la période 1997-1998.

PERSPECTIVES

Si le suivi du marché des locaux d'activités depuis 1996 met en évidence des transactions portant sur des locaux de taille très diversifiée, les tendances récentes font apparaître une demande de plus en plus accrue de locaux de stockage de 2 000 à 6 000 m² pour laquelle l'offre n'est pas adaptée.

CONSTRUCTION DE BUREAUX ET DE LOCAUX D'ACTIVITÉS

(INDUSTRIE ET STOCKAGE, NON COMPRIS LES LOCAUX COMMERCIAUX)

DÉFINITION

Autorisations de construire :

Les locaux autorisés correspondent à des bâtiments pour lesquels une demande de permis de construire a reçu un avis favorable.

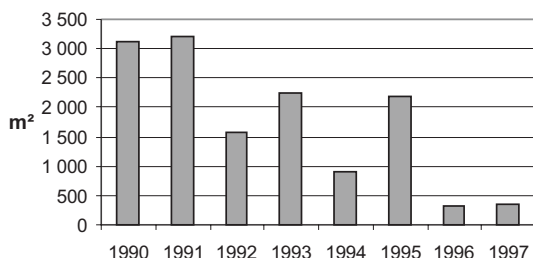
Toutes les autorisations ne donnent pas lieu à la construction de locaux. Les statistiques d'autorisations de construire permettent cependant de dégager les tendances générales.

FAIBLE DEMANDE D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE DES LOCAUX À USAGE DE BUREAUX

Sur la période 1990-1997, **25 permis de construire** ont été délivrés pour un volume total de **13 930 m²**.

Sur cette période, la commune de Longwy a concentré 60% des demandes de permis de construire, soit 13 opérations pour 8 120 m², et la totalité des demandes depuis 1994 (8 opérations pour 3 780 m²).

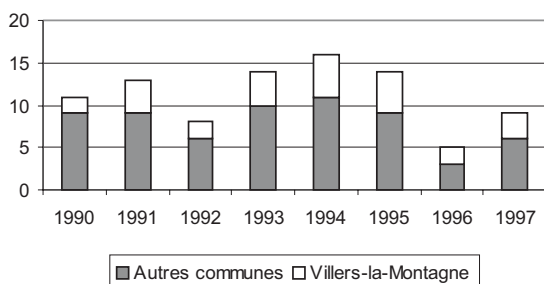
Evolution du nombre de m² de bureaux autorisés sur la période 1990-1997



LOCAUX D'ACTIVITÉS : CONCENTRATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE SUR VILLERS-LA-MONTAGNE

Sur la période 1990-1997, les demandes d'autorisations de construire ont concerné **90 bâtiments** pour un volume total de **196 970 m²**.

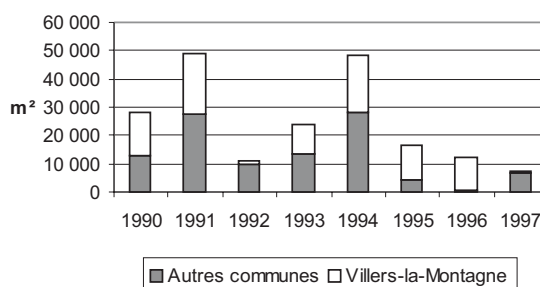
Evolution du nombre d'autorisations de construire sur la période 1990-1997



Les demandes ont porté majoritairement sur la création de locaux industriels pour des unités de production localisées sur la zone industrielle de Villers-la-Montagne (Eurostamp, Saïag Tokaï, Daewoo...) : celle-ci a concentré le tiers des demandes pour la moitié du volume total (27 demandes pour 92 700 m²).

Si le nombre total de demandes de permis de construire a eu tendance à augmenter jusqu'en 1994, puis à diminuer, l'évolution du nombre de m² de locaux d'activités autorisés a par contre été très fluctuante entre 1990 et 1997.

Evolution du nombre de m² de locaux d'activités autorisés sur la période 1990-1997



Les volumes autorisés les plus élevés ont été enregistrés en 1991 et 1994 : 49 000 m² par an. Ils ont notamment porté sur :

- les opérations d'Allied Signal (22 700 m²) à Longlaville et d'Eurostamp (16 050 m²) à Villers la Montagne : 79 % du volume autorisé en 1991 ;

- la réalisation de l'usine de Daewoo Orion à Mont-Saint-Martin et des extensions de Daewoo Electronics et Peugeot à Villers-la-Montagne : 81 % du volume autorisé en 1994.

Depuis 1995, les volumes autorisés ont eu tendance à diminuer et ont essentiellement concerné des demandes d'extensions d'unités de production existantes (Allied Signal, Daewoo, Peugeot...).

Contact :

Gérard MATUSAC

Observatoire de l'Urbanisme de l'Agglomération du P.E.D

Maison du P.E.D - BP 9 54402 LONGWY

Tél : 03.82.25.05.00 - Fax : 03.82.25.60.83

e-mail : matusac.ouaped@k-info.fr

MENTIONS LEGALES / N° 5 / Février 1999

InfObservatoire est édité par :

Observatoire de l'Urbanisme de l'Agglomération
du Pôle Européen de Développement
Maison du PED - 54810 Longlaville
Association Loi 1901

Président et Directeur de la publication : Jean-Paul DURIEUX
Co-Directeur : Bernard LABBE

Imprimé par l'association en ses locaux
ISSN : 1266-9652

Dépôt Légal : 1° trimestre 1999