N°2 007 • 15 FÉVRIER 2021

## Les Tablettes [5] Lorraines

VOTRE HEBDOMADAIRE ÉCONOMIQUE RÉGIONAL



## SPÉCIAL IMMOBILIER

### LORRAINE LE MARCHÉ SOUS UN NOUVEAU PRISME

LOGISTIQUE

LA PIERRE QUI ROULE...

COWORKING
ENTRE TENDANCE ET BESOIN...

TECHNOLOGIES

L'IA, ALLIÉE DE L'IMMOBILIER



CONSTRUIRE ENSEMBLE POUR L'AVENIR

03 83 81 75 46 www.urbavenir.fr



Urbavenir

#### @ SOMMAIRE



#### PAGE: 4

Arrêt brutal, temps de pause, redémarrage plus ou moins actif selon les secteurs! L'univers de la pierre entrepreneuriale en Lorraine n'échappe pas aux conséquences conjoncturelles de pandémie mais semble beaucoup mieux résister qu'au niveau national avec certaines bonnes surprises.



BIM Manager, data scientist en passant par activateurs de lieux en transition! L'immobilier n'échappe pas à la vague de la digitalisation et de la numérisation. Une mini révolution dans ce secteur où la relation humaine est le cœur de tout.



#### **PAGE: 26**

Le télétravail semble s'imposer comme la meilleure alternative pour faire face à la pandémie et continuer à poursuivre l'activité économique. Cette nouvelle donne aura-t-elle un réel impact sur l'immobilier d'entreprise?

#### SPÉCIAL IMMOBILIER

Le monde d'apres attendra
Conjoncture : le marché sous un nouveau prisme
Logistique : la Pierre qui roule, si le foncier suit
Tendances : les «plus» de l'hébergement d'entreprise
Espaces de coworking : plus qu'une tendance, un besoin
Métiers : la digitalisation immobilière, opportunité à saisir <b>1</b> 0
Espaces de travail : comment va évoluer la vie au bureau ?
Technologies : l'IA, alliée de l'immobilier
Financement participatif: le crowdfunding, nouvel Eldorado?
Loi de Finances 2021 : les changements pour l'immobilier au crible
Patrimoine: Yzico, vecteur d'expertise dans l'immobilier d'entreprise20
Urbanisme : programmes immobiliers : et si, en 2021, on osait déroger ?
Conseils: comment réussir son investissement dans l'immobilier locatif? <b>2</b>
Tendances : quel est l'impact du télétravail sur le coût de l'immobilier pour les entreprises ?
Tendances : l'immobilier s'envole vers de nouveaux horizons

### Les Tablettes 📑 \_orrain*ē*s

#### **LES TABLETTES LORRAINES SARL**

au capital de 45 900 € 8 RUE DU BOIS DE LA CHAMPELLE 54500 VANDŒUVRE-LÈS-NANCY N° CPPAP: 0625 | 86741

Associé: SARL FINANCIÈRE DOURIEZ-BATAILLE

#### **DIRECTEUR DE PUBLICATION**

Xavier MEPLON

#### **DIRECTRICE DES EDITIONS**

Héloïse ETTINGER h.ettinger@tabletteslorraines.fr Tél: 09.72.16.86.95 Mobile: 06.22.94.16.98

#### RÉDACTION

Emmanuel VARRIER Chef d'édition e.varrier@tabletteslorraines.fr Tél.: 09.72.16.87.36 Mobile: 06.22.94.17.05

#### **PUBLICITE**

h.ettinger@tabletteslorraines.fr Tél: 09.72.16.86.95 Mobile: 06.22.94.16.98

#### **ADMINISTRATION**

Tél: 09.72.16.86.95 Fax: 03.83.35.30.01

#### **ABONNEMENT**

abonnement@tabletteslorraines.fr Tél.: 01 73 00 24 20

#### ANNONCES LÉGALES

al@tabletteslorraines.fr Tél.: 03 28 38 45 45 Mobile: 06.22.94.16.98

**IMPRESSION** DB PRINT 53, rue de la Lys - BP 90068 59431 Halluin CEDEX (fr) Chrzanowska 32, 05-825 Grodzisk Mazowiecki (pl)

#### **TIRAGE**

2800 exemplaires

**DÉPÔT LÉGAL** 

#### www.tabletteslorraines.fr

**f** Les-Tablettes-Lorraines **y** TablettesLorrN

in Les Tablettes Lorraines



## Le monde d'après attendra...



Évolution, adaptation, mais pas de révolution! L'univers de l'immobilier d'entreprise d'aujourd'hui ressemble (encore) pour beaucoup à celui d'hier. Le futur proche ne devrait pas chambouler réellement les choses. La crise annoncée dans la pierre entrepreneuriale à grands coups d'impacts de changements comportementaux n'a pas réellement eu lieu, du moins à l'échelle régionale. Les conséquences

directes de la pandémie débutée l'an passé ont naturellement touché de plein fouet l'écosystème et la sphère des commercialisateurs. Des temps d'arrêts brutaux, des confinements (surtout le premier) vécus difficilement mais une reprise de l'activité palpable dès la rentrée de septembre. À côté des secteurs purement sclérosés avec en première ligne le commerce de centre-ville, le marché de bureaux semble avoir beaucoup mieux résisté dans la région qu'au niveau national. Une baisse notable des transactions de l'ordre de 20 % est tout de même évoquée par bon nombre de professionnels. Nancy et Metz ne sont pas Paris ou Lyon, les quartiers d'affaires de ces mégapoles ont, eux, connu une chute vertigineuse entraînant des réflexions sur leur modèle propre presque inadapté aujourd'hui. Marchés de province résilients et résistants, la Lorraine immobilière, version entreprises, voit se conforter le vieil adage: «c'est l'offre qui crée la demande.» Une demande toujours présente (l'offre beaucoup moins), notamment dans le chapitre des locaux d'activités et encore plus ceux ciblés «logistique» (secteur en plein boom aujourd'hui) mais aux aspirations, non pas nouvelles, mais révélatrices de tendances déjà palpables les années passées. En termes de bureaux, la recherche de petites et moyennes surfaces demeure toujours de mise, même si des demandes de transactions supérieures à 1000 m<sup>2</sup> se font ressentir. L'impact du télétravail est pris en considération mais, même s'il est présent, il ne bouleverse pas (du moins pour le moment) d'une facon catégorique l'approche et la stratégie immobilière des entreprises. Reste ce manque de visibilité, notamment en termes d'investissement. Et là, pas facile de se projeter dans le brouillard ambiant. L'attentisme apparaît encore pertinent.

Emmanuel VARRIER

## 3,1 millions

C'est le nombre de mètres carrés placés au niveau national dans le seul secteur de l'immobilier logistique l'an passé. Ce chiffre est tiré de l'enquête pour le quatrième trimestre de Cushman & Wakefield (cabinet spécialisé dans les services dédiés à l'immobilier d'entreprise). «En recul de seulement 7 % en un an, un tel volume d'activité aurait été impensable à la fin de l'été. C'était sans compter sur un spectaculaire quatrième trimestre (2e score au plus haut en dix ans) qui a parachevé la demande placée à partir du printemps», peut-on lire dans cette enquête. «Passé le premier confinement, et malgré la succession de «stop and go» sanitaires qui ont mis sous tension les chaînes d'approvisionnement, les fonctions logistiques et leur immobilier sont sortis par le haut. Compte tenu du levier de transformation de la supply chain et de la demande exprimée par les acteurs majeurs de la distribution et de la logistique, l'année 2021 se présente d'ores et déjà sous des auspices prometteurs.» Les transformations engagées dans le commerce et la distribution, le boom de l'e-commerce semblent avoir accélérer cette nécessaire prise de consciences d'une supply chain adaptée et solide. «Dans la tectonique actuelle qui relie commerce physique, marketplaces et entrepôts, les acteurs capables d'articuler la supply chain d'un commerce à 360° (point de vente, référencement web, drive, point retrait, domicile) disposent d'atouts pour tirer leur épingle du jeu. La grande distribution, le commerce spécialisé et le spécialiste de la vente en ligne préparent déjà l'étape d'après, dans laquelle leur immobilier logistique occupe une place de choix.» Cette donne est palpable aujourd'hui dans la région. L'annonce et la concrétisation de plusieurs projets, notamment, dans sur la zone d'activité de Gondreville, apparaissent confirmer que le secteur de la logistique s'affiche aujourd'hui comme le secteur phare de la sphère entrepreneuriale. 2021, année de la logistique? Sans aucun doute...

#### PARCE QUE LES GESTES BARRIÈRE SEULS NE SUFFISENT PAS!

Rassurez vos clients et protégez vos collaborateurs de retour au bureau pour vous consacrer à ce qui compte vraiment



#### **DÉCONTAMINATION ET DÉSINFECTION DES LOCAUX**



Saturation de l'espace et nettoyage mécanique avec un produit désinfectant 100% BIOLOGIQUE qui vient tuer la COVID-19







**CONTACTEZ-NOUS AU 03 83 63 30 67** 

www.caeli-environnement.fr partenaire@caeli-environnement.fr

CONJONCTURE

## Le marché sous un nouveau prisme

ARRÊT BRUTAL, TEMPS DE PAUSE, REDÉMARRAGE PLUS OU MOINS ACTIF, L'UNIVERS DE LA PIERRE ENTREPRENEURIALE N'ÉCHAPPE PAS AUX CONSÉQUENCES CONJONCTURELLES DE LA PANDÉMIE ! SI LES MARCHÉS DE PROVINCE, QUE SONT NANCY ET METZ, SONT LOIN DE SUBIR LA BAISSE QUASI HISTORIQUE ENREGISTRÉE DANS LES GRANDES MÉTROPOLES, ILS EN SUIVENT TOUT DE MÊME LA TENDANCE À LEUR ÉCHELLE. ENTRE UNE OFFRE NEUVE QUI POURRAIT RISQUER À MANQUER, NOTAMMENT DANS L'AGGLOMÉRATION NANCÉIENNE AVEC DES INTERROGATIONS SUR CERTAINS PROGRAMMES, ET DES PANS SECTORIELS EN PLEIN BOOM À L'IMAGE DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENCORE PLUS DE LA LOGISTIQUE. NOTAMMENT URBAINE, LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ET SES ACTEURS S'ADAPTENT FACE À UNE DEMANDE JUGÉE TOUJOURS PRÉSENTE.



À l'instar du national, les professionnels de l'immobilier de province subissent la crise actuelle mais à une échelle beaucoup moindre.

Une baisse nationale estimée de près de 40 % de l'immobilier d'entreprise! À la lecture de ce seul chiffre, il est certain que la crise sanitaire n'a pas épargné un secteur où la dernière décennie a été plus que faste. Il n'en demeure pas moins que le quartier des affaires de la Défense à Paris et ses homologues des grandes métropoles n'ont rien à voir avec ceux des Rives de Meurthe ou de Nancy Grand Cœur dans la cité ducale ou encore leur cousin mosellan de l'Amphithéâtre à Metz. «Nous demeurons un marché de province, rien à voir avec des quartiers d'affaires des grandes villes où se concentrent des hubs de transports en commun où les collaborateurs des entreprises font trois heures de trajet par jour pour se rendre sur leur lieu de travail. Là, la chute en matière de bureaux a été brutale et c'est dans ces grandes zones que les changements les plus importants vont intervenir. Dans notre région, nous avons suivi ce rythme de baisse mais à une échelle moindre», assure un professionnel de la pierre entrepreneuriale. 20 % sont évoqués. «Le marché a été complètement bloqué pendant le premier confinement! Il y a eu un gros arrêt de l'activité. À cette période,

l'immobilier n'était pas la première priorité pour le développement des entreprises», constate un commercialisateur rayonnant sur les places fortes nancéienne et messine.

#### **PETITES SURFACES** RECHERCHÉES

Septembre dernier semble apparaître pour la grande majorité des commercialisateurs comme le véritable début d'une reprise d'activité, encore timide mais présente. Les deux derniers trimestres de l'année passée apparaissent avoir été plus ou moins bon pour les commercialisateurs. Des chiffres oscillant entre 30 000 m² et 35 000 m² de transactions (majoritairement de seconde main) sont lâchés par certains. Difficile de se faire une réelle idée du fait de la non-présence d'un observatoire régional de l'immobilier d'entreprise et les chiffres globaux des majors de la place ne sont pas encore officiellement sortis. «Il est certain que l'on n'a pas rattrapé l'année 2020 mais dans l'ensemble, nous nous retrouvons avec un marché de bureaux à l'instar de celui que l'on a connu en 2015», assure un commercialisateur exclusif d'un vaste programme de 14 000 m² de bureaux à Metz sur une partie des anciennes friches d'un opérateur téléphonique à proximité de la gare (nom de code : Polygone). La demande présente se situe en grande majorité sur les surfaces de moins de 500 m² (et en moyenne autour de 100 m²). La donne n'est pas nouvelle! «Les petites et moyennes transactions tiennent car

## Nancy Grand Cœur: stop ou encore

Nancy Grand Cœur, programme phare de l'agglomération nancéienne, deurait entrer dans sa dernière phase de livraison de programmes! Changement de majorité politique à la Métropole du Grand Nancy, changement également pour l'avenir de la fin du programme. La consultation pour un nouveau maître d'œuvre urbain et la



constitution d'un groupement de commandes pour l'aujourd'hui projet «Nancy Centre Gare - Nancy Grand Cœur» sont en cours (décision prise le 21 janvier par le conseil métropolitain). «Un nouveau regard sur ce quartier est nécessaire. Il nous faut nous émanciper du projet initial et construire une ville plus résiliente», assure Chaynesse Khirouni, vice-présidente déléguée à la transition écologique et à l'urbanisme. Certains professionnels de l'immobilier s'interrogent sur la poursuite des derniers programmes annoncés.

### SPÉCIAL IMMOBILIER



c'est là que la demande est forte. Ce sont les grandes transactions, de plus de 1000 m², qui font baisser les chiffres. Elles sont aujourd'hui quasiment absentes mais l'on commence à ressentir de nouveau une demande.» Cette donne entraîne indéniablement l'interrogation de l'impact du télétravail aujourd'hui sur la uision des entreprises dans leur recherche de biens immobiliers. Sur la place régionale, les avis divergent. «Le télétravail est une pratique qui devrait s'imposer sur le long terme. Les grands groupes commencent réellement à l'intégrer et cela gagne les plus petites structures. Le télétravail aura un impact notam-

Metz: Polygone, nouveau moteur?

Nom de code de l'opération : Polygone! 14 000 m² de bureaux du côté de la rue André Malraux à Metz pour un investissement estimé à 50 millions d'euros. Ce vaste programme, sur une partie des anciennes friches industrielles de l'opérateur France Télécom (à l'époque) s'affiche comme l'un des programmes neufs phares de la région. Situé dans le prolongement du quartier de l'Amphithéâtre à quelques pas de la gare, le programme est porté par un promoteur privé et commercialisé d'une façon exclusive par l'un des poids lourds version commercialisateur, la livraison est prévue pour juillet 2022.

ment pour les entreprises présentes sur des surfaces importantes. La tendance sera à la baisse des mètres carrés», assure un professionnel. D'autres sont beaucoup plus prudents sur le réel impact du télétravail.

#### POLITIQUES PUBLIQUES...

«La situation actuelle ne fait qu'accélérer la tendance mais pour le moment, l'impact en termes de demande n'est pas réellement perceptible mais il est certain que c'est une donne à prendre en compte», complète une de ses consœurs. «Le télétravail est pris en compte mais delà à assurer que cela va faire chuter brutalement les besoins en mètres carrés. Aujourd'hui, pour ce qui est de notre activité, on estime que cette baisse pourrait être de l'ordre de 8 % des demandes en termes de surface.» Les évolutions, contraintes et forcées, des habitudes de travail, auront leur impact, cela apparaît une certitude mais peut-être pas aussi prononcées comme certains tentent à nous le faire penser. La préoccupation majeure des commercialisateurs apparaît aujourd'hui de faire face à une demande qui pourrait augmenter rapidement quand la reprise sera venue (et l'attractivité?). Une demande palpable mais une offre, principalement dans le neuf qui se semble se tarir avec la fin de grands programmes sur les agglomérations nancéiennes et messines. «Le vieil adage est toujours de mise! L'offre crée la demande. C'est une donne que les politiques publiques doivent prendre en considération. Aujourd'hui plusieurs réflexions se doivent d'être menées histoire de tenter de se projeter dans les années à venir. À Nancy, par exemple, les futures friches de l'Hôpital central avenue de Strasbourg sont un vrai point de réflexion.

C'est un axe bien placé faisant la jonction entre le guartier des Rives de Meurthe et celui de Nancy Grand Cœur. Il est indispensable de continuer de produire du neuf.» À Metz, la fin des programmes du quartier de l'Amphithéâtre voient l'arrivée du vaste programme Polygone de 14 000 m² et un «marché sur le technopôle messin qui demeure actif.» À Nancy, c'est dans la propre périphérie, notamment à Maxéville sur l'Écoparc ou encore sur la zone Brabois-Forestière près du CHRU que les commercialisateurs se concentrent via la programmation d'opération d'investisseurs privés. «Sur les Rives de Meurthe, nous enregistrons encore des demandes importantes mais là, la demande est déjà plus forte que l'offre», assure une professionnelle du secteur. Le marché de la seconde main, toujours qualitatif, est jugé bien présent mais le secteur se trouve confronté à la mise en conformité. «C'est certain que la réglementation thermique RT 2020 ne vas pas arranger pas les choses.» Cela c'est pour l'activité purement bureaux. Côté commerce, c'est le grand plongeon, «avec une grande interrogation sur l'attractivité notamment dans les guartiers de centre-ville.» Les vents de développement soufflent sur les locaux d'activités et surtout sur l'activité logistique et principalement la logistique péri-urbaine et urbaine (voir notre article en page 6 de ce supplément). «Nous avons enregistré une bonne année en matière de locaux d'activités même sans la logistique. Le marché des PME est dynamique, une fois sur deux, nous sommes sur de l'acquisition. Le problème, c'est le manque de foncier et d'offre.» Le foncier et l'offre, les deux éternelles mamelles de l'immobilier d'entreprise, et ce n'est pas près de changer...

Emmanuel VARRIER



## **QUADRA TECH AMÉNAGEMENT**



Spécialiste des espaces professionnels, tertiaires et de vente, notre équipe vous apporte une expertise de la phase préparatoire jusqu'à la phase de réalisation



03 83 94 08 25

9 avenue des Erables 54180 HEILLECOURT quadratech-amenagement.fr



Vous accompagne dans la mise en œuvre de vos projets de création, de transformation et de rénovation de vos locaux

#### LOGISTIQUE

## La Pierre qui roule, si le foncier suit... •

BOOM DE L'E-COMMERCE, LIVRAISONS À DOMICILE EN HAUSSE, NOUVEAUX MODES DE CONSOMMATION QUI DEVRAIENT PERDURER. CONSÉQUENCE DIRECTE DE CES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX ACCÉLÉRÉS PAR LA PANDÉMIE : LE SECTEUR DE LA LOGISTIQUE ET, NOTAMMENT, CELUI DIT «DES DERNIERS KILOMÈTRES» S'AFFICHENT COMME VITAUX. LES PROJETS ET ANNONCES SE MULTIPLIENT, RESTE LA QUESTION RÉCURRENTE DU FONCIER.



Plusieurs projets de nouvelles plateformes logistiques commencent à sortir de terre dans la région. La demande devrait continuer à augmenter dans les années à venir.

2021 et celles à venir, années de la logistique? Bonne pioche à en croire les différents projets rendus publics ces derniers mois et ceux présents dans les cartons. Une nouvelle plateforme Lidl de 60 000 m² sur la zone d'activité de Gondreville-Fontenoy (zone logistique par excellence) devrait voir le jour dans quelques mois (le projet n'en est encore qu'au stade d'enquête publique). Sur cette même zone, le groupe Colruyt est en train de mener les travaux de construction de la base logistique de ses supermarchés de la région. Elle deurait être opérationnelle au premier semestre de cette année. GSE pour le compte d'Alderan fait sortir terre près de 40 000 m² sur ce parc logistique Sud Lorraine avec une vocation multi-utilisateurs à l'image de Viapost pour un stockage en masse de messagerie ou encore le distributeur alimentaire Pomona et sa société ÉpiSaveurs. Plus au sud sur la zone des Sables, le long de l'A31 du côté de Dombasle-sur-Meurthe et Rosières-aux-Salines, Martin-Brower France (filiale de Martin-Brower Company, partenaire logistique exclusif de McDonald's en France), déjà présent à Custines, a lancé son opération de construction d'une nouvelle plateforme logistique de 5 500 m².

#### FONCIER, LE PROBLÈME RÉCURRENT

«Bon nombre de ces projets étaient déjà dans les tuyaux mais il est certain qu'aujourd'hui la logistique s'affirme encore plus comme un des maillons forts en termes de développe-

ment économique. 2020 a été pour nous une bonne année en la matière même si l'interrogation se pose toujours au niveau de la disponibilité de foncier», explique un commercialisateur spécialisé dans ce secteur en devenir. Le foncier, problème récurrent : «l'an passé, nous avons remarqué que les volumes ont davantage baissé par manque d'offres que par manque de demandes», assure un autre professionnel. «La crise du coronavirus exacerbe des tendances préexistantes et pousse à accélérer des transformations dans le commerce et la distribution. Le taux d'adoption du e-commerce et les volumes de livraisons ont pris plusieurs années d'avance sur les prévisions les plus optimistes, et de nouvelles habitudes de consommation adoptées pendant les confinements sont appelées à s'ancrer durablement», analyse le cabinet Cushman & Wakefield, spécialisé dans les services dédiés à l'immobilier d'entreprise dans son enquête sur le secteur pour le quatrième trimestre 2020. La dynamique devrait continuer à s'accélérer avec l'émergence aujourd'hui d'un secteur bien spécifique celui de la logistique urbaine (voir encadré). «Nul doute que ce marché de l'immobilier logistique conservera une très bonne dynamique cette année compte tenu de l'appétit important d'un nombre croissant d'investisseurs et d'un contexte favorable lié au boom du e-commerce», confie un expert. La logistique, un secteur qui roule et accélère!

Emmanuel VARRIER



Le marché de l'immobilier logistique conservera une très bonne dynamique cette année.

## Logistique urbaine : une nécessité

Les fameux derniers kilomètres aujourd'hui, les derniers mètres demain! Chaînon capital de la production et de l'approvisionnement, l'immobilier d'activité et de logistique apparaît tiré son épingle du jeu des conséquences et des changements opérés par la pandémie. «La logistique urbaine n'est plus au stade de préoccupation, il faut aujourd'hui apporter des réponses en matière de surface», assure une professionnelle de la pierre entrepreneuriale. Exemple typique : Urby, filiale à 100 % du groupe La Poste, logisticien périurbain et urbain, tisse sa toile dans la région. Déjà présent à Nancy



sur le dynapôle de Ludres-Fléville, il devrait s'installer à Metz au premier semestre de cette année. Fers de lance du concept : les CDM (Centre de distribution mutualisé) situés en périphérie des villes et les ELU (Espace de logistique urbaine). Le premier ELU d'Urby à Nancy devrait voir le jour en centre-ville en septembre prochain.





TERVILLE (57) - L'ATELIER Du 2 au 5 pièces et duplex



LAXOU (54)- LE NEWTON Studios et 3 pièces



NANCY (54) - LE QUAI FLORENTIN Du 2 au 4 pièces



METZ QUEULEU (57)- CONNEXION 117 Du 2 au 4 pièces

icade-immobilier.com 03 53 24 44 44



#### **TENDANCES**

## Les «plus» de l'hébergement d'entreprise

UNE ENTREPRISE EN PHASE DE CRÉATION OU EN PLEIN DÉVELOPPEMENT A TOUT INTÉRÊT À SE FAIRE HÉBERGER AU SEIN D'UNE PÉPINIÈRE, D'UN INCUBATEUR OU D'UN ACCÉLÉRATEUR. LE WEBINAIRE : «L'HÉBERGEMENT D'ENTREPRISE : PLUS QU'UN LIEU, UNE COMMUNAUTÉ!» ORGANISÉ PAR LA CCI PARIS ÎLE-DE-FRANCE FIN 2020 A MIS EN AVANT LES ATOUTS DE CES COMMUNAUTÉS D'ENTREPRENEURS.



Les pépinières d'entreprises et autres incubateurs offrent aujourd'hui une alternative d'hébergement pour les créateurs d'entreprises. Une tendance de plus en plus en vogue...

«On a en tête l'image d'Épinal des entreprises qui démarrent soit dans un salon, soit dans un garage», clame Vivian Bertin, Program Manager chez Wacano, incubateur d'entreprises basé en Îlede-France, qui a accompagné 350 entreprises depuis ses débuts. En réalité, les entreprises nouvellement créées ou en développement gagnent à rejoindre un «écosystème de croissance» - incubateur, couveuse ou accélérateur. Pour sortir de leur isolement, échanger avec d'autres entrepreneurs, s'assurer d'être sur «de bons rails» et se faire challenger, c'est devenu presque un passage obligé pour ces jeunes entrepreneurs. «Avec la charge mentale qui pèse sur ces derniers qui ont tout à gérer», c'est d'autant plus important de prendre du recul pour bénéficier de conseils avisés et d'un bon accompagnement. Et de manière plus pragmatique, «les entreprises en phase de développement ont plus intérêt à investir dans la croissance de leur entreprise, que dans des bureaux», relate Vivian Bertin. Reste à choisir entre les quelque 400 incubateurs existants - un chiffre qui a dû augmenter depuis, car il date de 2019 -. Pour faire ce choix, il faut «trouver l'écosystème qui va répondre à l'étape de développement dans laquelle

l'entreprise se situe» : «early stage» ou étape d'amorçage, structuration, recherche de premiers fonds, de premiers clients, phase d'accélération... «L'idée est de s'assurer que l'écosystème en question peut lui apporter de la valeur et a des réponses concrètes.»

#### **CHOISIR LE BON RÉSEAU** D'HÉBERGEMENT

L'objectif étant de leur permettre de trouver un cadre favorable au développement de leur entreprise. Les entrepreneurs doivent donc s'interroger sur leurs attentes et leurs besoins. S'ils souhaitent travailler dans un lieu qui transpire d'une dynamique entrepreneuriale et qui permet le partage de bonnes pratiques, une pépinière d'entreprise suffit, tandis que s'ils ont besoin d'un accompagnement pour lancer leur activité, un incubateur ou un accélérateur seront plus indiqués. Pour sélectionner le bon réseau et valider la qualité de l'accompagnement, les entrepreneurs peuvent contacter les start-up qui sont passées par là. Pour y entrer, l'entrepreneur deura pitcher son projet deuant un jury pendant quelques minutes.

#### S'APPORTER MUTUELLEMENT **DE LA VALEUR**

Une fois intégrées, les entreprises peuvent bénéficier d'un accompagnement par des mentors qui apportent une aide «offline» sans lien hiérarchique ou d'intérêt - dans le but d'augmenter la performance et le processus décisionnel des dirigeants. «Nous les aidons à se poser les bonnes questions plutôt que d'apporter des réponses toutes faites.» Être accompagné doit permettre aux entrepreneurs de clarifier leur feuille de route pour passer les jalons du développement. «Nous déclinons la vision de l'entrepreneur en missions, en objectifs et en résultats clés attendus pour qu'il avance étape par étape», signale Vivian Bertin. Et pour que l'écosystème entrepreneurial joue pleinement son rôle, l'entrepreneur doit accepter le jeu de la communauté. «Les réseaux créent des écosystèmes vertueux où les gens sont bienveillants, s'apportent mutuellement de la valeur et créent du lien.» La règle de base étant l'humilité. À travers les branded coffees que le réseau Wacano organise, deux entrepreneurs tirés au sort chaque mois disposent de quatre semaines pour échanger ensemble. L'objectif est de créer des interactions et une dynamique au sein des communautés. «S'ils sont confrontés à des problématiques particulières, ils peuvent aller chercher, au sein de la communauté, des entrepreneurs plus avancés qui ont été confrontés à la même problématique il y a peu : il n'y a rien de plus fort qu'un retour d'expérience.» De la même manière, les meet-ups organisés autour d'un intervenant permettent de créer des opportunités de rencontres. «Les entrepreneurs posent des questions et les intervenants répondent à la volée.» Autre format, les workshops, plus pragmatiques, organisés en petit comité, pour faire monter en compétences sur des problématiques comme le SEO, le marketing digital ou la trésorerie. «Nous intervenons en support sur des sujets très concrets», affirme Vivian Bertin. Enfin, pour permettre aux entrepreneurs de se rencontrer et de networker, les réseaux organisent petits déjeuners et afterworks.

Charlotte De SAINTIGNON



#### **ESPACES DE COWORKING**

## Plus qu'une tendance, un besoin...

LE COWORKING, FER DE LANCE D'UN IMMOBILIER D'ENTREPRISE HYBRIDE ET FLEXIBLE, S'EST RENFORCÉ PAR LA DÉMOCRATISATION DU TÉLÉTRAVAIL. DANS LA RÉGION, PLUSIEURS OFFRES SONT VENUES ENRICHIR CELLE DÉJÀ PRÉSENTES AVEC UNE AUGMENTATION DES SERVICES PROPOSÉS DANS CE TYPE DE STRUCTURE. PARADOXE DE TAILLE DANS UNE PÉRIODE OÙ DISTANCIATION SOCIALE ET MESURES PRÉVENTIVES S'INTENSIFIENT.

Distanciation sociale, mesures préventives et restriction des contacts! Le triptyque actuel contraste avec le renforcement de l'émergence des espaces de coworking et de leur utilisation. Déjà connus pour l'attrait en matière de flexibilité pour les entreprises en recherche d'une démarche immobilière optimale, la crise sanitaire a entraîné certaines à les utiliser plus fortement. «Avec des prises à bail de ces surfaces flexibles plus petites et à moindre coût, elles ont pu ainsi assurer leur survie et éventuellement sauver une partie de leurs salariés, le poste immobilier étant la deuxième source de dépense d'une entreprise», explique une directrice des études et de recherches d'un cabinet de services à l'immobilier d'entreprise. Dans la région, l'ouverture récente d'Office Station à Metz, s'affichant comme un centre d'affaires nouvelle génération, apparaît conforter cette donne de recherche de flexibilité et de souplesse en matière immobilière.

#### **DE SALUT PUBLIC?**

«Notre concept de location de bureaux en «tout inclus» pour des durées à la carte (d'une heure à plus d'un an) vient compléter l'offre classique des baux commerciaux qui s'adresse habituellement aux entreprises», assure le pilote de l'affaire. Mobilier, internet, téléphone, ménage, électricité, aucun investissement n'est à prévoir, «tout est là pour commencer à travailler dès le premier jour» avec des offres de locations flexibles et adaptables. À une moindre échelle, le nouvel espace de coworking, B'CoWorker dans les quartiers des Rives de Meurthe à l'image des autres déjà présents dans la cité ducale (comme celui rue Poirel au-dessus du magasin Le Printemps), répond à cette demande croissante de flexibilité et de réduction des coûts de fonctionnement de la part des entreprises. À côté de l'aspect purement réduction de coût pour



Les espaces de coworking apparaissent avoir le vent en poupe aujourd'hui! Entre flexibilité reconnue et moyen de briser l'isolement social, ils s'affirment dans le paysage immobilier entrepreneurial et cela deurait durer

l'entreprise, une donne semble apparaître aujourd'hui. «Nous avons des demandes de personnes aujourd'hui en télétravail et ne le supportant plus pour prendre possession d'un bureau individuel dans nos espaces. Certaines entreprises le proposent également à leurs salariés pour rompre l'isolement», assure un responsable de centre de coworking de la région. Une fonction sociétale voire thérapeutique, les espaces de coworking? Il semble bien. La communauté d'agglomération de Forbach vient de décider d'ouvrir gratuitement les portes de son espace de coworking, initialement conçu pour les travailleurs indépendants et nomades, aux étudiants histoire de rompre leur isolement. Delà à dire que les espaces de coworking sont de salut public, il n'y a qu'un pas, pas encore franchi...

Emmanuel VARRIER



Avec des prises à bail de ces surfaces flexibles plus petites et à moindre coût, certaines entreprises ont pu ainsi assurer leur survie.



## LE LORRAIN EST AUTHENTIQUE, **VOTRE NOTAIRE AUSSI!**

**VOTRE NOTAIRE VOUS PROTÈGE SANS CHICHI NI TRALALA!** 

Votre protection, notre métier. Achat immobilier, Pacs, mariage, adoption, succession, entreprise, divorce... Contactez votre notaire.

#### **MÉTIFRS**

## La digitalisation immobilière, opportunité à saisir

BIM MANAGER, DATA SCIENTIST, ACTIVATEURS DE LIEUX EN TRANSITION... QUELQUES NOUVEAUX MÉTIERS DE L'IMMOBILIER. LE SECTEUR A POUSSÉ EN GRAND LA PORTE DU NUMÉRIQUE. DE NOUVELLES COMPÉTENCES, DE NOUVEAUX PROFILS, DE NOUVELLES MANIÈRES DE TRAVAILLER, ICI. COMME AILLEURS. LE CONTEXTE DE LA CRISE SANITAIRE A ACCÉLÉRÉ L'ADAPTABILITÉ AU MONDE DE DEMAIN QUI N'A JAMAIS ÉTÉ SI PROCHE DE NOUS. UNE RÉVOLUTION DANS UNE BRANCHE OÙ LA RELATION HUMAINE EST LE CŒUR DE TOUT.



La clientèle demande une offre plus innovante.

De plus en plus connecté et interconnecté, l'immobilier se découure de nouveaux horizons, de nouveaux métiers, pour lesquels les compétences ne sont pas toujours identifiées et les intitulés parfois énigmatiques. Tous ont en commun le goût d'aller vite. Qu'il s'agisse de lever des fonds, de développer de nouvelles plates-formes web de mise en relation entre acteurs du secteur, de veiller au pilotage énergétique des bâtiments ou de recueillir, analyser et interpréter les données issues des bâtiments connectés, ces hommes et ces femmes de ces métiers en devenir affichent des CV et des parcours variés. Ils peuvent être ingénieurs, diplômés d'école de commerce, juristes ou spécialistes de l'histoire de l'art et du design contemporain. Des formations, des champs

disciplinaires et des trajectoires qui illustrent la diversité grandissante, ainsi que la spécialisation croissante, des métiers de l'immobilier à l'ère du tout numérique. La question se pose : que deviendront les métiers relatifs à l'immobilier après le coronavirus ? Agents, courtiers et promoteurs vont devoir s'adapter encore davantage, même si la mutation de leurs métiers est entamée depuis quelque temps déjà. Actuellement, la vie de la plupart des gens tourne autour d'Internet. Nombreuses sont les personnes qui surfent sur la toile pour trouver des informations et acheter des vêtements et des biens matériels. L'évolution du digital provoque plusieurs conséquences positives. Ce nouveau mode de consommation permet aux professionnels de l'immobilier d'être beaucoup plus visible.



Le numérique doit cohabiter avec la relation humaine, cœur des métiers de l'immobilier.



#### GAIN DE COMPÉTITIVITÉ

En outre, cette évolution leur donne possibilité de conquérir une audience plus grande, via les réseaux sociaux et moteurs de recherche. La majorité des professionnels voient même la digitalisation comme une occasion de croissance. Toutefois, pour que la digitalisation de l'immobilier soit optimale, il convient d'utiliser des outils technologiques. Le nouveau mode de consommation numérique a provoqué chez les clients des nouveaux besoins et attentes. Ils exigent des solutions plus innovantes et les acteurs du secteur demandent une réinuention du métier. Il est maintenant possible d'apercevoir un aperçu intégral d'une offre immobilière. Cette dernière comprend des plans, une description détaillée, la géolocalisation, la disponibilité en temps réel, les simulateurs de valeur locative. Grâce à l'utilisation de ces nouvelles technologies, le ressenti du client final est amélioré. Les outils numériques offrent également un gain de temps et de compétitivité pour les professionnels du métier. D'ailleurs, une panoplie de services innovants existent maintenant, tels que les visites virtuelles du bien. Ces visites lient réalité et modélisation 3D. Hormis les visites virtuelles, les professionnels de l'immobilier peuvent également s'appuyer sur les outils numériques, pour des prises de rendez-vous, la prospection digitale, les agendas de visites partagées. Enfin, la digitalisation des métiers de l'immobilier permet également un gain de temps considérable. Plus qu'une transition, c'est un bouleversement qui se prépare dans les métiers de l'immobilier. La branche n'a d'autre choix que de s'adapter à un nouvel écosystème.

Laurent SIATKA

## Du côté des formations

Ce n'est guère un scoop. Les métiers de l'immobilier recrutent et font partie des branches en tension. Plusieurs passerelles y donnent accès via des formations diplômantes : BTS, DUT, DEUST, licences spécifiques, Bachelor. Les cursus intègrent la digitalisation, appelée à devenir la pierre angulaire de ces métiers.

## CBRE Acte

Membre indépendant du réseau CBRE

Partenaire franchisé du n°1 mondial du conseil en immobilier d'entreprise

## **VOTRE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE** EN LORRAINE

Bureaux | Locaux d'Activités | Locaux commerciaux | Entrepôts | Terrains | Investissements



#### **NANCY RIVES DE MEURTHE**



A LOUER : 2380 m<sup>2</sup> div. 97 m<sup>2</sup>

Immeuble de bureaux neufs, performances BBC. Parking. Disponibilité : immédiate. Réf : 54.2092

#### **NANCY GRAND CŒUR**



A LOUER / A VENDRE: 3435 m<sup>2</sup> div. 84 m<sup>2</sup>

Programme de bureaux neufs, RT2012. Parking. Disponibilité : à convenir. Réf : 54.2380-54.2379

#### TECHNOPOLE HENRI POINCARE



A LOUER: 740 m<sup>2</sup>

Immeuble indépendant, en facade de l'axe principal. Parking 39 places. Disponibilité : immédiate. Réf : 54.2389

#### METZ CENTRE



A LOUER: 665 m2 div. 300 m2

Bureaux neufs, aménagés, équipés. Parking. Disponibilité : immédiate. Réf : 57.0750

#### **MAXEVILLE ST JACQUES II**



A LOUER / A VENDRE: 3684 m<sup>2</sup> div. 252 m<sup>2</sup>

Locaux d'activités neufs livrés bruts, fluides en attente. Disponibilité: 4T21. Réf: 54.2410 -54.2409

#### **SEICHAMPS**



A VENDRE : 2244 m<sup>2</sup> div. 243 m<sup>2</sup>

A construire, 9 cellules d'activités. Site clôturé, parking. Disponibilité: 4T21. Réf: 54.2407

#### **LUDRES DYNAPOLE**



A LOUER: 555 m<sup>2</sup>

Local d'activités comprenant un dépôt chauffé et des bureaux aménagés, cloisonnés. Disponibilité: 1T21. Réf: 54.2406



A LOUER: 14 802 m<sup>2</sup> div. 3 919 m<sup>2</sup>

Entrepôt logistique neuf, quais, sprinklers, ICPE. Disponibilité : 1T21. Réf : 54.2021

#### ST DIZIER



#### A VENDRE: 58 900 m<sup>2</sup>

Ensemble industriel en bon état. Terrain clos de 129000m<sup>2</sup>. Disponibilité: immédiate. Réf: 52.0110

\*NFPB: Non fournie par le bailleur – Document non contractuel



### CBRE ACTE

8, rue des Dominicains 54000 NANCY 4, rue Marconi 57070 METZ 03.83.32.86.77 | 03.87.18.99.99

www.cbre-acte.fr



#### **ESPACES DE TRAVAIL**

## Comment va évoluer la vie de bureau?

LE CONTEXTE SANITAIRE LIÉ AU CORONAVIRUS A MIS LA LUMIÈRE SUR LE TÉLÉTRAVAIL. QUE SERA-T-IL APRÈS LA CRISE ? LES RELATIONS DE TRAVAIL EN MODE OPEN-SPACE SONT-ELLES IRRÉMÉDIABLEMENT VOUÉES À DISPARAÎTRE ? LA RÉALITÉ EST PLUS NUANCÉE. AU CENTRE DE L'ÉCHIQUIER, LA PLACE DE L'HUMAIN AU CŒUR DE L'ENTREPRISE.



Trouver un juste équilibre entre vie au bureau et travail à la maison.

Avec le confinement, le domicile de nombreux Français s'est transformé en lieu de travail. Et si les mois ont passé, certains n'ont toujours pas pu retourner travailler sur site. Alors la question de l'équipement a fini par se poser pour nombre d'entre eux. Une chaise de bureau confortable, un clavier, un écran... il a fallu mettre la main au portefeuille et investir, pour le plus grand bonheur des professionnels du secteur des mobiliers et matériels de bureau, qui ont vu leurs ventes augmenter. En 2017, 3 % des salariés déclaraient pratiquer le télétravail au moins un jour par semaine, selon

des chiffres de l'Insee. Le premier confinement terminé, ce sont 15 % des salariés qui déclarent travailler à distance. Une hausse qui pose la question des conditions de travail : selon les chiffres du réseau Anact-Aract, plus d'un télétravailleur sur trois a estimé son environnement de travail inadapté pendant le confinement. Le télétravail n'est certes pas l'alpha et l'oméga du monde d'après, en est encore à l'état gazeux : quid des relations humaines? Avant de le structurer pleinement, il coulera sans doute beaucoup d'eau sous les points. Est-il un phénomène de crise? Déjà, les louanges adressées à

son crédit au printemps dernier semblent s'estomper.

#### LE TOUT TÉLÉTRAVAIL ? PAS POUR MAINTENANT.

Dans ce contexte, quel avenir pour l'openspace? Déjà décrié avant la crise sanitaire, il est devenu un problème pour les entreprises, favorisant potentiellement la propagation du virus. Dans ce contexte, serait-il voué à disparaître? Les entreprises semblent avoir tout intérêt à encourager la diversification des modes de travail.

## Les espaces de travail demain

Pour réduire le bruit ambiant inhérent à l'open-space, pour pallier la baisse de concentration et donc de productivité qui peut en découler, des produits innovants et performants sont apparus sur le marché. Ils apportent des solutions de confort acoustique quasi optimales. Essentiels pour le bien-être et l'efficacité au travail, ils se déclinent en fauteuil, panneaux muraux ou suspendus, paravents, cabines. Le tout pour favoriser le brainstorming, la créativité et l'intimité.

## SPÉCIAL IMMOBILIER



Les mesures d'urgence pour faire face au uirus ne sont pas toutes destinées à perdurer, le gouvernement choisissant parfois d'assouplir certaines règles. Alors que reproche-t-on précisément à l'open-space? En quoi la Covid-19 entérinerait-il son arrêt de mort ? À son apogée, il a séduit non seulement les spécialistes de l'immobilier d'entreprise qui y voyaient une aubaine pour réduire leurs coûts, mais aussi par le fait qu'il promettait plus de réactivité et de convivialité entre les équipes. Cependant, le ressenti des collaborateurs était partagé: promiscuité, contrôle managérial et manque d'intimité en sont les principaux inconvénients. Selon la même étude OpinionWay, seuls 39 % des Français ont une image positive de l'open-space. Avant même la crise sanitaire, d'après le baromètre Actineo 2019, 59 % des salariés interrogés opteraient pour un bureau individuel fermé avec un poste de travail dédié. La Couid-19 a renforcé les craintes des salariés amenés à travailler en open-space. En effet, promiscuité, densité au mètre carré, circulation: toutes les conditions semblaient être réunies pour favoriser la contamination. La généralisation du télétravail suite au confinement va-t-elle mettre fin à la vie de bureau? Visiblement, ce n'est pas pour tout de suite.

#### LIER DISTANCIEL ET PRÉSENTIEL

Bien qu'une étude commandée en 2012 par la Direction Générale des Entreprises démontre que le télétravail permet de gagner 5 à 30 % de productivité, contre toute attente, 76 % des personnes interrogées pendant le confinement par l'entre-



L'évolution des relations au travail, la démocratisation du télétravail vont-elles obliger les professionnels de l'immobilier d'entreprises à franchir une nouvelle marche?

prise Deskeo regrettaient leurs bureaux. Salariés et employeurs pourraient ainsi faire tomber les barrières entre présentiel et distanciel en structurant le trauail à distance, en favorisant la rotation des équipes sur site, en généralisant le flex office, en investissant dans les technologies permettant de moderniser les espaces de travail (automatisation de l'éclairage, technologies sans contact), mais aussi en garantissant des conditions sanitaires optimales (climatiseurs assainissant, protocoles de nettoyage stricts, clean desk.). Ainsi, malgré la Covid-19, les Français semblent être attachés à leur vie de bureau, y compris les 42 % d'entre eux travaillant en open-space. Le confinement a renforcé le désir de flexibilité et d'autonomie grâce au télétravail et la crise sanitaire imposera des changements à court, moyen et long terme pour éviter de remettre l'économie en pause en cas de nouvelle pandémie. Si l'on s'en tient au sens strict du terme open-space, c'est-à-dire un espace de travail collectif sans cloison, bien que moins fréquentés car associés à des modes de travail distanciels, les espaces de travail envisagés post-Covid n'en seront que des adaptations. Ils devraient donc continuer d'évoluer, comme ils l'ont fait depuis un siècle.

Laurent SIATKA



Les espaces de travail post-Covid ne seront pas des révolutions, mais des évolutions.



# Art nur oud

#### LORRAINE

#### CONSEILS TRANSACTIONS **EVALUATIONS**



réf. 54 14978

Locaux d'activités neufs d'une surface totale d'environ 2.330 m². divisibles en 7 lots à partir de 256 m². Normes RT 2012.

Les + : Prestations de qualité - Accès direct A33 et N4 - A 15 mn du centreville de Nancy.

#### SELECTION MEURTHE ET MOSELLE



3.340 m<sup>2</sup> div. 160 m<sup>2</sup>

ref. 54\_15028

Locaux d'activités à construire constitués de 3 bâtiments divisibles de 160 à 1.320 m². Aménagement de bureaux et mezzanines en option. Hauteur: 7 m. Normes

Livraison: 4T 2021.

Les + : Flexibilité - Modernité - Accès et visibilité directs A31.

HEILLECOURT Porte Sud

LOCATION



Sur un site clos et sécurisé. **local** d'activités de 816 m² environ comprenant 165 m² de bureaux et 651 m² de dépôt.

Les + : Proximité tous commerces -Accès rapide et facile aux axes autoroutiers et voies rapides.

NANCY Saint Sébastien LOC/VENTE **EXCLUSIF** 93 m<sup>2</sup> réf. 54 15041

Au 1er étage du Centre d'Affaires Saint Sébastien, bureaux d'environ 93 m². Possibilité de louer les bureaux rénovés et meublés. Vente en l'état. Les +: Quartier Nancy Grand Cœur -ERP 5 - Immeuble sécurisé - Accès depuis le parking Saint Sébastien.

VENTE LUDRES Centre



213 m<sup>2</sup> réf. 54\_15117

Sur un terrain de 536 m², immeuble indépendant en R+1 de 213 m² environ, dont 177 m² en RDC et R+1 (bureaux, cuisine) et 36 m² environ en demi-niveau inférieur (archives, chaufferie). Parking privatif de 4 places. Les + : Récent -Accessible aux PMR en RDC - Proximité axes autoroutiers - Desserte par les bus.

#### LOCATION **ESSEY** Porte Verte 3



392 m<sup>2</sup>

réf. 54\_15147

Restaurant de 392 m² environ proposant de belles prestations, terrasse avec vue dégagée. Parkings en foisonnement.

Les + : Au coeur du pôle de restauration de la Porte Verte (McDonald's, Burger King) - Local indépendant.

**VENTE** LAXOU Grande Sapinière

1.300 m<sup>2</sup>

réf. 54\_15134

Sur un terrain de 2.147 m², immeuble indépendant à usage commercial de 1.300 m² environ, division possible en 2 cellules. Les +: Pôle commercial dynamique Local en bon état - Climatisé.

#### **BUREAUX – ACTIVITES – COMMERCES – TERRAINS – INVESTISSEMENTS**

www.arthur-loyd-lorraine.com

#### SELECTION MOSELLE

LOCATION **FAREBERSVILLER** 

De 12 à 3.076 m<sup>2</sup>

réf. 57\_14439

Retail Park B'EST : Plusieurs cellules commerciales disponibles, divisibles à partir de 12 m<sup>2</sup>.

Les + : Aux portes de l'Allemagne -Accès direct A4 - Elu meilleur centre 2018 des Trophées CNCC.



LORRAINE

CONSEILS TRANSACTIONS **EVALUATIONS** 

METZ

**LOCATION** 





120 m<sup>2</sup> div. 60 m<sup>2</sup>

réf. 57 14141

Au RDC d'un immeuble entièrement rénové, dernier plateau de bureaux disponible de 120 m² environ, divisible.

Les +: Climatisés et aux normes PMR -Flexibilité d'aménagement - Parkings extérieurs.

FAMECK ZC

LOC/VENTE



2.325 m<sup>2</sup> div. 1.160 m<sup>2</sup>

réf. 57 14516

Sur un terrain de 9.851 m<sup>2</sup>. local d'activités de 2.325 m<sup>2</sup> environ, dont 1.910 m<sup>2</sup> d'entrepôt et 415 m² de bureaux et locaux sociaux. Division possible à partir de 1.160 m². Les +: Parking privatif de 86 places - Aire de manœuvre - Proche commerces et restauration.



Surun terrain de 13.000 m<sup>2</sup> environ, ensemble immobilier comprenant un bâtiment de 4.150 m<sup>2</sup>, dont 150 m<sup>2</sup> environ de bureaux, et un bâtiment de 3.000 m² de dépôt.

+ un terrain attenant non-bâti de 10.000 m². Les + : Site clos et sécurisé par portail -En parfait état - Proximité autoroute.

METZ Gare **LOCATION** 



3.146 m<sup>2</sup> div. 39 m<sup>2</sup>

réf. 57\_14549

Dans un immeuble de caractère à l'architecture de style Impérial allemand, plusieurs plateaux de bureaux de 39 à 585 m² environ.

Les +: Au pied de la Gare de Metz -Architecture style Impérial allemand -Proche des commerces.

LOCATION **MOULINS LES METZ** Les Gravières

De 158 à 1.412 m<sup>2</sup>

réf. 57\_14517

Cellules commerciales disponibles de 158 m², 450 m², 770 m² et 1.412 m², dans la zone Des Gravières en pleine évolution alliant un nouveau visuel commercial avec une offre familiale de qualité (bien-être, sport, restauration...). Fin des travaux de rénovation: 1 T 2021. Les +: 1ère Zone Commerciale de Metz - Accès direct à l'A31.

**VENTE** METZ Centre SPECIAL INVESTISSEUR 136 m<sup>2</sup>

réf. 57\_14489

Belle cellule commerciale en angle de rues d'une surface totale de 136 m² environ, offrant un beau volume et en parfait état. Louée à une enseiane nationale.

Les + : Grandes vitrines - A proximité de parkings et des commerces.

#### **CONSEILS – TRANSACTIONS - EVALUATIONS**

www.arthur-loyd-lorraine.com

Agence de METZ

03 72 39 10 60

metz@arthur-loyd.com

#### **TECHNOLOGIES**

## L'IA, alliée de l'immobilier

L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE EST EN TRAIN DE BOULEVERSER NOS VIES. ELLE SUSCITE MILLE INTÉRÊTS, DES PASSIONS, PARFOIS DE L'INQUIÉTUDE. COMMENT VA-T-ELLE IMPACTER LE MARCHÉ IMMOBILIER ? COMMENT LES PROFESSIONS DE LA BRANCHE VONT-ELLES S'ADAPTER ? QUELLES RÉPERCUSSIONS SUR LES ACQUÉREURS ET PROPRIÉTAIRES ? ÉLÉMENTS DE RÉPONSE.



Comme d'autres branches, celle de l'immobilier fait sa transition numérique.

Appelons là IA. Et commençons par définir ce terme dont on entend parler de plus en plus fréquemment, mais dont les contours sont parfois abscons. L'Intelligence Artificielle désigne la construction de programmes informatiques dédiés à des tâches qui, pour l'heure, sont accomplies de façon plus satisfaisante par des êtres humains, car elles requièrent des processus mentaux de haut niveau : l'apprentissage des perceptions, l'organisation de la mémoire, le raisonnement critique. L'aspect artificiel est souligné par l'usage des ordinateurs ou de processus électroniques élaborés. L'intelligence est associée à l'imitation d'un comportement humain. Exemple: les Chabots qui suppléent l'humain dans l'exercice de faire

la conversation. Les portails immobiliers et les moteurs de recherche vont évoluer avec l'Intelligence Artificielle grâce à l'analyse et surtout à l'interprétation des données. Les contacts seront plus qualifiés, les résultats plus pointus dans les recherches grâce à l'agrégation de données multiples sur les clients et ils seront évolutifs. Avec une analyse des comportements vis-à-vis des résultats de recherche. Par exemple, les photos sur lesquelles ces clients passent le plus de temps, les vidéos/visites virtuelles qu'ils regardent. Les biens proposés seront donc plus qualitatifs et plus pertinents uis-à-uis de la recherche du consommateur. Les offres de publication des portails pourraient aussi évoluer grâce à l'exploitation de ces nouvelles informations.



Rédiger et exécuter un procès-verbal, faire payer des copropriétaires, suivre des interventions, gérer des rendez-vous : l'Intelligence Artificielle va s'avérer une alliée pour l'agent immobilier.

#### SE PRÉPARER AU MONDE **DE DEMAIN**

Cela amènera à pouvoir définir un profil type d'acquéreur pour un certain type de bien en fonction de son pouvoir d'achat, de ses centres d'intérêt, de ses goûts, de sa localisation géographique. Une fois ces profils définis, il sera aisé de déterminer à quel type de cible on souhaite montrer une annonce. Une publicité ciblée, des contacts plus qualifiés : un budget mieux dépensé. L'objectif initial de l'Intelligence Artificielle est de soulager, d'aider l'humain dans la réalisation de tâches chronophages. Certains outils répondant à cette finalité ont déjà vu le jour sur le marché immobilier : la rédaction automatique de l'annonce immobilière correspondante au bien ajouté dans un logiciel, la réécriture d'article et d'annonce immobilière pour ne pas être identifié comme «duplicate content» par les moteurs de recherche, les Chabots permettant de traiter les prises de contact prospects et clients en évitant aux agents immobiliers de le faire. Le temps est alors dégagé pour plus de visites, plus de prospection, la gestion des rendez-vous par un assistant virtuel qui analyse une boîte mail, la qualification et la prise de contact automatique des prospects intéressés par les annonces diffusées sur les portails immobiliers. Cela dans les cinq minutes suivant leur demande, par mail ou SMS, l'analyse en temps réel des pièces justificatives d'un dossier de location et la création d'une attestation de validité. La majorité de ces solutions est encore aux prémices de leur développement. Ces outils représentent actuellement une démultiplication de plateformes et de support à utiliser. Il sera donc important dans un futur proche de les regrouper au sein d'un même système pour en faciliter la gestion et l'utilisation. L'Intelligence Artificielle aura sans aucun doute un impact global et donc aussi sur le marché immobilier. Une chose est certaine. Dans ces métiers. comme dans d'autres. l'adaptation sera de mise. Laurent SIATKA

## **TERRES TOULOISES**



## Chez nous, venez faire les choses

- À 15 minutes de l'ouest de Nancy
- Une offre immobilière et foncière compétitive et variée
- Disponibilités immédiates
- -> Stationnement gratuit
- Bornes de recharge électriques
- --- Accessibilité transports en commun (réseau Colibri)



- > Accès Très Haut Débit fibre optique
- > Réseau de chaleur «bois»
- > Services publics et équipements (centre aquatique...)
- > Cadre verdoyant, parc arboré, cheminements doux

#### Bureaux de 13 m<sup>2</sup> à 30 m<sup>2</sup>

Salles de réunion équipées, fibre optique Internet, ascenseur, accès 24h/24h individualisé et sécurisé, accueil





#### Mathilde MORIZOT (ADTL)

o6 37 33 52 o1 - mathilde.morizot@terresdelorraine.org

#### Élise MARTIN (CC2T)

03 83 64 90 57 - e.martin@terrestouloises.com



- > Proximité de l'autoroute A31
- > 2 100 emplois, 100 entreprises, des services aux entreprises: formation, restauration, maintenance, multimédia, association de chef-fe-s d'entreprises
- > Très hauts débits : gaz / électricité / fibre optique
- > Zone AFR (Aide à Finalité Régionale)

Plateau tertiaire de 247 m² à aménager Salles de réunions, sanitaires communs, espace de convivialité, accès sécurisé.



ਰੱ

#### Fanny LINDINI (CC2T) 03 83 64 90 47 / 06 07 36 40 48 f.lindini@terrestouloises.com

www.terrestouloises.com

#### FINANCEMENT PARTICIPATIF

## Le crowdfunding, nouvel Eldorado?

ENCORE QUASIMENT INEXISTANT IL Y A QUELQUES ANNÉES, LE CROWDFUNDING A LE VENT EN POUPE. IL AVOISINE LES 400 MILLIONS D'EUROS D'INVESTISSEMENT ANNUEL. EN QUOI CONSISTE-T-IL ? POURQUOI SÉDUIT-IL ? QUELLE EST SA RENTABILITÉ? RÉPONSES.



Les investissements via le crowdfunding avoisinent désormais quelque 400 millions d'euros annuels.

crowdfunding immobilier consiste à faire appel au grand public pour le financement d'un projet de construction ou de rénovation immobilière. Les projets de crowdfunding immobilier sont accessibles à travers des plateformes spécialisées. Les particuliers sont inuités à choisir le projet de leur choix et à souscrire directement en ligne. Les fonds apportés par les épargnants permettent au promoteur de mener à bien son projet immobilier. Une fois que celui-ci est terminé, la vente de l'immeuble permet de rembourser avec intérêts les investisseurs. Il ne s'agit pas de devenir copropriétaire d'un immeuble, mais d'accorder un prêt à un porteur de projet. Prêt remboursé à la fin des travaux, en général au bout de 12 ou 24 mois. Ce type de placement présente de nombreux avantages : l'accessibilité, avec un ticket d'entrée relativement faible à partir de 1000 €; un placement confortable, les investisseurs n'ayant

pas les contraintes d'un propriétaire ou d'un promoteur (pas de travaux à gérer, de locataires à trouver, de loyers à récupérer). Ils ont juste à suivre ponctuellement l'avancement du projet via la plateforme dédiée; celle-ci les tiendra régulièrement au courant avec des reportings ; des taux d'intérêts élevés, entre + 8 % et + 10 % par an ; la possibilité d'investir dans plusieurs projets de crowdfunding immobilier en même temps. Ce placement n'applique aucun frais pour les investisseurs. En effet, les sites spécialisés appliquent leurs tarifs uniquement pour les promoteurs. En contrepartie existe un risque de perte en capital. Toutefois, les cas sont très rares car les plateformes sérieuses réalisent des audits très poussés et ne proposent que les projets les plus sérieux. Le risque de défaut est donc faible mais pas nul. Par ailleurs, le capital est bloqué sur toute la durée de l'opération, qui dure en général entre 1 et 2 ans. Il n'est pas possible de revendre ses parts.

Le système crowdfunding génère des taux d'intérêts entre + 8 % et + 10 % par an.

#### **CERTIFICATION AMF**

Dès lors, quel rendement attendre d'un investissement participatif immobilier? C'est l'avantage majeur des plateformes immobilier: elles promettent des rendements élevés, généralement entre 9 % et 10 % par an, nets de frais de gestion. Un avantage par rapport à la faible rentabilité qu'offrent les livrets d'épargne ou les fonds euros. Ces taux d'intérêts sont nets de frais de gestion, mais s'entendent hors impôt sur le revenu. Les intérêts commencent à courir à compter de la date de l'émission effective des obligations, soit en général 12 jours ouvrés après le terme de la période de souscription. Ils se terminent au moment où le promoteur rembourse l'emprunt. En cas de retard, les intérêts continuent de courir. Ce point est d'autant plus important que les projets ayant été arrêté à cause de la crise sanitaire termineront certainement plus tard que prévu. Les critères à prendre compte pour bien choisir sa plateforme suivent une logique: l'historique (privilégier celles existant depuis au moins 5 ans), la certification (s'assurer que la plateforme possède le statut de conseiller en investissement participatif délivré par l'AMF), les performances (les projets deuraient proposer des rendements aux alentours de 8 et 10 %, ce qui est la norme du marché) et enfin le niveau de risque. Les plateformes les plus sérieuses et sélectives n'ont à ce jour subi presque aucun défaut. Le risque existe, même pour les meilleures d'entre elles, mais cela doit rester marginal. Le taux de défaut ne devrait pas être supérieur à 0,5 %. Quant au service client, il doit être réactif et compétent pour répondre aux questions des investisseurs. Laurent SIATKA



Le crowdfunding immobilier semble avoir le vent

#### **LOI DE FINANCES 2021**

## Les changements pour l'immobilier au crible.

LA LOI DE FINANCES POUR 2021, PUBLIÉE AU JOURNAL OFFICIEL DU 30 DÉCEMBRE 2020, COMPORTE UN CERTAIN NOMBRE DE MESURES CONCERNANT LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER. ELLE ACCORDE UN BUDGET DE 16,2 MILLIARDS D'EUROS AU LOGEMENT, LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE Y A UNE GRANDE PART.

Relativement à l'investissement locatif, le dispositif Pinel est prorogé jusqu'au 31 décembre 2024, mais l'avantage fiscal va diminuer progressivement à partir de 2023. Sur le volet de l'achat immobilier. Le prêt à taux zéro (PTZ), un prêt sans intérêt à rembourser accordé sous conditions de ressources, est prorogé jusqu'au 31 décembre 2022. Une nouveauté concerne les revenus du foyer pris en compte. La «contemporanéisation» des ressources est désormais appliquée au PTZ : les revenus du ménage pris en compte sont ceux de l'année de l'émission de l'offre de prêt et non plus ceux de l'année N-2. L'une des pierres angulaires concerne la rénovation énergétique et l'environnement. Avec des mesures phares. «MaPrimeRénov'» s'articule en une aide financière dédiée à la rénovation énergétique des logements. Elle est désormais accessible à tous les propriétaires occupant, aux bailleurs et aux copropriétés jusqu'au 31 décembre 2022, sans conditions de ressources. Elle est accordée pour certains travaux et dépenses. Entre le 1er januier 2021 et le 31 décembre 2021, le bénéficiaire peut déposer une demande de prime, même si les travaux ont commencé à partir du 1er octobre 2020 (un devis signé doit le prouver). D'autre part, sont mises en place des mesures transitoires concernent le crédit d'impôt transition énergétique (CITE), supprimé au 31 décembre 2020. La loi de finances pour 2021 confirme l'éligibilité au CITE de l'installation de foyers fermés et d'inserts à bûches ou granulés pour un montant forfaitaire de 600 € pour les dépenses engagées en 2020.

#### **ENCOURAGER LA VOITURE** ELECTRIQUE

Elle maintient également le CITE pour les dépenses de travaux engagées en 2018 et payées en 2020, ainsi que les dépenses payées en 2021, si le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis et du paiement d'un acompte en 2019 ou en 2020.



La pose d'un système de charge pour véhicule électrique dans un logement dont un contribuable est propriétaire donne droit à un crédit d'impôt.

Celui-ci peut ainsi bénéficier du crédit d'impôt sur ses revenus 2021. Les contribuables peuvent bénéficier d'un nouveau crédit d'impôt pour l'acquisition et la pose d'un système de charge pour véhicule électrique dans le logement dont ils sont propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit, qu'il s'agisse de leur habitation principale ou secondaire. Ce crédit d'impôt est égal à 75 % du montant des dépenses dans la limite de 300 € par système de charge. Ces dépenses doivent être effectuées entre le 1er januier 2021 et le 31 décembre 2023. Dans le but de lutter contre l'artificialisation des sols et développer l'offre de logements, la loi de finances pour 2021 prolonge de deux ans (soit jusqu'au 31 décembre 2022) l'exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, accordée aux personnes ou aux sociétés, sur les plus-values immo-

bilières réalisées en cas de cession à titre onéreux d'un droit de surélévation d'un immeuble (le droit de construire en toiture, un ou plusieurs niveaux supplémentaires, pour créer des habitations). Les propriétaires fonciers qui souscrivent un contrat lié à une obligation réelle environnementale (ORE), outil créé par la loi pour la reconquête de la biodiversité afin de protéger l'environnement, se voient exonérés de contribution de sécurité immobilière (CSI). Cette taxe était auparavant prélevée lors de l'enregistrement du contrat au fichier immobilier. Enfin, la loi de finances pour 2021 proroge pour trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023, le crédit d'impôt pour les dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur de l'aide aux personnes et de l'accessibilité du logement.

Laurent SIATKA



MaPrimeRénov' est accessible aux propriétaires, bailleurs et copropriétés jusqu'au 31 décembre 2022.

#### **PATRIMOINE**

## Yzico, vecteur d'expertise dans l'immobilier d'entreprise

DANS UN CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE FORTEMENT IMPACTÉ PAR LES RÉPERCUSSIONS DE LA CRISE SANITAIRE DE LA COVID-19 ET MALGRÉ LES RÉELLES INCERTITUDES DES MOIS À VENIR, LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE RESTE GLOBALEMENT SOLIDE EN FRANCE. EN LA MATIÈRE. DE L'ACQUISITION D'UN BIEN À SA CESSION. RIEN NE SAURAIT ÊTRE FAIT AU HASARD. YZICO ACCOMPAGNE LE DIRIGEANT DANS CES CHOIX CRUCIAUX POUR L'AVENIR DE SON ENTREPRISE ET DISPENSE QUELQUES CONSEILS PRATIQUES À DESTINATION DES POTENTIELS INVESTISSEURS.



En 2020, le marché des bureaux a amorcé un repli.

Le marché de l'immobilier d'entreprise français a subi lui aussi le choc d'une crise sanitaire et planétaire inédite, générant quelque 20 Md€ d'investissements en 2020. Soit une chute de près de 40 % par rapport à 2019. Un secteur, alors dominant, recule : celui des bureaux. Par rapport à 2019, la baisse en valeur des transactions s'établit ici à 34 %. Le segment des commerces demeure stable. La caractéristique essentielle du marché post-covid sera une segmentation plus marquée en fonction de la qualité des actifs. Cela se traduit par de plus grands écarts en termes de rendement. Pourtant, les investisseurs continuent à se projeter dans l'avenir. Ce qui, au demeurant, est la meilleure façon de dépasser une crise. Le marché est loin d'être bloqué. Jean-Luc Grenier, expert-comptable associé chez Yzico, fait cette observation: «La tendance se confirme depuis plusieurs années. Les grandes entreprises privilégient la location à la propriété.» Si nombre de chefs d'entreprise réfléchissent sérieusement avant de se lancer dans une opération immobilière, ils ne renoncent pas pour autant à leur projet. Jean-Luc Grenier poursuit: «Plus que jamais, ils ont besoin d'un accompagnement adapté. Il nous faut faire preuve de pédagogie et d'imagination pour les aider à prendre les bonnes décisions tout en respectant la législation. Beaucoup de paramètres entrent en ligne de compte.» Dès lors, quels conseils donner au chef d'entreprise ? Pour Jean-Luc Grenier, un élément vient avant tous les autres : «Bien réfléchir à la pertinence de la séparation entre le patrimoine professionnel et le patrimoine foncier, d'où le recours fréquent à la société civile immobilière (SCI).»

#### L'ATTRACTIVITÉ DE LA SCI

Au-delà de son rôle premier de loger l'immeuble professionnel en dehors de la société d'exploitation et de limiter

les risques liés à la conjoncture, la SCI constituera, plus tard, une source de revenus complémentaires pour la famille du dirigeant et facilitera la transmission du patrimoine aux enfants. La souplesse rédactionnelle permise par le code civil assure la stabilité de la gouvernance et la pérennité des actifs. La SCI est également l'outil idéal pour réaliser à plusieurs des investissements immobiliers qui n'auraient pu être effectués par une personne seule. Elle permet une mise en commun simplifiée des capitaux et des moyens financiers afin d'augmenter la participation des associés et de faciliter l'obtention de financements bancaires. Il est également possible d'utiliser la SCI par le biais du démembrement pour sortir les biens immobiliers de l'actif des entreprises si l'acquisition séparée n'a pas été possible au moment de l'investissement. Quant à l'avenir proche de l'immobilier d'entreprise il est encore trop tôt pour faire des prévisions. Regardant l'actualité avec l'expérience qui est la sienne, Jean-Luc Grenier note : «C'est très compliqué de s'avancer sur des prospectives quand on connaît à peine le court terme. Toutefois, je donne ce conseil aux propriétaires : il est indispensable d'entretenir ses immeubles afin d'améliorer leurs performances et conserver une attractivité sur le marché des transactions ou de la location. C'est un investissement sur le long terme. Il va certainement y avoir beaucoup de défaillances d'entreprises en 2021 et 2022. Cela aura un impact sur le marché immobilier à court terme et permettra peut-être à quelques entrepreneurs de profiter d'opportunités En tous les cas, une entreprise, un commerçant, un artisan ne doit pas être freiné dans sa volonté d'acquérir un bien immobilier. Il doit mettre tous les atouts de son côté. Cela passe par un conseil expert qui trouvera les solutions adaptées à son projet.»

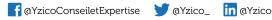
Laurent SIATKA



En Lorraine. 255 conseillers Yzico sont là pour vous accompagner et mettre leurs expériences au service de votre réussite!

Conseil stratégique, expertise-comptable, audit, optimisation juridique & fiscale, création d'entreprise, coaching, missions sociales, solutions numériques, retraite & prévoyance, conseil patrimonial privé.

www.yzico.fr









#### **URBANISME**

## Programmes immobiliers: et si, en 2021, on osait déroger?

L'ANNÉE 2020 FUT PARTICULIÈRE POUR TOUS LES SECTEURS, Y COMPRIS CELUI DE LA CONSTRUCTION ET DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE. LA RELANCE DE L'ACTIVITÉ ET L'ACCÉLÉRATION DES PROGRAMMES IMMOBILIERS PASSENT PAR LA NÉCESSITÉ DE S'APPROPRIER LES OUTILS EXISTANTS POUR OPTIMISER LE POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITÉ. L'ANNÉE 2021 DEVRAIT ÊTRE CELLE DE L'ADAPTATION DES RÈGLES D'URBANISME À LA CRISE ET VOIR SE MULTIPLIER LES DEMANDES DE DÉROGATIONS. POUR FACILITER L'ÉMERGENCE DES PROJETS.



La relance de l'activité et l'accélération des programmes immobiliers passent par la nécessité de s'approprier les outils existants pour optimiser le potentiel de constructibilité.

#### **OSONS LES ADAPTATIONS** MINEURES...

Le principe selon lequel il est proscrit de déroger aux règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme (PLU) connaît une exception. Il est en effet possible d'adapter ces règles, à la marge, lorsque la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes le justifient. Cette possibilité est pourtant insuffisamment utilisée tant par les autorités en charge de la délivrance du permis de construire que par les pétitionnaires eux-mêmes. Il est urai que l'adaptation doit rester mineure. À titre d'exemple, un dépassement de 85 cm de la hauteur maximale sur une des façades de la construction peut être regardé comme une adaptation mineure (CE, 15 nouembre 2000, n°194649). À l'inverse, tel

n'est pas le cas pour une implantation en limite alors que le document d'urbanisme impose un recul de trois mètres (CE, 12 mai 1989, n°66935). L'intérêt réside surtout dans le fait que l'administration qui relève une ou plusieurs non-conformités du projet aux règles du PLU a l'obligation de vérifier si le projet peut ou non bénéficier d'une adaptation mineure aux règles de ce PLU. Il en est ainsi même si aucune demande en ce sens n'a été formulée par le pétitionnaire (CE, 11 février 2015, n° 367414). Celui-ci peut également se prévaloir de cette exception pour la première fois devant le juge administratif, pour éviter parfois la contrainte du dépôt d'un permis modificatif.

#### ...ET DÉROGEONS!

Par un décret n°2020-412 du 8 avril 2020. le gouvernement a pérennisé le droit pour les préfets de déroger, à certaines normes, dans un souci de simplification du droit et dans un contexte sanitaire inédit. Il faut préciser que ce décret intervient aux termes d'une expérimentation de deux ans et demi. En pratique, le préfet ne peut déroger qu'à des normes arrêtées par l'administration de l'État, et ne peut prendre que des décisions non réglementaires. Naturellement, il ne peut agir que dans son champ de compétence et la décision de déroger doit être justifiée par un motif d'intérêt général et l'existence de circonstances locales. Cette décision prend la forme d'un arrêté motivé, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture. L'outil est intéressant car il doit avoir pour effet d'alléger les démarches administratives, de réduire

les délais de procédure ou de favoriser l'accès aux aides publiques. L'exercice du pouvoir de dérogation préfectorale peut porter sur toutes les demandes ayant trait à la construction, au logement et à l'urbanisme. À titre d'exemple, il serait ainsi possible pour certains projets de déroger aux seuils d'autorisation de la nomenclature «loi sur l'eau», à la durée d'instruction des permis de construire délivrés par l'État et relevant de sa compétence, ou de dispenser des constructions de toute formalité en termes de seuils de taille, par exemple, pour les panneaux photovoltaïques installés sur des constructions.

#### **POUR ACCÉLÉRER LES PROGRAMMES IMMOBILIERS**

Concrètement, cette possibilité de dérogation présente l'intérêt de permettre de surmonter les obstacles aux opérations de construction et d'accélérer les programmes immobiliers. En outre, dans certaines communes (zone tendue, ou dans lesquelles s'applique la taxe sur les logements sociaux et en fonction de leur taille), il peut être autorisé des dérogations au document d'urbanisme, pour lever les obstacles en termes de gabarit et de densité. À titre d'exemple, il est envisageable de déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans. Dans ces communes, les projets de construction de logements sociaux et une densification pourraient être facilités, alors même que les PLU ne sont pas adaptées. La relance et l'accélération des programmes immobiliers sont des objectifs ambitieux et aujourd'hui, plus que jamais, cruciaux. Osons donc utiliser pleinement les outils juridiques existants.

> Jean-Baptiste DUBRULLE, avocat, spécialiste en droit de l'urbanisme



L'exercice du pouvoir de dérogation préfectorale peut porter sur toutes les demandes ayant trait à la construction, au logement et à l'urbanisme.

## Nº 8

Rez de jardin, surface de stockage de 150 m² environ.

Détais 2 cellules cloisonnées et 1 espace vestiaire avec douche.

Equipements sol béton, éclairage avec néons, accès plain pied.

Disponibilité Immédiate.



RDC, surface de bureaux de 360 m² environ (divisible à partir de 60 m²) quote part de parties communes incluses.

Utta S bureaux cloisonnés, open-space d'accueil, salle de réunions, kitchenette.

Equipements sol en dalle moquette, murs peints, faux plafonds avec néons encastrés, chauffage électrique. Parkings.

Disponibilité Immédiate.









#### 1er étage:

→ Surface de bureaux de 220 m² environ quote part de parties communes incluses.

Détails 5 bureaux cloisonnés, un open-space, une salle de réunion, une kitchenette.

Equipements sol en dalle moquette, murs peints, faux plafonds avec néons encastrés, chauffage électrique. Parkings.

Disponibilité Immédiate.

→ Surface de bureaux de 60 m² environ quote part de parties communes incluses

Létails open space

Equipements sol en dalle moquette, murs peints, faux plafonds avec néons encastrés, chauffage électrique. Parkings.

Disponibilité Immédiate.

## Technopole de <mark>Brabois</mark>

# BUREAUX

Allée du Bois de la Champelle Vandoeuvre les Nancy

#### **Environnement**

calme et boisé.

#### Accessibilité

Autoroute A33 et A330 Tramway, Bus.

DIRECT PROPRIÉTAIRE 06.22.94.16.98

## **CONSEILS**

## Comment réussir son investissement dans l'immobilier locatif?

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER RESTE UN PLACEMENT DES PLUS SÛRS POUR BIEN GÉRER SON PATRIMOINE ET BÉNÉFICIER DE REVENUS PASSIFS GRÂCE AUX LOYERS, MAIS RÉUSSIR SON INVESTISSEMENT DANS L'IMMOBILIER LOCATIF N'EST PAS UN JEU D'ENFANT. L'INVESTISSEUR DOIT PRENDRE LE TEMPS DE S'INFORMER POUR ÉVITER LES DÉCONVENUES. RAISON POUR LAQUELLE NOUS AVONS PENSÉ À FORMULER TOUTE UNE SÉRIE DE CONSEILS PRATIQUES AUX INVESTISSEURS POUR RÉUSSIR LEURS PROJETS. NOTRE OBJECTIF EST DE LES AIDER À FRANCHIR LE PAS ET SE LANCER DANS L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF.



L'immobilier locatif reste l'investissement préféré des Français.

Le choc de la pandémie a été si brutal, profond et inédit, et semble si durable qu'un retour au monde d'avant semble de plus en plus improbable. Mais les contours de l'après Covid-19 se dessinent lentement, avec autant d'incertitudes et de prudence que la science dans ses progrès contre le coronavirus. Malgré cela, l'immobilier locatif reste l'investissement préféré des français. Offrant la possibilité de construire un patrimoine et sécuriser son avenir, l'investissement dans l'immobilier locatif consiste à acheter un bien durable amené à prendre de la valeur au fil du temps tout en encaissant des loyers qui viendront arrondir les revenus des investisseurs.

#### **DÉFINITION DES OBJECTIFS**

Il convient toutefois de noter qu'il est nécessaire de faire les bons choix pour optimiser son investissement. Pour bien préparer son projet, l'investisseur doit commencer par se poser les bonnes questions: souhaite-t-il habiter dans le logement d'ici quelques années pour en faire sa future résidence principale ? Va-t-il le revendre pour encaisser une plus-value ? Envisage-t-il d'y loger ses enfants une fois grands?... C'est en fonction des réponses à ces questions qu'il arrivera à définir ses objectifs, lesquels conditionneront l'emplacement et le logement.

#### **CHOIX DE L'EMPLACEMENT**

Pour bien choisir son investissement locatif, il faut choisir un appartement ou une maison avec un emplacement stratégique. Il faut ainsi opter pour un quartier adapté au locataire, agréable, bien desserui et proche des commerces. Si la cible est une famille, il conviendra de penser à la proximité des crèches et des écoles. Si cette dernière est la population estudiantine, il faudra plutôt opter pour un bien immobilier proche du campus ou relié aux pôles universitaires par les transports en commun. L'environnement est par

ailleurs un facteur d'attractivité crucial pour les biens immobiliers destinés à être loués.

#### S'ENTOURER D'UNE ÉQUIPE DE **PROFESSIONNELS**

Pour éviter les mauvaises surprises, l'investisseur doit mettre en place une équipe composée d'un notaire et d'un comptable. Maîtrisant les rouages de l'investissement immobilier locatif, ces personnes guideront l'investisseur pour réussir son projet. Il est aussi recommandé de faire appel à un avocat en ce qui concerne le volet légal et de confier la gestion locative aux agences immobilières, notaires ou syndics. Ces acteurs s'occupent de l'ensemble des actiuités qui visent à optimiser le rendement économique d'un patrimoine immobilier et déchargent les investisseurs des soucis.

#### PRENDRE UNE ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Pour éviter le risque de devoir faire face à une absence de loyer pendant deux ans, soit la durée moyenne que prend la procédure d'expulsion d'un locataire qui ne paie pas, l'investisseur a intérêt à souscrire à une assurance loyers impayés. Question d'être assuré de rentabiliser son investissement. Devant être souscrite avant que le locataire ne prenne possession du bien immobilier, l'assurance coûte généralement moins de 3 % du montant du loyer et permet de garantir le versement des loyers de son bien immobilier et de ne jamais avoir d'impayés. En clair, si le locataire ne paie plus son loyer c'est l'assurance qui paie l'investisseur pendant toute la durée de la procédure d'expulsion. Pour conclure, l'investissement dans l'immobilier locatif reste un placement sûr pour compléter ses revenus et se constituer un patrimoine pérenne. Il suffit de veiller à ce que les bonnes décisions soient prises tout au long du processus d'investissement afin de garantir sa rentabilité.

FED



Vos marchés juridiquement sécurisés

Assistance complète GRATUITE

Tarification
à l'acte sans
abonnement

Forfait Eco à 90€ ht\*



Héloïse Ettinger

06 22 94 16 98

h.ettinger@tabletteslorraines.fr

Une Question?
Une présentation sans engagement?
CONTACTEZ NOUS!

\* Sur les Marchés inferieurs à 90 000€ ht

LA GAZETTE
SOLUTIONS

Votre partenaire Annonces Légales & Formalités

#### **TENDANCES**

## Quel est l'impact du télétravail sur le coût de l'immobilier pour les entreprises?

VU LE CONTEXTE SANITAIRE ACTUEL, LE TÉLÉTRAVAIL S'EST IMPOSÉ COMME LA MEILLEURE ALTERNATIVE POUR LA POURSUITE DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE. FACE À CETTE NOUVELLE DONNE, LES ENTREPRISES POURRONT ENVISAGER LA DIMINUTION DES SURFACES DE BUREAUX ET POUR CERTAINES, S'ORIENTER VERS DES ESPACES EXTERNES QUI PEUVENT S'ADAPTER AUX BESOINS ÉVOLUTIFS. QUEL SERAIT L'IMPACT DE CES CHANGEMENTS SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE?



Le télétravail, une opportunité pour réaliser des économies sur le coût immobilier pour les entreprises.

L'adoption du télétravail durant cette crise sanitaire a permis de mettre en avant les avantages de cette méthode de fonctionnement. L'usage de cette pratique permet aux salariés de mieux gérer leurs temps de travail, ils deviennent plus autonomes et moins stressés. Selon une étude de Mas et Pallais, réalisée en 2017 en coopération avec une entreprise, un nombre important de salariés accordent de la valeur au télétravail au moment de l'embauche et sont prêts, en moyenne, à renoncer à 8 % de leur salaire pour pouvoir travailler à domicile. En revanche, ce mode de travail pourrait limiter la créativité des collaborateurs. Les dirigeants pourront également avoir des difficultés pour contrôler la bonne exécution du travail. Selon l'enquête de la CPME, réalisée auprès d'un échantillon de 532 dirigeants du 1er au 12 juillet 2020, 39 % des salariés expriment leur volonté de travailler davantage de leur domicile, soit autant

que de dirigeants qui souhaitent étendre la pratique du travail à distance dans leurs entreprises. 20 % des dirigeants prévoient de réduire la surface des bureaux ou des locaux professionnels, afin de réaliser des économies sur le coût immobilier pour l'entreprise. D'après une étude menée par BNP Paribas Real Estate, 65 % des entreprises locataires veulent renégocier les loyers, 60 % entendent modifier leurs conditions de bail et 40 % des structures souhaitent mettre fin à leur contrat actuel. Les salariés peuvent utiliser ces économies pour financer de nouvelles dépenses, telles que l'éventuel besoin d'espace supplémentaire, l'utilisation de plus d'énergie et de chauffage.

#### SON IMPACT SUR L'IMMOBILIER **D'ENTREPRISE**

Deux économistes de la Banque de France, Antonin Bergeaud et Simon Ray, ont publié un rapport sur les différents impacts du télétravail, notamment en termes d'immobilier d'entreprise. Les deux chercheurs ont rassemblé des données sur les tendances récentes du rôle que joue l'immobilier pour les entreprises au niveau agrégé. L'objectif étant d'obtenir une mesure de la façon dont le télétravail pourrait modifier la structure de coûts des entreprises et la nature de leurs actifs. D'ailleurs, le télétravail entraînera une baisse des coûts de mobilité. Sous réserve que ce mode de travail n'ait pas d'effet sur la productivité, il pourrait potentiellement à la fois renforcer le taux de marge des entreprises et améliorer le bien-être des salariés. Selon les deux économistes, l'immobilier peut constituer un obstacle majeur à la croissance des entreprises. La généralisation du télétravail deviendrait une opportunité de développement non négligeable, en diminuant les charges grandissantes des entreprises à mesure de leur progression. D'un point de uue financier, cette nouvelle tendance du travail à domicile semble être une bonne nouuelle pour les entreprises. La diminution des charges immobilières est avantageuse dans le cas où le télétravail n'impactera pas la productivité de l'entreprise. «Il convient toutefois de noter que les entreprises devraient se méfier d'un possible gain à court terme, dans la mesure où le télétravail peut intuitivement provoquer une réduction des dépenses à court terme tout en détériorant la productivité à moyen terme», soulignent les chercheurs. En fonction du secteur et de l'actiuité de l'entreprise, les locaux peuvent être indispensables. Les activités nécessitant un accueil du public ou des clients ou des stocks importants sont obligés d'avoir des locaux. Cela n'empêche cependant pas aux salariés ayant un métier ne nécessitant pas d'être sur place de pratiquer le télétravail. Une opportunité pour l'entreprise pour diminuer ses charges immobilières.



#### **TENDANCES**

## L'immobilier s'envole vers de nouveaux horizons •

L'IMMOBILIER, COMME TOUT AUTRE SECTEUR, A ÉTÉ FORTEMENT TOUCHÉ PAR LA CRISE SANITAIRE LIÉE À LA COVID-19. BIEN QUE CRITIQUE, CE CONTEXTE PANDÉMIQUE A FAVORISÉ L'ACCÉLÉRATION DE LA TRANSFORMATION DIGITALE AINSI QUE LA MISE EN PLACE D'OUTILS NUMÉRIQUES PAR LA PLUPART DES PROFESSIONNELS. AFIN DE SATISFAIRE CES NOUVEAUX BESOINS, DE NOUVELLES TECHNOLOGIES ET TENDANCES IMMOBILIÈRES VERRONT LE JOUR AU COURS DE CETTE ANNÉE.

Lors des deux confinements, les acteurs économiques se sont rendus compte de la nécessité du digital comme levier de survie et de pérennité. Les entreprises ont rapidement pris le pas vers la dématérialisation de leurs systèmes de travail y compris leurs outils de communication, leurs processus interne et externe ou encore leurs offres de service. À l'instar de la majorité des entités, les professionnels du secteur immobilier ont également dû adopter le télétravail pour maintenir leurs activités. Malgré que le domaine se caractérise principalement par son côté relationnel, ces derniers ont été contraints à mettre en place un ensemble de changements pour être en phase avec cette période inédite. Les rendez-vous et les rencontres clients sont devenus accessibles via internet et ce, à travers des visioconférences ou des visites virtuelles. Des solutions de signature à distance des contrats et documents ont été aussi mises à la disposition des clients. L'objectif étant de proposer des expériences en ligne aussi qualitatives que celles proposées en agence. En clair, la dématérialisation et la démocratisation du distanciel ont amené les professionnels opérant dans l'immobilier à développer un univers phygital homogène susceptible de répondre aux différentes attentes de la clientèle.

#### LE SECTEUR IMMOBILIER S'APPROPRIE LES **TECHNOLOGIES HIGH-TECH**

Suite au développement de nouveaux espaces de travail phygitaux, les gestionnaires de l'immobilier d'entreprise sont contraints à moderniser leurs offres. Il s'agit de développer les services au sein du local en mettant en place des objets connectés susceptibles de détecter des informations générées en temps réel. Que ce soit des dispositifs permettant de contrôler le strict respect des mesures sanitaires actuelles ou encore des données relevant le taux d'occupation au



L'impression 3D des maisons a connu une hausse significative en 2020.

niveau des différentes pièces d'un bâtiment. Ces données seront ensuite, contextualisées pour faciliter la prise de décision et optimiser l'utilisation dudit bâtiment numérique. L'envergure du distanciel a impliqué l'échange des informations bancaires, la transaction des documents légaux, la vérification des informations et bien d'autres tâches confidentielles qui requièrent un certain niveau de sécurité. La transmission des documents et la sécurisation des informations sont ainsi devenues les enjeux primordiaux du secteur immobilier. Pour ce faire, les professionnels de l'immobilier recourent à la technologie de la blockchain. Lancée en 2009, cette technique permet de favoriser la transmission sécurisée des informations. Elle apporte également aux transactions immobilières effectuées en ligne : la décentralisation, la transparence, l'automatisation contractuelle ou encore de la traçabilité. La crise pandémique a aussi accéléré l'intégration de l'Intelligence Artificielle dans les processus du secteur immobilier. E-bailleurs, gestionnaires locatifs automatisés, portails immobiliers, constructeurs modulaires, estimateurs de prix en ligne et impression 3D sont des prestations facilement accessibles en ligne. 2020 a connu un développement remarquable en matière de constructions de maisons 3D. L'impression des éléments en béton ou la construction des fondations en un laps de temps ne sont plus de la science-fiction! En conclusion, le passage vers l'immobilier 2.0 sera plus souple qu'auparavant et ce, grâce aux obligations imposées par la crise sanitaire actuelle. Dans ce sens, de nombreuses innovations technologiques amélioreront prochainement le quotidien des professionnels de l'immobilier.



## Demain, on a le choix d'être utile ensemble.

Retrouvez tous nos engagements sur www.caisse-epargne.fr\*

Caisse d'Epargne et de Prévoyance Grand Est Europe, Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 681.876.700 € - siège social à STRASBOURG (67100), I, avenue du Rhin - 775 618 622 RCS STRASBOURG - immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07 004 738 - Crédit photo : Gettylmages



<sup>\*</sup> Coût de connexion selon votre fournisseur d'accès Internet.