



# DOSSIER SPÉCIAL

Les Tablettes Lorraines  
VOTRE HEBDOMADAIRE ÉCONOMIQUE RÉGIONAL

## IMMOBILIER



### CONJONCTURE

CHANGEMENT  
DE PARADIGME TOTAL

### COWORKING

MARCHÉ AUX ACTEURS  
MULTIPLES

### INVESTISSEMENT

L'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE  
SE MUSCLE

# OFFRE DU MOMENT

ABONNEMENT

100% NUMÉRIQUE

60€ / par an ~~96€~~



**Je m'abonne  
en ligne en flashant  
le QR code**



- + Tous les articles du site en illimité
- + Le journal numérique + (archives)
- + 100% des annonces légales
- + Espace personnalisé
- + Paiement en ligne



Les Tablettes Lorraines  
VOTRE HERBOMADAIRE ÉCONOMIQUE RÉGIONAL

UNE QUESTION ? Contactez-nous à l'adresse suivante : [abonnement@tabletteslorraines.fr](mailto:abonnement@tabletteslorraines.fr)



## Une nouvelle ère ? ■



Une nouvelle ère pour la sphère de l'immobilier d'entreprise ? Peut-être ! Des nouveaux modèles, c'est une quasi-certitude. Les périodes post-crise sanitaire avaient entraîné leurs lots de réflexions sur l'hybridation du travail avec cette fameuse alternance entre distanciel et présentiel, sur le travail nomade, sur la nécessité (ou non) pour certaines entreprises d'avoir encore à leur disposition des plateaux entiers

de m<sup>2</sup> de bureaux. Dans les grandes structures, ces plateaux sont toujours présents mais certains sont désespérément vides bon nombre de jours ouvrables. Un peu logique avec une moyenne de 1,7 jour de télétravail par semaine. Tout le monde l'a vécu, pendant la crise sanitaire, l'immobilier d'entreprise a laissé place au travail à domicile. Le télétravail a permis aux entreprises d'adopter de nouvelles stratégies, de maîtriser certains coûts. Ce qui était temporaire est devenu la norme. Cette nouvelle norme s'est rapidement traduite en marché. Les espaces de coworking ont fleuri un peu partout avec des modèles plus ou moins pertinents. Le flex-office connaît une popularité certaine s'il est additionné à un panel de services. D'après certaines études, 62 % des collaborateurs estiment que cette typologie d'espaces contribue au bien-être professionnel. Le coworking, dans son aspect purement marché et non pas dans son ADN de base de bureaux partagés dans une logique collective et de communauté, est souvent considéré comme une vision parisienne et de grandes villes. Les exemples (nombreux) présents dans la région tentent à démontrer le contraire. Reste que le gros du marché se fait toujours sur le secteur traditionnel. Un marché traditionnel en mutation au niveau de ses offres et d'une adaptation et d'une transformation d'approche de ses acteurs. Après deux années de rattrapage, le marché a subi un sérieux coup de frein. La région n'échappe pas à la règle. «Le marché est sous-tension d'une façon quasi permanente», assure une commercialisatrice. Une tension voire même une certaine forme de cristallisation du fait du manque, jugé pour certains, cruel d'offres neuves mises sur le marché. La fameuse maxime, l'offre crée la demande, demeure toujours un adage. Certaines l'attendent, d'autres la crée. Des programmes sortent avec des montages différents. «Le promoteur gagne de l'argent s'il prend des risques. Avant s'il n'y avait pas de commercialisation, il n'y avait pas de programme. Aujourd'hui, c'est l'immédiate disponibilité qui fait le marché», constate un professionnel du secteur. Bienvenue dans la nouvelle ère...

Emmanuel VARRIER

## Sommaire

|                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Conjoncture : un marché en mode adaptation .....                                                                | 12 |
| Marché des particuliers : la Pierre demeure toujours dans le flou .....                                         | 14 |
| Financement-investisseurs : l'attractivité territoriale se muscle pour tenter de capter les investisseurs ..... | 16 |
| Tendances : Coworking : le marché donne des idées.....                                                          | 17 |
| Logement social : un nouveau modèle économique en marche .....                                                  | 20 |
| Tiers-lieux : mon bureau à la campagne ...                                                                      | 21 |
| Optimisez (fiscalement) la vente d'un bien immobilier.....                                                      | 22 |
| Tech ; transformation digitale de l'immobilier d'entreprise : les nouvelles technologies à l'œuvre.....         | 24 |
| Aménagement de bureaux : quelles sont les tendances incontournables en 2024 ? .....                             | 26 |
| Taux d'intérêts immobiliers : la tendance à la baisse va-t-elle se poursuivre en 2024 ? ...                     | 28 |
| Prospectives : l'Alliance pour le logement, une force collective face à la crise du logement .....              | 29 |



# SCANNEZ MOI

**et retrouvez 100 % de nos annonces légales**

**parues sur nos différents supports habilités (web et papier).**





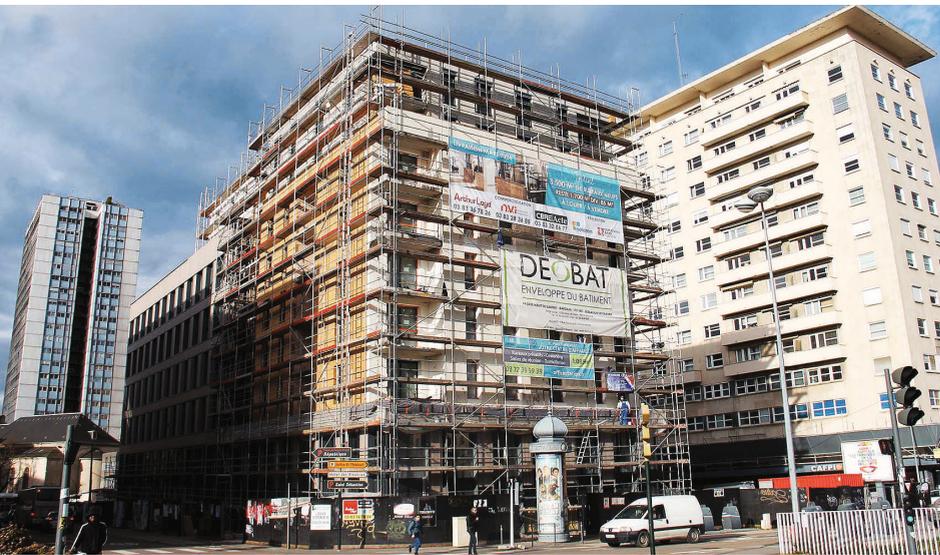

Pour plus d'informations : contactez Héloïse Ettinger : 06.22.94.16.98 ou [h.ettinger@tabletteslorraines.fr](mailto:h.ettinger@tabletteslorraines.fr)



## CONJONCTURE

## Un marché en mode adaptation ■

**APRÈS TROIS ANNÉES OÙ LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ONT ÉTÉ PLUS QU'BOUSCULÉS TOUR À TOUR PAR LA CRISE SANITAIRE, LE TÉLÉTRAVAIL, LA GUERRE EN UKRAINE, LA CRISE DE L'ÉNERGIE, L'INFLATION ET LA REMONTÉE DES TAUX D'INTÉRÊT, LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE N'A PAS D'AUTRE ALTERNATIVE QUE DE S'ADAPTER. UNE ADAPTATION AUX ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES ET ENTREPRENEURIALES, PLUS OU MOINS DANS LA DOULEUR. DE NOUVEAUX MODÈLES S'INSTALLENT, DÉJÀ FRÉMISSANT MAIS QUI SEMBLENT AUJOURD'HUI S'IMPOSER COMME LA NOUVELLE NORME. DE NOUVEAUX TYPES D'OFFRES APPARAISSENT DANS LA RÉGION AUSSI BIEN DANS L'UNIVERS DES BUREAUX, DES PARCS LOGISTIQUES OU ENCORE DU COMMERCE, HISTOIRE DE MAINTENIR LE MARCHÉ À FLOT.**



Face à un marché tendu, les offres dans la sphère régionale de l'immobilier d'entreprise sont en pleine évolution. La tendance du flex-office est une réalité même si elle demeure encore marginale. Le gros du marché se fait, encore, sur des offres traditionnelles.



Fin novembre dernier sur les hauteurs de l'agglomération nancéenne, au cœur du Technopôle Nancy-Brabois du côté de l'allée de Longchamp à Villers-lès-Nancy. La quasi-totalité des brokers de la place nancéenne sont présents pour participer à l'inauguration du Neuf, une nouvelle offre de bureau tertiaire pro-

posée par le Groupe BMG, foncière spécialisée dans la réhabilitation de friches et d'immobilier tertiaire. 1 880 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur trois niveaux en lieu et place d'un ancien bâtiment laissé à l'abandon. «C'est dans notre ADN de revaloriser le patrimoine existant. Ce projet est en parfaite adéquation avec son environnement et permet d'inscrire le programme dans

une architecture contemporaine en réduisant son impact énergétique», assure Éric Losfeld, directeur du patrimoine du Groupe. Le Neuf vient renforcer la présence de cette foncière dans l'agglomération nancéenne. Elle est déjà présente à Laxou avec son pôle Le Phénix (3 500 m<sup>2</sup>) et la Passerelle (12 000 m<sup>2</sup>) ainsi que dans le quartier des Rives de Meurthe à Nancy avec le Skyline (3 800 m<sup>2</sup>). Le nouveau pôle du technopôle de Brabois affiche la particularité d'accueillir la marque B'CoWorker développée par la foncière à travers le territoire national. Une vingtaine de bureaux privatifs (équivalents à quarante postes de travail) constituent cet espace de coworking. «C'est le dix-septième B'CoWorker que nous ouvrons dans l'Hexagone. C'est une réponse aux nouvelles attentes des entreprises en matière de flexibilité», assure Agnès Ramé, directrice générale de B'CoWorker. Flexibilité, le terme est lancé et traduit à lui seul l'évolution générale présente aujourd'hui au sein d'un marché de l'immobilier d'entreprise, national comme régional, en pleine mutation.

## OPTIMISER LE FONCIER

«Aujourd'hui, les professionnels de l'immobilier d'entreprise commercialisent des postes et non plus des m<sup>2</sup>», analyse Erwan Bernardé, directeur du pôle Économie de Scalen, l'agence de développement des territoires Nancy Sud

## Le Palais de Nancy : un OVNI en cœur de ville ■

4 600 m<sup>2</sup> d'espaces mêlant restauration version food court (de 250 places assises), un espace de jeux et de divertissement de 500 m<sup>2</sup> et un espace de coworking. Nom de code : Le Palais. Ce programme, porté par le groupe Deromedi, est en cours de finalisation dans l'enveloppe de l'ancien palais des congrès de Nancy de la rue du Grand-Rabbin Haguenauer à Nancy au cœur du quartier Grand cœur. Objectif annoncé du promoteur-investisseur, qui a déjà mis en place un Mr Bricolage dans la même rue : «faire de cet endroit, une icône incontournable pour les Nancéiens. À travers toutes ces activités, Le Palais s'engage à être un lieu pour tous : en famille, entre amis, étudiants ou professionnels. Cette nouvelle destination vise à favoriser la diversité et l'inclusion, offrant un espace dynamique pour la communauté nancéenne.» Dans cette offre jugée audacieuse, l'espace coworking s'affiche comme un des moteurs de ce nouveau lieu. 900 m<sup>2</sup> y seront consacrés au dernière étage. «Le Palais répond aux besoins des travailleurs modernes. Que ce soit pour travailler en solo, en équipe, ou simplement pour établir des connexions professionnelles. Cet espace collaboratif offre une atmosphère inspirante pour la créativité et la productivité», assure le groupe Deromedi. L'inauguration de ce nouveau programme est annoncée pour le mois de mai prochain.





## Pour un observatoire de l'immobilier d'entreprise... ■

Un observatoire de l'immobilier d'entreprise dans l'agglomération nancéienne ! Il a existé, à une certaine (lointaine) époque et bon nombre aimeraient de nouveau le mettre en œuvre. C'est du moins, la volonté affichée de Scalen, l'agence de développement des territoires Nancy Sud Lorraine. Une tentative vient d'être menée mais impossible d'avoir l'approbation de l'ensemble des professionnels du secteur du territoire dans la mise en commun de leurs chiffres. Dommage, l'outil aurait pu être salubre notamment au niveau des différentes actions de promotion du territoire auprès des investisseurs. Un jour, peut-être...



© Linkcity

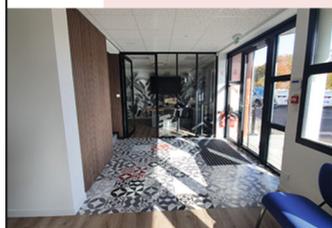
Lorraine. «Il y a aujourd'hui une recherche d'une meilleure optimisation des locaux par rapport à l'organisation du travail, des modes de management. Avec une moyenne de 1,7 jour de télétravail par semaine, pouvant entraîner certaines interrogations sur la cohésion des équipes, le flex office qui était encore hier qu'une simple tendance s'affirme, entraînant une nouvelle typologie d'offre de bureau.» Le fleurissement d'offres de coworking, un peu partout dans la région, conforte ce sentiment. À l'image de la foncière BMG avec ses B'CoWorker, d'autres s'en ont fait également une spécialité avec les Office Station d'Arthur Loyd, présent sur Metz et prochainement à Nancy dans le bâtiment Initial du quartier Nancy Centre Gare. D'autres acteurs, dont certains complètement étrangers à l'univers de la pierre entrepreneuriale, s'y engouffrent voyant une façon de faire fructifier leurs m<sup>2</sup>. Le marché du coworking continue sa croissance entamée depuis quelques années avec, d'après certaines études, une croissance continue de l'ordre de 20 % depuis 2022. Une réalité bien présente dans les grandes métropoles mais à une échelle moindre en province dont notamment dans notre région. «Le gros du marché demeure toujours dans la vente de bureaux traditionnels», assurent bon nombre de professionnels du secteur. Le m<sup>2</sup>, la référence hier, qui perdure pour une grande majorité des brokers avec toujours ce redondant constat du manque d'offres neuves s'affirmant pour certains comme une problématique majeure. Difficile de changer la donne quand la question du foncier existant s'invente, le tout dans une politique générale souhaitée de zéro artificialisation des sols. «Sur l'agglomération nancéienne, comme ailleurs, il faut optimiser l'utilisation du foncier en lui donnant une nouvelle visibilité. Des gisements dormants existent, comme des réserves foncières d'entreprises et dans la logique de zéro artificialisation des sols, le gros des travaux pourrait se focaliser sur la réhabilitation de l'existant», continue le directeur du pôle Économie de Scalen.

## ÉCOSYSTÈME MATURE

Les opérations menées au cœur du technopôle de Brabois dans des immeubles l'attestent. «Il existe de belles opérations à faire en réhabilitation. Le site de Brabois est en train réellement de commencer sa mue.» Une mue, histoire de répondre notamment à l'accueil de start-up industrielles en lien avec une brique supplémentaire présente du côté de la zone Saint-Jacques de Maxéville. «L'écosystème devient assez mature pour accueillir tous les parcours entrepreneuriaux.» Si les offres neuves n'apparaissent pas légion, et devrait l'être de moins en moins vu les prévisions conjoncturelles et la prise de température générale du secteur, elles s'opèrent. Dans le quartier des Rives de Meurthe à Nancy, Link City, la filiale de développement immobilier de Bouygues Construction, a fait sortir de terre l'immeuble Unity pour le compte d'Altand (déjà propriétaire d'un immeuble voisin, l'Échangeur, occupé par le groupe Colas. 3 500 m<sup>2</sup> sur six niveaux (dont quatre pour des bureaux). Dans la lignée de ses immeubles de la Passerelle, du Phénix, la foncière BMG a annoncé le lancement d'un nouveau projet à Laxou dans l'entrée de ville de la zone de la Sapinière de l'agglomération nancéienne. L'offre neuve s'opère également du côté de la zone Brabois-Forestière sur le territoire de la commune de Chauvigny en prolongement du technopôle Henri Poincaré sur le plateau de Brabois le long de l'A33 où des programmes neufs sortent des cartons. Les périphéries prennent de plus en plus leur place dans l'offre de bureaux, et même les plus éloignées, histoire de pouvoir continuer à proposer de l'offre neuve. «Ce qui ne se construit pas sur Nancy se fait sur les autres territoires», constate un professionnel du secteur. Des périphéries boostées par les activités logistiques et locaux d'activités, à un rythme moindre, conjoncture oblige. Une certaine redistribution des cartes territoriales s'opère dans la région aussi bien sur l'agglomération nancéienne que chez la voisine messine. À force de vouloir pousser les murs, cela déborde... Emmanuel VARRIER

# QUADRATECH AMÉNAGEMENT

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



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



03 83 94 08 25

9 avenue des Erables 54180 Heillecourt

www.quadrattech-amenagement.fr



## MARCHÉ DES PARTICULIERS

## La Pierre demeure toujours dans le flou ■

**2024, ANNÉE CHARNIÈRE POUR L'IMMOBILIER DES PARTICULIERS ! APRÈS UN GRIPPAGE CERTAIN L'AN PASSÉ, LE MARCHÉ POURRAIT RETROUVER DES COULEURS MAIS C'EST LOIN D'ÊTRE UNE CERTITUDE. SI LA BAISSÉ DES TAUX D'INTÉRÊT EST ENTAMÉE, IL N'EN DEMEURE PAS MOINS QUE LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER APPARAÎT AUJOURD'HUI AU PLUS BAS, NOTAMMENT DANS LA RÉGION.**



Bon nombre d'incertitudes planent encore pour le marché de l'immobilier retrouve un rythme serein cette année.



«Le marché demeure atone même si une baisse des prix apparaît amorcée.» C'était à la fin de l'année dernière à l'occasion d'une présentation du marché immobilier de la Chambre interdépartementale des notaires de la cour d'appel de Nancy. Le constat établi par Maîtres Damien Gegout, Dominique Bravetti et Ricardo Pachevo de l'Observatoire régional de l'immobilier apparaît se confirmer en ce début d'année même si les analyses sont à prendre avec la plus grande prudence du fait d'une volatilité générale de bon nombre de paramètres conjoncturels. «Il suffirait d'un petit effort

sur les prix pratiqués pour que les transactions retrouvent un bon rythme de croisière. Certains vendeurs affichent encore des prétentions trop élevées qui font tanguer le secteur. C'est une tendance qui révèle un temps trop agité pour que les acheteurs s'aventurent sereinement sur le marché», assure le portail Immonot.com du groupe Notariat Serucices dans sa dernière livraison de début février sur l'évolution du marché. Un état de fait qui fait notamment écho sur nos territoires. Pour prendre le seul cas de la Meurthe-et-Moselle, le pouvoir d'achat immobilier a chuté de plus de 15 % en une dizaine d'années pour les appartements anciens et de 19,1% pour les maisons anciennes. «Aujourd'hui, il y a très peu de primo-accédants qui achètent et de l'autre côté, les propriétaires préfèrent garder leurs biens et ne vendent pas», assurait en fin d'année Maître Dominique Bravetti. Des prix qui amorcent une baisse mais un pouvoir d'achat immobilier amoindri. Dans ses conditions, difficile de laisser présager des jours meilleurs pour le secteur. «Plusieurs ajustements, tant sur les taux d'intérêts que sur les prix sont attendus cette année. Ces évolutions devraient avoir un impact significatif sur les stratégies d'achat, de vente et d'investissement immobilier», explique un négociateur nancéien.

## ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ : LE DÉFI MAJEUR...

Sur les taux d'intérêt, si les choses apparaissent commencer à aller dans le bon sens, on semble être encore loin du compte. «La baisse très légère des taux d'intérêt a permis à certains acquéreurs de revenir sur le marché mais le gain de pouvoir d'achat est extrêmement minime et ne rattrape pas la perte de capacité d'emprunt que les Français ont connu avec l'augmentation des taux en deux ans, passant de 1 à 4 %», assurait récemment Loïc Cantin, le président de la Fnaim, «la correction des prix entamée à la fin de l'année dernière devrait se poursuivre cette année avec une baisse modérée dans les zones les plus surévaluées. Cet ajustement des prix favoriserait une reprise des transactions, bien que le volume global des ventes pourrait rester en dessous des niveaux des années précédentes.» Le volume global des ventes sur le périmètre de la Chambre interdépartementale des notaires de la cour d'appel de Nancy a chuté de 13 %, tous biens confondus, sur une année (entre le 1<sup>er</sup> septembre 2022 et le 30 août 2023). «L'accessibilité à la propriété reste un défi majeur, surtout pour les primo-accédants. Les mesures d'accompagnement telles que les aides à l'achat et les dispositifs favorisant le premier investissement immobilier seront essentiels pour soutenir la demande», analyse un professionnel du secteur. Reste à savoir s'ils seront réellement mis en œuvre...

Emmanuel VARRIER

« **Plusieurs ajustements, tant sur les taux d'intérêts que sur les prix sont attendus cette année. Ces évolutions devraient avoir un impact significatif sur les stratégies d'achat, de vente et d'investissement immobilier.** »

## Le DPE en question ■

10,5 % des biens anciens mis en vente au mois de janvier 2024 sont des passoires thermiques ! Constat établi dans le dernier observatoire de Guy Hoquet Immobilier. Ce volume d'offre est jugé relativement stable par rapport à décembre dernier et en recul sur un an de près de 13 % au niveau national. La loi Climat et résilience, votée en 2021, prévoit l'interdiction de location pour les biens présentant un DPE classé G à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 et ceux classé F au 1<sup>er</sup> janvier 2028. «C'est sur ces catégories de biens mal classés en performance énergétique que des marges de négociation sont possibles en matière de prix», assurait en décembre l'Observatoire régional de l'immobilier de la Chambre interdépartementale des notaires de la cour d'appel de Nancy. L'impact de ce type de biens est à scruter de près dans les prochains mois au niveau du marché des transactions.



## Les notaires de Lorraine vous informent

### Acheter ou louer une « passoire thermique » : quelles sont les règles ?

Pour réduire les gaz à effet de serre et réduire sa facture de chauffage, les travaux d'économie d'énergie sont indispensables.

Selon le ministère du Logement, le bâtiment et notamment les logements sont responsables de 23% des émissions de gaz à effet de serre et de 43% de la consommation énergétique française. Outre le problème environnemental, il existe également des enjeux de confort pour les occupants d'un logement non isolé. Les pouvoirs publics ont donc mis en place un calendrier ambitieux pour inciter les ménages à réaliser des travaux d'économie d'énergie.

#### 1/ Des logements en location retirés du marché :

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, il n'est plus possible de louer des logements dont la consommation d'énergie est supérieure à 450KWh/m<sup>2</sup> de surface habitable et par an. En effet, le logement est alors considéré comme indécemment énergivore.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, il sera également interdit de louer des logements dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est noté F. D'ores et déjà, les loyers de ces logements ne peuvent plus augmenter. A partir de 2028, ceux notés G seront aussi interdits à la location puis ceux notés E en 2034.

#### 2/ Des obligations de travaux :

Si son logement est énergivore, le propriétaire bailleur a donc une obligation de travaux. Le DPE donne un certain nombre de recommandations. S'il s'agit d'une maison individuelle étiquetée F ou G, un audit énergétique est devenu obligatoire et détaille tous les travaux à entreprendre. Ces derniers peuvent consister à mettre des thermostats sur les radiateurs ou, par exemple, à changer les fenêtres ou encore à isoler les combles. Mais ce qui est valable pour une maison individuelle ne l'est pas pour une copropriété. En effet, toute la copropriété doit décider ensemble, ce qui prend du temps et n'est parfois pas possible. En achetant dans une copropriété en vue de louer, il faut donc faire attention à la note énergétique du logement et regarder quel sera le montant des travaux pour réaliser des économies d'énergie.

#### 3/ Des outils pour les copropriétés :

La loi Climat et résilience a mis en place un outil appelé le plan pluriannuel de travaux (PPT). Il est désormais inscrit dans l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 régissant les copropriétés et permet de lister tous les travaux à réaliser pendant les dix ans à venir. Tous les immeubles comprenant une majorité d'habitations devront être dotés d'un PPT au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

*Extrait de l'article de Madame COULAUD  
paru dans la Lettre Conseils des notaires N°72 de novembre 2023*



## FINANCEMENT - INVESTISSEURS

## L'attractivité territoriale se muscle pour tenter de capter les investisseurs ■

**CAPTER LES INVESTISSEURS ! DANS UN CLIMAT GÉNÉRAL DE TAUX ÉLEVÉS, DE COÛTS DE LA CONSTRUCTION TOUJOURS PLUS IMPORTANTS, LES TERRITOIRES ACCÉLÈRENT DANS LEUR STRATÉGIE D'ATTRACTIVITÉ MAIS PLUS VRAIMENT DE LA MÊME FAÇON QU'AUPARAVANT. CERTAINES AGENCES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION ONT FAIT FRONT COMMUN AU DERNIER SIMI (SALON DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE) À PARIS À LA FIN DE L'ANNÉE DERNIÈRE HISTOIRE DE METTRE EN AVANT LES ATOUTS DE LA RÉGION.**



Dans un contexte de frilosité de la part des investisseurs, les synergies entre les différentes agences territoriales de développement économiques se renforcent.



Front commun et synergie histoire de capter les entreprises pour s'installer sur nos territoires et «séduire» les investisseurs. Fin décembre, à l'occasion du Salon de l'immobilier d'entreprise à Paris, trois agences de développement économique de la région ont fait stand commun histoire de faire connaître les atouts de la région : l'agence Lorr'up Nancy Sud Lorraine, Moselle Attractivité et la dernière-née Vosges & CO. «C'est un travail en synergie que nous réalisons, il est indispensable dans un environnement économique et institutionnel complexe. C'est une complémentarité ainsi nous pouvons peser plus fort notamment au niveau des futurs investisseurs», assure Cyrille Thiery, directeur de l'agence Vosges & CO et ancien directeur promotion et animation filière économique chez Lorr'up. Une union des forces qui va plus loin, au-delà des frontières régionales,

via le CNER, la Fédération des agences d'attractivité, de développement et d'innovation. À l'occasion d'une matinée sur le salon parisien, une trentaine d'agences de l'Hexagone se sont retrouvées sur le stand des agences lorraines pour «souligner l'importance du collectif et la force de ce réseau complémentaire dans le quotidien des agences», assure Charly Lalo, le directeur de l'agence Lorr'Up. Une mutualisation des forces jugée plus que nécessaire, elle est quasiment tout simplement vitale.

## NOUVEAU PARADIGME

Un seul constat, établi notamment par la publication au début du mois du 11e baromètre de l'attractivité de la France par les Conseillers du commerce extérieur auprès des investisseurs étrangers. À sa lecture tous les critères sont en baisse. «L'indice d'attractivité du terri-

toire serait en baisse pour la deuxième année consécutive», assure le CNER en citant l'étude : «on constate néanmoins une tendance de fond à l'amélioration sur les critères traditionnellement faibles mais très structurant pour les choix des investisseurs (fiscalité, charge administrative et réglementaire, coût de la main d'œuvre, flexibilité du travail et climat social).» Un état de fait qui s'additionne aujourd'hui à une certaine frilosité de la part des investisseurs d'une façon générale. «La résurgence de l'inflation et son caractère potentiellement durable ont entraîné un resserrement très fort des politiques monétaires. Ayant une forte intensité capitaliste, l'immobilier d'entreprise est fortement impacté par ce choc de taux, qui se combine aux impacts des tensions géopolitiques croissantes sur les prix de l'énergie et des matériaux et à des mutations plus structurelles liées à l'évolution des attentes sociétales, à la digitalisation exponentielle de nos sociétés et au changement climatique», assurait Christian De Kerangal, directeur général de l'Institut de l'Épargne immobilière et foncière (IEIF) à l'occasion de la conférence : «Quel nouveau paradigme pour l'investissement immobilier ?» pendant la dernière édition du Simi. Un nouveau paysage de l'investissement de l'immobilier d'entreprise apparaît réellement être en cours de mise en œuvre. «Aujourd'hui, les investisseurs cherchent naturellement les meilleurs produits pour faire fructifier au mieux leurs placements. Ils recherchent des perspectives à long terme et recherche des projets en phase avec les évolutions sociétales», assure un professionnel du marché régional. Industrie verte, biotech, medtech en passant par la logistique du dernier km ou encore la forte tendance des bureaux en mode flex-office, autant de marchés de niche scrutés par des investisseurs de plus en plus prudents. Reste à avoir le foncier pour les réaliser, un problème grandissant aujourd'hui comme l'a révélé un récent rapport de la délégation sénatoriale aux entreprises pointant du doigt la pénurie de foncier économique. À l'échelle nationale, 93 % des intercommunalités estiment que leur parc d'activité sera saturé d'ici 2030...

« C'est un travail en synergie ! Il est indispensable dans un environnement économique et institutionnel complexe. C'est une complémentarité ainsi nous pouvons peser plus fort au niveau des futurs investisseurs. »

Cyrille Thiery, directeur de l'agence Vosges & CO.

Emmanuel VARRIER



## TENDANCES

## Coworking : le marché donne des idées ■

**FLEX-OFFICE, BUREAUX PARTAGÉS OU SALLES DE RÉUNION MIS À DISPOSITION, LE COWORKING RÉVÈLE AUJOURD'HUI PLUSIEURS FORMES. EN QUELQUES ANNÉES, LE TERME SEMBLE ÊTRE TOUT SIMPLEMENT GALVAUDÉ TANT DE NOUVEAUX ACTEURS SE SONT MIS SUR CE MARCHÉ FRUCTUEUX EN OUBLIANT LES FONDAMENTAUX.**



Tendances hier, en explosion en plein cœur de la crise sanitaire, le coworking s'est imposé comme un véritable produit pour les professionnels de la pierre entrepreneuriale, mais pas seulement ! Si ces espaces de bureaux partagés représentent, encore, à peine 10 % du marché global des bureaux, bon nombre d'acteurs se sont emparés du filon. Dans la région, les exemples sont aujourd'hui nombreux. Sur la place nancéenne, Acoris Mutuelles vient de créer son propre espace dans une partie de ses locaux. «*Nous avons vu dans cette opportunité d'acquisition la possibilité de diversifier nos prestations de services*», assure Alexandra Colin, sa directrice générale. Une façon pour cette société mutualiste de faire fructifier ses mètres carrés et de s'inscrire dans un marché qui a enregistré plus de 20 % de croissance depuis 2022. Cette typologie de tiers lieux affiche des taux de remplissage de l'ordre de 91 %. Dans le même ordre d'idée, en mai prochain un vaste espace de coworking ouvrira au dernier étage de l'ancien palais des congrès nancéien de la rue du Grand-Rabin Hague-naeur. C'est l'un des éléments du projet Le Palais porté le groupe Doremedi. Situé au troisième étage, cet espace de coworking

«*entend répondre aux besoins des travailleurs modernes. Que ce soit pour travailler en solo, en équipe ou simplement pour établir des connexions professionnelles*», assurent les porteurs du projet. De nouveaux acteurs apparaissent donc dans cet univers courtisé du coworking en plus des traditionnels professionnels de l'immobilier d'entreprise.

### SERVICE PREMIUM LOIN DES FONDAMENTAUX

Arthur Loyd ouvrira dans quelques semaines, dans le bâtiment Initial du quartier Nancy Centre Gare, son espace de flex-office (en même temps que l'intégration de ses nouveaux locaux nancéiens : NDLR) sur le modèle déjà éprouvé à Metz d'Office Station. «*Nous ciblons ici des entreprises déjà bien installées via un contrat de prestations de services*», explique Benjamin Brillaud, consultant commerce chez Arthur Loyd. Un service premium bien loin de l'ADN premier des espaces de coworking créés pour permettre à des entrepreneurs d'accéder à des locaux à des coûts raisonnables. «*Les espaces de coworking proposés aujourd'hui sont issus de la mouvance qui s'est accélérée depuis la crise sanitaire. Les professionnels de*



Les espaces de coworking ont le vent en poupe mais derrière ce marché certain se cache des réalités bien différentes.

l'immobilier l'ont bien compris, il n'y a pas plus rentable que de louer du m<sup>2</sup> en coworking», assure l'un des créateurs d'un coworking associatif au cœur de Nancy. Bien loin des fondamentaux d'origine, le coworking s'affiche comme une manne de développement certain pour les professionnels de la Pierre entrepreneuriale en recherche d'un nouveau modèle. Exemple typique avec le groupe BMG. Il a fait pousser sur l'agglomération nancéenne ses espaces de coworking, les B'Coworker, dont le dernier en date à Villers-lès-Nancy sur le technopôle de Brabois. La chute récente, en fin d'année dernière, d'un des pionniers américains du secteur, Wework, a semé le doute sur l'avenir réel de ce marché. «*La chute de Wework jette un peu le trouble sur le modèle économique mais il faut la dissocier du reste du marché*», assure un professionnel du secteur. Le business du coworking semble avoir de l'avenir !

Emmanuel VARRIER

«**Les espaces de coworking proposés aujourd'hui sont issus de la mouvance qui s'est accélérer depuis la crise sanitaire. Les professionnels de l'immobilier l'ont bien compris, il n'y a pas plus rentable que de louer du m<sup>2</sup> en coworking.**»

Un membre d'un coworking associatif nancéien.

## STATION 7 ESPACE DE COWORKING

CENTRE D'AFFAIRES ARIANE  
À NEUVES-MAISONS

- 20 min de Nancy
- Locaux neufs
- 180 m<sup>2</sup>
- Postes de travail avec wifi
- Espace de convivialité
- Bureaux individuels
- Salle de réunion avec écran
- Forfait coworking
  - 1/2 journée : 10€
  - Journée : 15€
  - Pack 5 jours ou 10 demi-journées : 50€



Contactez Erika Berchier,  
chargée d'accueil au Pays Terres de Lorraine  
developpement@terresdelorraine.org  
03 83 15 67 00





# LE RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

CONSEILS - TRANSACTIONS - ÉVALUATIONS

## À LOUER

**BUREAUX - 1.200 m<sup>2</sup> div. 400 m<sup>2</sup>**

📍 **Zac Brabois Forestière - L'Efficient**

Plateaux de bureaux divisibles dès 400 m<sup>2</sup> dans un immeuble neuf en R+2 situé au cœur du parc d'activités de Brabois Forestière à Chavigny. Parking 50 places dont 10 places électrifiables. Disponibilité: 2ème trimestre 2025.

**LES + :** Proximité immédiate A33 - Conception bioclimatique - Normes PMR - Cadre verdoyant

## EXCLUSIVITÉ



## À LOUER

**BUREAUX - 2.194 m<sup>2</sup> div. 97 m<sup>2</sup>**

📍 **Nancy - Hypercentre**

Dans un bel immeuble à usage mixte de bureaux et commerces, surfaces de bureaux de 97 m<sup>2</sup> à 2.194 m<sup>2</sup> disponibles à la location. Bâtiment doté de plusieurs accès et d'ascenseurs aux normes PMR. Surfaces de stockage/archives en sous-sol.

**LES + :** Emplacement n° 1 - Gare TGV à 5 min. - Proximité nombreux parkings publics



## À LOUER

**BUREAUX - 1.717 m<sup>2</sup> div. 84 m<sup>2</sup>**

📍 **Nancy - Centre Gare**

4 plateaux de bureaux aménagés et climatisés divisibles dès 84 m<sup>2</sup> au sein d'un immeuble de bureaux neuf construit en R+5. Normes PMR, possibilité d'activités ERP sur les plateaux du 2ème et 3ème étage. Livraison mars 2024.

**LES + :** Programme neuf - Excellentes prestations - Proximité nombreux parkings publics et gare TGV



[www.arthur-loyd-lorraine.com](http://www.arthur-loyd-lorraine.com)



## À VENDRE

**TERRAIN - 3.315 m<sup>2</sup>**

📍 Toul - Zone urbaine Ux

Terrain constructible de 3.315 m<sup>2</sup> situé dans un quartier en plein essor porté par la locomotive commerciale Super U, la salle de l'Arsenal et de nombreux commerces et services (laboratoire, cabinets médicaux, pharmacie,...).

**LES + :** Parcelle d'angle avec visibilité optimale - Zone dynamique - Arrêt de bus attenant au terrain

**EXCLUSIVITÉ**

Illustration représentant la construction d'un bâtiment de 470 m<sup>2</sup> sur le terrain.



## À LOUER

**LOCAL COMMERCIAL - 128 m<sup>2</sup>**

📍 Nancy - Hypercentre

Idéalement située au RDC du C.C Saint Sébastien, face à l'entrée principale et aux escalators, cellule de 138 m<sup>2</sup> environ dotée d'une vaste vitrine d'angle et d'un bel éclairage.

**LES + :** Flux visiteurs important - Parking sécurisé 1.100 places - Nombreuses enseignes nationales - Proximité gare SNCF et transports en commun

**EXCLUSIVITÉ**



## À VENDRE

**LOCAUX D'ACTIVITÉS - 1.902 m<sup>2</sup> div. 377 m<sup>2</sup>**

📍 ZAC de Bouxières-Lesménils

Au sein d'un ensemble immobilier neuf situé en bordure de l'A31 entre Nancy et Metz, 3 bâtiments à usage d'activité de 377 m<sup>2</sup>, 758 m<sup>2</sup> et 767 m<sup>2</sup> sont disponibles à la vente. Locaux livrés clos et couverts, fluides en attente et VRD achevés.

**LES + :** Locaux neufs - Parking extérieur - Excellente visibilité et accessibilité depuis l'A31

**EXCLUSIVITÉ**



## À LOUER

**LOCAUX D'ACTIVITÉS - 8.493 m<sup>2</sup> div.**

📍 Gondreville - Z.A du Bois Tambour

Situé en bordure de la D400, axe routier majeur reliant Nancy et Toul, ensemble immobilier offrant 8.493 m<sup>2</sup> de locaux à usage d'entrepôt et de bureaux. Division possible en 3 lots de 2.171 m<sup>2</sup>, 2.264 m<sup>2</sup> et 4.058 m<sup>2</sup>.

**LES + :** Excellente accessibilité à 3 min. de l'A31 - Points de restauration à proximité



7, rue Alexandre 1er 54000 NANCY

☎ 03 83 36 78 26 ✉ nancy@arthur-loyd.com



## LOGEMENT SOCIAL

## Un nouveau modèle économique en marche ■

**DANS UN CONTEXTE GÉNÉRAL DE BAISSSE DE LA CONSTRUCTION NEUVE, LA SPHÈRE DES BAILLEURS SOCIAUX DOIT AUJOURD'HUI S'ADAPTER DANS UNE CONJONCTURE INCERTAINE ET MOUVANTE NOTAMMENT EN TERMES D'INVESTISSEMENT. UN NOUVEAU MODÈLE ÉCONOMIQUE APPARAÎT NÉCESSAIRE OÙ LA DIVERSIFICATION D'ACTIVITÉ S'IMPOSE. EXEMPLE DANS LA RÉGION AVEC LE BAILLEUR MMH (MEURTHE-ET-MOSELLE) HABITAT.**



«Que cela soit en construction neuve ou en réhabilitation, notre plan stratégique patrimonial demeure identique même si des ajustements peuvent être amenés à être pris», assure Lionel Mahuet, le directeur général de mmH.



«Un nouveau modèle économique est à définir !» Ce constat, Lionel Mahuet, le directeur général du bailleur social mmH (meurthe-et-moselle) Habitat, le fait, depuis plusieurs années à l'instar de ses confrères et consœurs du logement social. Aujourd'hui cela devient quasiment primordial. Pas un scoop la crise générale de la construction n'épargne pas la sphère du logement social et les différentes orientations étatiques en matière de la politique du logement laissent planer un doute quasi général. «La grande question à l'avenir est de savoir si nous pourrions toujours construire du logement social voire même du logement tout court», explique le directeur général de mmH. Pour l'heure, les projets engagés et les perspectives annoncées de son plan

stratégique patrimonial sont maintenues. «Que cela soit en construction neuve ou en réhabilitation, notre plan stratégique patrimonial demeure identique même si des ajustements peuvent être amenés à être pris. Une chose sur laquelle nous ne dérogerons jamais est celle de la transition énergétique déjà fortement engagée dans notre parc.»

## FUTUR PLAN STRATÉGIQUE

Un parc de plus de 14 000 logements répartis sur 150 communes du département. 57 M€ d'investissement, dans le neuf et la réhabilitation sont annoncés pour cette année. «Nous travaillons sur un futur plan stratégique au-delà de 2027.» Un futur plan stratégique, qui devrait être connu, prochainement, où la réhabilitation en lien avec la performance énergétique sera l'une des priorités. «Cette année, nous livrons 700 logements entièrement réhabilités et d'autres sont programmés en 2025. Tout est quasiment dans les tuyaux !» Reste l'inconnue d'un retournement de la situation conjoncturelle encore moins favorable que les temps agités actuels. Des enjeux certains d'adaptation où la diversification des activités s'impose. Depuis plusieurs années, mmH a

développé une offre d'accession sociale à la propriété. «Nous construisons pour vendre ! Sept opérations, comptabilisant 143 logements seront livrés dans les trois prochaines années. L'objectif est de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale en proposant des logements à des prix attractifs.» En 2022, 49 ventes ont été réalisées dans le parc existant de mmH dont les deux tiers au profit de locataires. Dans le neuf, 19 biens ont été vendus et 14 réservations signées sur les communes de Malzéville, Seichamps, Custines, Essey-lès-Nancy, Liverdun et Neuves-Maisons. Autre volet de diversification enclenché : la mise en œuvre de programme mixte. «Ces programmes additionnent habitat et services. Nous réalisons des équipements publics pour le compte des collectivités locales à l'image de la récente opération à Malzéville dans le quartier du parc de la Douëra. Ce type d'opération nous permet d'acquérir du foncier pour construire nos logements.» Le tout additionné à une politique de croissance externe avec de l'acquisition de patrimoine existant comme celle opérée à la fin mars dernier de biens immobiliers de la Société d'économie mixte du Bassin de Pont-à-Mousson et des maires de Blénod-lès-Pont-à-Mousson et de Pont-à-Mousson. Emmanuel VARRIER

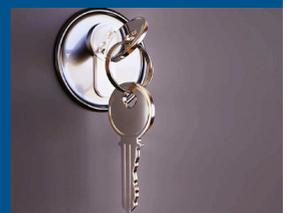


**Pour faire face aux enjeux, la diversification de nos activités est nécessaire** ➤

Lionel Mahuet, directeur général de mmH.

## Logement et difficulté de recrutement ■

Un chef d'entreprise sur cinq assure que des candidats ont renoncé à venir dans leur entreprise en raison de difficultés pour se loger à proximité de l'entreprise. C'est une récente enquête de la CPME, parue fin d'année, qui le stipule. Cette proportion est deux fois plus importante qu'en avril 2023. Au travers d'Action Logement, acteur majeur du logement social intermédiaire en France (regroupant une quarantaine d'entreprises sociales pour l'habitat et cinq filiales de logements intermédiaires), l'accès au logement pour favoriser l'emploi demeure une des priorités avec notamment un accompagnement des salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle.





## TIERS-LIEUX

# Mon bureau à la campagne ■

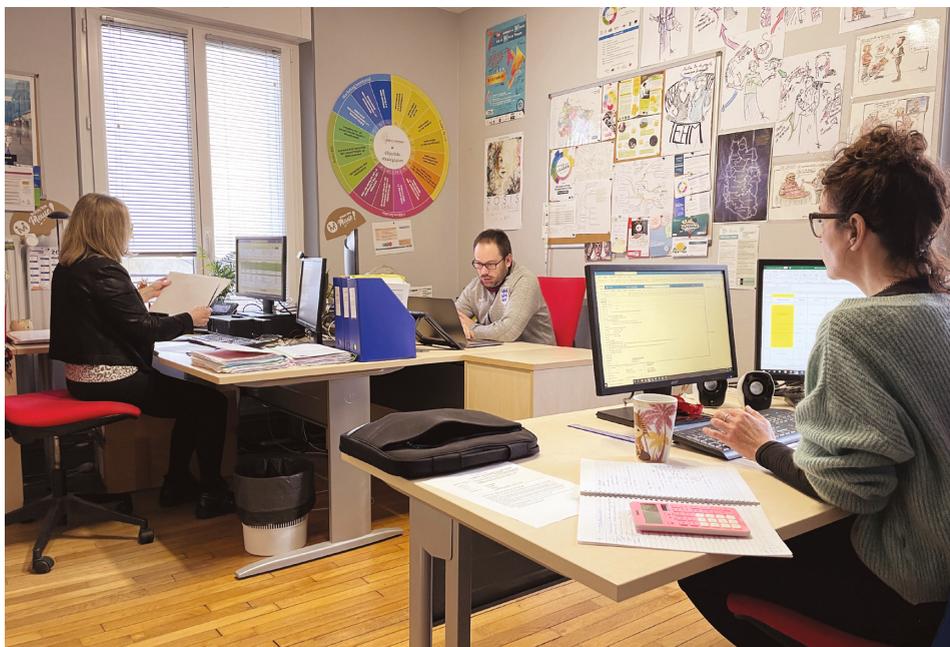
**PIONNIÈRE, LA COMMUNE DE BRAS-SUR-MEUSE A MISÉ DÈS 2011 SUR UN ESPACE DE COWORKING. LE DÉPARTEMENT DE LA MEUSE SOUHAITE DÉSORMAIS RECENSER ET LABELLISER CES TIERS-LIEUX AVEC LA VOLONTÉ D'INCITER LES ENTREPRISES À SUIVRE CETTE TENDANCE LOURDE QUI RÉPOND À DE NOUVELLES ATTENTES DES SALARIÉS.**



«Ce n'est pas seulement une offre immobilière, le plus important est ce qui se passe autour des bureaux.» C'est la conviction de Julien Didry, maire de Bras-sur-Meuse entre 2001 et 2020. Sensibilisé par la réflexion engagée par les Pays Nordiques qui aménageaient alors des espaces d'accueil pour les télétravailleurs, il y a déjà deux décennies, l' élu met en avant aujourd'hui son «bon sens» quand la salle du conseil de sa commune a été requalifiée et qu'un espace s'est libéré. C'était le début de l'aventure avec l'accueil d'une première salariée. Douze ans plus tard, la petite commune meusienne a développé et amélioré son projet initial avec un espace de coworking qui accueille une quinzaine de personnes. Et pas question de se limiter à des bureaux. Une cuisine et deux douches sont mises à la disposition des professionnels hébergés qui souhaitent pratiquer du sport entre midi et deux. À l'heure où les salariés n'ont plus les mêmes exigences, Julien Didry évoque «un virage» et «une opportunité» pour les territoires ruraux de séduire une nouvelle population. Encore faut-il mettre à disposition un outil professionnel adapté. «Le télétravail à domicile n'est pas la solution en raison du risque d'isolement», les collectivités ont donc un rôle à jouer pour proposer des équipements clefs en main. Ce qui signifie qu'au-delà de l'immobilier et de la qualité de vie, l'accès à la fibre est une nécessité.

## TIERS-LIEUX RECENSÉS PUIS LABELLISÉS

Cette stratégie, l'ancien maire de Bras-sur-Meuse l'a ensuite portée à l'échelon du PETR du Pays de Verdun en tant que président, après avoir défini une ligne



© Workici

Espace Workici de Bras-sur-Meuse où des salariés cohabitent.

stratégique et obtenu une aide financière d'1,9 million d'euros de fonds européens (Feder) pour la période 2015-2022. L'enjeu était alors de dupliquer le projet de Bras-sur-Meuse en l'ouvrant : espaces de coworking, volets animation ou acculturation aux nouvelles technologies... Depuis, de nombreuses mairies ont suivi le mouvement. C'est d'ailleurs le cas de la commune de Dieue-sur-Meuse et de ses 1 500 habitants. Une décision prise par l'équipe municipale motivée par la demande d'associations ou de libéraux de disposer de bureaux. «C'est un service supplémentaire pour la population locale et un atout pour attirer des télétravailleurs, mais sans le soutien financier de l'Europe, nous n'aurions pas pu réaliser les travaux», explique le maire

Romuald Leprince. «Que le projet soit ambitieux ou qu'il s'appuie seulement sur un ou deux bureaux dans un village, il donne de la vie localement, fait consommer les travailleurs sur place», s'enthousiasme Julien Didry. Désormais vice-président du conseil départemental de la Meuse, il a la conviction que cette nouvelle tendance peut être un atout pour la Meuse. «On parle désormais d'une nouvelle organisation du travail pour répondre à un besoin émergent mais aussi intégrer les questions de mobilité et plus précisément de diminution des déplacements à l'heure où le prix des énergies flambe», analyse-t-il. Et la Meuse compte bien tirer son épingle du jeu en mettant en place une vraie stratégie autour de ces tiers-lieux. En 2024, tous les espaces vont être recensés puis ils seront labellisés (selon des critères définis) pour inciter les entreprises à participer en valorisant les kilomètres non faits par les salariés avec une enveloppe de certificats d'énergie. Cette initiative visera à soutenir tous ceux qui sont engagés dans cette nouvelle tendance.

A.M

« On parle désormais d'une nouvelle organisation du travail pour répondre à un besoin émergent mais aussi intégrer les questions de mobilité et plus précisément de diminution des déplacements à l'heure où le prix des énergies flambe. »

Julien Didry, maire de Bras-sur-Meuse entre 2001 et 2020.



## PAROLES DE PROS

## Optimisez (fiscalement) la vente d'un bien immobilier ! ■

**LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER PEUT ÊTRE UNE ÉTAPE COMPLEXE, NOTAMMENT SUR LE PLAN FISCAL. SI VOUS DÉGAGEZ UNE PLUS-VALUE À L'OCCASION DE LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER, ELLE SERA SOUMISE À L'IMPÔT SUR LE REVENU ET AUX PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX. VOUS POUVEZ TOUTEFOIS DIMINUER LE MONTANT DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE EN OPTIMISANT LE PRIX DE VENTE ET LE PRIX D'ACHAT. COMMENT FAIRE ?**



## VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER : UNE PLUS-VALUE « IMPOSABLE »

Tout d'abord, il est crucial de comprendre que la vente d'un bien immobilier peut entraîner une imposition sur la plus-value réalisée. Cependant, certaines exceptions existent, notamment pour la vente de la résidence principale ou secondaire sous certaines conditions spécifiques.

Lorsque la plus-value est imposable, elle est soumise à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. L'impôt sur le revenu est généralement fixé à un taux forfaitaire de 19%, tandis que les prélèvements sociaux s'élèvent à 17,2%. Ces taux peuvent varier en fonction de la législation en vigueur au moment de la vente et de la nature du bien.

## ABATTEMENTS ET EXEMPTIONS

Heureusement, il existe des abattements qui peuvent réduire le montant de la plus-value imposable. Par exemple, un abattement est appliqué en fonction de la durée de détention du bien, pouvant aller jusqu'à 6% par an

après la 5<sup>ème</sup> année de détention. De plus, des abattements spécifiques sont disponibles pour certaines ventes particulières, telles que les ventes d'immeubles destinés à être démolis ou de terrains à bâtir.

Il est essentiel de comprendre les critères et les conditions pour bénéficier de ces abattements afin de maximiser vos économies d'impôts. Par exemple, les ventes d'immeubles destinés à être démolis doivent répondre à des critères spécifiques, notamment la localisation dans des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et l'engagement de reconstruire des logements dans un délai déterminé.

## STRATÉGIES

Maintenant que vous comprenez les principes de base de la taxation des plus-values immobilières, explorons quelques stratégies pratiques pour optimiser vos profits lors de la vente d'un bien immobilier.

• **Optimisation du Prix de Vente :**

Certains frais associés à la vente peuvent être déduits du prix de vente, tels que les

coûts de certificats et diagnostics obligatoires, les frais de mainlevée d'hypothèque, les honoraires d'architectes, etc. Il est essentiel de documenter ces frais adéquatement pour éviter tout litige avec l'administration fiscale.

• **Optimisation du Prix d'Achat :**

Majorer le prix d'achat en incluant divers frais, tels que les frais d'acquisition et les travaux de construction ou d'amélioration effectués sur le bien, peut réduire la plus-value imposable. Cependant, il est important de noter que seuls les travaux réalisés par une entreprise peuvent être pris en compte. Il est crucial de fournir des preuves adéquates des travaux réalisés pour bénéficier des avantages fiscaux. Les factures et les documents officiels sont essentiels pour étayer vos réclamations et éviter tout litige avec l'administration fiscale.

En conclusion, la vente d'un bien immobilier peut être une occasion de maximiser vos profits, mais elle nécessite une compréhension approfondie des implications fiscales. En utilisant des stratégies d'optimisation fiscale telles que l'optimisation du prix de vente et du prix d'achat, ainsi que la documentation appropriée des frais et des travaux réalisés, vous pouvez réduire efficacement votre charge fiscale et augmenter vos économies. N'oubliez pas de consulter un expert fiscal ou un conseiller financier pour vous guider à travers ce processus complexe et vous assurer de respecter toutes les lois et réglementations en vigueur.

*Christopher TED*



Entrepreneurs & particuliers,  
**Nous vous accompagnons  
dans votre stratégie  
immobilière**

**Et si on en discutait ?**

**Yzico.fr**



L'accompagnement pluriel

Comptabilité & Gestion  
Juridique & Fiscalité  
Social & RH  
Dirigeant & Vie personnelle  
Audit & Organisation  
Digital & Innovation



## TECH

# Transformation digitale de l'immobilier d'entreprise : les nouvelles technologies à l'œuvre ■

**LES NOUVELLES TECHNOLOGIES REDÉFINISSENT PROFONDÉMENT LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE, INTRODUISANT DES CHANGEMENTS SUBSTANTIELS DANS LA GESTION ET L'OPTIMISATION DES ESPACES. DE LA NUMÉRISATION DES PROCESSUS À L'INTÉGRATION DE L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE, EXAMINONS COMMENT CES AVANCÉES TRANSFORMENT LA FAÇON DONT LES ENTREPRISES ABORDENT LEUR IMMOBILIER.**

L'immobilier d'entreprise, longtemps considéré comme un domaine traditionnel, se trouve aujourd'hui au cœur d'une révolution technologique passionnante. Les nouvelles technologies ont infiltré chaque aspect de ce secteur, apportant des changements radicaux dans la façon dont les entreprises conçoivent, gèrent et exploitent leurs espaces de travail. Dans cette ère de transformation numérique, les frontières entre les murs physiques des bureaux et le

monde numérique se sont estompées, donnant naissance à des concepts novateurs et à des pratiques révolutionnaires.

### LES ESPACES INTELLIGENTS GRÂCE À L'INTERNET DES OBJETS (IOT)

L'émergence de l'Internet des Objets (IoT) transforme les espaces de travail en



© Adobe Stock

environnements intelligents, où chaque mouvement, chaque interaction est capturé pour optimiser l'efficacité et le

# SIMPLIFIEZ LA GESTION DES FORMALITÉS JURIDIQUES DE VOTRE STRUCTURE



## 25 ANS D'EXPERTISE



### CONSEILS & ACCOMPAGNEMENT SUR-MESURE



### DÉMATÉRIALISATION DES ACTES



### PLATEFORME SÉCURISÉE

Une question? Une présentation sans engagement?  
**CONTACTEZ NOUS !**



Contactez **Héloïse ETTINGER** | Mobile: 06.22.94.16.98 | [h.ettinger@tabletteslorraines.fr](mailto:h.ettinger@tabletteslorraines.fr)



bien-être des employés. Les capteurs IoT intégrés aux bâtiments collectent des données en temps réel sur l'utilisation des espaces, la qualité de l'air, l'éclairage et la consommation d'énergie. Cette collecte d'informations permet aux entreprises de prendre des décisions éclairées sur la gestion de leurs biens immobiliers et d'optimiser l'efficacité énergétique.

### L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE (IA) AU SERVICE DE L'ANALYSE DES DONNÉES

L'intelligence artificielle (IA), avec ses capacités analytiques avancées, offre des perspectives inédites sur l'utilisation des espaces et la planification stratégique. L'IA est de plus en plus utilisée pour analyser les vastes ensembles de données générés par les capteurs IoT. Ces algorithmes fournissent des aperçus précieux sur les tendances d'utilisation des espaces, contribuent à la planification stratégique en immobilier, et aident à prédire les besoins futurs en matière d'aménagement. L'analyse des schémas de déplacement des employés, par exemple, permet d'ajuster la disposition

des bureaux pour améliorer la collaboration.

### GESTION IMMOBILIÈRE CENTRALISÉE VIA LE CLOUD

Les plateformes de gestion immobilière basées sur le cloud sont devenues des outils essentiels. Elles permettent une gestion centralisée du portefeuille immobilier, facilitant la surveillance, la gestion des contrats de location, la planification budgétaire et la collaboration entre les équipes. L'utilisation du cloud offre une accessibilité accrue, permettant aux professionnels de l'immobilier de travailler de manière collaborative, même à distance.

### RÉALITÉ AUGMENTÉE ET VIRTUELLE : TRANSFORMATION DE LA RECHERCHE IMMOBILIÈRE

La réalité augmentée (RA) et la réalité virtuelle (RV) transforment la manière dont les entreprises recherchent, louent ou achètent des espaces immobiliers. Les visites virtuelles permettent une exploration à distance des espaces, tandis que la RA facilite la visualisation des plans

d'aménagement, aidant ainsi les entreprises à prendre des décisions plus informées sur l'utilisation de l'espace.

### BLOCKCHAIN : SIMPLIFICATION DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

La blockchain fait son entrée dans l'immobilier d'entreprise en simplifiant les transactions et en renforçant la sécurité des contrats. Cette technologie offre un registre transparent et permanent des transactions, réduisant les risques de fraude et simplifiant le processus de gestion des contrats de location. La transparence accrue renforce également la confiance entre les parties prenantes, accélérant ainsi les transactions immobilières. Il reste à noter que l'adoption de ces nouvelles technologies n'est pas sans défis. Des préoccupations subsistent concernant la protection de la vie privée des employés, la sécurité des données et la nécessité d'investissements importants dans la mise en œuvre de ces technologies. Malgré ces défis, l'avenir de l'immobilier d'entreprise semble intimement lié à l'évolution continue de la technologie.

FED

## LA FILATURE À CHALIGNY (54230)

### INSTALLEZ VOTRE ACTIVITÉ DANS UN QUARTIER EN PLEIN ESSOR

**3 cellules pour commerces ou bureaux : 90 m<sup>2</sup>, 194 m<sup>2</sup> et 235 m<sup>2</sup>**

**1 local d'activités de 80 m<sup>2</sup>**

**Parking souterrain privé et 2 parkings publics à proximité**

**Tarif de vente : 850€ HT / m<sup>2</sup>**

**En 2024**

Ouverture d'une nouvelle agence bancaire  
Aménagement des locaux de la Maison de la santé et de la prévention  
Végétalisation de la place des Tricoteries

**A proximité**

LEMM (CIAS, Espace emploi, Mission locale),  
Espace culturel La Filoche,  
Centre aquatique AQUA'MM,  
nouveau quartier d'habitation, piste cyclable, arrêt de bus...

**CONTACT :**  
Communauté de communes Moselle et Madon  
03 83 26 45 00



## TENDANCES

# Aménagement de bureaux : quelles sont les tendances incontournables en 2024 ? ■

**DE NOS JOURS, LES ATTENTES DES SALARIÉS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DES BUREAUX ONT COMPLÈTEMENT CHANGÉ. CONSCIENTS DE L'IMPACT DU BIEN-ÊTRE DES EMPLOYÉS SUR LA PRODUCTIVITÉ ET LA RENTABILITÉ DES ENTREPRISES, LES DIRIGEANTS ONT TENDANCE À CRÉER DES ESPACES DE TRAVAIL CONFORTABLES, FLEXIBLES ET PROPICES À LA COLLABORATION. ZOOM SUR LES TENDANCES CLÉS QUI MARQUENT L'AMÉNAGEMENT DES BUREAUX EN 2024.**



*Un espace de travail bien aménagé est un levier de productivité et d'engagements des salariés.*

En constante évolution, le monde professionnel a remodelé les espaces de travail. En raison de la mondialisation et de l'émergence des nouvelles cultures d'entreprise, la vision du bureau statique n'est plus valable aujourd'hui. Les bureaux sont plutôt plus dynamiques et polyvalents. Ils sont considérés comme des outils stratégiques ayant un impact significatif sur la rentabilité et la performance de l'entreprise. Par ailleurs, les attentes des salariés ont évolué au cours des dernières années. Les travailleurs, notamment la génération Z, sont en quête des entreprises proposant un environnement de travail alliant confort, flexibilité et modernité.

### L'HÔTELIFICATION : UNE TENDANCE PHARE EN 2024

L'hôtélification des bureaux consiste à mettre en place un environnement de travail flexible et accueillant inspiré des hôtels. L'objectif étant d'offrir aux travailleurs une expérience distincte et agréable axée sur la commodité et le confort proposés aux hôtels. Les entreprises adoptant ce concept

mettent à la disposition de leurs salariés une diversité d'espace, en fonction de leurs besoins, entre autres des espaces de travail individuels, des salles de réunion informelles, des bureaux partagés, des espaces de détente et des salles de sport. À cela s'ajoutent du mobilier confortable, comme à l'hôtel, ainsi que des équipements technologiques modernes avec une esthétique soignée. L'hôtélification permet non seulement d'accroître la productivité et la créativité des effectifs, mais également de réduire l'absentéisme. De plus, cette approche permet aux salariés de se sentir valorisés tout en améliorant leur satisfaction au travail.

### LE FLEX OFFICE : UN CONCEPT CONCILIANTE AGILITÉ ET ESPRIT COLLABORATIF

Le Flex Office est un mode de travail basé sur l'absence du bureau attitré. Chaque jour, les salariés peuvent travailler dans un nouvel espace de travail en fonction de la tâche qu'ils doivent accomplir. Quatre ans après la pandémie de la Covid-19, marquée par l'ap-

parition et le développement du télétravail, le Flex desk demeure la meilleure solution permettant de répondre aux attentes de chaque employé. Il offre des espaces de travail privés pour les personnes souhaitant effectuer leurs tâches sans être dérangé, mais aussi des espaces ouverts pour les salariés préférant le coworking. En effet, les flex offices peuvent opter pour les bureaux partagés, les salles de réunion, les bulles de confidentialité, etc. Ce nouveau mode d'organisation des bureaux présente de nombreux avantages pour les entreprises. Parmi eux, l'optimisation de l'espace, la réduction des coûts, la flexibilité d'organisation, l'amélioration de la productivité et de la créativité des salariés.

### LE DESIGN RESIMERCIAL : TOUJOURS EN VOGUE

Le nom resimercial vient de la combinaison des termes «résidentiel» et «commercial». Apparu en 2018 aux États-Unis, le design resimercial s'est étendu avec la crise sanitaire mondiale. Cette tendance, qui a le vent en poupe, consiste à aménager les espaces professionnels tout en y incluant des éléments, habituellement liés aux environnements domestiques, dont les fauteuils moelleux, les canapés, les tables basses, etc. L'objectif étant d'offrir aux salariés une ambiance cocooning et un confort similaire à celui de la maison. Cette approche permet de renforcer le sentiment d'appartenance à l'entreprise et de favoriser la réduction du stress, ce qui engendre une augmentation de la rentabilité des employés. D'autres styles d'aménagement de bureaux sont également incontournables en 2024. Parmi eux, le concept de bureau vert et le smart office. Chaque entreprise s'oriente vers le style d'aménagement qui correspond le mieux aux attentes de ses effectifs afin de faire du bureau une source de productivité et d'engagement.

MH

# CONCOURS ACORIS MUTUELLES *Engagé pour mon territoire*

*Avec le soutien de*  
**FRANCE ACTIVE**  
*Les entrepreneurs engagés*  
**LORRAINE**

*Entrepreneurs engagés  
sur le territoire lorrain*

**TROIS PRIX SONT À REMPORTEUR :**

- *Social et/ou environnemental*
- *Émergence*
- *Développement*

**POUR UN GAIN ALLANT JUSQU'À 1200 € !**

**INSCRIVEZ-VOUS  
AVANT LE 15 AVRIL 2024 !**  
<https://urlr.me/GtQMx>



  
**ACORIS**  
*mutuelles*

Plus de 20 agences en Lorraine  
et en Franche-Comté  
[acorismutuelles.fr](https://www.acorismutuelles.fr)





## TAUX D'INTÉRÊTS IMMOBILIERS

# La tendance à la baisse va-t-elle se poursuivre en 2024 ? ■

**APRÈS UNE ANNÉE 2023 DIFFICILE, LE TAUX D'EMPRUNT D'UN CRÉDIT IMMOBILIER S'ÉTABLIT EN MOYENNE À 4 % EN 2024. TOUJOURS EN REPLI, LES TAUX DE CRÉDITS IMMOBILIERS RÉGRESSENT EN MOYENNE DE 0,20 POINT EN FÉVRIER 2024. UNE STABILITÉ DES TAUX D'EMPRUNTS EST ANTICIPÉE POUR L'ANNÉE 2024, MARQUANT UN TOURNANT DÉCISIF DANS LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER.**



De nombreux particuliers font appel au crédit immobilier pour financer l'achat de leur bien immobilier. Ce crédit leur accorde de bénéficier d'une somme d'argent, à condition de payer une partie du prêt et des taux d'intérêt à l'agent économique, généralement une banque ou un établissement de crédit. Le taux d'emprunt reste donc un facteur déterminant pour les acheteurs, puisque plus le pourcentage est élevé, plus le coût du crédit immobilier est grand.

### VARIATION DU TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER ENTRE 2021 ET 2024

En 2021, année marquée par la pandémie du Covid-19, le taux d'intérêt moyen a atteint 1 %. Après un taux historiquement bas en janvier 2021, les taux d'intérêts se sont revus à la hausse en 2023 pour s'établir à 6,11 % sur 25 ans. Le taux de crédit immobilier a franchi le cap de 4 % en 2023, pour régresser de 0,10 point en janvier 2024, une bonne nouvelle aux particuliers qui souhaitent investir dans un bien immobilier. Ce repli devrait se poursuivre dans les mois prochains et

se stabiliser en 2024. Néanmoins que le taux d'endettement maximum, qui correspond au général au tiers de revenus, est fixé par le HCSF à 35 %. Destiné à protéger l'emprunteur du risque de surendettement, le taux d'endettement maximum et déterminé pour ne pas empêcher le prêteur de poursuivre le paiement de ses dépenses quotidiennes. Mis à part le taux d'endettement, le prêteur est amené à étudier d'autres paramètres comme le montant des revenus et leurs natures, le montant et la durée du prêt sollicité et la composition du foyer.

### MULTIPLES RAISONS DERRIÈRE L'AUGMENTATION DES TAUX DU CRÉDIT IMMOBILIER

La remontée des taux d'intérêt a débuté en janvier 2022 pour donner naissance à de nombreux projets immobiliers, encouragés par des taux d'intérêt légèrement bas, durant la pandémie. Cette tendance de relance a pris fin début 2022, accompagnée d'une augmentation des taux d'intérêts. Amorcée en février 2022, la guerre en Ukraine a accéléré davantage la remontée des taux : les banques ont

donc anticipé une recrudescence des défauts de paiement des particuliers fragilisés par l'inflation. Impactées par la hausse des taux d'emprunt des institutions financières, comme la Banque de France entre 2021 et 2022, les banques ont répercuté cette augmentation sur leurs taux d'intérêts. En 2023, la tendance s'est poursuivie, avec des taux d'intérêt qui n'ont pas cessé de grimper, en raison de l'augmentation des taux directeur de la Banque Centrale Européenne (BCE), qui a affiché entre 2022 et 2023 un taux de refinancement d'environ 4,5 %, impactant ainsi les crédits immobiliers des établissements prêteurs. L'inflation a été aussi responsable de la remontée des taux de crédits immobiliers. Cette hausse peut être corrélée à la reprise d'activité économique post-covid, à l'augmentation des prix de l'énergie et à la guerre en Ukraine.

### NÉGOCIATION DU PRIX D'ACHAT

Alors que l'augmentation du taux d'emprunt du crédit immobilier a inquiété les acquéreurs potentiels en 2023, sa baisse devrait les encourager à investir dans un bien immobilier en 2024. L'achat d'un bien immobilier représente un investissement de plusieurs centaines de milliers d'euros. Pour faire baisser le prix du bien, il est nécessaire de prendre en considération plusieurs critères. La négociation du prix d'achat est une étape délicate et cruciale. De nombreux paramètres sont à prendre en considération lors de la négociation : le marché immobilier local (comparaison des offres et analyse des biens similaires via les sites immobiliers), les points faibles du logement (manque de luminosité, d'ascenseur, la nécessité d'effectuer des travaux de rénovation, l'absence de commodités à proximité...), la date de mise en vente du logement... Rappelons qu'aujourd'hui, la marge de négociation oscille entre 10 et 15 % du prix du bien souhaité, contre 8 % en 2023.

JM



## PROSPECTIVES

# L'Alliance pour le logement, une force collective mobilisée face à la crise du logement ■

**SELON L'ÉTUDE «LES FRANÇAIS ET LEURS PERCEPTIONS DE LA CRISE DU LOGEMENT» MENÉE PAR VIAVOICE, 83 % DES FRANÇAIS PENSENT QU'IL Y A AUJOURD'HUI UNE CRISE DE LOGEMENT EN FRANCE. DEPUIS 2022, LES PARTENAIRES DE L'ALLIANCE POUR LE LOGEMENT SE MOBILISENT DANS LE CADRE DE NOMBREUSES MISSIONS ET CONCERTATIONS. AUJOURD'HUI, ILS SONT UNE FORCE COLLECTIVE QUI PROPOSE DES SOLUTIONS INNOVANTES POUR UNE VÉRITABLE POLITIQUE NATIONALE DU LOGEMENT. QUELS SONT LES MEMBRES DE CETTE ALLIANCE POUR LE LOGEMENT ? QUELLES SONT LES SOLUTIONS INNOVANTES PROPOSÉES PAR CETTE ALLIANCE ?**

Selon une enquête de l'institut Viaovice réalisée en 2024, 32 % ont au moins un projet d'achat ou de location. Parmi eux, 44 % rencontrent des difficultés dans leur projet immobilier. Aujourd'hui, la question financière apparaît comme la principale difficulté que rencontrent les Français dans leur projet immobilier. Selon les résultats de l'étude, 36 % des répondants rencontrent des difficultés dans leur projet de location à cause du manque de logements adaptés à leurs ressources financières. 83 % des Français pensent qu'il y a une crise du logement aujourd'hui en France. En ce sens, la FFB, l'USH, la FNAIM, la FPI, le Pôle Habitat FFB, Prociuis, l'UNIS, l'UNNE, l'UNSFA et l'UNTEC. En ce qui concerne la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), elle rassemble près de 700 sociétés de promotion adhérentes via 17 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Cette structure échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe également à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires. Dans la continuité des différentes actions menées depuis 2022, cette Alliance pour le logement, a décidé de poursuivre leur démarche commune pour défendre la politique du logement. Dix raisons qui ont conduit à ancrer cette alliance dans le temps. En matière d'accession et de locatif, la crise s'est installée dans le neuf et dans l'ancien. Il n'y aura pas de plein-emploi si



© Adobe Stock

En 2023, l'achat d'un bien immobilier neuf coûte 1,4 fois plus cher qu'un bien ancien selon le baromètre immobilier de HelloSafe.

## ZOOM SUR LES MEMBRES DE L'ALLIANCE POUR LE LOGEMENT

La mobilité des salariés est limitée par l'impossibilité de se loger. De plus, l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes et la rénovation énergétique du parc existant, soit pour les propriétaires bailleurs ou les occupants, ne se fera pas sans ressources financières adaptées.

la mobilité des salariés est limitée par l'impossibilité de se loger. De plus, l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes et la rénovation énergétique du parc existant, soit pour les propriétaires bailleurs ou les occupants, ne se fera pas sans ressources financières adaptées.

## DES SOLUTIONS INNOVANTES

Pour sortir de la crise du logement, les membres de l'Alliance ont identifié les sujets sur lesquels il faut se concentrer. D'une part, rétablir le Prêt à Taux Zéro, qui a permis à plus de 3,6 millions de familles d'accéder à la propriété et dynamiser temporairement l'acquisition des logements dans le neuf par une exonération partielle des droits de mutation. D'autre part, faciliter la

transmission entre membres d'une famille pour construire ou acquérir une résidence principale et simplifier les conditions pour la rénovation énergétique. Les membres de l'Alliance proposent également de revenir sur la baisse des APL, qui fait peser tous les ans un prélèvement de 1,3 milliard d'euros sur les bailleurs sociaux et restaurer leurs capacités d'investissement en revenant à un taux de TVA réduit de 5,5 %. Parmi les mesures à prendre en priorité pour que tout le monde soit bien logé, on citera notamment le soutien à l'accession à la propriété pour les ménages modestes, l'allègement de la fiscalité immobilière, l'augmentation des aides pour la rénovation énergétique, et le soutien à la construction de logements sociaux et à loyers maîtrisés.

SM