

## Q : EST CE UNE REELLE POSSIBILITE?

**Fabrice Genter** : oui, C'est un pari raisonné et raisonnable qui va devenir réalité.

Vous savez quand à la fin des années 80, j'avais lancé la piste de la logistique avec Eurotransit, j'avais fait une étude et des tests qui corroboraient cette intuition. Aujourd'hui Eurotransit est le 1<sup>er</sup> pôle de logistique de l'Est de la France. Nous avons joué la carte européenne et ramené investissements et emplois.

Aujourd'hui, nous pouvons nous lancer dans le tertiaire, en visant les centres administratifs, informatiques des grandes entreprises

qui sont à PARIS, ainsi que les call-centers, qui sont un exemple intéressant.

Dans la majorité des appels d'offres pour les call-centers, il faut pour répondre être à moins de 2 heures de PARIS. Avant, nous ne pouvions répondre. Maintenant c'est possible.

### Nos atouts objectifs :

⇒ **Des loyers bien inférieurs** : nos loyers de bureaux sont entre 110 et 130 €/m<sup>2</sup>/an quand à PARIS ils sont entre 250 et 700 €/m<sup>2</sup>/an.

⇒ **Des coûts d'exploitation très compétitifs** : en matière de salaires, de transports et d'installation.

⇒ **Un cadre de vie exceptionnel** pour les salariés.

⇒ **La carte européenne.**

...et bien sûr la facilité pour se rendre à PARIS.

**Des chiffres :**  
**Loyers bureaux**  
**à Metz :**  
 100/125 €/m<sup>2</sup>/an  
**à Paris :**  
 250/700 €/m<sup>2</sup>/an

**Prix logements moyens :**  
**à Metz :** 2 093 €/m<sup>2</sup>  
**à Paris :** 6 000 €/m<sup>2</sup>

## Q : IL FAUT POUR CELA DES SITES POUR CRÉER CES BUREAUX. Y-A-T'IL DES ESPACES DÉJÀ PRÊTS ?

**Fabrice Genter** : oui, ils existent avec des bâtiments qui vont venir. Nous savons où :  
 ⇒ **sur le quartier de l'Amphithéâtre** à côté de la gare, les premiers grands bâtiments seront là en 2010

⇒ **sur le site d'Ecoparc** (sur l'emplacement de l'ancien Aquadrome) qui développe 78 hectares et qui est déjà opérationnel il est entièrement dédié au tertiaire et intègre le développement durable. L'entreprise allemande dont je vous parlais vient sur ce

site.

⇒ **Sur le Technopôle 2** dont les études sont lancées. Il se fait sur 70 hectares.

Vous le voyez, les sites pour les bureaux sont là. Ils apporteront des emplois nouveaux et de l'investissement.



## Q : L'EFFET TGV VA-T-IL BOUSCULER LA VILLE ?

**Fabrice GENTER** : Le TGV est un apport essentiel au développement. Il donne des possibilités pour le futur. Pour exister au niveau européen, il faut avoir une taille critique, que l'on peut évaluer à 1 million d'habitants. Voilà l'échelle à garder en tête.

Metz jouera dans cette cour très fermée. Quelques chiffres que l'on peut rappeler : le triangle METZ-THIONVILLE-BRIEY c'est 750 000 habitants en continu, avec Luxembourg nous passons les 1,2 millions d'habitants.

METZ fera partie des villes qui comptent au niveau européen. On peut y investir en toute confiance. **Je conseille de le faire dès à présent, tant en immobilier d'habitation qu'en immobilier d'entreprise, de façon à pouvoir faire de belles plus-values.**

« Metz fera partie des villes qui comptent au niveau européen »

## Q QUE FAUT-IL ACHETER? DANS QUELS QUARTIERS ? À QUEL PRIX?

**Fabrice Genter** : globalement, toute l'agglomération va bénéficier de ce développement. Certains quartiers feront en revanche mieux que d'autres, ceux à proximité de la gare par exemple. Il ne faut pas en revanche acheter n'importe quoi à n'importe quel prix. Rappelons qu'une plus value se fait si l'on achète bien.

Il faut analyser chaque bien en détail, en ayant aussi en tête que la notion développement durable, c'est à dire la maîtrise des charges va compter de plus en plus.

Chez Dumur Immobilier, nos équipes de ventes sont dotées d'outils très performants qui permettent une bonne analyse :

⇒ **grille d'analyse** sur 100 critères qui débouche sur une cotation « étoile » de chaque bien, ⇒ **argus** des biens sans cesse remis à jour : nos volumes de ventes faites ( 260 en 2006) et notre antériorité de 35 ans sur le marché en font un outil unique.

⇒ **observatoire de l'offre et de la demande**, actualisé chaque trimestre. Il cerne chaque segment de marché ( appartements par taille, maisons...) et permet les anticipations de prix.

Nous avons de la même façon un **argus de la location**, grâce à tout le parc de centaines d'appartements et de maisons que nous gérons.

Pour les personnes qui veulent investir, nous fournissons tous ces éléments, ce qui leur permet d'acheter dans de bonnes conditions.

Cela est vrai aussi pour le marché des locaux de bureaux. Les entreprises sont très exigeantes aujourd'hui et veulent des locaux adaptés, économes où leurs salariés se sentent bien. Nos équipes d'immobilier d'entreprise fournissent des analyses précises et étayées.

**Vous le voyez, il y a des opportunités pour vendre et pour acheter actuellement. Nous savons faire de bonnes affaires.**



DUMUR IMMOBILIER

L'ANALYSE DUMUR IMMOBILIER

# L'ANALYSE DUMUR IMMOBILIER

SEPTEMBRE 2007

## LE TGV : QUEL IMPACT SUR L'IMMOBILIER À METZ ET EN MOSELLE

Voici l'analyse du Groupe DUMUR IMMOBILIER, Leader régional bien implanté depuis 35 ans qui fournit des réponses précises à toutes les questions que l'on se pose, en utilisant son excellente connaissance des marchés régionaux, sa prospective comparative tant en immobilier d'habitation qu'en immobilier d'entreprise. C'est Fabrice GENTER, Président de DUMUR IMMOBILIER qui répond aux questions. Il est également 1<sup>er</sup> Vice-Président de la Chambre Commerce d'Industrie et de Service de la Moselle, et Président de la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM. De ce fait, il vous fait bénéficier de sa forte implication régionale et de ses réseaux nationaux.

On avait attendu longtemps la décision. On a suivi les travaux de construction des lignes pendant des années. Depuis le 10 juin, il circule à grande vitesse, mettant METZ à 1 h 25 de PARIS au lieu des quasi 3 heures précédemment.

### DANS CE NUMÉRO :

LES + DE METZ

POINTS D'ATTRACTION 2

LES PRIX 3

METZ TERTIAIRE 3

NOS ATOUTS 4

LES SITES 4

COMMENT ACHETER 4



## VOS CONTACTS DUMUR IMMOBILIER APPELEZ-LES

⇒ Pour investir



**Laurence MULLER-CREHANGE**  
 Directrice Clientèle Groupe  
 tel : 03.87.75.21.21  
 email : laurence.mullercrehanche@dumur.fr

⇒ Pour acheter, vendre



**CHRISTOPHE THIRIET**  
 Directeur Transaction  
 tel : 03.87.63.14.15  
 email : christophe.thiriet@dumur.fr

⇒ Pour gérer



**Evelyne BIRNBAUM**  
 Directrice Gestion et Syndic  
 tel : 03.87.75.21.21  
 email : evelyne.birnbaum@dumur.fr

⇒ Immobilier d'Entreprise



**Christophe LEMOINE**  
 Directeur Immobilier d'Entreprise  
 tel : 03.87.75.21.21  
 email : christophe.lemoine@dumur.fr

**Q : METZ ET LA MOSELLE VONT-ELLES GAGNER OU PERDRE AVEC LA MISE EN SERVICE DU TGV ?**

**Fabrice Genter** : METZ y gagnera car elle s'est préparée à investir et a de véritables atouts. Les analyses comparatives que nous avons menées avec les autres villes dans d'autres régions sont éloquentes à ce propos. Certaines ont bénéficié de l'effet TGV, d'autres n'en ont rien récupéré. Pour avoir un impact TGV positif, il faut réunir des conditions favorables supplémentaires

**C'est le cas de METZ qui cumule des points forts :**

⇒ La gare TGV est située dans

la ville, au centre. Ce n'est pas le cas partout. L'accès à la gare est direct, pas de temps supplémentaire pour rejoindre la gare.

⇒ La gare a la capacité d'accueil suffisante pour le TGV. Quand les Allemands l'avaient construite, ils avaient vu grand, « colossal ». Cela nous sert bien aujourd'hui.

⇒ Le temps du voyage est de moins de 1 h 30, ce qui est une vraie proximité de PARIS. Beaucoup de parisiens mettent aujourd'hui plus de 1 heure de transport pour aller à leur tra-

vail.

⇒ Elle est desservie par nombre de parkings, dont celui qu'a fait réaliser le Maire sous la place de Gaulle il y a quelques années : une anticipation très positive.

⇒ METZ, capitale de la Lorraine, ville forte de la Grande Région Sar.Lor.Lux porte un positionnement européen et un cadre de vie très agréable.

**Q : VOILA DES POINTS POSITIFS, MAIS METZ N'EST PAS SEULE À ÊTRE DESSERVIE PAR LE TGV EST. LA CONCURRENCE EST RUDE : NANCY, REIMS, STRASBOURG**

**Fabrice Genter** : Vous avez raison de le souligner. Il s'agit d'une réelle compétition. Elle a du bon, en nous forçant à réfléchir et à agir.

Nous devons nous différencier et être excellents. METZ en a les moyens.

La question est : «avons nous quelque chose en plus que REIMS qui est à 45 minutes de PARIS, que NANCY ville emblématique avec sa place Stanislas, que STRASBOURG, capitale alsacienne dynamique ? »

**La réponse est clairement oui.**

REIMS va jouer la carte de l'intégration à la Région parisienne, devenir une nouvelle banlieue de la capitale ; STRASBOURG est plus éloignée à 2 h 40 de PARIS. Elle n'aura réellement le TGV qu'en 2014. elle pourra jouer sur sa taille.

METZ est la seule à pouvoir jouer une carte européenne, avec le Luxembourg à 30 minutes, la SARRE à 30 minutes, la Belgique à 45 minutes. L'Europe se vit tous les jours ici et nous le mesurons

par des faits concrets : 55 000 mosellans vont travailler au Luxembourg tous les jours. Le quatre-pole fonctionne. Cela se voit aussi dans l'architecture de la ville, son urbanisme.

**METZ est une porte ouverte sur l'Europe** qui est notre cadre de développement aujourd'hui. Voilà notre « plus » à nous. Il est de taille car il s'inscrit dans le présent et l'avenir.

**Q : SOMMES-NOUS SUFFISAMMENT ATTRACTIFS POUR AUTANT ?**

**Fabrice Genter** : oui mais nous devons continuer à nous faire connaître, les gens ont des a priori sur l'Est de la France ; en revanche, quand nous arrivons à les faire venir, ils deviennent de merveilleux ambassadeurs et racontent partout ce qu'ils ont vu. L'avantage avec le TGV, c'est qu'ils viennent désormais facilement. Par ailleurs, des campagnes de communication nationales ont commencé ; elles vont se poursuivre.

**Nous ne manquons pas d'arguments.**

METZ est une très belle ville. Son architecture, ses espaces verts, son plan d'eau marquent. L'annexion de 1870, douloureuse à l'époque, nous a apporté beaucoup : la tombée des remparts qui bloquaient la ville, la construction de nouveaux quartiers : Ste Thérèse, Metz-Gare, le Sablon... Les travaux actuels de rénovation des places mettent encore plus en valeur la ville. Nous avons de grandes chances d'obtenir le classement du Quartier Impérial au Patrimoine de l'UNESCO. Le Centre Pompidou a commencé sa construction.

En plus, avec tous ses établissements scolaires, ses grandes écoles, son université, nous offrons toutes les facilités pour éduquer les enfants. Le commerce messin est très dynamique. « METZ la Commerçante » est un slogan confirmé.

Pour la culture, avec l'Arsenal, l'opéra Théâtre, les Arènes, le Cotton Club et juste à côté le Galaxie d'Amnéville, la Rochhalle d'Esch Belval, l'espace symphonique de Luxembourg, l'offre est considérable. **On peut bien vivre à METZ et dans de bonnes conditions financières.**



**LE TGV EST :**  
 ⇒ Metz-Paris en 82 minutes  
 ⇒ 10 allers/retours par jour



**Q : PARLONS-EN JUSTEMENT. LES PRIX DE L'IMMOBILIER ONT AUGMENTÉ CES DERNIÈRES ANNÉES.**

**Fabrice Genter** : Ils ont suivi la moyenne nationale pas plus. Au vu des statistiques de la FNAIM, je peux vous dire que **nous restons une des villes les plus abordables de France.**

**A METZ**, le prix moyen se situe à 2 100 €/m<sup>2</sup> à l'achat quand il est à 6 000 € à PARIS. Nous sommes 2,3 fois moins cher que le XXe arrondissement,

le quartier le moins cher de PARIS. La différence est bien plus grande avec les autres quartiers. C'est la même chose pour les loyers.

En plus, nous trouvons à METZ une qualité excellente de logements en surface et en espaces, due en grande partie à l'influence allemande.

**A METZ**, vous pouvez habiter pas cher et en plus être à 10-15 minutes de votre lieu de travail. Cela vous construit une qualité de vie incomparable et vous donne du pouvoir d'achat.

**Q : PENSEZ-VOUS QUE LES PARISIENS PEUVENT VENIR HABITER À METZ ?**

**Fabrice Genter** : Il y a déjà en France 800 000 familles qui vivent en province et dont un des 2 conjoints travaille à PARIS, un, deux ou trois jours par

semaine. Le télétravail a changé la donne.

Jusqu'à présent à 3 heures de PARIS, nous ne pouvions jouer cette carte. Aujourd'hui à 85

minutes, c'est possible. Nous allons pouvoir récupérer de nouveaux habitants.

**Q : CELA VEUT DIRE QUE LES PRIX DE L'IMMOBILIER VONT AUGMENTER ?**

**Fabrice Genter** : Certainement oui. Je pense que la hausse restera raisonnable car nous avons l'avantage d'avoir beaucoup de foncier disponible. La ville a bien anticipé en rachetant les terrains de la SNCF et de l'Armée pour créer tout le

quartier de l'Amphithéâtre. Autour de METZ, les zones urbanisables et d'accès faciles par l'autoroute et les routes sont importantes.

La clé de ce développement réside dans les plans d'urba-

nisme. Nos élus en sont bien conscients et ont déjà bien travaillé.

**METZ ville Tertiaire, c'est possible**

**Q : L'APPORT DE POPULATION SERA-T-IL ESSENTIELLEMENT RÉSIDENTIEL ? PEUT-ON FAIRE VENIR DES ENTREPRISES ?**

**Fabrice Genter** : J'ai déjà l'exemple réussi d'une entreprise allemande qui a décidé finalement d'installer ses bureaux à côté de METZ plutôt qu'à PARIS comme elle l'avait

prévu initialement. Cela représente 160 personnes. Le TGV y est pour beaucoup.

**Avec le TGV, nous pouvons ambitionner METZ ville tertiaire.**



**« Metz, Capitale de la Lorraine offre un immobilier de grande qualité »**

