

**BUREAUX, COMMERCE, ACTIVITÉS
NOUVEAUTÉS, OPPORTUNITÉS,
EXCLUSIVITÉS !**

LE DOSSIER

**IMDEX 2020, L'ANALYSE DU MARCHÉ
LOCAL DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

TÉMOIGNAGES

**CUISINES ARTHUR BONNET, PROTEC
SERVICES : ÉQUIPÉS POUR L'AVENIR**

**Arthur
Loyd**

DIJON

Découvrez toutes nos offres sur
www.arthur-loyd-dijon.com



ACTUALITÉS ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE, DES INDICATEURS POSITIFS PAGE 4

SOMMAIRE

03

L'ÉDITO

04

ACTUALITÉS

05

DOSSIER
INDEX 2020,
retour sur
une année de
transactions

06

LA SÉLECTION
BUREAUX

08

LA SÉLECTION
COMMERCES

10

LA SÉLECTION
ACTIVITÉS

09 11

TÉMOIGNAGES

PROTEC SERVICES REJOINT
LE MULTIPARC DE LONGVIC

LES CUISINES ARTHUR BONNET
S'INSTALLENT À DIJON

L'ÉDITO

C'est le printemps !

Et avec le retour des beaux jours vient aussi l'étude IMDEX, qui comme chaque année délivre sa vision pertinente et synthétique du marché de l'immobilier d'entreprise en Côte-d'Or, avec des spécialistes qui cette année encore ont mis en évidence l'attractivité de notre territoire et de la métropole dijonnaise.

Si les années d'élection, plus encore les municipales, ont toujours été compliquées pour les entrepreneurs et les entreprises notamment dans le secteur immobilier et le bâtiment, que dire de 2020, où le coronavirus met son grain de sel dans l'économie et la vie des français ! Une contamination qui si elle semble se conscrire au niveau sanitaire a déjà fait des victimes au niveau de l'économie, repoussant des projets à une date ultérieure et perturbant des événements majeurs tels que le MIPIM, initialement prévu mi mars.

Quel que soit le danger, viral, économique, il convient de ne pas paniquer, de respecter les consignes en attendant une éclaircie qui ne devrait pas tarder... c'est le printemps.

Alors, compte-tenu des circonstances, on ne s'embrasse pas, mais le cœur y est !



Valérie DAUCHY



Florent PUCHOT



Carine PROVOST



**TENDANCES, NOUVEAUTÉS, PROJETS,
INSTALLATIONS, TÉMOIGNAGES,
NOUVELLES DU MARCHÉ...**

Le blog de l'immobilier dijonnais
pour les pros est toujours là pour vous !

<https://insider-blog.fr>


iMDex

 OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE DE CÔTE-D'OR

VOUS L'ATTENDIEZ !

L'Observatoire de l'immobilier d'entreprise de Côte-d'Or a récemment publié sa quatrième étude annuelle, analyse objective du marché en 2019 et outil d'aide à la décision au service des entreprises et des territoires.

Imdex 2020 est disponible à l'adresse suivante : www.investincotedor.fr/evenements/imdex

Retrouvez l'analyse de nos experts en page centrale dans le dossier qui lui est consacré.

Dijon sur la ligne de départ pour les Jeux Olympiques

C'est officiel, confirmé par le champion Tony Estanguet en personne, la Côte-d'Or et la ville de Dijon sont labellisées Terre de Jeux 2024. Un label qui permettra aux collectivités d'accueillir des sportifs internationaux et d'être étroitement associées à la dynamique du projet olympique. Au-delà de la qualité des différents équipements et infrastructures, c'est aussi la situation géographique idéale du territoire, à 1h30 de Paris, qui a séduit le comité d'organisation.



Attractivité commerciale du centre-ville : des indicateurs positifs

Source Observatoire du Commerce / Ville de Dijon

6,5 % Un taux de vacance commerciale particulièrement bas en 2019 (moyenne nationale à 11,9 %). Le solde entre ouvertures et fermetures de boutique, tous secteurs confondus, reste positif depuis 2018.

69 % des commerçants du centre-ville ont enregistré une hausse ou une stabilité de leur chiffre d'affaire entre le 1^{er} semestre 2018 et 2019 (étude CCI).

9 % de progression en moyenne chaque année pour le secteur Café/Hôtel/Restaurant. Les établissements ouverts le dimanche enregistrent les taux d'augmentation les plus élevés, notamment dans le secteur de la gastronomie

15 % d'augmentation de la fréquentation du secteur piétonnier : plus de **140 000** passages par semaine rue de la Liberté, **60 000** rue du Bourg avec des pics lors d'évènements commerciaux ou culturels (**192 000** visiteurs uniques sur une journée lors des soldes d'été). Une fréquentation soutenue par l'accessibilité : **23,8 millions** de voyages en tram en 2018, **+ 6 %** de fréquentation des parkings en ouvrage au dernier semestre, **+ 25 %** d'utilisation des DiviaVélodi.

LA SÉLECTION BUREAUX



DIJON NORD • PARC VALMY

Au pied du tramway, des bureaux aménagés, climatisés, d'une surface de 260 m² environ. Bénéficiant de belles prestations, cet immeuble répond aux normes d'accessibilité PMR, et est équipé de la fibre optique. Les locaux, traversants et lumineux, se composent actuellement d'un vaste open-space, de deux bureaux, d'une salle de réunion, d'un espace kitchenette, et de locaux techniques. Nombreuses possibilités d'aménagements. DPE B (92 kWh/m².an). Parkings privés en sous-sol du bâtiment.

À VENDRE / À LOUER • Disponibilité prochaine.



DIJON EST • PARC MIRANDE

Au cœur d'un parc tertiaire et à proximité immédiate de la rocade Est de Dijon, des bureaux de plain pied, d'une superficie de 132 m² comprenant un vaste accueil, six bureaux, une salle de réunion et une kitchenette. Accès par les parties communes et direct sur l'extérieur. Cinq parkings extérieurs privés. DPE : G (573 kWh/m²/an).

À VENDRE / À LOUER • Disponibilité immédiate.



DIJON EST

Au pied du Tramway et en sortie de Rodeau, un immeuble tertiaire neuf de 6.450 m² environ divisible à partir de 72m², sur sous-sol de parkings et archives. Cet immeuble, intégrant des services aux entreprises sur le niveau RDC et 1er étage, bénéficie d'un positionnement premium et d'une belle visibilité. Édifié selon les normes thermiques RT 2012, cet immeuble est équipé de prestations haut de gamme. Construit selon les normes PMR, il est économe et ultra connecté à son environnement. Les plateaux sont aménagés, climatisés et équipés de câblage courant faible. DPE non requis.

À LOUER • Disponibilité : Mai 2020.



DIJON SUD • ROUTE DE BEAUNE

Opportunité bureaux PMR, bénéficiant d'une belle visibilité, à des conditions attractives ! Sur un axe très passant de l'agglomération dijonnaise, des bureaux lumineux de 108 m², à rénover. Ils se composent d'un open space, de deux bureaux individuels, d'une salle de réunion et d'un sanitaire privatif. Le local bénéficie de trois entrées dont deux directes en façade d'immeuble, et propose de nombreuses possibilités d'aménagement. À l'extérieur, quatre emplacements de parkings privés. DPE en cours.

À VENDRE / À LOUER • Disponibilité immédiate.



DIJON SUD • LONGVIC

Dans un cadre verdoyant et au cœur de la Zone Industrielle de Longvic, des bureaux de plain-pied d'une surface de 298 m², bénéficiant de plusieurs accès indépendants ainsi que onze stationnements privés. Ces locaux sont aménagés et partiellement climatisés. Ils se composent de trois bureaux, quatre salles de formation/réunion, de bureaux collectifs, d'un ensemble sanitaire avec douche et d'un espace de convivialité. Charges très faibles et conditions attractives. DPE en cours. Possibilité de surface complémentaire de 297 m² environ + parking.

À VENDRE • Disponibilité prochaine.



IMDEX 2020 : UN MARCHÉ 2019 GLOBALEMENT POSITIF À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE



2019 EN CHIFFRES

+54 %

d'augmentation du volume des transactions pour le marché des bureaux dans l'agglomération dijonnaise

Près de 40.000 m² commercialisés en 2019, une nette hausse du volume mais aussi du nombre de transactions, avec une majorité de petites surfaces (30 % de moins de 250 m²) : un résultat exceptionnel qui traduit le dynamisme de la demande.

23 %

des transactions pour le marché des locaux d'activité sur la métropole dans la continuité de la croissance observée ces dernières années, signe du dynamisme réel et durable des activités industrielles et de services.

-47 %

diminution du volume transacté pour les entrepôts en Côte-d'Or, une baisse à relativiser compte-tenu des importantes transactions logistiques observées exceptionnellement en 2018, et un volume placé proche de la moyenne des cinq dernières années.

Impulsé par la Cci Côte-d'Or et différents professionnels de l'immobiliers d'entreprise, Imdex réunit les principaux acteurs du marché, pour échanger, mutualiser les connaissances et créer un document de référence, utile à tous, donnant les clés nécessaires pour comprendre le marché et ses tendances et aborder un secteur en perpétuelle évolution.

LE MOT DES EXPERTS



Point bureaux par Valérie DAUCHY

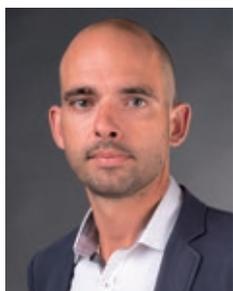
L'année 2019 marque une réelle reprise, avec une demande placée en bureau inégalée depuis 5 ans, de plus de 39.000 m².

Cette année record s'explique notamment par deux transactions essentielles, à savoir la réhabilitation de la tour Mercure en SIGMA avec l'implantation de l'informatique des Banques Populaires et l'arrivée de l'École supérieure des Travaux Publics ; mais également par l'attractivité de la métropole avec une augmentation des projets endogènes.

Sur le bureau de seconde main, les surfaces de moins de 250 m² représentent toujours plus d'un tiers du volume transacté.

L'offre disponible est en recul de 12%, par rapport à 2018. En conséquence, on constate une pénurie de biens immédiatement disponibles, adaptés aux besoins des utilisateurs, et des prix de vente en progression.

Enfin, nous nous réjouissons de l'arrivée de nouveaux projets tertiaires d'envergure qui devraient permettre de répondre aux besoins des entreprises sous 18 mois.



Point locaux d'activités par Florent PUCHOT

Les locaux d'activités : un marché très dynamique !

Bien que le volume transacté soit quasi similaire à l'année précédente, le marché des locaux a enregistré sa plus belle performance en nombre de transactions depuis la création de l'observatoire de l'immobilier d'entreprise en 2015. En effet, avec 85 transactions en 2019, il s'agit d'une année exceptionnelle notamment portée par la reprise des activités industrielles qui se traduit par une hausse significative de la demande placée sur les locaux de + de 1.000 m².

Pénurie de l'offre ! La métropole concentre l'essentiel des projets de déménagements ou d'implantations bien que l'offre soit très réduite. Dans ce contexte, le marché des locaux d'activités de seconde main représente 86 % du volume placé en 2019. L'alternative, à savoir les programmes neufs « multi-occupants » de type parcs ou villages d'entreprises peinent à séduire les entrepreneurs qui recherchent des bâtiments indépendants. Toutefois, il faudra bien l'accepter ce format est celui qui se développe partout en France pour les locaux d'activités.

Les activités industrielles quant à elles séduisent les collectivités et trouvent du foncier sur l'Eco Parc Dijon Bourgogne ou Beauregard, pour construire des bâtiments adaptés à leurs activités, à contrario des activités logistiques en forte croissance que l'on repousse le plus loin possible de la métropole ou de sa périphérie proche.



Point commerces par Carine PROVOST

e-commerce / commerce physique

La fermeture nationale de certaines enseignes, comme FLY, ou récemment Pronuptia, pourraient faire pencher l'opinion vers une inquiétude des modes de consommation.

Mais peu à peu, l'équilibre se crée, entre le e-commerce et le commerce physique. L'habillement est délaissé dans les magasins, mais les implantations en sport, loisirs, alimentaires spécialisés (vrac, healthy, bio) et restauration (fast food, fast good, traditionnelle) fourmillent à tous les coins de rues.

Les services, eux aussi, en recherche de vitrine, en pieds d'immeubles, n'ont pas été en reste.

En 2019, le centre-ville fut empreint de nouveaux formats innovants, tout comme les « corners » de nos centres commerciaux à une autre époque : les magasins éphémères, les concepts stores aussi, sont autant de nouveaux modes de consommation physique.

Ainsi, c'est le e-commerce qui déclenche ensuite le commerce physique !

LA SÉLECTION COMMERCES



600 M² SONT DÉJÀ RÉSERVÉS ! A VOUS DE JOUER !

DIJON EST • QUETIGNY

Cinq cellules commerciales neuves à construire pour un total de 2.120 m² environ. Les cellules seront livrées prêtes à aménager. Accès livraison sur l'arrière et parking de 72 places en foisonnement. Les cellules sont divisibles à partir de 200 m² environ, selon le découpage envisagé. DPE non requis. À proximité : GRAND FRAIS, GIF, BOULANGER, GAMM VERT, BABOU, REAUTE CHOCOLAT.

À VENDRE / À LOUER • fin 2020.



DIJON • CENTRE VILLE

Immeuble complet de sept étages sur sous sol, ou uniquement le rez de chaussée. Surface à partir de 180 m² ! IDÉAL RESTAURATION. Terrasse possible, face à la gare de Dijon. Nous consulter pour de plus amples informations sur cette future réalisation au cœur de la ville de Dijon.

À LOUER • Disponibilité immédiate



DIJON • CENTRE VILLE

9 ml de vitrine pour ce local commercial de 182 m² en hyper centre ville de Dijon. A proximité de la rue de la liberté dans une rue piétonne. Possibilité de parking en sous sol. Normes PMR. DPE en cours. À PROXIMITÉ : La poste, Bocage, Orange, Audition Affelou, André.

DROIT AU BAIL : conditions locatives nous consulter.



IS-SUR-TILLE. RARE OPPORTUNITÉ SUR CETTE ZONE

Un local commercial de 1.600 m² environ, livré aménagé partiellement, avec grand terrain sur le devant. Bâtiment en bon état d'entretien, façade rénovée. Le bâtiment est chauffé, isolé. Belle visibilité au cœur de la zone commerciale (hypermarché, boucherie, salle de sport...). DPE en cours.

À VENDRE • Disponibilité immédiate.



DIJON SUD • PARC DES GRANDS CRUS

Local commercial d'une surface de 743 m² ave vitrine. Parking sur le devant du bâtiment et commun aux occupants. Pas de droit au bail, ni de droit d'entrée. Face Super U et Brico dépôt.

À LOUER • Disponibilité immédiate.



Protec Services

allée du 22 janvier 1993 à Longvic
www.protecservices.fr

Protec Services rejoint le multiparc de Longvic

Spécialisée dans la protection du salarié au travail, la société Protec Services a quitté Dijon Nord pour s'installer sur Longvic. D'un statut de locataire, l'entreprise est passée propriétaire.

Créée il y a dix ans par Philippe Besançon, l'EURL Protec Services propose des équipements de protection individuelle (EPI) à destination des entreprises du BTP, des services et des artisans. Depuis fin décembre, le distributeur de vêtements et d'équipements permettant de travailler en toute sécurité, a déménagé son lieu de stockage de Dijon Nord au Sud de l'agglomération, un changement de secteur qui lui permet de passer du statut de locataire à celui de propriétaire. *« Je n'avais pas déterminé de zone précise pour ce nouvel emménagement que je souhaitais tout de même sur le territoire de la métropole »,* explique Philippe Besançon. *« Séduits par l'emplacement et le côté modulable du multiparc de Longvic, nous avons acquis un lot de 300 m² au sein de cet ensemble. »*

Après plusieurs démarches infructueuses de son côté, le gérant de la PME n'a pas hésité à solliciter l'agence immobilière Arthur Loyd qui, à travers le parc d'activités de Longvic, a su proposer la meilleure réponse combinant emplacement de premier ordre et prestations de qualité : *« Je connaissais Florent Puchot, consultant en immobilier d'entreprise, d'une précédente expérience, je lui ai donné mes contraintes et il s'est occupé de tout, rapidement. »*

“ Je connaissais Florent Puchot, consultant en immobilier d'entreprise, d'une précédente expérience, je lui ai donné mes contraintes et il s'est occupé de tout, rapidement. ”

Les 300 m² de locaux d'activités neufs acquis et aménagés par Protec Services sont situés au sein du multiparc de Longvic, propriété de la foncière Proudreed. Composé de 21 lots, le récent multiparc de Longvic séduit grâce à la modularité de ses espaces, tout en offrant à ses utilisateurs un écosystème dynamique.

Protec Services, qui accueille dans ses nouveaux locaux trois salariés, réalise un chiffre d'affaires de 700 000 € par an, et compte à ce jour près de 150 clients sur une zone de chalandise qui s'étend de Dijon métropole jusqu'à Beaune.

Propos recueillis par Cécile Castelli



DIJON SUD • ZA LES PORTES DU SUD

Au sein de la zone d'activités Les Portes du Sud, zone attractive et dynamique, un bâtiment d'activités en cours de construction, d'une surface globale de 553 m² environ divisible en deux lots de 276,50 m². Le bâtiment est livré brut de béton, tous fluides en attente. En cas de division, chaque cellule comprendra 195 m² de dépôt avec porte sectionnelle, porte de service, vitrine et une mezzanine d'environ 80 m². Le terrain est clos avec portail coulissant.

À LOUER • Disponibilité mai 2020



DIJON • MAZEN SULLY

Au sein du Parc MAZEN SULLY, situé entre la rocade et le CHU, dans un ensemble immobilier récent, un local d'activités tout équipé. Bureaux aménagés et cloisonnés d'une surface de 145 m² avec de très belles prestations. Atelier isolé et chauffé de 100 m² accessible par une porte sectionnelle. Stockage de 65 m². 5 emplacements de parkings extérieurs. Accès PL. Site clos avec portail motorisé. DPE : en cours.

À LOUER • Disponibilité immédiate



LONGVIC • ZI

Sur l'axe principal de la Zone industrielle de Longvic, ce bâtiment industriel d'une surface de 2.950 m² est édifié sur d'un terrain clos de 4.543 m². Le bâtiment dispose de deux grands halls d'une hauteur utile de 6,5 à 8 m. Dans sa configuration actuelle le premier hall de 1.100 m² est à usage d'entrepôt logistique et le deuxième hall de 1.610 m² est à usage de production industrielle (entièrement équipé avec canalis éclairage, canalis puissance, réseau air comprimé, réseau de chauffage par aérothermes). Mezzanine béton de 240 m² à usage de stockage (aménageable en bureaux). DPE : en cours.

À VENDRE / À LOUER • Disponibilité immédiate



DIJON • ZAE CAP NORD

Au sein du « village Auto », en ZAE CAP NORD, un local d'activités d'une surface de 550 m² environ, comprenant 325 m² de bureaux en RDC & 1^{er} étage, avec une entrée indépendante en RDC ainsi que de 222 m² d'entrepôt /atelier. Le local se situe dans une copropriété sécurisée par un portail automatique et disposent de quatre emplacements de parkings.

À LOUER • Disponibilité à convenir



DIJON NORD

Au sein d'une copropriété, très beau local d'activités d'une surface de 130 m² environ, comprenant 95 m² de dépôt et 35 m² de bureaux en mezzanine. L'entrepôt d'une hauteur utile de 5,60 m est isolé et dispose d'une porte sectionnelle de 4 m x 3 m. Les bureaux sont cloisonnés et lumineux. Deux emplacements de parkings à ce local. DPE : vierge.

À LOUER • Disponibilité mai 2020



Cuisiniste Arthur Bonnet
2 bis avenue du Drapeau à Dijon
www.arthur-bonnet.com

Les cuisines Arthur Bonnet s'installent à Dijon

Début avril, Alain Anglada ouvrira un magasin de cuisines équipées de la marque Arthur Bonnet à Dijon. Une première installation dans la Capitale des Ducs de Bourgogne pour l'enseigne, déjà présente à Chalon-sur-Saône et Bourg-en-Bresse.

Spécialiste des cuisines très haut de gamme depuis 1927, Arthur Bonnet propose des modèles conçus sur-mesure par des designers. « *En axant sur ce type de cuisines équipées, Arthur Bonnet se démarque des autres cuisinistes* », explique Alain Anglada, ex-directeur commercial cuisiniste pendant 15 ans. « *C'est cette différence qualitative qui m'a séduit pour ouvrir mon propre magasin sur Dijon.* » Le choix du local s'est porté sur le secteur Drapeau, accessible via le tramway mais aussi en voiture grâce à la possibilité de stationner sur deux parkings situés à proximité. « *Je cherchais un local sur un axe passant avec une bonne visibilité* », précise le gérant. Repérée justement en passant devant, la surface locative de 150 m² choisie par Alain Anglada a l'avantage de disposer de deux entrées, une sur l'avenue du Drapeau et une seconde via la galerie marchande de l'Intermarché Drapeau. « *Ce local était au départ géré par trois agences immobilières. Un ami m'avait recommandé Arthur Loyd alors j'ai fait affaire avec eux et je ne le regrette pas. Carine Provost a géré le dossier de A à Z et m'a accompagné sur les démarches liées à la sécurité et aux déclarations de travaux. C'est une agence immobilière disponible et réactive que je recommande à mon tour, sans hésiter !* ».

C'est avec son épouse, gestionnaire-comptable, qu'Alain Anglada assurera la partie commerciale de cette première boutique qu'il compte bien dupliquer par la suite. À noter que 50 % des 95 magasins Arthur Bonnet présents en France et labellisés 100 % français sont implantés en centre-ville.

Propos recueillis par Cécile Castellì

“ *Un ami m'avait recommandé Arthur Loyd, c'est une agence immobilière disponible et réactive que je recommande à mon tour, sans hésiter !* ”



Arthur Loyd

DIJON

**ILS NOUS ONT
FAIT CONFIANCE :**



PARTOUT EN FRANCE

Plus de 70 agences

350 collaborateurs

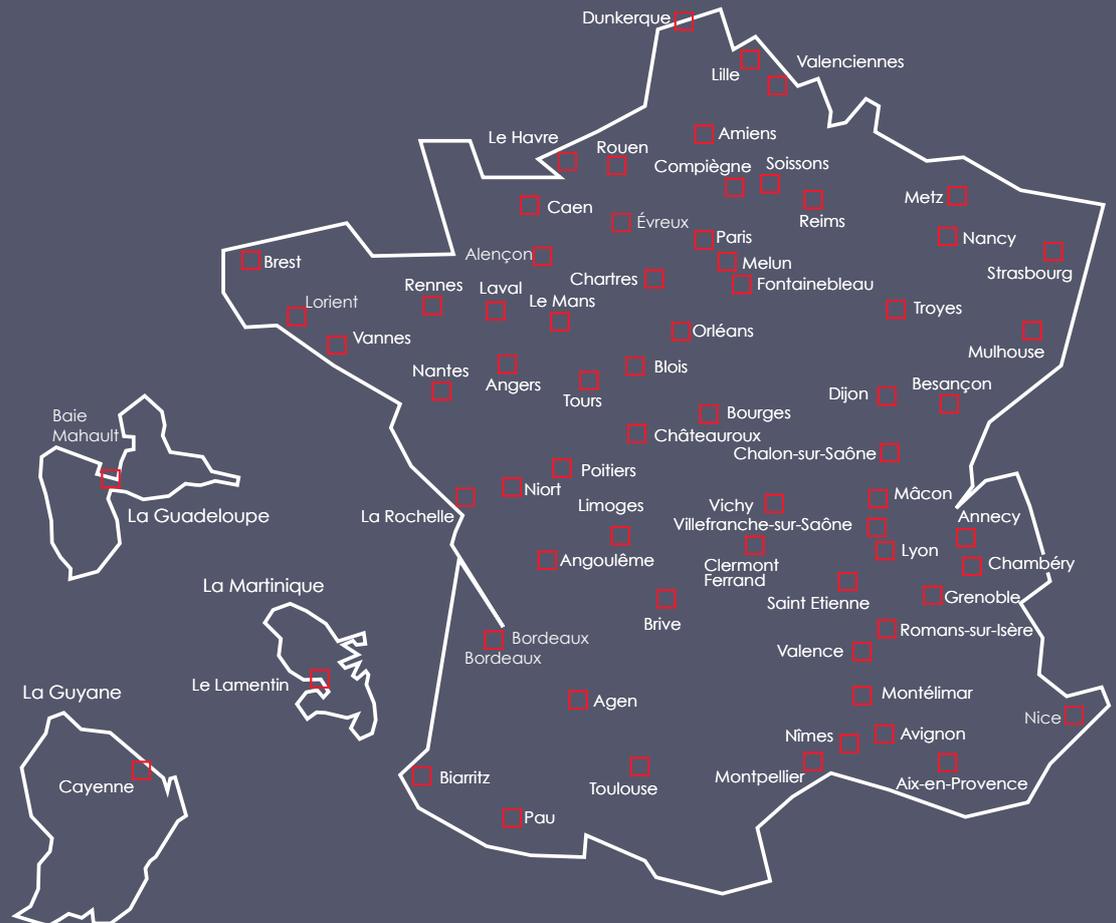
3 000 transactions

1 000 000 m² commercialisés

chaque année

3 structures transversales :

Logistique, Investissement,
Asset Management



ARTHUR LOYD DIJON

10 rue Jean GIONO

21000 DIJON

Tél : 03 80 60 00 00

dijon@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd-dijon.com



Flasher le QRcode ci-contre
afin de découvrir toutes les offres
et vous abonner à la newsletter,
ou rendez-vous sur

www.arthur-loyd-dijon.com