

BUREAUX, COMMERCES, ACTIVITÉS
LES OFFRES À DÉCOUVRIR
DANS L'AGGLOMÉRATION

LE DOSSIER

L'ESPACE PROFESSIONNEL AU SERVICE
DE LA MARQUE : L'OFFICE BRANDING

TÉMOIGNAGES

IMPLANTATIONS ET EXTENSION
POUR EM ASCENSEURS, ABRISUN
FERMETURES ET SD SERVICES

**Arthur
Loyd**

DIJON

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

SOMMAIRE

03

L'ÉDITO

04

ACTUALITÉS



10 **ACTIVITÉS**

06

DOSSIER



05 **BUREAUX**



08

COMMERCES

TÉMOIGNAGES



09

11

L'ÉDITO

Métamorphoses...

Les aires urbaines ont changé... Autrefois unipolaires et répondant principalement à des critères d'accès et de communication, elles se sont transformées en espaces de vie, mettant l'humain et la qualité de vie au centre des préoccupations. Un changement de cap qui se ressent dans tous les domaines, de l'aménagement du territoire au développement de zones piétonnes et de nouveaux moyens de communication, la ville fait peau neuve.

Dijon est depuis quelques mois l'exemple parfait de cette évolution ; entre un centre-ville rendu aux piétons, des zones d'activités repensées pour favoriser les échanges et dynamiser l'économie, nombreux sont les chantiers en cours.

Entre la rénovation complète du Musée des Beaux-Arts, fleuron culturel, la mise en place d'un nouveau PLU ou encore la rénovation complète de la tour Sigma située aux abords de la gare, les exemples ne manquent pas dans la cité des Ducs.

Nous évoquerons aussi dans ce numéro d'Insider la nouvelle place donnée aux locaux d'entreprises avec le phénomène de l'Office Branding, ou comment un espace de travail peut devenir un véritable avantage, notamment pour séduire et conserver ses salariés... Un rôle nouveau pour les locaux professionnels, qui font aujourd'hui partie intégrante de la culture d'entreprise.

Les villes évoluent, le monde de l'immobilier d'entreprise innove et se réinvente... Mais rassurez-vous, toute l'équipe Arthur Loyd Dijon est là pour vous accompagner dans ces changements.



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

Revue ARTHUR LOYD DIJON

10 rue Jean GIONO 21000 DIJON • Tél. : 03.80.60.00.00 • www.arthur-loyd-dijon.com • dijon@arthur-loyd.com

Directeur de la publication : Florent PUCHOT. **Comité de rédaction** : Carine PROVOST, Valérie DAUCHY et Carine DENIZOT.

Conception et maquette : AMT Transversales Dijon. Illustrations©freepik. **Impression** : imprimerie S2E.



Une inauguration marquée par un week-end de festivités.

Rénovation du musée des Beaux-Arts de Dijon

Entièrement métamorphosé après dix années de travaux, le musée des Beaux-Arts de Dijon vient de réouvrir ses portes le 17 mai. À découvrir au cœur d'un palais, un parcours muséographique repensé, des œuvres restaurées, des nouveaux espaces accessibles à tous et ouverts sur la ville. En quelques chiffres :

60 millions d'euros, coût total de la rénovation,
35 mois de travaux, **2** maîtres d'œuvres,
26 entreprises, **250 000** heures de travail,
200 portes et fenêtres changées,
2 000 tonnes de pierres travaillées,
1 000 tonnes de bois utilisées,
40 000 ardoises taillées sur place et remplacées sur les toits du palais...

RÉHABILITATION DE LA TOUR SIGMA



© Arte Charpentier, architecte mandataire avec NM Architecture (Lyon) et Art & Fact (Dijon).

Restructuration complète et nouveau nom pour l'ancienne tour Mercure, construite dans les années 1970 face à la gare Dijon-ville. Les 10 000 m² de bureaux de l'immeuble d'affaires vont bénéficier d'une mise aux normes et d'un lifting intégral, portant sur la tour elle-même et les deux étages du bâtiment bas adossé, pour être opérationnels dès 2021.

INDICES INSEE au 4^e trimestre 2018

Indice des Loyers Commerciaux

114,06

Sur un an, il augmente de 2,5 % (après +2,4 % au trimestre précédent).

Indice des Loyers des Activités Tertiaires

113,30

Sur un an, il augmente de 2,2 %, comme au trimestre précédent.

Indice du Coût de la Construction

1 703

après 1 733 au troisième trimestre 2018. Sur un an, l'ICC augmente de 2,2 % (après +3,8 % au trimestre précédent).

LA SÉLECTION BUREAUX



DIJON EST • PARC NOVAREA

En sortie de rocade, au sein du Parc Novarea, bénéficiant d'une excellente visibilité et accessibilité, dans un immeuble tertiaire neuf aux normes d'accessibilité PMR, des bureaux prochainement disponibles à partir de 158 m² environ, aménagés, et climatisés. Prestations haut de gamme. Au rez de chaussée, des services dédiés aux entreprises.

À LOUER • Disponibilité 1^{er} trimestre 2020



DIJON CENTRE • QUARTIER DES AFFAIRES

À quelques pas du centre-ville de DIJON et au cœur du Quartier des Affaires, dans un immeuble classé basse consommation d'énergie (BBC), avec une architecture innovante, des bureaux de qualité et modernes d'une surface de 154 m² locatifs. En sous sol, un local archives de 10 m² environ. 3 emplacements de parkings. Parking public et station Tramway, à proximité immédiate. DPE : en cours.

À LOUER / VENTE à étudier • Disponibilité immédiate



DIJON NORD • PARC VALMY

Rare opportunité - Dans un immeuble de très bon standing, en étage avec ascenseur, des bureaux d'une surface de 259 m², aménagés et climatisés. L'immeuble est aux normes d'accessibilité PMR, et équipé de la fibre optique. Actuellement, le local se compose de deux bureaux, une salle de réunion, un local kitchenette, un local technique, et un espace ouvert permettant de cloisonner jusqu'à neuf bureaux. Nombreuses possibilités d'aménagement sur mesure, à négocier. Quatre parkings privatifs en sous sol, et station Tramway à proximité immédiate. DPE : B (59 kWhEP/m².an).

À VENDRE • Disponibilité à convenir



DIJON NORD • TOISON D'OR

Au cœur du Parc de l'Europe, à 300 m du centre commercial Toison d'or, et station Tramway, en dernier étage avec ascenseur, des bureaux lumineux de 133 m² env., avec sanitaires privatifs. Ils se composent d'un open space (possibilité de cloisonnement), et de trois bureaux. Placards aménagés. Deux parkings privatifs et stationnement public aisé. DPE : C (178 kWhEP/m².an).

À LOUER • Disponibilité immédiate



DIJON NORD • IMMEUBLE INDÉPENDANT DE 2.304 M²

Au sein de l'Ecoparc de DIJON VALMY, un bâtiment tertiaire mono-occupant en R+2 avec ascenseur répondant aux normes d'accessibilité PMR. Trois niveaux aménagés, cloisonnés et climatisés, comprenant des bureaux individuels, des bureaux collectifs, des open-space et des salles de réunion. 80 stationnements extérieurs. DPE : en cours. Divisibilité à étudier.

À LOUER • Disponibilité immédiate

L' OFFICE BRANDING OU COMMENT FAIRE VIVRE VOTRE IMAGE DE MARQUE À TRAVERS VOS BUREAUX

COMMENT SE SOUVIENDRA-T-ON DE VOTRE ENTREPRISE
SI ELLE RESSEMBLE À TOUTES LES AUTRES ?

Il ne faut jamais sous-estimer le **pouvoir d'une bonne décoration de ses bureaux**. Ou plutôt d'une juste décoration ! Inspiré des GAFA (Google, Apple, Facebook, Amazon) et des tech-companies de la Silicon Valley, **le concept d'office branding s'installe peu à peu en France.**

Véritable vecteur de communication pour l'entreprise et de cohérence au sein des bureaux professionnels, la stratégie d'office branding a pour but **D'ANCRER L'IMAGE ET LES VALEURS DE LA MARQUE DANS L'ESPRIT DE SES COLLABORATEURS ET DE SES CLIENTS**. Cela passe notamment par l'utilisation d'éléments graphiques de la marque elle-même (logo, couleurs, typographie...) mais aussi et surtout par un ensemble d'éléments signifiants pour l'entreprise. Noms des salles de réunion, citations accrochées aux murs, modes de travail favorisés par le mobilier... **rien n'est laissé au hasard.**

Une personnalisation des locaux qui va permettre de renforcer le sentiment d'appartenance en interne et de véhiculer une image positive à l'externe.

Une réelle stratégie d'aménagement de ses bureaux s'avère donc primordiale pour valoriser son **ADN DE MARQUE** et intégrer l'identité et les valeurs de celle-ci, sans même un mot.

UN AMÉNAGEMENT QUI EN DIT LONG SUR NOTRE FAÇON DE TRAVAILLER

Alors que les employés sont de plus en plus indépendants avec la possibilité de travailler chez eux ou dans des tiers lieux, les entreprises accordent de plus en plus d'importance à **l'aménagement et au confort de leur environnement professionnel**. Le but : tuer la routine au travail et laisser place à **un espace stimulant et attractif**, lieu de partage contribuant au **développement de l'innovation et favorisant la productivité**.

Pour conclure, jetez un coup d'œil autour de vous...

Si l'écart entre l'ambiance de vos bureaux et l'image que vous souhaitez véhiculer est trop important, il est temps de passer à l'office branding !

59 % des employés sont incapables de déterminer les particularités de la marque pour laquelle ils travaillent au sein de leurs espaces de travail, selon l'étude américaine Gallup. Une statistique qui souligne encore la nécessité d'un aménagement réfléchi de ses locaux !

9 sur 10

C'EST EN MOYENNE LE NOMBRE DE SALARIÉS QUI DÉCLARENT ÊTRE NON SEULEMENT PLUS MOTIVÉS, MAIS ÉGALEMENT PLUS EFFICACES, DANS DES LOCAUX BIEN AMÉNAGÉS (BAROMÈTRE ACTINEO 2017). UNE PREUVE DE L'IMPACT DE L'AMÉLIORATION DU CONFORT ET DE L'ESTHÉTIQUE DES ESPACES DE TRAVAIL SUR LE BIEN-ÊTRE ET L'ENGAGEMENT DES EMPLOYÉS.



LES CLÉS DE L'OFFICE BRANDING

- > **Limiter le bruit** à l'aide de matériaux insonorisant
- > **Favoriser la circulation**, en installant des espaces cloisonnés et insonorisés afin de réduire le nombre de postes fixes et laisser les équipes évoluer en autonomie
- > **Développer la convivialité et favoriser la communication** entre les équipes en aménageant des espaces de réflexion et de rencontre modulables
- > **Investir dans du matériel de bureau réglable et ergonomique**
- > **Le tout dans un concept d'aménagement unique**, propre à ses activités et à ses valeurs.



AHUY • ZAC DES GRANDES VARENNES

Face aux enseignes GRAND FRAIS et MARIE BLACHERE, dans un bâtiment neuf, deux cellules commerciales de 226 m² et 320 m² encore disponibles. 80 places de parkings extérieures communes aux occupants. Cellules à aménager, menuiserie réalisées. A proximité : Grand Frais – Volkswagen – Marché aux Affaires – Le Comptoir de la Bio...

À LOUER • Livraison juillet 2019



DIJON • QUARTIER JOUVENCE

Belle visibilité pour ce local commercial d'une surface de 68 m² environ dans un immeuble récent, climatisé avec sols carrelés et murs peints. Un emplacement de parking en sous-sol. Accessibilité PMR. vitrine en angle des deux rues. DPE : en cours. **À proximité** : Petit Casino - pharmacie - médecins - fleuriste - restaurants...

À LOUER / À VENDRE • Disponibilité immédiate



DIJON SUD • CHENÔVE

Local commercial de 370 m² climatisé comprenant une belle surface de vente carrelée, sanitaires, petit stockage, cuisine. Le local bénéficie d'un grand parking extérieur commun aux autres enseignes de la zone. DPE : en cours. **À proximité** : Brico Dépôt - Super U – Cash Converters – L'Appart Fitness...

À LOUER / À VENDRE • Disponibilité immédiate



DIJON • AVENUE JEAN JAURES

Belles opportunités – Deux locaux commerciaux neufs en pied d'immeuble d'une surface de 121 m² pour l'un, avec une mezzanine de 29,30 m² environ et pour l'autre de 122 m². Locaux livrés aménagés ou prêt à aménager, loyer en fonction. Un parking en extérieur et en sous-sol. DPE : non requis. **À proximité** : Intermarché & sa galerie commerciale – laboratoire d'analyses médicale - assurances...

À LOUER • Disponibilité immédiate



DIJON SUD • CHENOVE

Belle opportunité - Bâtiment d'une surface totale de 2.062 m² entièrement rénové et destiné à une activité de commerce alimentaire. Au rez-de-chaussée : une surface de vente avec coin traiteur, boucherie, bureaux, sanitaires et à l'étage: surface de stockage, bureaux, terrasse et sanitaires. DPE : en cours.

CESSION DE DROIT AU BAIL • Disponibilité immédiate



EM Ascenseur : <https://em-ascenseurs.com>
Abrisun Fermetures : www.abrisun-fermetures.com
5 Rue Pauline Kergomard - 21000 Dijon
(à partir du 1^{er} octobre 2019 : 10 rue de Mayence, 21000 Dijon)

À Dijon Nord, nouvelles implantations... et opportunités !

À compter du 1^{er} octobre, EM Ascenseurs et Abrisun Fermetures s'installeront dans leurs nouveaux locaux derrière Ikéa. Associées depuis juillet 2018 sous une troisième entité nommée S.M.S, ces sociétés dijonnaises ont fait le choix d'acheter plus grand notamment pour proposer des cellules d'activités à de petites structures.

Actuellement implantées rue Pauline Kergomard à Dijon au sein de locaux qu'elles louent, les sociétés EM Ascenseurs, spécialisée dans la maintenance d'appareils élévateurs, et Abrisun Fermetures, experte en fenêtres, portes d'entrée et de garage, vont à l'automne s'installer dans leurs propres locaux rue de Mayence à Dijon. *« Locataires depuis sept ans, nous souhaitons investir dans l'immobilier et aussi acquérir des locaux plus grands pour développer nos entreprises respectives mais également S.M.S, celle qu'on a montée en commun, compétente dans le dépannage vitrerie et serrurerie »*, explique Fabien Baumann, responsable de EM Ascenseurs. Sur les 3 300 m² de surface totale achetée, les deux associés occuperont seulement 1 000 m². Les deux tiers restants seront divisés en huit cellules allant de 100 à 1 800 m² pour la plus grande, accessibles en location et destinées au stockage de matériels et/ou à la transformation de produits, avec des parties tertiaires. Comme le soulignent les deux nouveaux propriétaires, ces petites cellules refaites à neuf seront idéales pour accueillir artisans, électriciens... Par ailleurs, elles sont situées dans une zone facilement accessible au niveau du loyer comme des transports (proximité avec la Rodeo et la Lino).

« Acheter un ensemble immobilier et en louer une partie était la meilleure solution pour répondre à nos besoins, dans un marché immobilier où les opportunités d'achat sont rares », raconte Fabien Baumann. *« Après seulement deux mois de négociations, l'agence a convaincu le propriétaire de nous vendre la totalité de son bien pour un coût intéressant. Nous lui en sommes très reconnaissants car c'est une belle opération d'investissement ».*

Au final, le projet aura mis un an à se concrétiser, de la recherche du bâtiment au déménagement, en passant par les phases travaux d'aménagement, en cours depuis le mois de février et de réfection extérieure qui démarreront en juillet. À ce jour, les différents lots proposés à la location sont disponibles auprès d'Arthur Loyd Dijon.

Arthur Loyd Dijon
10 Rue Jean Giono, 21000 Dijon
03 80 60 00 00, www.arthur-loyd-dijon.com.

LA SÉLECTION ACTIVITÉS



ZAE CAP NORD – ST APOLLINAIRE

Très beau local d'activités entièrement rénové de 325 m² avec nombreux parkings. Bureaux cloisonnés et lumineux de 115 m² avec aménagements de qualités et aux normes PMR. Entrepôt très bien isolé (anciennes chambres froides). Copropriété disposant d'une belle visibilité sur la rue de la Redoute à proximité immédiate de la rocade. Ensemble entièrement clos et sécurisé.

À LOUER • Disponibilité Septembre 2019



DIJON SUD – ZI LONGVIC

En plein cœur de la zone industrielle de Longvic, sur un site logistique comprenant plusieurs bâtiments, 4 entrepôts logistiques d'une superficie comprise entre 2.800 m² à 6.500 m². Hauteur libre : de 5,5 m à 10 m selon les cellules. Nombreuses Portes à quai. Accès de plain-pied sur certains lots. Local charges, bureaux et locaux sociaux. Parkings VL et PL. Site clos.

À LOUER • Disponibilité immédiate



DIJON NORD - ZAE CAP NORD

Nouveau programme en cours de restructuration sur l'axe le plus passant de la ZAE CAP NORD. Cet ensemble immobilier qui accueillera plusieurs activités après sa rénovation complète, disposera de cellules destinées aux artisans et PME avec entrepôt/atelier et bureaux en étage (à partir de 150 m²). Une partie de l'immeuble est destinée à la logistique ou à des activités de production nécessitant des surfaces plus importantes (720 m² à 1800 m²).

À LOUER • Disponibilité : 4^{ème} trimestre 2019



ZAC DES TERRES D'OR - GEVREY CHAMBERTIN

La ZAC des Terres D'or, regroupant de nombreuses entreprises dans le domaine du transport et de la logistique, est à proximité immédiate de la rocade et de l'A31 (Péage Dijon Sud). Entrepôt très récent de 2.275 m² avec 6 quais et une rampe pour accès de plain-pied. Entrepôt isolé et lumineux. Bâtiment récent et non soumis à la réglementation ICPE (faible charges). Terrain clos de 6.400 m². 48 emplacements de parkings.

À LOUER • Disponibilité Septembre 2019



DIJON – QUARTIER FAC / AUXONNE

Bâtiment d'activités indépendant idéalement situé ente le centre-ville de Dijon, les facultés et la rocade. Bâtiment à usage d'entrepôt ou d'atelier avec zone de bureaux et sanitaires. Cour privative de 112 m² et parkings en façade. Accès livraison PL. Situation géographique idéale pour rayonner sur la métropole.

À LOUER • Disponibilité immédiate



SD Services Bourgogne

Z.A.E. Les Terres d'Or, Route de Saint Philibert
21220 Gevrey-Chambertin
03 80 65 07 60 • www.sdservices.fr

SD Services : une troisième extension pour accueillir de nouveaux projets

Implanté depuis 2012 dans la zone d'activités économiques des Terres-d'Or de Gevrey-Chambertin, le site de production industrielle de la société SD Services est l'un des acteurs majeurs au niveau national en matière d'aménagement de véhicules utilitaires. Forte de son succès, l'entreprise vient de réaliser sa troisième extension.

Que ce soit au niveau de la conception ou de la production, le cœur de métier de la plateforme SD Services de Gevrey-Chambertin est d'aménager les véhicules utilitaires de grands groupes nationaux. *« Notre force c'est d'avoir un réseau, d'être capable de produire, en série ou à l'unité, des modèles adaptables en fonction des besoins de nos clients »*, explique Gilles Saligot, le directeur du site industriel. Et dans le cas où la solution n'existe pas encore, une étude de faisabilité est lancée afin de trouver un prototype financièrement accessible pour le client. Depuis septembre 2018, l'enseigne gibriaçoise a d'ailleurs mis en place une antenne "recherche et développement" pour proposer des innovations dans différents domaines. *« Ce volet développement nous permet également de valider de nouveaux produits proposés par des fournisseurs, et de développer des solutions avant même que le client en fasse la demande »*, souligne le gérant d'origine parisienne qui a travaillé vingt ans dans le secteur automobile et plus particulièrement dans la préparation de véhicules spéciaux dont ceux exposés lors de salons.

“ Ce site était inexploité depuis longtemps, grâce à Arthur Loyd, nous avons pu négocier sa location avec une option d'achat... ”

De nouveaux projets à venir

Pour permettre à la structure existante de poursuivre sa croissance économique, une troisième extension de 4 100 m² de bâtiments et de 17 000 m² de terrain vient d'être réalisée grâce au concours de l'agence immobilière Arthur Loyd Dijon. *« Ce site était inexploité depuis longtemps et, grâce à Arthur Loyd, nous avons pu négocier sa location avec une option d'achat, ce qui nous permet de vérifier que le site répond à nos projets »*, précise Gilles Saligot. Avec ses quatre cents salariés, ses nombreux clients et ses 60 millions d'euros de chiffre d'affaires sur le dernier exercice, SD Services envisage sereinement l'avenir. D'ici quelque temps, elle pourrait créer, sur place, sa propre plateforme logistique ainsi qu'un pôle formation.

Source et crédit photo : Cécile Castelli

Arthur Loyd

DIJON

PARTOUT EN FRANCE

Plus de 70 agences

330 collaborateurs

3 000 transactions

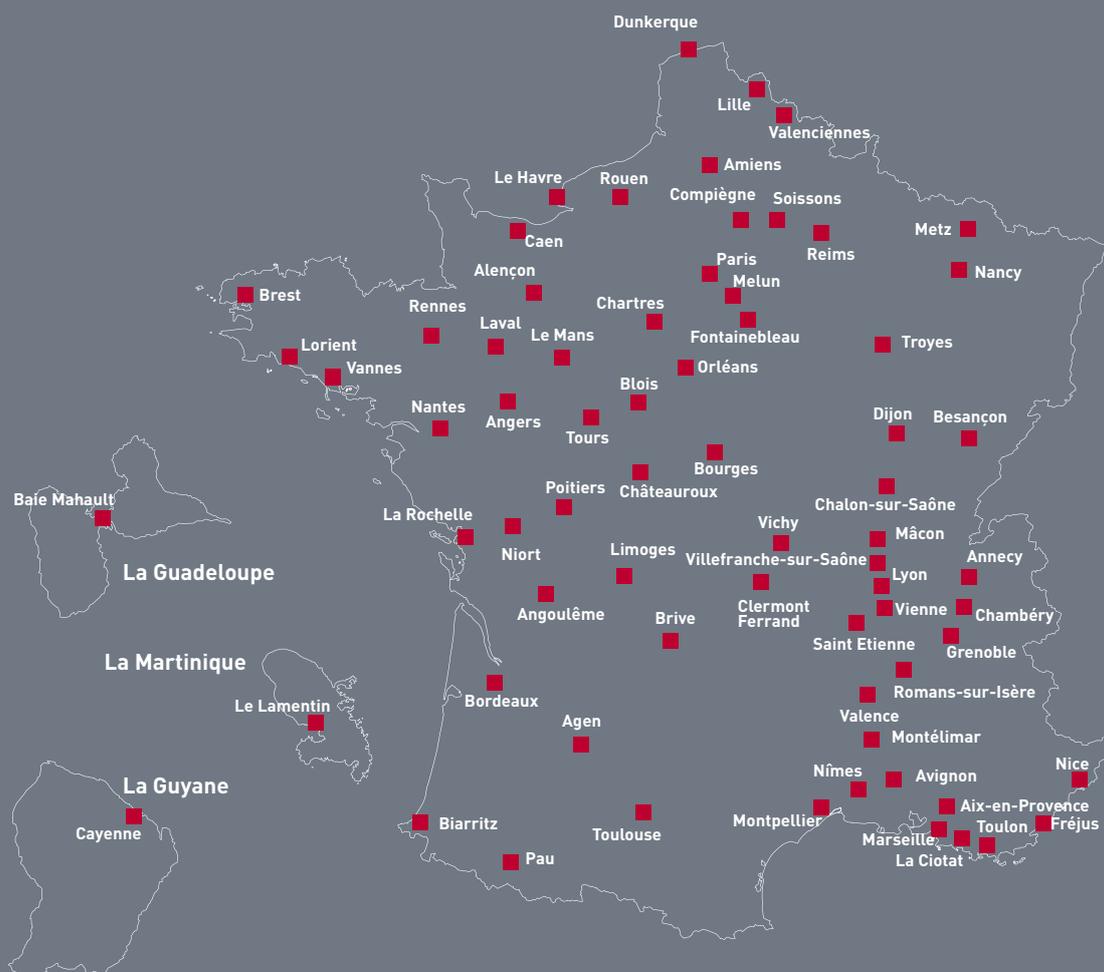
1 000 000 m² commercialisés

chaque année

5 structures transverses :

Logistique, Investissement,
Valorisation, Asset Management,
Hôtellerie

ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE :



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