

## DOSSIER

# DIJON MÉTROPOLE DANS LE TOP 5 DES MÉTROPOLLES INTERMÉDIAIRES LES PLUS ATTRACTIVES

**BUREAUX, COMMERCES,  
ACTIVITÉS**

LA SÉLECTION POUR  
BIEN COMMENCER  
L'ANNÉE

**TÉMOIGNAGES**

EMPLACEMENTS  
STRATÉGIQUES  
POUR VALECO  
ET LE GROUPE  
MORGAN SERVICES

Arthur  
Lloyd

DIJON

Découvrez toutes nos offres sur  
[www.arthur-loyd-dijon.com](http://www.arthur-loyd-dijon.com)



DOSSIER LE BAROMÈTRE ARTHUR LOYD 2020 PAGE 6

## SOMMAIRE

03

L'ÉDITO

04

ACTUALITÉS

05

LA SÉLECTION  
BUREAUX

06

DOSSIER  
**Baromètre  
Arthur Loyd 2020**  
Dijon métropole  
dans le **top 5**  
du classement  
des métropoles  
intermédiaires

08

LA SÉLECTION  
COMMERCES

10

LA SÉLECTION  
ACTIVITÉS

09 11

TÉMOIGNAGES

LE GROUPE MORGAN SERVICES  
PREND SES QUARTIERS  
RUE DEVOSGE

VALECO QUITTE LA ZONE CAP  
NORD POUR LA TOISON D'OR

## L'ÉDITO

Il est temps de laisser derrière nous une année plus que mitigée à de nombreux points de vue pour se concentrer sur le présent, sur 2021, sur une année nouvelle, riche de perspectives et de possibilités.

Arrêtons de nous focaliser sur les projets qui ont été ralentis, freinés ou même mis à l'arrêt par cette crise et un contexte particulièrement instable, prenons le temps et le recul pour apprécier ceux qui aboutissent, grâce à ceux qui osent et regardent devant.

Continuer à avancer, croire en ses capacités, c'est bien là l'essentiel, car au-delà de la crise, cette période est indéniablement propice aux entrepreneurs et aux audacieux.

Cette année nous aura tous et toutes amenés à repenser notre rapport à l'entreprise et aux locaux professionnels, repenser le fonctionnement, l'organisation ou le temps de travail, cette année, c'est aussi le temps de l'évolution.

Toute l'équipe Arthur Loyd se tient prête à vous accompagner dans vos projets, partager vos réflexions et répondre à vos questionnements, parce que même à distance sanitaire, nous continuerons à rester proches de vous.



De gauche à droite : Carine DENIZOT, Carine PROVOST, Florent PUCHOT, Kimberley GARCIA, Valérie DAUCHY, Paula DOUTÉ, Sébastien COOPER.

Photo Edouard BARRA.

## L'investissement immobilier **passé au vert**

À l'instar de nombreux secteurs et pans de l'économie, l'écologie prend sa place dans l'immobilier d'entreprise. Au même titre que l'emplacement, le prix au m<sup>2</sup>, les performances énergétiques sont aujourd'hui parmi les composantes majeures prises en compte par tous les investisseurs.

Au-delà de la consommation, du profil énergétique ou des normes respectées durant la construction, l'aspect éco-responsable se retrouve aujourd'hui au cœur de toutes les décisions d'investissement dans le secteur immobilier et notamment l'immobilier d'entreprise.

Un mouvement de fond observé dans tous les domaines, porté et soutenu par un grand nombre de collectivités désireuses d'inscrire leurs zones commerciales et tertiaires dans un schéma de développement aussi attractif que durable.



Parc d'activités de Beauregard, technopole agro-environnement d'Agronov, Campus métropolitain, Écopôle Valmy, Écoparc Dijon-Bourgogne... Investissements, aménagements et commercialisation se poursuivent pour accueillir les entreprises.

L'implantation du DFCO à l'Écoparc Dijon-Bourgogne, celle des deux écoles d'ingénieurs ESTP et Eseo sur le Campus métropolitain, dans un futur bâtiment aux performances énergétiques innovantes, le lancement du quartier tertiaire haut de gamme Valmy III et ses programmes de bureaux, sont quelques-uns des signes de la vitalité et du développement du tissu économique local.

Source : Bien Public - Inès de la Grange

### INDICES INSEE

au 3<sup>e</sup> trimestre 2020

Indice des Loyers  
Commerciaux

**115,70**

+0,09 % sur un an.

Indice des Loyers  
des Activités Tertiaires

**114,23**

-0,54 % sur un an.

Indice du Coût  
de la Construction

**1 765**

+1,09 % sur un an.



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>

# LA SÉLECTION BUREAUX



## DIJON NORD

### BUREAUX DERNIER ÉTAGE AVEC ASCENSEUR PRIVATIF

Parc de l'Europe, à 150 m du Tramway et de tous services aux entreprises, avec de nombreux parkings et garages, dans un environnement tertiaire, en derniers étages avec ascenseur privatif, deux plateaux de bureaux très lumineux, divisibles à partir de 465 m<sup>2</sup>. Immeuble sécurisé et équipé de la fibre optique. Bureaux communicants par un escalier privatif, cloisonnés et climatisés. Possibilité d'être loués ou vendus en globalité, ou niveau par niveau. Prix attractif.

**À VENDRE / À LOUER • Disponibilité : juillet 2021. DPE en cours.**



## DIJON NORD • ÉCOPOLE VALMY

### BUREAUX ET COMMERCE DE SERVICES

**Certification BREEAM VERY GOOD et services d'OFFICE MANAGEMENT dédié ou partagé.** Desservi par le Tramway, et immédiatement accessible par les réseaux routiers (rocade Est, et LINO) cet immeuble en triple orientation bénéficiera de nombreux atouts et des solutions flexibles pour les entreprises : espace de convivialité, terrasses, coeur d'îlot paysager, coursives sur tout le bâtiment, divisibilité et modularité des plateaux... Cet immeuble, à construire, d'une surface totale de 4.930 m<sup>2</sup>, en R+5, sera divisible à partir de 90 m<sup>2</sup>. Parkings extérieurs et en sous-sol.

**À LOUER • Disponibilité : 2<sup>e</sup> trimestre 2022, réservation immédiate.**



## BÂTIMENT ÉNERGIE POSITIVE NOUVELLE GÉNÉRATION

## DIJON NORD • PARC DE L'EUROPE

Grâce à l'utilisation de matériaux biosourcés, recyclés, ce concept de bâtiment affiche un excellent bilan carbone et est conçu pour favoriser le bien-être de ses occupants avec de belles prestations. D'une surface totale de 1.575 m<sup>2</sup>, en R+2, il est divisible à partir de 244 m<sup>2</sup> environ. **Les plus : qualité de l'air, label bâtiment biosourcé, économie de charges, énergie solaire, espaces de convivialité lumineux et végétalisés.**

En compléments, parkings extérieurs, sous-sol, et box sont proposés. Parking gratuit dans la rue, et station tramway et tous services à proximité immédiate..

**À VENDRE/À LOUER • Réservation immédiate. DPE non requis.**



## DIJON CENTRE • QUARTIER RÉPUBLIQUE

À proximité station Tramway, bureaux en dernier étage lumineux de 156 m<sup>2</sup> environ. L'entrée de l'immeuble est sécurisée, et réponds aux normes d'accessibilité PMR. Il est équipé de la fibre optique. Les bureaux sont traversants, lumineux, et aménagés. Possibilité de point d'eau privatif. Stationnements garage et extérieur.

**À LOUER • Disponibilité immédiate. DPE vierge.**



## LONGVIC

### BUREAUX ATYPIQUES - ENVIRONNEMENT VERDOYANT

Locaux de plain-pied avec plusieurs accès indépendants, dans un cadre verdoyant et au cœur de la Zone Industrielle de Longvic. Ces bureaux, d'une surface de 298 m<sup>2</sup> sont lumineux et bénéficient de beaux volumes atypiques. Nombreux stationnements privés. Conditions attractives et charges très faibles.

**À VENDRE • Disponibilité immédiate. DPE vierge.**

# ATTRACTIVITÉ DES MÉTROPOLIS FRANÇAISES & DYNAMISME DES TERRITOIRES LE BAROMÈTRE 2020

## Principaux enseignements



### Les métropoles, entre résilience et forces centrifuges

Entre 2009 et 2019, les aires urbaines françaises de plus de 500 000 habitants et la région-capitale ont été les moteurs de la croissance de l'emploi :

**10% du territoire français a concentré 80% des créations nettes d'emplois dans le secteur privé**

Les métropoles ont démontré leur résilience et leur capacité à générer des emplois lors des phases de reprise économique. L'un des revers de la métropolisation de l'économie : depuis 10 ans, l'emploi croît 2 à 3 fois plus vite que la population dans les villes-centres des métropoles et leurs banlieues. Résultat : l'étalement urbain s'accélère autour des grandes villes françaises.

### Le développement des métropoles en 20 ans : de grands axes communs



L'embellissement par de grands projets urbains : réhabilitation ou construction de quartiers multifonctionnels



L'amélioration de l'offre de transports par la mise en service de tramway ou bus à haut niveau de service



Un renforcement du rayonnement par le biais du marketing territorial grâce à la création d'une identité de marque



De nombreuses actions en faveur d'un meilleur cadre de vie, comme la piétonnisation des centres-villes

### Les métropoles les mieux classées possèdent avant tout de bons résultats pour ces trois thématiques :



#### Performances économiques

Dénominateur commun de dynamisme et d'attractivité : de très bons résultats pour les 9 premières métropoles



#### Connectivité, capital humain & innovation

Contribue de manière croissante à la présence sur le podium, notamment grâce au score obtenu en démographie et présence de talents



#### Immobilier tertiaire & accueil des entreprises

Signe complémentaire de la vitalité d'un territoire, c'est une variable importante qui influe dans le classement



### Covid-19 et crise économique : une première ligne de fracture territoriale se dessine déjà

La crise sanitaire s'est transformée en crise économique. Au 1<sup>er</sup> semestre 2020 :

**638 000 destructions nettes d'emplois, -3,4% de recul de l'emploi salarié privé**

La présence d'une grande métropole atténue le recul de l'emploi :

**IDF et départements comprenant une aire urbaine de plus de 500 000 habitants : -3%**

**Départements comprenant une aire urbaine de 100 000 à 500 000 habitants ou départements ruraux : -4%**



### Les métropoles régionales, nouvel eldorado des startups

En 2019, on constate une forte croissance en régions des levées de fonds réalisées par les startups, qui dominent désormais l'Ile-de-France :

**+26% en régions, avec 459 opérations, +7 % en IDF, avec 356 opérations**

Une performance qui témoigne d'une réelle vitalité des écosystèmes régionaux. Plusieurs startups ou scaleups parisiennes du Next40 ouvrent désormais des antennes dans les métropoles régionales... Une preuve supplémentaire de leur attractivité !



### Demain, tous en régions ? En grande banlieue ? Les deux ?

Depuis 20 ans, **+6,8 millions d'habitants supplémentaires en France soit +11 % de croissance**. Deux faits marquants :

**Le renforcement de la population des grandes métropoles régionales : + 16 % en moyenne, supérieure à + 25 %** pour Toulouse, Nantes, Rennes ou Montpellier... **un rythme 2,5 fois plus élevé** qu'ailleurs en France, signe d'un réel pouvoir d'attraction !

**L'essentiel des gains de population en périphérie des villes avec une poussée très forte de la périurbanisation : + 25 %**. Vivre dans une maison à 5, 10 ou 30 km des centres est une réalité pour bon nombre de français. L'« effet confinement » du printemps 2020 sur les citoyens va-t-il accentuer cette tendance ?

# DIJON MÉTROPOLE, 5<sup>e</sup> DU CLASSEMENT DES MÉTROPOLES INTERMÉDIAIRES LES PLUS ATTRACTIVES

Le classement par critères



Dijon est la cinquième métropole de taille intermédiaire la plus attractive, derrière Tours, Orléans, Brest et Clermont-Ferrand, gagnant deux places par rapport à l'édition 2019.

Notre baromètre les évalue à travers quatre grandes catégories : performances économiques, immobilier tertiaire et accueil des entreprises, connectivité, capital humain et innovation et qualité de vie.

Dijon se classe première des dix-huit métropoles analysées pour la qualité de vie.

Grâce à sa richesse culinaire et son terroir, elle est notamment première pour l'indicateur des restaurants étoilés. Elle recense quelques faiblesses par rapport à ses concurrentes, notamment concernant l'ouverture à l'international, où elle se place 16<sup>e</sup> sur 18 : elle est peu reliée aux autres métropoles européennes et accueille peu de congrès internationaux. Mais avec son positionnement de métropole connectée et son projet OnDijon, elle possède plusieurs atouts dans sa manche pour continuer d'assurer son attractivité.

#### Pour en savoir plus :

L'article paru dans la presse locale :

<https://insider-blog.fr/le-barometre-arthur-loyd-2020-dans-le-bien-public/>

L'édition complète du baromètre 2020 à télécharger :

<https://www.arthur-loyd.com/barometre-2020/enseignements-cles-telechargement>

## LA SÉLECTION COMMERCES



### DIJON • HYPER CENTRE VILLE

Local de 78 m<sup>2</sup> environnement CHR et indépendants. A deux pas du tramway, proche des halles. **Le + produit : vitrine de plus de 8 mètre linéaire, en angle de rue.**

**CESSION DE DROIT AU BAIL • DPE en cours.**



### QUETIGNY • ZONE COMMERCIALE

Local de 426 m<sup>2</sup> au total avec parking commun sur le devant du bâtiment, face LEROY MERLIN, enseignes équipement de la maison et bricolage alentours. **Le + produit : porte sectionnelle pour les livraisons !**

**À LOUER • Disponibilité immédiate. DPE en cours.**



### QUETIGNY • ZONE COMMERCIALE

Local de 341 m<sup>2</sup> au total avec grand parking commun à deux autres enseignes en équipement de la personne et maison. ZAC numéro 1 en Bourgogne. **Le + produit : immeuble neuf, grande hauteur de façade.**

**À LOUER • Disponibilité immédiate. DPE en cours.**



### DIJON NORD • TOISON D'OR

Au pied de l'arrêt tramway du rond-point de la Nation. Local de 88 m<sup>2</sup> avec 4 emplacements de parkings en extérieur. Visibilité sur l'axe principal avec accès sur l'avant. **IDÉAL SOCIÉTÉ DE SERVICES.**

**À VENDRE / À LOUER • DPE non requis.**



### QUETIGNY • ZONE COMMERCIALE

Local de 306 m<sup>2</sup> avec visibilité sur boulevard passant. Environnement Shopping pour ce local en angle. Belle surface de vente climatisée avec rideaux de protection sur les vitrines. **Le + produit : LOYER ATTRACTIF.**

**À LOUER • Disponibilité immédiate. DPE en cours.**





## Le Groupe Morgan Services prend ses quartiers rue Devosge

**Spécialisé dans le recrutement et le placement de personnel temporaire depuis 1998, le Groupe Morgan Services a ouvert une agence d'emploi intérim au centre-ville de Dijon.**

Mi-octobre, la première agence d'intérim dijonnaise du Groupe parisien Morgan Services a ouvert ses portes rue Devosge ; une nouvelle implantation qui vient s'ajouter aux 80 agences déjà réparties sur l'ensemble du territoire national. *"Il y avait une forte volonté du groupe d'installer une agence de travail temporaire généraliste à Dijon"*, explique Marianne Chapot, responsable du site dijonnais. Afin d'attirer un maximum de candidats, la gérante a opté pour un choix stratégique : *"Notre agence est située à proximité de la place de la République, un secteur particulièrement accessible en voiture, à pied, à vélo et très bien desservi par les transports en commun."* Après avoir réalisé quelques travaux minimes de raccordements électriques, l'assistante de gestion et recrutement ainsi que la responsable d'agence, ont pu installer leurs bureaux dans cette location de 90 m<sup>2</sup>,

““ La réactivité et le professionnalisme de Carine Provost ont été d'une aide précieuse... ””

repérée par la gérante. *"Après avoir remarqué la pancarte « à louer » sur la vitrine du local, j'ai pris contact avec l'agence Arthur Loyd Dijon, en charge de la commercialisation de ce bien immobilier. La visite s'est faite dans la foulée et les formalités ont ensuite été rapidement gérées."* Au final, il aura fallu seulement trois mois pour traiter ce dossier, de la prise de contact à l'emménagement. *"La réactivité et le professionnalisme de Carine Provost (consultante associée) ont été d'une aide précieuse pour l'aboutissement de ce projet. Arthur Loyd est une agence immobilière que je recommande sans hésiter"*, confie Marianne Chapot. Pour l'heure, cette agence d'intérim ne prévoit pas d'embauche supplémentaire, un critère qui pourrait être réévalué en fonction de la croissance de son activité.

Propos recueillis par Cécile Castelli

## LA SÉLECTION ACTIVITÉS



### BEAUNE / NUITS-ST-GEORGES

**Opportunité rare**, site industriel sur un terrain clos de plus de 6 hectares idéalement situé au croisement des autoroutes A6 et A31. Surface bâtie de + de 8.000 m<sup>2</sup> avec nombreux ponts roulants (3 à 16 T). Vastes aires de stockage extérieures. Nombreuses possibilités pour des activités industrielles ou logistiques nécessitant un foncier important.

**À VENDRE • Disponibilité immédiate. DPE en cours.**



### DIJON NORD

À 15 min de Dijon Nord, sur un axe bénéficiant d'une belle visibilité, un bâtiment d'activités de 550 m<sup>2</sup> comprenant : **350 m<sup>2</sup> de bureaux • 100 m<sup>2</sup> de dépôt/atelier fermé • 100 m<sup>2</sup> d'auvent**. Le terrain clos d'une surface de 7.000 m<sup>2</sup> est arboré et verdoyant. Les locaux bénéficient d'un grand nombre de stationnements.

**À LOUER • Disponibilité immédiate. DPE Classe E 395.**



### SITUATION EXCEPTIONNELLE SUR AXE PASSANT À CHENÔVE

Bâtiment de 720 m<sup>2</sup> rénové récemment comprenant zone d'exposition de 120 m<sup>2</sup> avec vitrine sur rue, et entrepôt de 600 m<sup>2</sup> avec accès livraison sur l'arrière. Nombreux parkings. Accès PL.

**À LOUER • Disponibilité : 1<sup>er</sup> trimestre 2021. DPE en cours.**



### ZI DIJON-CHENOVE

Entrepôt logistique de 5.065 m<sup>2</sup> sur un terrain de 9.980 m<sup>2</sup> situé dans Dijon et proche du péage de Dijon Sud. Idéal pour de la logistique urbaine et/ou régionale. 18 quais PL, une rampe d'accès et 2 accès de plain-pied. Hauteur utile : entre 5,30 m et 7,50m. Site entièrement clos et sécurisé.

**À VENDRE • Disponibilité : 1<sup>er</sup> avril 2021. DPE en cours.**



### ZAE CAP NORD – SAINT APOLLINAIRE

Local d'activité avec une situation exceptionnelle entre la rue de Bastogne et la rocade. Ces locaux de 450 m<sup>2</sup> disposent d'une vitrine sur rue et d'un accès livraison sur cour. Nombreux stationnements et circulations PL aisée pour les livraisons.

**À LOUER • Disponibilité Immédiate. DPE en cours.**

**Société Valeco**

29 rue Louis de Broglie à Dijon  
03.73.62.03.30  
[www.groupevaleco.com](http://www.groupevaleco.com)

## Valeco quitte la zone Cap Nord pour la Toison d'Or

**Au service d'un avenir énergétique durable, l'entreprise Valeco a déménagé dans le quartier de la Toison d'Or, un secteur particulièrement accessible au niveau des transports en commun.**

Société française spécialisée dans le développement, le financement, la réalisation, l'exploitation et la maintenance de centrales de production d'énergie renouvelable en France et à l'international, Valeco est aujourd'hui intégrée au groupe allemand EnBW, l'un des tout premiers énergéticiens européens. Début octobre, l'agence dijonnaise fraîchement installée dans la zone Cap Nord a fait le choix de déménager quelques kilomètres plus loin pour notamment gagner en accessibilité. *"Nous partageons nos précédents locaux avec une entreprise en forte croissance dont le souhait était de récupérer l'usage de l'ensemble du site"*, explique TERENCE Ultra, Responsable Développement Territorial Est. *"Nous avons ainsi saisi l'opportunité pour trouver une nouvelle adresse plus facilement accessible via les transports en commun."* Étant situé à proximité d'une ligne de tramway mais aussi des voies rapides (Rocade/Lino) et de nombreux commerces, le parc technologique de la Toison d'Or s'est révélé être une bonne option pour l'installation de cette agence qui compte à ce jour six salariés. *"Les 143 m<sup>2</sup> loués nous offrent également un peu plus d'espace, ce qui est appréciable pour l'agencement des bureaux"*, souligne le gérant qui a choisi de confier son projet à Arthur Loyd après s'être renseigné sur les différentes agences spécialisées dans la location de bureaux professionnels à Dijon.

“ Arthur Loyd nous a accompagné et conseillé tout au long de ce projet de déménagement... ”

*"Mi-juin, je me suis entretenu avec Valérie Dauchy pour effectuer les premières visites correspondant à nos critères puis les étapes suivantes se sont enchaînées."* En août, le choix des locaux situés rue Louis de Broglie est validé par le Groupe Valeco et les formalités administratives réglées en septembre pour une installation en octobre. *"Arthur Loyd nous a accompagné et conseillé tout au long de ce projet de déménagement qui s'est concrétisé en trois mois et demi."* Courant 2021, pour continuer à grandir, l'agence dijonnaise devrait recruter trois personnes parmi lesquelles un responsable régional développement solaire et deux salariés spécialisés dans le développement solaire et le développement territorial éolien, et accueillir trois stagiaires.

Propos recueillis par Cécile Castelli

# Arthur Loyd

## DIJON

### PARTOUT EN FRANCE

Plus de 70 agences

350 collaborateurs

3 000 transactions

1 000 000 m<sup>2</sup> commercialisés

chaque année

### 3 structures transversales :

Logistique, Investissement,  
Asset Management

ILS NOUS ONT  
FAIT CONFIANCE :

BLEU  
BLANC  
RUCHE

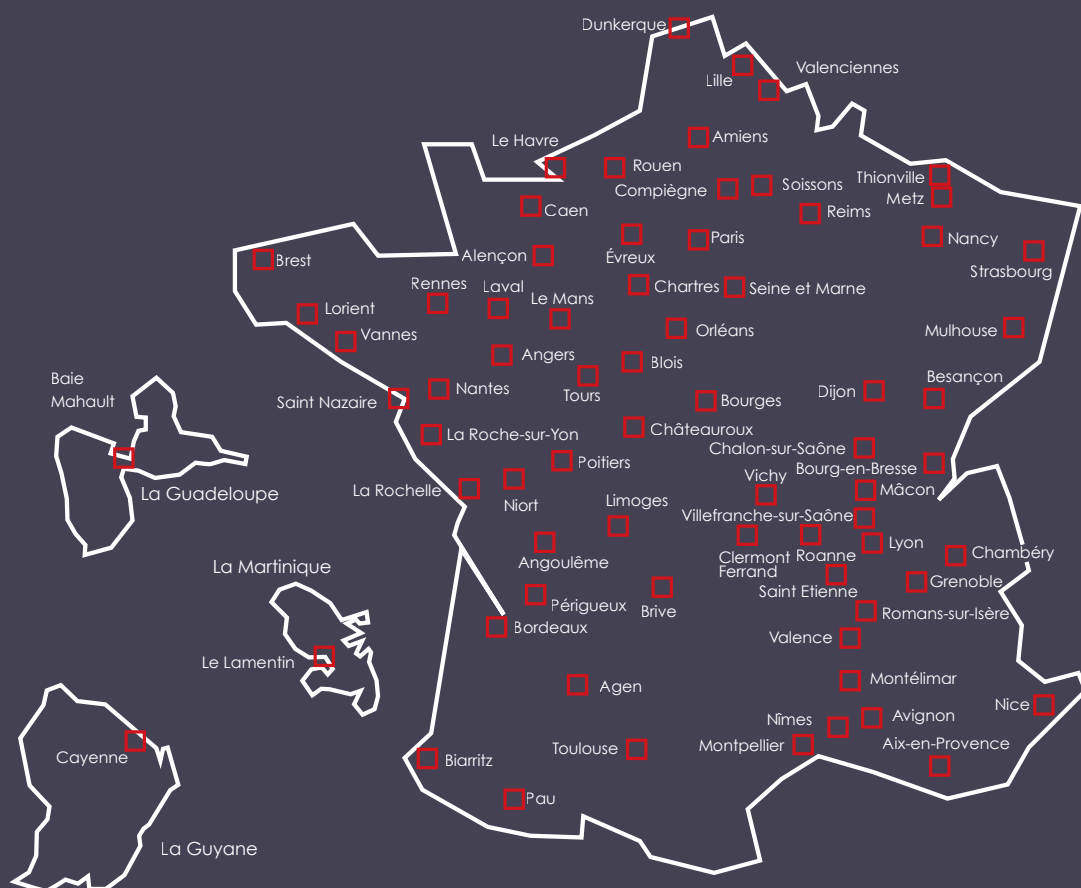
CASH  
CONVERTERS

class'croute

OCEA  
Smart Building

SNCF

CHU  
Centre Hospitalier Universitaire  
Dijon Bourgogne



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



ARTHUR LOYD DIJON  
10 rue Jean Giono 21000 DIJON  
**03 80 600 000**  
dijon@arthur-loyd.com  
[www.arthur-loyd-dijon.com](http://www.arthur-loyd-dijon.com)

Arthur  
Loyd

CRÉATEUR « DE »  
POSSIBILITÉS

INVESTISSEMENT | CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE