

**BUREAUX, COMMERCEs, ACTIVITÉS**  
**TOUR D'HORIZON**  
**DES NOUVEAUX ESPACES**

**LE DOSSIER**

**IMDEX, NOUVELLE ÉTUDE DU MARCHÉ**  
**DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

**TÉMOIGNAGES**

**LES COMPTOIRS DE LA BIO, COB 21,**  
**IMPLANTATION RÉUSSIE ET LOCAUX**  
**CONTEMPORAINS**

**Arthur**  
**Loyd**

**DIJON**

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

# SOMMAIRE

**03**  
L'ÉDITO

**04**  
ACTUALITÉS



**10** ACTIVITÉS

**06**  
DOSSIER



**05** BUREAUX



**08**  
COMMERCES

## TÉMOIGNAGES



**09**



**11**



# L'ÉDITO

Après un début d'année des plus animés, entre une confiance retrouvée dans de nombreux secteurs de l'économie et des mouvements sociaux qui jouent sur la longueur, influençant par la même l'activité commerciale du pays... Difficile de savoir à quoi s'attendre dans les mois à venir !

Que le printemps qui arrive nous amène, au-delà des bourgeons et des hirondelles, un climat plus apaisé... Bref, propice à renforcer la confiance dans notre capacité à développer ensemble idées et projets, parce que la bonne santé de notre économie passe par tous, acteurs économiques, institutionnels, porteurs de projets et d'ambitions.

Ce climat de confiance, chez Arthur Loyd Dijon, nous le cultivons, nous sommes avant tout là pour faciliter la vie des chefs d'entreprises, comprendre leurs besoins, créer une relation durable en partageant notre expertise pour les guider dans leur choix.

Alors détendez-vous et profitez avec sérénité des premiers rayons du soleil, de notre tout nouveau blog, toute l'équipe Arthur Loyd Dijon est là pour vous accompagner !



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)

## Revue ARTHUR LOYD DIJON

10 rue Jean GIONO 21000 DIJON • Tél. : 03.80.60.00.00 • [www.arthur-loyd-dijon.com](http://www.arthur-loyd-dijon.com) • [dijon@arthur-loyd.com](mailto: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.

# ACTUALITÉS

## Cité de la Gastronomie, c'est (re)parti !

Dans un arrêt rendu le 28 février 2019, la Cour d'Appel de Lyon a rejeté le dernier recours qui s'opposait à l'opération. Quelques mois de retard donc, qui ont permis à la Ville de Lyon de dévoiler en premier « sa » Cité de la Gastronomie ! Retard que les élus et les différents acteurs du projet auront à cœur de rattraper. L'horizon se dégage donc pour ce projet d'envergure, qui accueillera entre autres une école des vins, un centre de formation de l'école Ferrandi, un hôtel Hilton, deux cinémas, 500 logements, des commerces ou encore une pépinière d'entreprises.



© Agence d'architecture Anthony Béchu

## Découvrez Insider le blog

Le blog de l'immobilier dijonnais pour les pros est en ligne ! Un nouvel outil pour vous tenir mieux informé, des sujets de fond, des nouvelles du marché, des biens disponibles, des exclusivités, sans attendre la prochaine newsletter. Le temps c'est de l'argent, alors n'hésitez pas, gagnez du temps...

<https://insider-blog.fr/>

## IMDEX PASSE LA TROISIÈME

Ce 7 mars s'est déroulé la désormais traditionnelle présentation de l'Imdex, le support référence proposé par l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise en Côte-d'Or. Composé de professionnels reconnus, et animé par la Cci, ce support, accessible et complet, se veut être un véritable outil d'aide à la décision, pour tous les acteurs économiques locaux. Imdex 2019 (portant les chiffres de l'année 2018), est disponible via le lien suivant : <https://bit.ly/2J6GaTs>

Retrouvez l'analyse de nos experts dans le dossier en page centrale.



**imDex**

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

## LA SÉLECTION BUREAUX



### DIJON CENTRE • QUARTIER DES AFFAIRES

Au cœur du Quartier des Affaires, dans un immeuble de standing au concept bioclimatique, des bureaux aménagés, cloisonnés et climatisés, d'une surface de 461 m<sup>2</sup> environ, divisibles. 9 emplacements de parking. Station tramway - arrêt auditorium devant l'immeuble. DPE : B (50 Kwhep/m<sup>2</sup>/an).

**À VENDRE ou À LOUER • Disponibilité immédiate**



### DIJON CENTRE • QUARTIER DES AFFAIRES

A 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 d'une surface de 154 m<sup>2</sup> + une cave en sous-sol d'une surface de 10 m<sup>2</sup> environ. 3 emplacements de parking. DPE : en cours.

**À VENDRE ou À LOUER • Disponibilité prochaine**



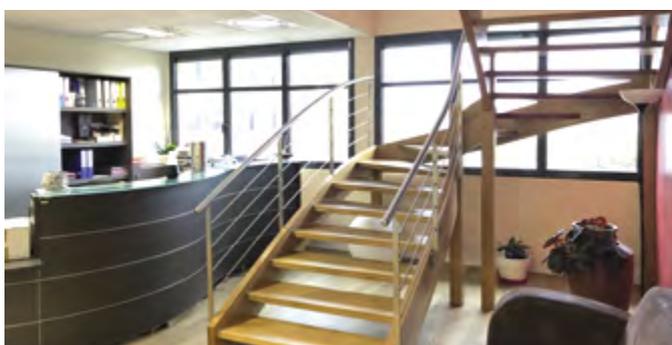
### DIJON NORD • PARC VALMY

Au cœur du Parc Valmy, dans un ensemble immobilier de standing, au 1<sup>er</sup> étage, des bureaux aménagés, cloisonnés et climatisés d'une surface carrez de 259,85 m<sup>2</sup>.

Les bureaux sont traversants et lumineux. Nombreuses possibilités d'aménagement. DPE : B (92kWhEP/m<sup>2</sup>/an).

Quatre parkings privatifs en sous-sol du bâtiment.

**À VENDRE ou À LOUER**  
*Disponibilité à convenir*



### DIJON NORD • PARC VALMY

Rare opportunité - Dans un immeuble de standing, un ensemble de bureaux d'une surface de 520 m<sup>2</sup> sur deux niveaux avec escalier privatif intérieur. Ces locaux disposent d'un bel hall d'accueil, de nombreux bureaux individuels, d'open space, d'une salle de réunion et d'une cuisine équipée. Belles prestations. 15 parkings privatifs. DPE : B (59 kWhEP/m<sup>2</sup>.an)

**À VENDRE • Disponibilité immédiate**



### DIJON CENTRE VILLE • QUARTIER RÉPUBLIQUE

Dans un immeuble en copropriété, en étage avec ascenseur privatif, des bureaux d'une surface de 270 m<sup>2</sup> environ, aménagés et cloisonnés. Locaux lumineux et traversants. DPE : en cours. Deux places de parkings extérieurs privées et un garage.

**À LOUER • Disponibilité immédiate**



# L'IMDEX NOUVEAU EST ARRIVÉ !

Impulsé par la Cci Côte-d'Or et différents professionnels de l'immobiliers d'entreprise, Imdex répond à un objectif simple, réunir les principaux acteurs du marché, pour échanger, mutualiser les connaissances et créer un document de référence, utile à tous. Imdex, c'est un support ambitieux, pour donner à tous les clés et les tendances nécessaires pour comprendre le marché et aborder un secteur en perpétuelle évolution.

# -32 %

C'est la baisse en nombre et en volume des transactions de bureaux en Côte-d'Or. Un ralentissement marqué qui contraste avec l'augmentation importante des transactions de locaux d'activités (+ 19%), mais surtout l'envolée du volume et du nombre de transactions d'entrepôts (+ 39%), un domaine boosté par une demande de plus en plus forte, liée à l'explosion de la livraison à domicile et l'évolution des pratiques logistiques.



## 2018 EN CHIFFRES

Des chiffres encore plus marqués dans la métropole dijonnaise, qui concentre près de 82% du volume transacté sur le territoire côte-d'orien. La métropole, qui abrite une partie importante des activités et de la population, voit le **nombre de transactions d'entrepôts et de lieux de stockage augmenter de manière importante** en 1 an.

Des chiffres jamais vus qui témoignent de la bonne santé du secteur.



## LES BUREAUX

vus par Valérie DAUCHY

Malgré les - 32 % de volume transacté affichés dans les résultats 2018, le marché du bureau reste stable avec un volume conforme aux moyennes constatées sur les dernières années, compris entre 26 000 et 28 000 m<sup>2</sup> par an. Le volume 2017 ayant été boosté par le futur bâtiment de la Caisse d'Épargne, ce qui explique la différence constatée en 2018. **À noter la particularité 2018 : 80 % des transactions ont concerné des biens de moins de 250 m<sup>2</sup>.**

Les perspectives à court terme s'avèrent plus pessimistes, avec une offre neuve ou récente à moins de 6 mois quasi-inexistante, permettant difficilement de répondre aux demandes des utilisateurs.



## LES LOCAUX D'ACTIVITÉ

vus par Florent PUCHOT

Une hausse de 18 % portant le volume transacté à 70 000 m<sup>2</sup>, un chiffre record pour l'agglomération qui s'explique par quelques transactions clés, notamment la vente du site Schneider en zone industrielle de Longvic (plus de 20 000 m<sup>2</sup>).

**L'année étudiée confirme la tendance : les chefs d'entreprise souhaitent principalement acquérir**, pour créer du patrimoine à travers le développement de leur entreprise, avec 65 % du volume transacté à la vente pour seulement 35 % à la location.

Comme dans le tertiaire, le marché des locaux d'activité sur l'axe Dijon - Beaune affiche une forte diminution de l'offre disponible, face à une demande de plus en plus importante. Les locaux vétustes ou en dehors de cet axe principal à contrario restent sur le marché, et n'attirent ni les utilisateurs, ni les investisseurs.

## FOCUS LOGISTIQUE

Sans être historiquement un des hauts lieux de la logistique en France, la Côte-d'Or a enregistré **des chiffres record en 2018**, un résultat qui s'explique par une bonne dynamique industrielle et l'évolution du comportement des consommateurs avec, en 2018, plus de 500 millions de colis livrés, en France, grâce au e-commerce.



## LES COMMERCES

vus par Carine PROVOST

Bien que non étudié par l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise, il nous paraît important d'évoquer le sujet. **Le commerce de ZAC se concentre toujours sur les zones prime** que sont Quetigny, la Toison d'Or et depuis quelques années la zone de Fontaine Ahuy, qui séduit les indépendants comme les grandes enseignes.

Le commerce de centre-ville, bien que soutenu par les différentes initiatives des collectivités locales, reste confronté à deux difficultés de longue date, la baisse significative des valeurs locatives, et plus récemment celles engendrées par le mouvement des gilets jaunes.

## LA SÉLECTION COMMERCES



### QUETIGNY • ZAC DES CHARRIERES

A construire, ensemble commercial de 2.097 m<sup>2</sup> comprenant 5 cellules commerciales divisibles dès 270 m<sup>2</sup> et livrées brutes de béton, tous fluides en attente, menuiseries réalisées. Accès livraison sur l'arrière. Belle visibilité sur la zone commerciale et sur la route de Chevigny-Saint-Sauveur.

**À LOUER** • Livraison fin 2019



### AHUY • ZAC GRANDES VARENNES

Face au magasin GRAND FRAIS et MARIE BLACHERE, dans un bâtiment à construire, deux cellules de 226 m<sup>2</sup> et 320 m<sup>2</sup>. 80 places de parkings extérieures communes aux occupants. Cellules livrées brutes de béton, tous fluides en attente. Menuiserie réalisées.

**À LOUER** • Livraison été 2019



### DIJON • CENTRE VILLE

A proximité de la place Wilson, un local commercial de 148 m<sup>2</sup>. Belle surface de vente, grand accueil, local technique, coin archives/stock et un coin cuisine, sanitaire. Belle visibilité en angle de rues, sur axe passant. DPE : en cours.

**À LOUER** • Disponibilité juillet 2019



### QUETIGNY • ZAC DES CHARRIERES

Beau bâtiment commercial entièrement rénové d'une surface de 450 m<sup>2</sup> environ. Belle hauteur de façade de 8 m. Il comprend un grand espace de vente ou showroom, trois bureaux, un coin bar et une mezzanine avec deux bureaux supplémentaires. DPE : en cours. Grand parking privé sur le devant du bâtiment.

**À LOUER** • Disponibilité à convenir.



### DIJON • CENTRE VILLE

Au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété récent, un local commercial d'une surface de 68 m<sup>2</sup> environ, climatisé. Sols carrelés, murs peints en blanc et spots intégrés au faux plafond. Accessibilité PMR et vitrine en angle de rue. Belle signalétique possible. Un emplacement de parking en sous-sol. Stationnement facile et gratuit dans la rue.

**À VENDRE ou À LOUER** • Disponibilité mai 2019

850 m<sup>2</sup>

de surface de vente

700 000 € d'investissements

dont 300 000 pour le stock  
et 400 000 € pour la remise  
en état du local10 embauches dont 2  
naturopathes, 2 employés  
polyvalents, 2 caissiers,  
1 chef de rayon fruits et légumes,  
1 réceptionniste, 1 adjointe  
et 1 directeur

372 silos à vrac

Les Comptoirs de la bio

107 route de Dijon à Ahuy  
facebook.com/LesComptoirsAhuy

## Les Comptoirs de la bio : le premier magasin de Bourgogne s'est installé à Ahuy

**Lancée en 2012, l'enseigne Les Comptoirs de la bio vient d'ouvrir à Ahuy. Forte de plus de 150 magasins sur l'hexagone, la marque a validé l'implantation de son premier magasin bourguignon dans la zone d'activité économique de Dijon Nord.**

C'est à Ahuy, à la place de l'ancien Lidl, qu'Yves Ericum, gérant indépendant, a choisi d'implanter le premier magasin Les Comptoirs de la bio de Bourgogne. À 32 ans, cet entrepreneur, d'origine belge, mise sur la commercialisation de produits bio, issus de la production locale, accessibles à tous et pour tous, tous les jours.

« Je pense sincèrement aujourd'hui que nous avons perdu les bases d'une alimentation saine et équilibrée, et que le rôle de changements d'habitudes du consommateur doit être assuré par le distributeur », explique le gérant qui a fait le choix d'embaucher une diététicienne-nutritionniste et une naturopathe pour conseiller au mieux ses clients. Dans les rayons, on trouve de tout : des fruits, des légumes, du vrac, mais aussi de la viande sous-vide, des produits d'épicerie sucrée et salée, une cave à vin, sans oublier les cosmétiques, les compléments alimentaires et du snacking avec un espace pour

manger rapidement et sain sur place. Parmi les 11 000 références vendues en magasin, 35 fournisseurs locaux dont 5 pour les fruits et légumes, issus de toute la Bourgogne, ont répondu présents et proposeront ponctuellement en magasin des dégustations de leurs produits. « Je suis content d'avoir réussi à saisir cette opportunité et, grâce au professionnalisme de Carine Provost, consultante chez Arthur Loyd Dijon, tout a été réglé en six mois. C'est une agence de Conseil en immobilier d'entreprise que je recommande vivement ».

### De l'hôtellerie à la distribution

Atypique, c'est le terme qui qualifie le mieux le parcours d'Yves Ericum. Ayant grandi au sein d'une famille de distributeurs, c'est d'abord vers une formation en gestion hôtelière que le jeune belge se tourne. Directement propulsé sur un poste de directeur d'un hôtel à Liège en 2011, il se rend vite

compte qu'il n'est pas à sa place. Les liens du sang le rappellent à l'ordre. Il s'oriente donc vers la grande distribution. Une nouvelle expérience qui ne durera que trois mois « J'ai ensuite intégré la marque NaturéO sur Paris en tant qu'adjoint puis directeur et enfin responsable de secteur, en charge de huit magasins, jusqu'à ce qu'une opportunité s'offre à moi. » Le secteur de l'hôtellerie revient frapper à sa porte pour lui proposer de devenir directeur opérationnel de l'ensemble d'un parc hôtelier en Colombie. Une belle aventure qui ne durera qu'un an en raison du coût de la vie trop important dans ce pays d'Amérique latine. Fin 2017, direction Dijon, ville d'origine de son épouse, pour se lancer dans un nouveau projet plus en lien avec ses affinités : l'ouverture d'un magasin franchisé Les Comptoirs de la bio.

## LA SÉLECTION ACTIVITÉS



### DIJON OUEST - TALANT

Opportunité rare - Idéal artisan ou créateur d'entreprise. Local d'activité de 210 m<sup>2</sup> avec entrepôt et bureaux/logement à l'étage. Entrepôt de 125 m<sup>2</sup> avec porte sectionnelle, possibilité de rentrer des véhicules et petit atelier avec fenêtre. A l'étage, logement de fonction de 88 m<sup>2</sup>, facilement transformable en bureaux. Petit terrain privatif clos. DPE : en cours.

**À VENDRE • Disponibilité immédiate**



### DIJON - ZAE CAP NORD

Dans une copropriété récente, un entrepôt d'une surface de 106 m<sup>2</sup>, avec bureaux de 10 m<sup>2</sup> et sanitaires. Deux places de parking privatif.

**À LOUER • Disponibilité immédiate**



### DIJON SUD - ZI LONGVIC

Ensemble immobilier d'une surface de 3.500 m<sup>2</sup> environ constitué de plusieurs bâtiments, sur un terrain clos de 10.361 m<sup>2</sup>. Restructuration et/ou rénovation importante à prévoir. DPE en cours. Division possible.

**À VENDRE • Disponibilité immédiate**



### DIJON SUD - MARSANNAY-LA-CÔTE

Opportunité rare à proximité de la rocade. Bâtiment indépendant de 800 m<sup>2</sup> sur un terrain clos de 2.249 m<sup>2</sup>, comprenant salle d'exposition, show-Room, atelier, bureaux et stockage. Nombreux parkings.

**À VENDRE • Disponibilité immédiate**



### ZI LONGVIC

Entrepôt logistique classe A, sous température dirigée (14/18°) et sprinklé d'une surface de 24.760 m<sup>2</sup> (4 cellules) sur un terrain clos de 48.748 m<sup>2</sup>. 16 portes à quai. Nombreux ICPE : 1510-1/1530-2/2663-2b/2910/2925/2920. Hauteur libre : 9,50 m. Local de charge avec 1 palan (1,5T). Local technique, bureaux. 74 places de parking PL et 70 places de parking VL. **Possibilité de division = nous consulter.**

**À LOUER • Disponibilité : juin 2019**

**COB 21**8 route de Chevigny à Ouges  
03 80 68 80 31

## Des locaux plus grands et modernes pour COB 21

**Pour COB 21, 2019 est synonyme de changement. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, l'entreprise dijonnaise de transport s'est installée sur Ouges pour investir dans des locaux à plus fort potentiel.**

Créée en 1998 par Charles Pinnert, COB 21 est une PME familiale spécialisée dans le transport de marchandises. Courses urgentes, livraisons traditionnelles, gestion de flux délégués à des prestataires ou encore location de véhicules avec chauffeurs, font partie des activités de cette société dont le secteur d'intervention est avant tout local mais également national voire européen. Forte de soixante-dix salariés dont plus de cinquante conducteurs et d'autant de véhicules, l'entreprise réalise 50 % de son chiffre d'affaires (7,5 M€ en 2018) grâce aux livraisons dites traditionnelles (journaux, vin, farine...). « *Chez COB 21, le turn-over reste anecdotique. Les salariés qui entrent sont formés et grandissent avec la société qui leur donne les moyens d'évoluer* », explique Julien Pinnert, co-gérant de 43 ans.

Investis au 1<sup>er</sup> janvier, ces nouveaux locaux ont permis de gagner en surface d'exploitation (3 000 m<sup>2</sup> contre 1 200 m<sup>2</sup>), d'économiser près de 450 km/jour de par la nouvelle localisation et d'embaucher quatre personnes supplémentaires. « *Ce site, qu'on avait repéré en avril 2018, était au départ à louer, mais grâce au savoir-faire de Florent Puchot, consultant chez Arthur Loyd Dijon, le propriétaire a accepté de nous le céder pour un prix correct, le tout dans un bon timing* », raconte Julien Pinnert. Aujourd'hui, grâce au concours d'une architecte d'intérieur, Valérie Marey de Ligne Tertiaire, un vent de modernité souffle dans les bureaux de COB 21. Le réagencement de l'espace est désormais idéal pour communiquer entre les salariés. À l'image de l'ambiance générale et de la personnalité de chacun, il fait la fierté de l'ex-vendeur de bonbons chez Glup's à Dijon, qui ne regrette en rien sa reconversion.



“ Ce site était à louer, mais grâce au savoir-faire de Florent Puchot, le propriétaire a accepté de nous le céder

...



# Arthur Loyd

## DIJON

ILS NOUS ONT  
FAIT CONFIANCE :

**CPG  
& ASSOCIÉS**  
EXPERTS COMPTABLES



**empruntis !**  
Agitateur de projets

## PARTOUT EN FRANCE

Plus de 70 agences

330 collaborateurs

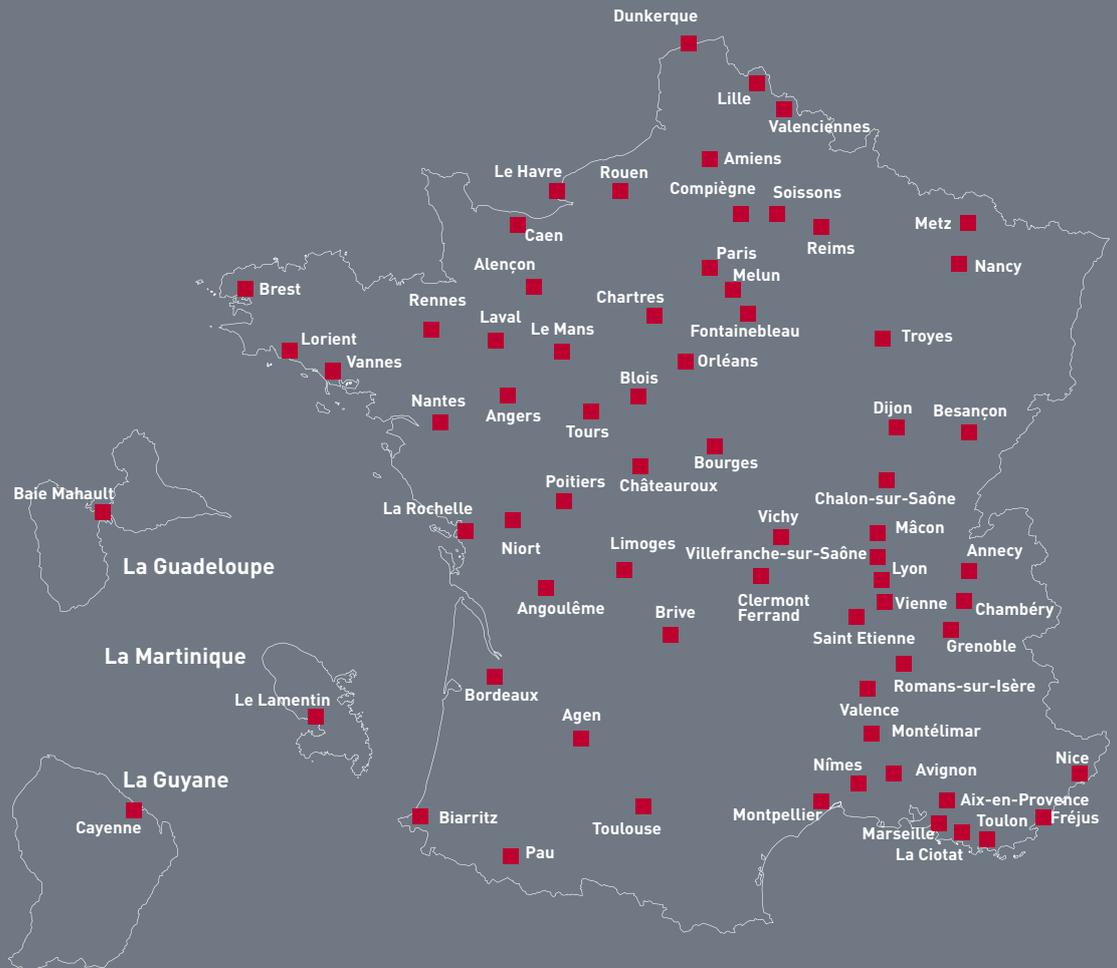
3 000 transactions

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

chaque année

## 5 structures transverses :

Logistique, Investissement,  
Valorisation, Asset Management,  
Hôtellerie



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