

## DOSSIER

**LOI ÉLAN ET  
DÉCRET TERTIAIRE,  
TOUT COMPRENDRE  
AUX NOUVELLES  
OBLIGATIONS !**

## BUREAUX, COMMERGES, ACTIVITÉS

**LES NOUVELLES OFFRES  
DE LA RENTRÉE**

## TÉMOIGNAGES

**IMPLANTATION EN BOURGOGNE-  
FRANCHE-COMTÉ POUR UNICIA,  
NOUVELLE SURFACE À DIJON  
NORD POUR ELIVIE**

**Arthur  
Loyd**

DIJON-BESANÇON

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



ACTUALITÉS BESANÇON, LA VILLE OÙ IL FAIT BON INVESTIR PAGE 4

## SOMMAIRE

03

L'ÉDITO

04

ACTUALITÉS

05

LA SÉLECTION  
BUREAUX

06

DOSSIER  
Loi ÉLAN et  
décret tertiaire,  
tout comprendre  
aux nouvelles  
obligations !

08

LA SÉLECTION  
COMMERCES

10

LA SÉLECTION  
ACTIVITÉS

09 11

TÉMOIGNAGES

ELIVIE DOUBLE SA SURFACE  
DE TRAVAIL À DIJON NORD

UNICIA S'INSTALLE À CHENÔVE  
(ET EN BOURGOGNE-FRANCHE-  
COMTÉ)

## L'ÉDITO

### **Confiance et perspectives : les voyants sont au vert !**

L'insee a récemment publié sa prévision de croissance de l'économie française à 6.25 % pour cette année 2021, grâce notamment à un troisième trimestre record selon les prévisions, avec un PIB qui a augmenté de 2.7 % ! Des chiffres encourageants dont les bénéfices sont déjà palpables dans de nombreux secteurs.

Un dynamisme à côté duquel il est difficile de passer, notamment dans la métropole dijonnaise, où les projets d'envergure et les installations se multiplient. De l'ouverture prochaine de la Cité de la Gastronomie à la réhabilitation du site de l'ancienne usine Terrot, en passant par le développement quasi constant de zones industrielles et tertiaires, qu'il s'agisse de l'écopole Valmy ou de la zone Beauregard, nombreux sont les exemples d'un climat économique positif et propice à la croissance.

Chez Arthur Loyd, nous mettons toute notre expertise du marché au service de vos projets. Optimiser votre patrimoine, choisir le meilleur emplacement ou trouver la surface idéale pour améliorer la productivité de vos équipes et de votre entreprise, sont autant de défis qui animent nos équipes au jour le jour.

Toute l'équipe Arthur Loyd se tient prête à échanger, à vous conseiller et vous guider dans tous vos projets d'immobilier d'entreprise à Dijon et à Besançon.

A très bientôt.

## Besançon, la ville où il fait bon **investir**



Une étude, tombée au début du mois et commandée par Seloger.com, fait le point sur les différents niveaux de rentabilité constatés en France dans l'immobilier.

Bien qu'il s'agisse ici de logements particuliers neufs, et non de locaux professionnels, la tendance est intéressante à observer. **Selon cette étude, Besançon s'installe dans le Top 10 du classement avec une rentabilité nette évaluée à + 3 %.**

Les villes moyennes ont aujourd'hui le vent en poupe ; au-delà de l'effet covid, l'amélioration des transports, l'arrivée de la fibre, le développement d'aides incitatives leur ont permis de tirer leur épingle du jeu.

## La **Cité** entrouvre ses portes



© Ville de Dijon

Les 18 et 19 septembre, à l'occasion des journées du patrimoine, plus de 2000 dijonnaises et dijonnais ont pu découvrir le chantier de la cité de la Gastronomie. Un chantier qui ne s'était laissé entrevoir qu'à de rares occasions et qui, aux yeux de nombreux habitants restait un mystère. Après de mois de travaux, le projet prend forme, le canon de lumière, la canopée ou encore la chapelle des climats permettent aujourd'hui de se projeter dans ce qui devrait être, plus qu'un lieu d'exposition ou de visite, un lieu de vie, de partage et de gourmandise, au cœur de la ville.

## Arthur Loyd Dijon-Besançon s'installe au "Gros événement"

Première édition du "GROS événement" de la CPME 25 le 9 septembre aux Forges de Fraisans, l'occasion pour Florent PUCHOT et Sébastien COOPER de rencontrer en toute convivialité clients, visiteurs et entrepreneurs locaux, parmi les quelques 300 participants.



# LA SÉLECTION BUREAUX



## DIJON • QUARTIER RÉPUBLIQUE

A proximité station Tramway, bureaux en dernier étage lumineux de 160 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, et d'un ascenseur. Les bureaux sont traversants, lumineux, et aménagés. Possibilité de point d'eau privatif. Stationnements garage et extérieur.

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



## BESANÇON • CENTRE VILLE

Dans un bel immeuble de style art déco, au deuxième étage d'un immeuble mixte bureaux et habitation, 134 m<sup>2</sup> de bureaux qui bénéficient d'un confort de travail, de calme, tout cela à deux pas de l'hyper centre ville. 1 parking extérieur à proximité, 1 bureau paysager, 4 grands bureaux ou salles de réunion, un local archives.

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



## DIJON NORD • ÉCOPÔLE VALMY "PEPPER & SPICY" : LE PROJET NOUVELLE GÉNÉRATION Bureaux et commerces de services

Desservi par le Tramway, et immédiatement accessible par les réseaux routiers (rocade Est, et LINO) cet immeuble en triple orientation bénéficie de nombreux atouts et des solutions flexibles pour les entreprises : espace de convivialité, terrasses, cœur d'îlot paysager, coursives sur tout le bâtiment, divisibilité et modularité des plateaux...

Cet immeuble, à construire, d'une surface totale de de 4.930 m<sup>2</sup>, en R+5, est divisible à partir de 90 m<sup>2</sup>. Parkings extérieurs et en sous-sol.

**À LOUER • Disponibilité 2022 / 2023.  
Réservation immédiate.**

**Certification BREEAM VERY GOOD et le service d'OFFICE MANAGEMENT dédié ou partagé**



## BESANCON • PARC LAFAYETTE

### IDÉAL POUR ACTIVITÉ LIBÉRALE OU DE CONSEIL

189 m<sup>2</sup> de bureaux récents sur deux niveaux avec accès direct par porte PMR et bénéficiant de 5 emplacements de parking privatif. Composé au RDC de 5 bureaux et d'un local technique, et à l'étage, de 4 bureaux et d'un bloc sanitaire. Climatisation. Le site est entièrement clos, avec portail et bip pour accès.

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



## DIJON CENTRE • QUARTIER NATION

Au rez-de-chaussée d'un immeuble destiné aux professions de santé, découvrez de beaux bureaux rénovés (murs, sols, luminaires) d'une surface 88 m<sup>2</sup> locatifs environ, lumineux avec accessibilité PMR. Actuellement les locaux comprennent un vaste accueil, deux bureaux dont un bénéficiant d'une salle d'examen avec point d'eau et sanitaire, une salle d'attente et un espace archivage ou cuisine. Parking commun aux occupants du site.

**À LOUER • Disponibilité immédiate. DPE classe D 192.**

# LOI ÉLAN ET DÉCRET TERTIAIRE, TOUT COMPRENDRE AUX NOUVELLES OBLIGATIONS !

Définitivement adoptée à la fin de l'année 2018, la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) a pour ambition de redéfinir les contours réglementaires et les pratiques à favoriser dans le secteur de l'immobilier, et ce jusqu'à l'horizon 2060...

Une loi environnementale qui infuse la société depuis plusieurs décennies et qui réussit à s'imposer de plus en plus dans les mœurs actuelles. Le secteur du bâtiment, qui représente aujourd'hui **44 % de l'énergie consommée en France**, n'y a pas échappé et ne peut pas s'exonérer d'une telle remise en question.

**Comme le titrait la première partie de la loi, l'objectif de la "loi ÉLAN" est de construire "mieux, plus vite et moins cher".**

La qualité environnementale et les process de construction ont donc été, dès l'origine, pleinement associés à la démarche, mais pas uniquement : le secteur tertiaire est lui aussi pointé du doigt et mis à contribution (le tertiaire représentant aujourd'hui plus de 973 millions de m<sup>2</sup> à chauffer). Un secteur tertiaire pleinement intégré au défi climatique tant il représente un gisement d'économie d'énergies.

## LA LOI ELAN EN BREF

### CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER

- **Simplification des normes**, pour construire plus et plus vite : "pas de nouvelles normes sur la durée du quinquennat, sauf évidemment les normes de sécurité" a déclaré le secrétaire d'État, Julien Denormandie.
- **Accélération des procédures** et action contre les recours abusifs contre les permis de construire, pour passer de 24 à 10 mois de moyenne. Il s'agit de mieux encadrer les procédures de recours, de limiter les délais de jugement à 10 mois pour les immeubles collectifs et de renforcer les sanctions contre les procédures abusives. 30 000 constructions sont aujourd'hui bloquées à cause de recours abusifs.
- **Facilitation de la transformation des bureaux vides en logements** : pour que les bureaux obsolètes soient rénovés ou soient convertis en logements, un bonus de constructibilité sera introduit, les normes seront ajustées pour faciliter les reconversions, et les propriétaires de bureaux seront incités à les rénover. D'ici 2020, 500 000 m<sup>2</sup> de bureaux vides seront transformés en logements.





**Le parc tertiaire  
représente environ 15 %  
des consommations  
d'énergie finale en France**

## **Le décret tertiaire, mesure phare pour la transition énergétique**

Le décret tertiaire, appelé également “décret de rénovation tertiaire”, s’inscrit dans le cadre de l’article 175 de la loi ÉLAN, qui impose une réduction des consommations d’énergie finale par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010.

Entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2019, le décret tertiaire impose une réduction similaire aux bâtiments tertiaires en clarifiant en partie les différentes étapes de la réduction de consommations d’énergie : de 40 % d’ici à 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050.

Des objectifs lointains certes, mais dont les effets vont être très rapidement perceptibles et impacter lourdement le marché de l’immobilier, et notamment le secteur de la rénovation, qui devrait être largement sollicité par des propriétaires désireux de mettre leurs biens aux normes, en prévision.

Une nouvelle réglementation qui risque par ailleurs d’avoir des conséquences lourdes et durables sur l’organisation du travail et des entreprises.

En effet, nous avons pu constater ces derniers mois un retour en force du télétravail, porté par la crise sanitaire, et une modification de l’organisation à l’intérieur des entreprises.

***L’obligation est d’atteindre,  
pour les bâtiments d’une surface  
égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>,  
une réduction de la consommation  
annuelle de référence  
d’au moins 40 % en 2030,  
50 % en 2040 et 60 % en 2050.***

Si les “flex-offices” et “bureaux partagés” ne sont pas encore la norme, ils pourraient vite le devenir au vu des coûts et des contraintes liées à l’entretien et la mise en conformité d’énormes plateformes de travail.

Les entreprises vont-elles être amenées à opter pour des espaces plus restreints, plus pratiques, exemplaires au point de vue énergétiques et moins coûteux de par leur taille ?

Si la loi ÉLAN et ses dispositions s’appliquent aux constructions anciennes et visent à la rénovation énergétique des bâtiments existants, ce sera la RE2020 qui règlera le cas des constructions neuves. 2021 pourrait devenir l’année charnière d’une transition écologique pour le secteur immobilier.

*Les actions de réduction des consommations d’énergie feront l’objet d’une déclaration annuelle obligatoire, sur la plateforme nationale OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique de la Rénovation et des Actions du Tertiaire), conçue à cet effet.*

## LA SÉLECTION COMMERCES



### QUETIGNY • ZONE COMMERCIALE

Ce bâtiment indépendant de 490 m<sup>2</sup> est un produit rare et en bon état. Installé au cœur de l'activité commerciale de la ZAC n°1 en Bourgogne, il est accessible depuis toutes les entrées de la zone, dans un environnement haut de gamme d'équipement de la maison. Il jouit d'un parking privatif qui lui offre une réelle valeur ajoutée.

**Le plus : une belle hauteur de façade pour installer votre enseigne, avec 17 mètres de largeur.**

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



### DIJON • QUARTIER DRAPEAU

Situé au rez-de-chaussée d'un immeuble-mixte avec des logements en étage, nous vous proposons des cellules commerciales livrées brutes de béton avec les menuiseries extérieures réalisées. Ce programme neuf offre 5 surfaces différentes, entre 51 m<sup>2</sup> et 216 m<sup>2</sup> selon les lots. Accessibilité en façade et par les communs. Parking sur le devant des commerces et possibilité de parking en sous-sol selon disponibilité.

**Le + produit : positionné sur un axe passant donc une excellente visibilité.**

**À LOUER • Disponibilité premier trimestre 2022. DPE vierge.**



### DIJON • PARC VALMY

Au pied d'un programme immobilier exceptionnel de 3 687 m<sup>2</sup> en R+5, nous vous présentons ces locaux commerciaux d'une surface de 175 à 603m<sup>2</sup> environ. Les vitrines seront posées, et les locaux pré-aménagés. Dans un environnement tertiaire et médical, ce site offre tous les outils indispensables aux entreprises. Desservi par le Tramway et par les réseaux routiers, cet immeuble, visible depuis la rocade, bénéficie de nombreux atouts comme la divisibilité optimisée des niveaux et la grande flexibilité d'aménagement.

**À VENDRE / À LOUER • Disponibilité fin 2022. DPE vierge.**



### DIJON SUD • ZAC ACTI SUD

Découvrez ce local commercial en très bon état d'une surface de 743 m<sup>2</sup>. Enclavé dans la zone du centre commercial des Grands Crus, son attractivité n'est plus à démontrer. Il offre un grand parking aux visiteurs et une façade haute pour une plus grande visibilité.

**Dernier local du secteur !**

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



### DIJON • AVENUE DE LANGRES

Emplacement exceptionnel dans un immeuble bien tenu, avec une large vitrine. 4 places de parking privatives accompagnent ce bien. Un espace de vente/accueil, deux bureaux individuels, sanitaires privatifs, coin cuisine viennent compléter cette belle opportunité.

**Le + produit : Terrasse privative sur l'arrière.**

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



**Elivie**14 impasse Boirac à Dijon  
elivie.fr

## Prestataire de santé à domicile, Elivie quitte Saint-Apollinaire pour s'installer sur Dijon Nord

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet, la société Elivie, engagée pour faciliter les parcours de soins à domicile, a pris place dans ses nouveaux locaux situés impasse Boirac à Dijon, après avoir passé six ans sur Saint-Apollinaire.

Forte de 20 collaborateurs, cette agence dont l'activité consiste en la prise en charge de patients à leur domicile, dans le cadre de perfusion, nutrition artificielle, insulinothérapie... avait besoin de plus d'espace pour mener à bien ses missions. *"En déménageant, nous avons doublé notre surface de travail qui avoisine désormais les 600 m<sup>2</sup>",* souligne Thomas Jamesse, responsable de l'agence dijonnaise. *"C'est un plus pour le confort de nos collaborateurs".*

“ Je n'hésiterai pas à recommander cette agence pour son professionnalisme, sa réactivité et sa bonne humeur. ”

Autre point positif de cette location : sa proximité avec le Centre Hospitalier Universitaire (CHU) avec lequel les équipes d'Elivie travaillent en permanence, ainsi que son accessibilité via les grands axes routiers. *"Ce bien nous a été proposé par Florent Puchot de l'agence immobilière Arthur Loyd Dijon qui a tout de suite cerné nos besoins mais aussi nos contraintes",* témoigne Thomas Jamesse. *"Il nous a accompagnés tout au long de ce projet qui aura mis neuf mois à se concrétiser. Je n'hésiterai pas à recommander cette agence pour son professionnalisme, sa réactivité et sa bonne humeur."*

Après la remise des clés, quelques travaux ont été nécessaires pour notamment créer deux bureaux ainsi que pour mettre aux normes les différents espaces réservés au nettoyage, à la désinfection et au stockage des divers dispositifs médicaux d'Elivie. Avec Elivie, la santé s'accompagne à domicile.

Propos recueillis par Cécile Castelli

## LA SÉLECTION ACTIVITÉS



### DIJON • ZAE CAP NORD

Bâtiment aux normes agro-alimentaires, équipé de chambres froides. Ce bien édifié sur un terrain clos de 4.230 m<sup>2</sup> est parfaitement adapté aux activités de production et de logistique sous température dirigée. Particulièrement adapté à toutes activités de transformation ou de logistique dans le domaine de l'agroalimentaire, ce bel ensemble est complété d'une partie bureaux avec de belles prestations et des locaux sociaux. Divisibilité : le site est proposé en totalité / ou en plusieurs lots.

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



### GENLIS • ZI DU LAYER

Découvrez ce beau bâtiment d'activité indépendant, clos, de 450 m<sup>2</sup>. Les locaux sont accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) et proposent un bel espace administratif de 80m<sup>2</sup> offrant de belles prestations. Sur l'arrière du bâtiment vous trouverez un atelier/dépôt de 370m<sup>2</sup> env., accessible par deux portes sectionnelles, une cour de chargement pour la livraison et le stockage extérieur. Stationnement aisé.

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



### FLEUREY-SUR-OUCHÉ ZA LES COMBETS

Découvrez ce bâtiment industriel indépendant d'une surface globale de 2476 m<sup>2</sup>, idéalement situé en bordure d'autoroute A38. Cet immeuble récent offre une très belle surface de production et une zone logistique avec de nombreux accès de plain-pied et un quai extérieur, ainsi que 150m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux et une salle d'exposition de 100m<sup>2</sup>.

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



### AMANCEY • ZI LE GRAND BOIS

Ce bâtiment industriel récent de 2.864 m<sup>2</sup>, édifié sur un terrain de 11.631 m<sup>2</sup> il dispose de nombreux équipements : 2 ponts roulants, transformateur électrique de 350 KVA, bureaux et locaux sociaux adaptés. Le site offre des circulations PL adaptées et 42 stationnements VL.

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



### MONTBOZON • ZONE ARTISANALE

Très beau bâtiment indépendant de 753 m<sup>2</sup> sur un terrain de 5.680 m<sup>2</sup>, facile d'accès par la N57 et située à 20 minutes des portes de Besançon et Vesoul. Il comprend 573 m<sup>2</sup> d'atelier (production / laboratoire au normes alimentaires) et 180 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux.

Ce bâtiment bénéficie d'une architecture soignée et prestations de qualités : brise soleil, bureaux et locaux sociaux entièrement aménagés et climatisés. Belle réserve foncière permettant de futures extensions.

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



Jean-Michel Raymond,  
Directeur de l'agence métropolitaine  
dijonnaise

**UNICIA**

41 rue de Longvic à Chenôve  
unicia.fr

## UNICIA s'installe à Chenôve

**Spécialisée dans la maintenance immobilière en multi-technique pour les bailleurs sociaux, UNICIA s'implante à Chenôve.**

Jusqu'alors absente de la région Bourgogne-Franche-Comté, UNICIA, filiale du Groupe ISERBA, a choisi la ville de Chenôve pour implanter une nouvelle agence de maintenance immobilière à destination des bailleurs sociaux. *"Notre installation sur la métropole dijonnaise fait suite à un appel d'offres remporté sur le secteur de Dijon"*, explique Jean-Michel Raymond, Directeur de l'agence métropolitaine dijonnaise. C'est au 41 rue de Longvic à Chenôve qu'UNICIA a trouvé un local d'activité de 290 m<sup>2</sup>, correspondant à ses besoins. *"Il nous fallait une zone de bureaux, une zone de stockage extérieure à proximité du bâtiment, une bande de terrain à usage de parking en façade ainsi qu'un entrepôt, quatre conditions possibles avec ce local qui nous a été proposé par l'agence Arthur Loyd Dijon"*, explique Jean-Michel Raymond. Accompagnée tout au long de son projet, de la recherche du local jusqu'à la signature des baux de location, l'agence UNICIA est ravie de sa collaboration avec Arthur Loyd. *"C'est une agence immobilière avec des professionnels disponibles, dans l'échange et qui proposent des biens conformes à la demande, un gain de temps très appréciable."*

“ ... des professionnels disponibles, dans l'échange, et qui proposent des biens conformes à la demande... ”



Après avoir aménagé les bureaux et créé un espace de stockage fermé, l'agence chenevelière UNICIA a ouvert ses portes début avril, un mois seulement après la première visite. Actuellement forte de dix salariés, l'agence UNICIA, en fonction des perspectives d'évolutions, espère augmenter le volume de son effectif dans les deux années à venir.

Propos recueillis par Cécile Castelli

# Arthur Loyd

DIJON-BESANÇON

## PARTOUT EN FRANCE

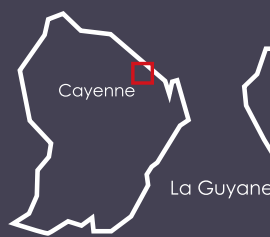
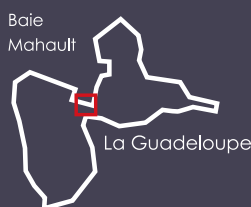
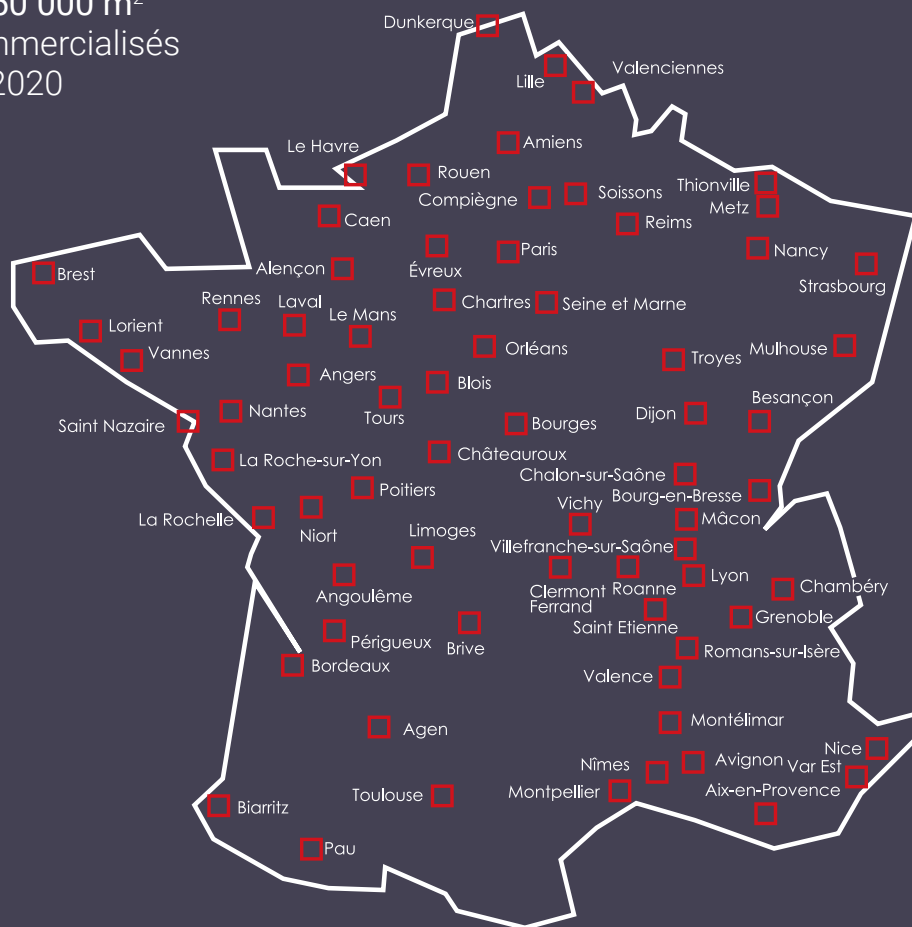
Plus de 70 agences

380 collaborateurs

3 000 transactions

2 350 000 m<sup>2</sup>  
commercialisés  
en 2020

ILS NOUS ONT  
FAIT CONFIANCE :



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



## ARTHUR LOYD DIJON - BESANÇON

10 rue Jean Giono  
21000 DIJON  
03 80 600 000

[dijon@arthur-loyd.com](mailto:dijon@arthur-loyd.com)

14 B rue Lafayette - Parc BeePos  
25000 BESANÇON  
03 81 26 20 20

[besancon@arthur-loyd.com](mailto:besancon@arthur-loyd.com)

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



# CRÉATEUR «DE» POSSIBILITÉS

INVESTISSEMENT | CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE