

Du 16 au 22 décembre 2024 - N° 4946

le Journal du Palais

2€

L'HEBDOMADAIRE RÉGIONAL D'INFORMATION ÉCONOMIQUE ET JURIDIQUE - (96^e année)

RÉSEAU LÉGALNET BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ



Le portrait du Journal du Palais

Champs et contrechamps

Alexandra Boivin ne s'imaginait pas exploitante agricole. Aujourd'hui céréalière, elle jongle au quotidien entre ses tracteurs en Saône-et-Loire mais aussi les devoirs de ses enfants et son rôle de conseillère municipale en Côte-d'Or. *Page 40*

Dijon métropole présente sa Sem patrimoniale

Le 18 décembre aura lieu le lancement officiel de la société d'économie mixte patrimoniale (SEMPAT) de la métropole dijonnaise lancée cet été. Baptisée D3B pour « Dijon Bourgogne Business Building », l'outil de portage immobilier pour les entreprises est doté d'un capital de 4,8 M€ détenus à 72% par Dijon métropole et la région BFC. *Page 7*

Sens : l'hôtel Epona sur la voie du succès

En lieu et place de l'historique hôtel de Paris et de la Poste, cette nouvelle adresse haut de gamme suscite un vif engouement. *Page 6*

6 pages d'annonces légales

Lire les pages 30 à 35

SPÉCIAL IMMOBILIER

20 pages



Les dossiers du JDP

2024 présente des visages divers, selon que l'on parle d'immobilier résidentiel, de logement social ou de l'immobilier d'entreprise (locaux d'activité tertiaire, industrielle ou entrepôts).

Dijon et sa métropole, qui concentrent les deux tiers des transactions d'immobilier résidentiel du département voit la poursuite de la baisse des transactions ; le logement social, confronté à des listes d'attente à rallonge et un parcours résidentiel en panne, peine à satisfaire les demandes.

Quant à l'immobilier d'entreprise, s'il

doit faire face à la mutation du travail, il confirme sa stabilité : un retour à la normale après l'euphorie post-covid.

Et c'est heureux, car il reste un secteur stratégique du marketing territorial, comme nous l'ont confirmé des élus présents au Simi, le salon de l'immobilier d'entreprise à Paris qui a été l'occasion aussi pour l'Agence de développement économique régionale, l'AER BFC, de présenter officiellement son outil digital d'aide à la maîtrise foncière pour les EPCI, décideurs et techniciens : Ofer BFC.

Pages 9 à 28

Du nouveau à l'aéroport Dijon-Bourgogne. *Page 4*

R 28302 - 4946 - 2€



Gessica center
Hôtel d'entreprises

DIJON / LONGVIC
Parcs d'Oscara



Domiciliation

Bureaux permanents

Bureaux de passage

Salles de réunion

Secrétariat

8 chemin de la Noue, 21600 LONGVIC - contact@gessicacenter.fr - 03 80 52 03 52 - www.gessicacenter.fr

Cristalead
INGÉNIERIE

CONSTRUIRE
VOS AMBITIONS

03 80 79 34 03

www.cristalead.fr



Dossier

IMMOBILIER

2024 présente des visages divers, selon que l'on parle d'immobilier résidentiel, de logement social ou de l'immobilier d'entreprise (locaux d'activité tertiaire, industrielle ou entrepôts).

Sur le plan de l'immobilier résidentiel, Dijon et sa métropole, qui concentrent les deux tiers des transactions du département, voit la poursuite de la baisse de celles-ci ; le logement social, confronté à des listes d'attente à rallonge et un parcours résidentiel en panne, peine à satisfaire les demandes.

Quant à l'immobilier d'entreprise, s'il doit faire face à la mutation du travail, il confirme sa stabilité : un retour à la normale après l'euphorie post-covid.

SOMMAIRE

Page 10

Une année compliquée pour le logement neuf

Page 14

Le logement social est-il malade ?

Page 18

L'immobilier d'entreprise, un enjeu territorial

L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL TOUJOURS À LA PEINE

Le flou politique national, la situation géopolitique internationale, la crise et les taux directeurs des banques centrales, et subséquemment, le moral des ménages : l'activité des offices notariaux reflète avec fidélité le contexte économique global et ses conséquences sur le marché du logement résidentiel. Un marché bien morose, comme le confirme Me Nicolas Taiclet, vice-président délégué pour la Côte-d'Or de la chambre interdépartementale des notaires, et notamment dans le neuf (-50% de transactions). L'explication tient à plusieurs causes : des primo-accédants empêchés depuis deux ans par un monde bancaire devenu plus exigeant, alors que l'inflation a fortement attaqué le pouvoir d'achat et que les prix au mètre carré connaissent une envolée sur Dijon, là où se concentre la majorité des transactions ; un cadre réglementaire du parc voué à la location qui se durcit et décourage les investisseurs, tout comme la fin annoncée de la loi Pinel ; une fiscalité sur la pierre dissuasive puisque le Président Macron avait souhaité plutôt encourager les investissements dans l'économie (« la startup nation ») que dans la pierre. « Le Président Macron a toujours considéré que l'investissement immobilier était un métier de rentier », rappelle non sans aigreur Me Taiclet. « Je transformerais l'ISF en impôt sur la rente immobilière. J'exonérerais tout ce qui finance l'économie réelle », avait en effet clamé le candidat Macron en 2017 avant sa première élection.

IMMOBILIER VS STARTUP NATION

Un qualificatif injustifié pour les propriétaires confrontés aux remises en état de leurs biens après des locataires indécents, la mise aux normes en termes de performances énergétiques, le non-paiement de loyers... Autant de raisons qui expliquent pourquoi les investisseurs se sont détournés de l'immobilier pour élire des placements moins rentables certes, mais aussi moins risqués comme l'assurance-vie en euros. Ajoutons à cela les difficultés de recrutement dans le secteur du bâtiment, la hausse des matières premières, la raréfaction du foncier disponible et l'on obtient tous les ingrédients d'un secteur en crise.

Pour autant, tout n'est pas si noir : d'une part, les taux directeurs des banques centrales se desserrent, et avec eux la possibilité d'accès au crédit des particuliers, les primo-accédants d'aujourd'hui étant particulièrement scrutés dans la perspective du marché dans dix ans ; et les Français restent malgré tout attachés à la pierre, placement « de bon père de famille » qui porte en lui à la fois le côté rassurant du patrimoine et la promesse de la plus-value à la revente.

Dans une ville comme Dijon, Me Taiclet se veut rassurant : il reste des biens. Dans le neuf, mais avec des prix (4.650 €/m²) qui doivent se justifier en termes de prestations ; et dans le bel ancien, à condition de mettre le prix pour une rénovation de qualité qui sera de toute façon toujours plus avantageuse que le prix du neuf. C'est donc désormais du côté de la société et de ses évolutions qu'il faut regarder pour anticiper le marché : les jeunes générations aisées choisiront-elles le placement de leurs aînés en investissant dans la pierre, ou ces travailleurs plus nomades que leurs parents, biberonnés à la startup, privilégieront-ils la location et le placement dans l'économie réelle ?

Emmanuelle de Jesus

« ON CONTINUE DE VOIR UNE BAISSSE DES TRANSACTIONS QUI EST D'ENVIRON -22% SUR L'ANCIEN ET -50% DANS LE NEUF. »

ME NICOLAS TAICLET, CHAMBRE INTERDÉPARTEMENTALE DES NOTAIRES DE LA COUR D'APPEL DE DIJON.

3.000

Le nombre de transactions immobilières en Côte-d'Or sur une année glissante au 31 août 2024, dont 2.000 sur Dijon ville, 2.516 en englobant le territoire de la métropole dijonnaise.

+6,3%

La hausse des prix du neuf à Dijon sur une année glissante au 31 août 2024.

4.650€

Le prix moyen au m² de l'immobilier neuf à Dijon.





2.000€

Le prix moyen au m² de l'immobilier ancien.

-22% et -50%

La baisse des transactions en Côte-d'Or sur une année glissante au 31 août 2024, respectivement dans l'ancien et le neuf.

Montage
d'opérations
immobilières



Maîtrise
d'œuvre



Ingénierie green
building



Gros œuvre,
génie civil



Contractant
général



GROUPE GUITON

Donner du sens
à vos constructions

3 rue du point du jour 21800 Chevigny-Saint-Sauveur – 03.80.65.95.30 – www.groupe-guiton.fr

« LES GENS RESTENT ATTACHÉS À LA PIERRE »



Quel est le principal enseignement du marché de l'immobilier privé depuis un an ?

Nicolas Taiclet. La confirmation de la baisse des transactions. On continue de voir une baisse des transactions qui est d'environ -22% sur l'ancien et -50% dans le neuf.

Quelle en est la raison ? Un manque de biens ou un manque d'intérêt ?

Clairement un manque d'intérêt. Le neuf attire principalement les primo-accédants. Or, avec la hausse des taux et le resserrement de l'accès au crédit qu'on a constaté notamment en 2022 et 2023, ils ont été beaucoup écartés du marché immobilier. Cela, on le paiera à l'avenir ! Car les primo-accédants d'aujourd'hui sont nos revendeurs dans cinq ou dix ans, qui deviennent les acheteurs de plus gros biens. Quand on se prive d'une vague de primo-accédants, on retrouve ce manque dans quelques années... Et l'on aura une nouvelle crise immobilière ! D'autant que ces primo-accédants empêchés restent dans le locatif, avec les soucis des propriétaires liés au DPE, et la crainte des investisseurs par rapport à la loi du 6 juillet 1989 (*tendant à améliorer les rapports locatifs, intégrant les modifications de la loi du 22 août 2021 pour obliger les propriétaires à proposer des logements décents et désormais aux normes énergétiques, Ndlr*) régulièrement amendée dans le sens de la protection des locataires. Aujourd'hui nous avons tous dans nos études des clients qui revendent des biens immobiliers parce qu'ils ont eu de très mauvaises expériences avec des locataires. Enfin, il y a des gens qui se détournent de l'investissement locatif et immobilier pour choisir vers des investissements à long terme moins rentables, mais plus sécurisés, type assurance-vie avec des fonds en euros. Avec des taux de 0,9%, 1,2%, ces assurances-vie rapportaient 1,5%, 1,8%... au niveau de la rentabilité évidemment, c'est moins que de l'immobilier, mais au moins pas de souci de gestion, c'est le banquier ou l'assureur qui gère, ce sont des fonds en euros donc des emprunts d'État avec des pays comme la France, l'Allemagne... donc aucun risque.

Quel est l'impact de la fin annoncée de la loi Pinel ?

La fin de la loi Pinel (*défisicalisation pour l'investissement à destination locative, Ndlr*) fin décembre 2024, sans qu'un dispositif alternatif ne soit annoncé à ce jour, c'est la fin de la « carotte » fiscale pour la première fois depuis de nombreuses décennies, qui refroidit bien évidemment les investisseurs. Enfin, il y a le prix. Les prix dans le neuf sur Dijon ont encore augmenté de 6,3% sur un an ! On est sur

un prix moyen de 4.650 € du m² dans le neuf sur Dijon, alors que dans l'ancien on est à 2.000 € ! Ceci explique aussi la baisse des transactions : sur un an à Dijon on comptabilise 266 transactions dans le neuf, 150 sur le reste la métropole, à comparer aux 2.516 transactions annuelles...

Reste-t-il des biens dans l'ancien ?

Oui, il y en a. C'est assez divers. Vous allez trouver de très beaux appartements en centre-ville, de très belles maisons en périphérie de Dijon, des biens à rénover... Or, à 1.000 € HT du m² de travaux, on a déjà une belle rénovation, à un prix qui reste toujours compétitif par rapport au prix du neuf. Les particuliers qui veulent acheter comme les investisseurs peuvent logiquement se dire qu'ils préféreront acheter de l'ancien, même à rénover. Ce phénomène vient aussi expliquer pourquoi le neuf aujourd'hui, est compliqué.

Et dans le neuf ?

On a suffisamment de produits. Il y a des programmes qui certes sont complètement à l'arrêt, car la commercialisation s'avère compliquée. Mais il y a de la réserve foncière, il y a des programmes... ce sont les clients du neuf qui font défaut. Vu le prix du neuf à Dijon, il faut arriver à justifier auprès de votre client que ça vaut deux fois et demi l'ancien ! Les clients regardent le prix, regarde la nature des biens. Le bien convoité est la petite copropriété : le petit ensemble immobilier, avec un peu de qualité architecturale, dans un quartier au calme, un peu arboré se vendra. Les grosses copropriétés de 120 lots se vendent beaucoup moins bien.

Est-ce que les incertitudes concernant le Projet de loi de finances (non voté au moment de l'entretien, Ndlr) inquiètent vos clients ?

Il y a des inquiétudes, déjà parce que le PLF n'est toujours pas adopté, il est parti au Sénat sans avoir été voté par l'Assemblée nationale. S'en est suivi une commission mixte paritaire puis un 49.3 (*Depuis, le gouvernement Barnier est tombé et au moment de la rédaction de ces lignes, François Bayrou venait d'être nommé à Matignon, Ndlr*). Il y a toujours une incertitude par rapport à la fiscalité, notamment sur l'immobilier car vous ne trouverez pas plus taxé que l'immobilier en France. Vous avez de gros revenus, vous touchez des dividendes ou vous faites des plus-value ? Vous serez taxé au maximum, quoiqu'il arrive, à 30%, cotisations sociales incluses. Vous touchez des revenus fonciers, vous êtes dans la même situation de revenu qui vous placent dans la tranche marginale ? Vous allez avoir un taux d'imposition de 41% contre 12,8% sur les dividendes et vous allez avoir les 17,2% de cotisations sociales. Cela peut aussi expliquer pourquoi les investisseurs peuvent se détourner de l'immobilier. Cela a été un choix politique, assumé par notre Président actuel dès le départ, qui voulait privilégier les investissements dans les start-up et les entreprises.



Entretien avec Nicolas Taiclet, vice-président délégué pour la Côte-d'Or de la Chambre interdépartementale des notaires de la Cour d'appel de Dijon.



Mais si on « tape » sur l'immobilier, on tape sur tout un pan économique. Depuis deux bonnes années, on le paye.

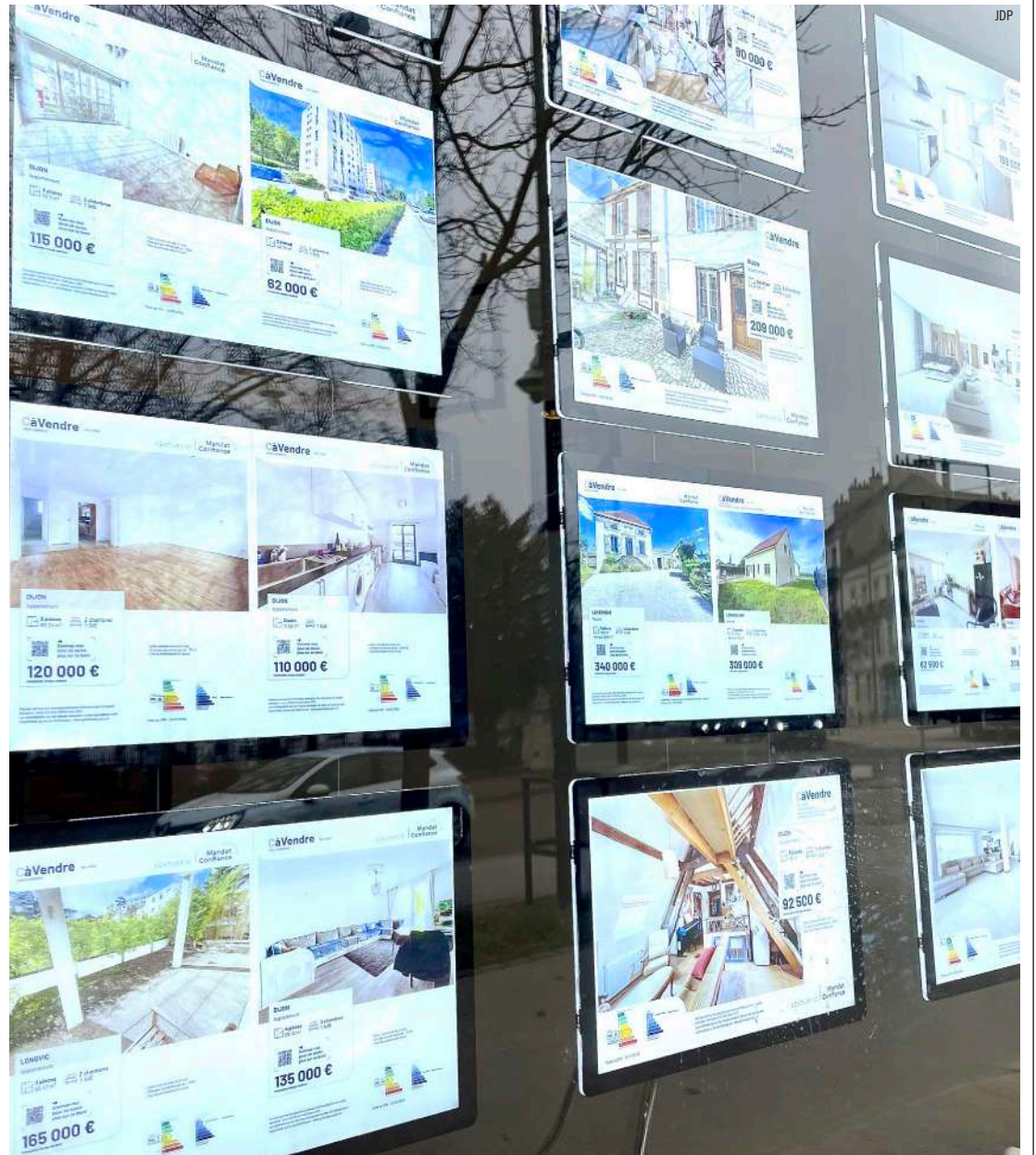
Que devient alors l'investissement dans la pierre ? Est-il toujours une valeur refuge ?

L'investissement immobilier reste, car les gens sont attachés à la pierre... Il y a ce côté psychologique, rassurant, de se dire : « J'ai un logement ». Que je vais louer, que je vais faire occuper à mes enfants, garder en résidence secondaire... Nous constatons que c'est un secteur cyclique. Quand les gens viennent nous voir, nous leur précisons d'abord qu'il faut voir à long terme. La durée d'investissement dans l'immobilier, nous la conseillons minimum sur 15 ans. Et à long-terme, en dehors de périodes de crise comme on a pu la connaître en 2008, que l'on connaît depuis 2022 et 2023, quand vous prenez le taux de rendement brut sur l'immobilier qui est en moyenne entre 5 et 6% brut, même si vous vous faites ponctionner au titre de l'impôt, de la taxe foncière, des charges de copropriété... cela reste quand même des rendements nets qui sont autour de 3, 3,5% qui ne sont pas si mauvais. Et il y a toujours l'optique de la plus-value lors de la revente. C'est ce côté positif qu'il faut voir : un investissement qui reste malgré tout rentable.

Est-ce un atout face au monde bancaire ?

Oui ! Cela peut être une garantie pour le banquier avec qui on négocie un prêt par exemple, parce qu'il a besoin d'être rassuré... même s'il faut reconnaître que cela se desserre un peu. Depuis le printemps 2024, la BCE a baissé trois fois ses taux directeurs, on trouve des taux sur 20 ans à 3,5%, même un peu en-dessous alors qu'on trouvait l'année dernière des taux qui étaient à 4,6% voire 4,8% sur des emprunts à 25 ans. Gagner un point de taux, cela libère le marché, cela donne une possibilité d'emprunt à des gens qui en étaient privés. Ce n'est pas l'euphorie de la période post-Covid, mais on voit quand même du mieux.

Propos recueillis par Emmanuelle de Jesus



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE



CONSULTEZ UN NOTAIRE



Contactez-nous !
ci-dijon.notaires.fr



Notaires
de France

27
152

CHAMBRE
DES NOTAIRES
Côte-d'Or • Saône-et-Loire
Haute-Marne

Mon notaire, mon partenaire

LE LOGEMENT SOCIAL EST-IL MALADE ?

Les bailleurs sociaux évoluent actuellement dans un environnement où les contraintes sont à la fois financières, économiques et sociales. Selon Christophe Bérion, directeur général d'Orvitis : « le logement social est malade. Et les premiers symptômes remontent à 2018 avec la mise en place par l'État de la réduction de loyer de solidarité (dispositif destiné à rendre incolore la baisse des APL pour les locataires du parc social les plus pauvres, soit deux des huit millions de locataires HLM. Ndlr). Cette mesure entraîne un manque à gagner significatif pour les bailleurs sociaux. La perte nette de recettes locatives a grevé les fonds propres d'Orvitis de plusieurs dizaines de millions d'euros depuis son application (soit environ 2,5 M€ de revenus en moins par an) ». Dans un référé daté du 4 mars 2021, la Cour des Comptes ne dit pas autre chose dans sa première évaluation de la réforme. La Cour estimait alors l'amputation des marges de manœuvre financières des organismes HLM à 4,5 % des rendements locatifs, notant par ailleurs, que l'entrée en application de la RLS a engendré une réduction des capacités d'auto-financement dans le secteur HLM, dont découle une diminution des investissements. Les dépenses d'entretien courant et de gros entretien du parc social sont ainsi en recul, d'environ -7 % en valeur. Un désengagement qui n'est « pas longtemps soutenable », estime la Cour des Comptes. Cette dégradation de la situation financière des bailleurs sociaux intervient

dans un contexte de forte hausse de la demande en logements à loyer modéré, « comme on n'en a jamais connue jusqu'ici », affirme Christophe Bérion. « Sur la Côte-d'Or en un an, la demande a augmenté de près de 8 % », appuie Béatrice Gaulard, directrice générale d'Habellis, groupe Action Logement. « En janvier 2024, nous avons déjà 14.739 demandes de logements sociaux, alors que le parc de logements existants sur le département est de 14.000 », complète Christophe Bérion. Une explosion de la demande qui conduit à un allongement des périodes d'attente pour l'obtention d'un bien : « sur la métropole, nous sommes pratiquement à un an », déplore Christophe Bérion. Ce phénomène s'explique par trois grandes causes : la paupérisation de la population, « la chute

du pouvoir d'achat et l'augmentation des charges liées aux énergies et à la rénovation des bâtiments a entraîné un transfert des locataires du parc privé vers le logement social », l'éclatement des

ménages, « Orvitis enregistre une augmentation de la part de familles monoparentales dans ces logements », le vieillissement de la population qui conduit à une diminution de la rotation des logements disponibles et un parcours résidentiel en panne « Avant la crise, nous avions environ 30 % de nos locataires qui quittaient leur logement social pour l'accession à la propriété ». « Les potentiels acquéreurs sont ralentis dans leur projet d'accession à la propriété, dans une période où les taux d'intérêt augmentent en même temps que les prix des logements par le jeu d'une production plus

“ SUR LA CÔTE-D'OR EN UN AN, LA DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX A AUGMENTÉ DE PRÈS DE 8 %. C'EST UN RECORD ! »

BÉATRICE GAULARD, DIRECTRICE GÉNÉRALE D'HABELLIS.



FREEMIX



Pour construire, entretenir et rénover plus de **11 000 logements**, nous publions chaque année des dizaines d'appels d'offres et participons ainsi au développement économique de Dijon métropole, de la région Bourgogne Franche-Comté...

Ces consultations sont de **véritables opportunités** pour votre entreprise.



Unissons nos talents pour le confort de nos locataires et contribuer à l'attractivité de Dijon métropole !

Plus d'informations sur www.granddijonhabitat.fr



2,5 M€

C'est la perte de revenu locatif enregistré par Orvitis depuis 2018.

« NOUS SOMMES PASSÉS DE 100 LOGEMENTS ÉCO-RÉNOVÉS PAR AN À 200 AVEC POUR OBJECTIF D'ÉRADIQUER EN 2030 TOUTES LES PASSOIRES THERMIQUES DE NOS 13.500 LOGEMENTS. »

CHRISTOPHE BÉRION, DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ORVITIS

20.000 à 30.000 €

c'est le coût moyen de la réhabilitation d'un logement social.

chère, liée à l'augmentation des coûts des matériaux. Ces phénomènes conjugués mettent à mal la solvabilité des prétendants à l'accession », argue Béatrice Gaulard.

Face à ces différents constats, nous serions enclins à penser que la construction de HLM bat son plein dans notre pays. Or, c'est tout l'inverse, affirme Christophe Bérion : « L'État avait promis 125.000 nouveaux logements par an, dans les faits nous sommes plutôt autour de 80.000. Un déficit en foncier neuflé à la fois à un renchérissement des coûts de construction (prix de revient en hausse de 30 % en lien avec l'inflation) et à une baisse des subventions conduisant à une utilisation plus grande des fonds propres. Il y a dix ans, nous avions 10 % de fonds propres consommés pour 30 % de subventions. Aujourd'hui, c'est l'inverse ! De plus, les promoteurs, dans leurs programmes de construction, réservent de moins en moins de place aux logements sociaux. En 2024, nous avons 300 logements en vente en l'état futur d'achèvement contre plus de 1.000, il y a trois ans, ce qui nous oblige à densifier notre apport en logements en maîtrise d'ouvrage direct, grevant de nouveau d'autant nos fonds propres : nous sommes dans une situation économique qui ne cesse de se tendre. »

ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION

La solution se trouve peut-être dans la réhabilitation du patrimoine existant : « Il y a dans ce domaine matière à mettre en place une vraie dynamique tant que l'accompagnement de l'État, de l'Europe, la région et des dispositifs de type certificats d'économie d'énergie (C2E), seront là. Ce sur quoi, nous avons malheureusement quelques inquiétudes aujourd'hui », s'alarme Christophe Bérion qui affirme qu'Orvitis s'est engagé dans une volonté forte de réhabilitation de son patrimoine existant. « Nous sommes passés de 100 logements éco-rénovés par an à 200 avec pour objectif d'éradiquer en 2030 toutes les passoires thermiques de nos 13.500 logements. En 2026, plus aucun de nos produits ne sera chauffé au fioul et la part d'énergie renouvelable sera portée à 40 % ». L'enjeu se trouve également dans la redistribution des logements : « Dans notre parc nous avons un grand nombre de bâtiments des années 1970, conçus pour accueillir les familles de salariés de l'industrie. Ils ne possèdent pas d'ascenseur et présentent des appartements de type 4 ou 5 pièces. Cinquante ans après ce type de configuration ne répond plus aux nouvelles typologies de population (famille monoparentale, retraité...) et aux enjeux d'accessibilité ». Orvitis a ainsi réalisé sur Chenôve une opération de réhabilitation et de redistribution des logements sur un immeuble. « Nous avons déconstruit en partie 34 logements T4 et T5 en plus petits lots de type T2 et T3, tout en conservant le total de départ de 90 logements. L'ensemble a été équipé d'ascenseurs et une partie résidence senior a été créée ». Le coût de cette opération, qui répond également à la problématique de la loi Zéro artificialisation nette (ZAN) s'élève à 9 M€ dans le cadre de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). « Un coût de la réhabilitation qui a également flambé ces dernières années passant d'une moyenne de 60 à 80.000 € par logement, il y a trois ans à 20 à 30.000 € aujourd'hui », alerte Christophe Bérion, qui déclare un budget d'investissement de 40 M€ par an, avançant avoir fait évoluer son activité d'une production hier à dominante neuve à la rénovation accentuée de son patrimoine existant : « Nous sommes passés de 2/3 d'investissements dans le neuf contre 1/3 sur la rénovation à une proportion de 50-50 aujourd'hui ». « Habbellis, sous l'impulsion du groupe Action Logement, essaie de maintenir un niveau de production pour tenter de répondre aux besoins à un moment où il convient également de maintenir le parc à un bon niveau de réhabilitation, pour tenir les enjeux de la transition énergétique. Dans ce contexte complexe, l'exercice vise à tenter un équilibre entre ces deux axes d'intervention, à un moment où les coûts de réhabilitation ont connu une hausse de plus de 20 % en quatre ans – coûts des matériaux mais également ▶▶▶

Des street artists de renom ont participé à la transformation de Fontaine d'Ouche en quartier à énergie positive dans le cadre du programme Response en réalisant des fresques monumentales pour réhausser l'aspect visuel des bâtiments. Crédit : Grand Dijon Habitat.

►►► augmentation des coûts liés par exemple aux contraintes réglementaires (périmètres de sauvegarde en centre ancien...), affirme pour sa part Béatrice Gaulard. L'enjeu de la décarbonation du parc immobilier est également une préoccupation majeure de Grand Dijon Habitat, dans le cadre du programme Response qui vise à faire du quartier de Fontaine d'Ouche un exemple en matière de lutte contre le réchauffement climatique en favorisant la consommation renouvelable d'électricité produite directement au sein du quartier. Au total, cette opération d'autoconsommation collective regroupe 487 logements ainsi que les bâtiments municipaux du quartier (piscines, écoles, gymnases ainsi que les groupes scolaires Buffon et Anjou). Ce sont plus de 1.100 habitants qui vont devenir acteurs de leur consommation d'énergie. Dans le détail des panneaux photovoltaïques ont notamment été installés sur l'îlot Franche-Comté et les bâtiments ont été équipés de thermostats intelligents : interrupteurs présence-absence, thermostats connectés à la météo locale pour adapter le chauffage à la température extérieure, vannes thermostatiques avec coupure du chauffage lors de la détection d'une fenêtre ouverte, thermostats auto-apprenant... « Sur ce projet les locataires sont pleinement impliqués avec une contribution à l'investissement et à l'entretien des panneaux photovoltaïques en échange d'écono-

mies réelles sur leurs charges. Après plus de cinq ans de travail, nous venons de trouver aujourd'hui l'équilibre économique du projet avec un prix du rachat par le réseau de l'excédent produit fixé sur 20 ans », confie Hamid El Hassouni, président de Grand Dijon Habitat. Le bailleur de la collectivité est également partenaire du projet métropolitain Climat et Biodiversité et fait partie d'un groupe de réflexion impliquant l'université de Bourgogne, le CHU, Dijon Métropole et la Banque des Territoires. L'idée étant de

trouver des synergies, d'identifier des convergences, de faciliter des achats groupés sur la question notamment de la transition énergétique des bâtiments. Si Dijon Métropole à la chance de posséder un réseau de chauffage urbain

“ AVEC LE PROGRAMME RESPONSE À FONTAINE D'OUCHE CE SONT PLUS DE 1.100 HABITANTS QUI VONT DEVENIR ACTEURS DE LEUR CONSOMMATION D'ÉNERGIE. »

HAMID EL HASSOUNI, PRÉSIDENT DE GRAND DIJON HABITAT.

très performant avec un taux de verdissement parmi les moins émetteur en carbone de France, l'habitat reste un gros émetteur de gaz à effet de serre. « Grand Dijon Habitat a une conscience extrême de sa responsabilité sociale et environnementale. Nous souhaitons ainsi pouvoir investir dans les énergies renouvelables le plus facilement possible avec un leitmotiv : que cela ne coûte rien aux locataires. Pour cela nous devons repenser nos modèles économiques, viser une dépendance aux subventions de plus en plus faible. Il conviendrait également d'alléger la réglementation notamment sur la question de la zone de distribution de



Habellis 
Groupe ActionLogement

**CONSTRUIRE
LOUER
RÉHABILITER**

PARTOUT EN BOURGOGNE

Habellis, pour construire ensemble vos projets de demain !

Habellis accompagne les collectivités et les communes dans les solutions **d'habitat abordable**.

En plaçant le lien emploi-logement au cœur de ses actions, Habellis est au plus proche des salariés d'entreprise en proposant ses différents produits de logement.

& VENDRE


AQISIA
par Habellis

Aqisia par Habellis propose des biens adaptés aux différents besoins et budgets, dans l'ancien comme dans le neuf. Et toujours avec notre produit d'accèsion PSLA : vous louez, vous testez, vous achetez !

aqisia.fr

Rejoignez-nous sur
habellis.fr

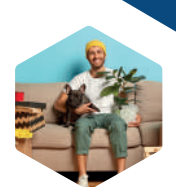
Le Frenaud - Châtenoy-le-Royal



**Plus de
18 500
LOGEMENTS
ET ÉQUIVALENTS
GÉRÉS**



Clément Janin - Dijon



Saint-John Perse - Dijon



197

C'est le nombre de logements sociaux livrés par Grand Dijon Habitat en 2024 sur la métropole.

« NOUS AVONS SEGMENTARISÉ NOTRE OFFRE AFIN DE MIEUX RÉPONDRE À LA RÉALITÉ FONCIÈRE ET AUX BESOINS SPÉCIFIQUE DE CHAQUE COMMUNE DU TERRITOIRE EN MATIÈRE DE LOGEMENTS SOCIAUX, QU'ELLE SOIT RURALE OU URBAINE. »

CHRISTOPHE BÉRION, DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ORVITIS

Entre
70 et 80 %

c'est la part, parmi les 28 millions de ménages qui résident en France métropolitaine dans un logement ordinaire, qui est éligible au parc social.

l'énergie produite sur les toits en photovoltaïque qui aujourd'hui est limitée à un rayon de deux kilomètres de la source d'émission. Idéalement, il faudrait la porter à l'échelle du territoire dans lequel nous sommes implanté, afin de penser nos besoins énergétiques en autoconsommation de manière globale. Et ainsi de pouvoir par exemple redistribuer un excédent présent sur une zone du territoire vers un bâti en déficit énergétique à l'autre de ce même territoire», défend Hamid El Hassouni.

S'ADAPTER AUX MUTATIONS DE LA SOCIÉTÉ

Sur la question de l'évolution de la typologie de population et la variabilité des besoins en fonction des différents territoires ruraux ou urbains, Orvitis a également mise en place une segmentation de son offre avec la création de marques cibles. « Avec 30 % de nos locataires qui ont plus de 65 ans, nous avons souhaité travailler sur une adaptation de nos produits au vieillissement de la population ». La marque Sérénitis a ainsi été déployée sur 15 résidences, de 20 logements en moyenne, sur le département. Dans ces logements les aînés profitent de douches à bac extra plat, de volets roulants électriques, d'ascenseurs..., le tout dans des résidences à taille humaine, sécurisées, avec salle dédiée aux activités communes, présence d'un gestionnaire de résidence et à proximité des services essentiels, des commerces et des acteurs de la santé. « Nous adaptons également sous le label Sérénitis certains de nos logements en résidences classiques. Nous mettons en place également des logements inclusifs en lien avec la démarche du département d'aide à la vie partagée, afin de rompre l'isolement et la solitude trop souvent associés au vieillissement », ajoute Christophe Bérion. Orvitis s'est également intéressé aux étudiants et apprentis, qui en matière de logement n'ont pas le réflexe du logement social, alors que bien souvent ils y ont droit. « Nous avons créé Loc'Izy dont la meilleure illustration est la rénovation en cours de la résidence du boulevard de la Trémouille à Dijon, où dès le deuxième semestre 2025, les jeunes de moins de 30 ans pourront profiter de logements meublés accessibles sans frais de dossier ni caution ». À Dijon et Fontaine-les-Dijon une quinzaine de logements a déjà été labellisée Loc'Izy et des projets voient le jour à Beaune ou encore à Semur-en-Auxois. Enfin, le bailleur social vise une troisième cible « celle des cadres qui bien qu'ayant davantage de ressources restent dans les plafonds du logement social ». Avec eux, l'objectif est de relancer le parcours résidentiel et l'accès à la propriété. Baptisé IM-Ô, cette marque vise ainsi à toucher des personnes qui ne pensent pas au logement social, alors qu'entre 70 et 80 % des Français qui résident dans un logement ordinaire y ont droit. À Dijon, 24 appartements de la rue des Genois s'inscrivent dans cette nouvelle gamme, de petits pavillons sont en construction à Belle-neuve (21) et un programme de rénovation est en cours à Gevrey-Chambertin. « Ces trois marques objectivent également une meilleure adaptation à la réalité foncière et aux besoins spécifiques de chaque commune du territoire. Ainsi Sérénitis trouvera toute sa pertinence en milieu rural où la question du vieillissement de la population est prégnant. À l'inverse Loc'Izy a une vocation plus citadine ». De leur côté Habelis et le Groupe Action logement s'adressent au plus grand nombre avec une cible plus spécifique sur les salariés d'entreprise avec l'objectif de favoriser le lien emploi/logement : « nos offres aujourd'hui sont disponibles au travers de divers sites notamment par le biais de ALIN mis à disposition des salariés et une communication au plus près de services RH des entreprises, en lien avec Action logement service », précise Béatrice Gaulard. □

Frédéric Chevalier

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE, ENJEU DE MARKETING TERRITORIAL

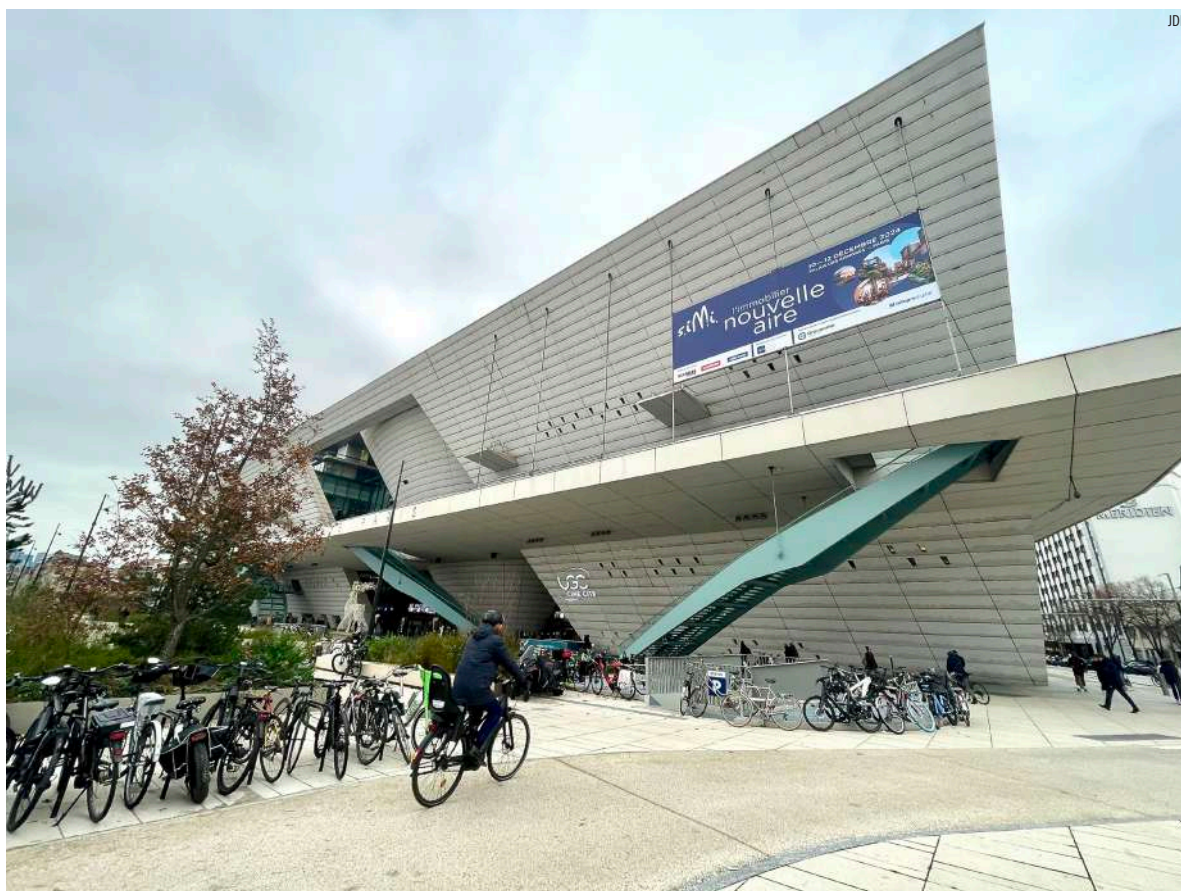
La Bourgogne Franche-Comté est là « pour vendre une région industrielle, avec des capacités d'accueil en termes d'emplois, de recherche, qui accompagne aussi les filières innovantes... c'est ce que nous vantons aujourd'hui. Je souhaite que ce Simi soit un nouveau succès dans une période un peu incertaine, où les investissements se sont ralentis. Il y a une perte de confiance alors que nous avons pas mal de projets. Nous allons vivre sur ce stock, en espérant que nous aurons de meilleurs jours devant nous ». C'est par ces mots que Jean-Claude Lagrange, conseiller régional et président de l'Agence économique régionale BFC (AER BFC) a introduit la présentation du nouvel outil de maîtrise foncière (voir ci-contre), sur le stand de la région BFC au Simi, le Salon de l'immobilier d'entreprise de Paris. Dans un contexte en effet de resserrement des demandes, se montrer offensif et innovant pour séduire les investisseurs devient un enjeu autant politique qu'économique, voire, pour une région vieillissante comme la nôtre, vital.

Or, dans le concert des régions, la BFC doit dépasser son image de territoire où il fait bon vivre, pour rappeler ses autres atouts : « Nous sommes connus bien sûr pour être une grande région patrimoniale, pour la qualité de nos tables ou de nos vins, mais il est important de rappeler que nous sommes tout à fait disposés à accueillir en Bourgogne Franche-Comté des investisseurs, des aménageurs, celles et ceux qui pourront aider et accompagner nos entreprises ou nous amener des entreprises pour qu'elles puissent se développer », souligne le vice-président régional au développement économique Nicolas Soret. Pour mémoire, la « petite » BFC au regard de ses puissants voisins Aura, Île-de-France ou Grand Est, est la 5^e région française en termes d'investissements étrangers !

FAIRE UNITÉ À PARIS

La région dispose à l'heure actuelle de 2,8 m² de bureaux et 1.600 hectares de zones d'activités, dont 600 hectares immédiatement mobilisables, dispatchés sur l'ensemble du territoire, ce qui constitue d'ailleurs un des enjeux (voir ci-contre). Sur le Simi, la région BFC était représentée, en sus de l'AER BFC, par 16 collectifs de territoires, venus de l'Auxerrois au Nivernais en passant par le Territoire de Belfort ou le Grand Besançon... Les attentes sont différentes : pour Marc Botin, maire de Dixmont (Yonne) et président du Grand Senonais, l'important en venant à Paris est de faire unité dans la région et avec ses voisins du Jovinien et de l'agglomération migennoise : « Si un investisseur finit par choisir Joigny ou Migennes plutôt que Sens, cela rejailit sur l'ensemble du territoire » ; le maire de Nevers et président de Nevers Agglomération, Denis Thuriot, également conseiller régional renchérit : « Il est intéressant ici, je trouve, de "chasser en meute" et de montrer que l'on est un territoire avec des offres variées ». Le territoire nivernais a fait le choix de promouvoir son axe ligérien, de Cosne-Cours-sur-Loire au nord à sa frontière sud avec la région Aura pour capitaliser sur sa position stratégique entre Paris et Lyon. Une mutualisation d'atouts intelligente qui interroge d'autant plus la présence de Dijon Métropole, du Creusot-Montceau et de Mâcon agglomération sur le même salon mais sur un autre stand, un niveau plus bas... □

Emmanuelle de Jesus



Le Simi (Salon de l'immobilier d'entreprise) a traditionnellement lieu Porte Maillot au Palais de Congrès. L'édition 2025 se tiendra Porte de Versailles. Sur 20.000 m², les collectivités locales et leurs interlocuteurs de la commande publique, les brokers, les chefs d'entreprise... échangent et prennent contact pour, peut-être, de futures implantations.

L'agence économique régionale (AER BFC) est présente depuis six éditions sur le SIMI, le rendez-vous parisien de l'immobilier d'entreprise, entourée en 2024 par 16 collectivités locales sur 180 m².



UN OUTIL INNOVANT, pour la maîtrise foncière



Le Simi 2024 a été l'occasion pour l'AER BFC d'officialiser son observatoire offrant une vision en temps réel du foncier économique disponible sur tout le territoire bourguignon franc-comtois.

« Géomaticien » : sous ce vocable, les compétences de Yohann Dumon : « Mon métier a-t-il expliqué à l'occasion du Simi 2024, est de mettre la cartographie, l'information géographique au service du développement économique de notre région ». Ce travail s'incarne au travers de l'Observatoire du foncier économique de la région Bourgogne Franche-Comté (Ofer BFC), une plateforme numérique, abondée par les datas collectées auprès des collectivités et la collaboration des principaux acteurs privés du secteur (Arthur Loyd, BNP Parisbas Real Estate, CBRE Impact, Cushman&Wakefield, Groupe Idre, NCBC, Square Immobilier, Voisin), destinée aux élus, décideurs et techniciens. « C'est une aide à la prise de décision d'aménagement tout en conciliant développement économique et industriel et sobriété foncière pour contribuer à l'attractivité régionale », poursuit Yohann Dumon, dans un cadre réglementaire défini par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sradet) et le Zéro artificialisation nette défini dans la loi Climat et résilience de 2021.

140 INDICATEURS RÉPARTIS EN 10 THÉMATIQUES

Ofer BFC repose sur « 35.000 hectares observés dans des zones à vocation économique. Le foncier que l'on présente est compatible avec des zones d'activités, industrielles, tertiaires ou logistiques », précise le géomaticien, ce qui a permis le développement d'une base de données exhaustive. Sur chaque territoire, Ofer BFC propose des détails sur la maîtrise foncière, le stade d'aménagement des terrains, le stade de commercialisation, l'état d'occupation (de « jamais occupé » à « friche ») et l'usage, selon les standards de la Cnig (Commission nationale d'informations géolocalisées) desquels la région BFC a d'ailleurs participé à l'élaboration. Elle permet d'affiner la recherche à plusieurs échelles, du Schéma de cohérence territorial (Scot) à la région en passant par les EPCI (établissements publics de coopération

intercommunale). La plateforme est de plus compatible dans son utilisation avec d'autres outils nationaux comme France Foncier +, par exemple.

Outil mutualisé financé par la région BFC, Ofer BFC est innovant dans son fonctionnement puisque les collectivités peuvent y mettre la main, soit de manière totalement autonome en y versant leurs données depuis leurs propres outils ; soit grâce à un outil clef en main fourni par l'AER BFC, qui va accompagner et former les collectivités. Ces contributions permettent une mise à jour en temps réel des données, et ce d'autant qu'Ofer BFC est accessible « en mobilité grâce à une application sur les téléphones », souligne Yohann Dumon.

UN OUTIL POUR LES EPCI

Mis en ligne depuis un an, Ofer BFC a déjà livré des données dont l'AER BFC peut commencer l'exploitation. Ainsi les 600 hectares immédiatement mobilisables évoqués par le vice-président régional en charge de l'économie sont en réalité « très émiettés à l'échelle de la région », détaille Yohann Dumon. De ce diagnostic, on pose une problématique : comment constituer des tenements suffisamment grands pour accueillir une industrie ? La plateforme peut enfin être un outil au service des collectivités, obligées par la loi Climat et Résilience à dresser l'inventaire de leurs zones d'activités : connaissance des occupants, identification de la vacance et consolidation de son indice. Les interventions sur la cartographie et la data sont protégées car exclusivement accessibles par un compte. Au final, il semble logique d'aboutir à une montée progressive en compétences des EPCI quant à la maîtrise de la donnée, tant au niveau de leurs obligations induites par la loi Climat et Résilience que de leurs prérogatives orchestrées par la loi Notré quant au renforcement du périmètre de compétences de ces collectivités locales et notamment de leur stratégie économique.

E. de J.



Cristalead

INGÉNIERIE



CONSTRUIRE VOS AMBITIONS


CONCEPTION


ESTIMATION


REALISATION


COORDINATION


RECEPTION



CONCEPTEUR CONSTRUCTEUR EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

75 - 77 Rue d'Auxonne - 21000 DIJON - 03 80 79 34 03
 cristalead-ingenierie@cristalead.fr
 www.cristalead.fr

IMMOBILIER D'ENTREPRISE UN MARCHÉ EN CRISE ?

Au sortir d'une année 2023 marquée par un second semestre tendu sur la métropole dijonnaise - baisse des transactions, carence foncière, hausse des taux d'intérêt et frilosité bancaire - les professionnels de l'immobilier d'entreprise prédisaient une année 2024 dans la même veine, avec l'espoir que la demande ne désemplisse pas. Interrogés au sujet d'un marché en baisse constante depuis maintenant près de deux ans, les experts témoignent : « La crise de l'immobilier concerne principalement le marché de l'investissement, constatent Damien Voisenet et Bruno Dormoy, co-gérants de Cushman & Wakefield. Le volume d'investissements observé sur la dernière décennie en France était de l'ordre de 27 Mds€ par an en moyenne. En 2023 ce volume est descendu en dessous de 12 Mds€ ; il devrait être identique ou proche pour 2024 sur la base des éléments statistiques en possession de notre service étude ». « Ce n'est pas une crise profonde, qui impliquerait une augmentation significative des locaux vacants et une baisse notable des prix, poursuit Florent Puchot, gérant de Progestim. Le marché connaît simplement un ralentissement. Il s'agit davantage d'une crise de confiance que d'une crise structurelle ». « La crise s'accroît, on sent encore cette année que c'est en déclin mais ce n'est pas une catastrophe comme on peut le voir dans l'immobilier résidentiel », complète Yannick Cochu, gérant de NCBC. « La crise la plus grave que j'ai pu connaître est la crise de la suroffre, de la surabondance de biens, d'une profusion de bâtiments (ou de logements) qui tire les loyers et les prix de vente par le bas, ▶▶▶



« 2025 SERA ENCORE UNE ANNÉE COMPLIQUÉE. IL NE DEVRAIT PAS Y AVOIR DE REPRISE AVANT LE PREMIER SEMESTRE 2026. »

YANNICK COCHU - NCBC



« LE MARCHÉ CONNAÎT SIMPLEMENT UN RALENTISSEMENT. IL S'AGIT DAVANTAGE D'UNE CRISE DE CONFIANCE QUE D'UNE CRISE STRUCTURELLE. »

FLORENT PUCHOT - PROGESTIM

ncbc
L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE



JLL
PARTENAIRE

www.ncbc.fr

Votre future implantation avec NCBC
Acteur reconnu sur le marché de l'immobilier d'entreprise.



PROGESTIM

Gestion et optimisation
de votre immobilier
d'entreprise



Bureaux



Locaux d'activités
et entrepôts



Locaux
commerciaux



Terrains

GESTION / VENTE / LOCATION / CONSEIL / VALORISATION

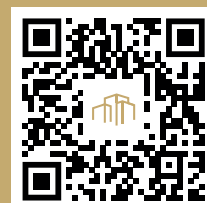
www.progestim.fr

5 rond-point de la nation - DIJON



Florent PUCHOT
Consultant et Gérant

03 80 67 30 88



►►► plombe la rentabilité des opérations et empêche à long terme, l'entretien et le maintien des normes qui s'imposent, relativise Hubert Cusenier, directeur général de Batifranc. Nous en sommes très loin ! ».

Certains professionnels refusent, eux, de parler de crise. La situation actuelle ne serait en effet pas alarmante : « La demande reste soutenue, les prix et loyers ne baissent pas, les rentabilités sont bonnes, l'offre reste stable, observe de son côté Philippe Rouet, dirigeant de Noeva Immobilier. Le tertiaire souffre davantage mais des solutions de reconversion et de réhabilitation des immeubles de bureaux existent. Arrêtons de parler de crise, c'est anxiogène, l'avenir est devant nous, à nous de le créer ». Mais alors comment expliquer le ralentissement bien réel constaté cette année, et qui « semble s'installer encore pour quelques mois », comme le prouve Carine Provost, co-gérante d'Arthur Loyd ?

Les professionnels de l'immobilier d'entreprise pointent les mêmes responsables que l'année précédente : difficultés d'accès aux crédits, hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction, pénurie structurelle de certains types de biens, nouvelles normes réglementaires contraignantes, instabilité du contexte politique et géopolitique... « Les prévisions pour l'année 2025, reposant sur l'analyse de ces critères, ne permettent pas d'envisager une réelle amélioration du marché de l'investissement », craignent Damien Voisenet et Bruno Dormoy. « 2025 sera encore une année compliquée, prévoit de son côté Yannick Cohu. Il ne devrait pas y avoir de reprise avant le premier semestre 2026 ». Selon Hubert Cusenier, la crise à laquelle est confronté l'immobilier d'entreprise dépend principalement de trois indicateurs : « Une pause dans le réglementaire :

appliquons déjà les textes en vigueur. Une baisse des taux : elle est déjà amorcée et devrait continuer en 2025. Une reprise économique : elle devra s'appuyer sur une stabilité politique dans les pays concernés dont la France. »

Mais ce ralentissement est peut-être aussi, selon Florent Puchot, le fruit d'un retour à la normale. « Les volumes avaient atteint des sommets ces dernières années, analyse-t-il. Il n'est pas surprenant de voir une certaine accalmie après une période aussi dynamique ». Du côté des taux d'intérêt, le



“ J'IMAGINE AUSSI UN MONDE DE L'IMMOBILIER QUI SE PROFESSIONNALISE DE PLUS EN PLUS ET QUI LAISSERA DE MOINS EN MOINS LA PLACE À DES PETITES STRUCTURES. JE NE SAIS PAS S'IL FAUT S'EN RÉJOUIR MAIS C'EST UN FAIT. ”

HUBERT CUSENIER - BATIFRANC

gérant de Progestim tempère également : « Si la hausse des taux a initialement freiné l'activité, nous sommes aujourd'hui revenus à des niveaux considérés comme normaux. Les banques semblent prêtes à soutenir à nouveau le marché, ce qui ouvre des opportunités. Cependant, les acquéreurs doivent intégrer que les taux actuels, bien qu'en hausse par rapport aux niveaux exceptionnellement bas de ces dernières années, restent tout à fait cohérents ».

S'ADAPTER À UNE NOUVELLE RÉALITÉ

Dans un marché en pleine évolution, marqué par un climat d'incertitude qui freine les décisions, « il faut adapter ses méthodes de commercialisation, de prospection, de gestion



Le bâtiment de la société Tourinox à Toucy (89), accompagnée par Batifranc en Crédit-bail immobilier. Crédit : Batifranc.

FINANCEMENT EN CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

Vous souhaitez que nous financions vos bâtiments ?

DOMMAGE...

Nous avons tellement plus à vous offrir.



Depuis 40 ans, BATIFRANC est au cœur du développement économique régional

contact@batifranc.fr

et de construction », témoigne Philippe Rouet.

Certains optent pour la diversification d'activité : c'est notamment le cas de CBRE Impact qui développe sa structure de gestion locative en immobilier d'entreprise, Impact Property, lancée en 2019, « qui prend place tout au long de la démarche - de la recherche à l'installation - pour accompagner les clients qui nous font confiance », précise Patrick Mestaniér, dirigeant de CBRE Impact. C'est aussi le cas de Batifranc, qui travaille dans trois directions diversifiées : « La location de bâtiments ; la location de bâtiments avec option d'achat (Crédit-bail immobilier) ; la prise de participations dans des opérations immobilières ». De leur côté, Damien Voisenet et Bruno Dormoy, assurent avoir « fait le choix de la diversification de (leurs) métiers, non pas par obligation, mais par conviction ! Nos activités sont donc variées et couvrent les métiers suivants : la transaction (location/vente), la gestion locative, le syndic de copropriété, et l'expertise immobilière », de quoi parvenir à garder la tête hors de l'eau lorsque les temps sont plus difficiles... « En cette période chahutée, notre gestion "en bon père de famille" de la société, rassure nos clients, ajoutent-ils. En effet, confier un mandat (de vente, de location ou de gestion locative) n'est pas un acte anodin, il s'agit d'un contrat de confiance ». Cette approche est aussi celle adoptée par Nicolas Parisot et Claude Grandperrin, co-gérants de Cristalead : « Faire attention à la moindre dépense, encore plus qu'à l'accoutumée. La taille de notre structure nous aide en ce sens. Notre force reste notre rapport de proximité avec nos clients, assument-ils, pour répondre toujours au mieux à leurs demandes et préoccupations et ainsi assurer leur fidélisation et encourager les recommandations qui sont ►►►

“ IL FAUT ADAPTER SES MÉTHODES DE COMMERCIALISATION, DE PROSPECTION, DE GESTION ET DE CONSTRUCTION. ”

PHILIPPE ROUET - NOEVA IMMOBILIER

Le dernier immeuble de bureau commercialisé par Noeva Immobilier, livré en 2024 et construit par la société LCR. Crédit : Noeva Immobilier.



NOEVA IMMOBILIER

→ apporte la solution à tous vos projets immobiliers

Achat	Vente	Location
Gestion	Promotion	Investissement

Qu'il s'agisse de transactions d'immeubles de bureaux, de terrains, de locaux professionnels ou commerciaux

Bureaux

Commerce

Industrie

Entrepôts

Terrain

NOEVA IMMOBILIER
conseil en immobilier d'entreprise

→ Vous aide à atteindre vos objectifs

- Conseils**
- Avis de valeur vénale et locative**
- Aide au financement**
- Gestion de projet**

→ bien plus qu'une agence immobilière : un expert dans son domaine

- Arbitrage** de biens immobiliers
- Aide à la reconstruction** et à la **mise aux normes** d'immeubles
- Réhabilitation de friches** industrielles dans le respect des **plans locaux d'urbanisme**
- Recherche de foncier** pour l'implantation d'entreprises et la **construction d'immeubles clefs en mains**

03.80.73.90.90 www.noevaimmobilier.com



« **DIJON EST RELATIVEMENT ÉPARGNÉE DES MESURES DE FLEX OFFICE OU DE TÉLÉTRAVAIL CAR L'HUMAIN RESTE AU CENTRE DE NOS ENTREPRISES, NOUS PARLONS PLUTÔT BIEN ÊTRE AU TRAVAIL, DE CONCIERGERIE, FACILITÉS DE TRANSPORTS, RESTAURANT D'ENTREPRISES, SERVICES... »**

CARINE PROVOST - ARTHUR LOYD

Ci-contre : Le projet de restructuration de l'ancienne chocolaterie de Bourgogne était mis en avant sur le stand de Dijon Bourgogne Invest au Simi 2024 à Paris. La réhabilitation du site existant en un Parc d'activités représente 52.000 m², le projet d'ensemble hôtelier et tertiaire environ 8.700 m².

« **notre meilleure carte de visite** ». L'accompagnement et l'écoute semblent être des valeurs fondamentales, inhérentes aux professionnels de l'immobilier d'entreprise, mais d'autant plus nécessaires quand le marché se contracte. « *Depuis 2005, date à laquelle j'ai découvert ce métier, je reste fidèle à ma stratégie : offrir un conseil juste, objectif et personnalisé à mes clients, argue Florent Puchot. Mon rôle est d'accompagner dirigeants et investisseurs dans leurs décisions immobilières, en leur apportant une expertise claire et adaptée à leurs besoins. Dans un marché complexe et parfois imprévisible, cet accompagnement est plus crucial que jamais* ». D'autres, comme Arthur Loyd, profitent du calme pour enrichir ses équipes : « *Le développement des activités en 2024 aura surtout été marqué par l'embauche d'un négociateur junior pour développer le secteur du commerce et l'embauche d'une alternante en master commerce pour étoffer l'équipe bureaux, témoigne Carine Provost. L'équipe se staffe pour mieux répondre aux attentes des clients, tant les propriétaires, les entreprises en recherche de solutions immobilières, que les investisseurs* ».

Quelle que soit leur stratégie, ces experts de l'immobilier défendent tous une connaissance accrue du marché régional, leur permettant d'anticiper les risques, de saisir les opportunités et de permettre aux clients de faire les bons choix. « *Les erreurs en immobilier d'entreprise peuvent avoir des conséquences financières importantes. Malheureusement, je croise encore*

EXCLUSIVITÉ

**Emplacement stratégique :
ZAE CAP NORD DIJON**

Parc d'activité de la chocolaterie
Site réhabilité - Livraison 2026

Locaux d'activités
à partir de 660 m²

Immeuble de bureaux
1 900 m² divisible

Lots industriels & logistique urbaine
à partir de 3 000 m²

Contactez-nous !

ARTHUR LOYD Dijon, Beaune, Besançon
dijon@arthur-loyd.com
03.80.60.00.00

**CRÉATEUR DE
POSSIBILITÉS**

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

axim

Plus d'infos



trop souvent des clients qui se retrouvent en difficulté après avoir pris des décisions sans être suffisamment informés ou conseillés », déplore Florent Puchot.

VERS DE FUTURES ÉVOLUTIONS ?

Depuis la crise sanitaire, les modes de travail ont évolué : démocratisation du télétravail, multiplication des open spaces, des espaces de coworking ou du « flex office » (bureau nomade). Naturellement, de telles évolutions doivent avoir une influence sur le marché de l'immobilier d'entreprise, tributaire de l'organisation professionnelle des entreprises. « Sur le marché parisien et celui des huit principales métropoles de France pour lesquelles la question du transport est déterminante, la demande de bureaux s'est réorientée sur des surfaces moindres portant sur des immeubles d'hypercentre, présentant une grande flexibilité et des services associés ou de proximité », rapportent les gérants de Cushman & Wakefield. « Depuis le Covid, on assiste à une baisse de la demande dans le domaine du bureau traditionnel, constatent Nicolas Parisot et Claude Grandperrin. En effet, beaucoup d'entreprises ont réduit leurs espaces administratifs puisque nombre de salariés sont en télétravail au moins une fois par semaine ». Ceci étant, aujourd'hui, il semble que la Bourgogne Franche-Comté est encore éloignée par ces tendances : « Dans des métropoles intermédiaires comme Dijon, les impacts du télétravail sont bien moins marqués que ceux observés dans les grandes agglomérations, observe Florent Puchot. Les entreprises locales s'adaptent différemment à ces évolutions ». « Dijon est relativement épargnée des mesures de flex office ou de télétravail car l'humain reste au centre de nos entreprises, nous parlons plutôt bien être au travail, de conciergerie, facilités de transports, restaurant d'entreprises, services, plutôt que télétravail, complète Carine Provost. Les entreprises ▶▶▶



“ NOTRE FORCE RESTE NOTRE RAPPORT DE PROXIMITÉ AVEC NOS CLIENTS, POUR RÉPONDRE TOUJOURS AU MIEUX À LEURS DEMANDES ET PRÉOCCUPATIONS ET AINSI ASSURER LEUR FIDÉLISATION ET ENCOURAGER LES RECOMMANDATIONS QUI SONT NOTRE MEILLEURE CARTE DE VISITE. »

NICOLAS PARISOT ET CLAUDE GRANDPERRIN CRISTALEAD

JDP

**UNE ÉQUIPE ENGAGÉE,
AU CŒUR DE VOS PROJETS**



MAX-IM
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Agence spécialisée en commercialisation & gestion immobilière de locaux professionnels



03 80 40 77 40
agence@max-im.fr
www.max-im.fr

►►► qui sont déjà implantées restent là, réutilisent leurs espaces en lieux conviviaux, augmentent les surfaces pour créer des espaces de vie au bureau ». « Ces espaces n'ont pas remis en cause la faisabilité immobilière de ces nouveaux usages, ajoute Hubert Cusenier. Bien au contraire, l'immobilier devient de plus en plus un atout mis en avant pendant les périodes de recrutement ». Le gérant de NCBC va encore plus loin : « J'ai l'impression que, localement, on se dirige plutôt vers un retour des salariés en entreprise ». Pas de quoi bouleverser tout un marché, même si Loïc de Villard, directeur régional de CBRE Rhône-Alpes - centré sur la métropole lyonnaise -, assure que « la généralisation du télétravail a réduit la demande de bureaux autour de 20 % en moyenne, bien que l'impact à long terme soit encore incertain ». Localement, Philippe Rouet témoigne : « Télétravail et flex office contribuent à la baisse du nombre de mètres carrés occupés sur le long terme, bien que ces tendances soient plutôt motivées par le besoin d'offrir un cadre de travail innovant pour attirer et fidéliser les talents, tout en renforçant la marque employeur. Les bureaux anciens ou peu flexibles, quant à eux, suscitent de moins en moins d'intérêt. » « On observe également l'émergence des espaces de coworking tant dans les grandes villes que dans les communes plus modestes avec un panel étendu d'offres telle qu'une facturation à l'heure, à la demi-journée, au mois, concluent Nicolas Parisot et Claude Grandperrin. Avec des prestations incluant le Wi-Fi haut débit, les imprimantes partagées et l'assistance informatique complète. Les propriétaires de locaux existants sont donc souvent contraints de s'adapter à cette nouvelle demande qui nécessite des investissements importants dans les bâtiments. »



“ NOUS AVIONS FAIT LE CHOIX DE LA DIVERSIFICATION DE NOS MÉTIERS, NON PAS PAR OBLIGATION, MAIS PAR CONVICTION ! NOUS SOUHAITIIONS ACCOMPAGNER ET CONSEILLER NOS CLIENTS TOUT AU LONG DE LA DÉTENTION DE LEURS IMMEUBLES. ”

DAMIEN VOISENET - CUSHMAN & WAKEFIELD

Exemple d'un programme de Cushman & Wakefield sur la zone Dijon Nord.
Crédit : Cushman & Wakefield



CUSHMAN & WAKEFIELD

**BUREAUX
COMMERCES
ACTIVITES
LOGISTIQUE**

TRANSACTION (location/vente)

GESTION LOCATIVE / SYNDIC

CONSEIL EN INVESTISSEMENT

**DIJON
BESANÇON
CHALON-SUR-SAONE**

03 80 70 27 70

✉ cw@cw-bfc.fr

🌐 immobilier.cushmanwakefield.fr

Aujourd'hui, le marché de l'immobilier d'entreprise local semble être davantage concerné par la notion de RSE (Responsabilité sociale des entreprises). « Pour [les agglomérations intermédiaires de BFC], l'enjeu principal porte sur la construction d'immeubles neufs ou la réhabilitation d'immeubles anciens permettant de satisfaire les demandes des entreprises écoresponsables dans le cadre de leur démarche RSE », expliquent Damien Voisenet et Bruno Dormoy. On note par exemple que CBRE « se concentre sur la transformation des immeubles obsolètes pour leur donner une nouvelle vie, en changeant leur usage pour répondre aux besoins actuels du marché ». « Dans les années à venir, ce défi va profondément structurer le marché. D'une part, les entreprises devront se conformer à des exigences réglementaires croissantes, comme le décret tertiaire, précise Florent Puchot. D'autre part, elles chercheront à optimiser leurs coûts d'exploitation et à améliorer le confort de leurs équipes, en investissant dans des locaux performants et durables ».

LE PROMOTEUR, TOUJOURS PERTINENT

Dans un marché malade, en proie aux doutes, et où les affaires se font de plus en plus rares, le travail du promoteur immobilier a-t-il encore du sens ? « C'est le premier maillon de la chaîne, rappelle Yannick Cohu. Il faudra toujours des promoteurs ! Aujourd'hui, certains sont en souffrance, mais le métier ne disparaîtra pas : il tend peut-être à s'organiser de manière différente ». « Les métiers de la construction ont un avenir dans notre région, confirme Hubert Cusenier. Mais j'imagine aussi un monde de l'immobilier qui se professionnalise de plus en plus et qui laissera de moins en moins la place à des petites structures. Je ne sais pas s'il faut s'en réjouir mais c'est un fait. Avant, un bâtiment d'activité n'était qu'un toit répondant à des critères moins élaborés qu'aujourd'hui, poursuit le directeur général. Maintenant, il doit remplir son rôle, prendre de plus en plus soin des occupants et sauver la planète. Il est donc plus technique et plus cher ; l'association de compétences complémentaires s'impose

notamment par des bureaux d'études spécialisés ». À Dijon, un exemple édifiant de cette nouvelle façon de voir le local d'entreprise est le nouveau siège de la Caisse d'Épargne BFC. Co-aménagé avec les collaborateurs qui l'occupent désormais, le bâtiment épouse le nouveau modèle de travail de l'entreprise : flex office, cohabitation entre les différents métiers... Tout en affirmant sa dimension RSE (soutien à la filière bois locale, bâtiment passif émettant 40 kWh/m²an entièrement domotisé et non climatisé).

« Ce qui change par rapport aux années passées, c'est que la part du risque inhérente aux opérations s'est accrue (recours multiples, temps d'instruction des permis, portage financier, risque d'illiquidité des biens construits...). La plupart des programmes sont des "programmes papier" dont le lancement dépendra d'un taux de pré-commercialisation toujours plus haut, expliquent les co-gérants de Cushman et Wakefield, qui conseillent et travaillent avec les promoteurs immobiliers. Nous sommes convaincus que les promoteurs ont un rôle à jouer, car ils vont apporter une offre nouvelle (nouvelles normes, architecture différenciante) nécessaire au dynamisme des villes. Aujourd'hui, ils retrouvent la notion de risque (peut-être un peu occultée dans un marché dynamique), et doivent donc l'accepter ». Un avis partagé par Florent Puchot, pour qui le travail du promoteur reste une nécessité : « Le parc immobilier actuel est souvent vieillissant, avec des bâtiments qui ne répondent plus aux standards modernes en termes de confort et de performances énergétiques. La transformation de l'immobilier d'entreprise repose en grande partie sur l'action des promoteurs immobiliers, qui jouent un rôle clé dans cette mutation ».

Killian Roblot



« NOUS NE SOMMES PAS UNIQUEMENT UN BROKER, MAIS AUSSI UN FACILITATEUR ET UN ACCOMPAGNATEUR. »

PATRICK MESTANIER - CBRE IMPACT, EN MAI 2024



CBRE Impact

MEMBRE INDÉPENDANT DU RÉSEAU

Notre domaine, l'immobilier d'entreprise.

Conseil en implantation, estimation, commercialisation, clé en main, investissement...

Retrouvez toutes nos solutions pour vos locaux professionnels sur www.impact-cbre.fr

03 80 51 71 71

dijon@impact-cbre.fr

IMPACT
PROPERTY

AGENCE DE GESTION IMMOBILIÈRE
SPÉCIALISÉE POUR LES
LOCAUX PROFESSIONNELS



www.impact-property.fr

Gestion locative & technique



Votre gestionnaire immobilier : Laura BOUSCAUD

03 80 51 71 64

contact@impact-property.fr

BRICOSTOC, une friche près de Besançon enfin réhabilitée



De gauche à droite : Rémi Bastille, préfet du Doubs, Sébastien Perrin, maire de Dannemarie-sur-Crête, Denis Leroux, président de Territoire 25 et Anne Vignot, président de Grand Besançon Métropole et maire de la ville.
Crédit : JDP.

Une nouvelle vie se dessine enfin pour l'ancien site commercial spécialisé dans le bricolage, emblématique de la collectivité de Grand Besançon Métropole, devenu friche industrielle à l'abandon depuis 2005, date de sa cession d'activité. La phase opérationnelle du projet de reconversion a été officiellement lancée mercredi 4 décembre par la signature d'une concession d'aménagement entre la commune de Dannemarie-sur-Crête (où se trouve la friche) et la société publique locale Territoire 25. « Depuis 2006, les habitants ont ce rêve de faire quelque chose de ce bien immobilier orphelin de projet à l'entrée du village. Il y a trois ans, ce rêve a commencé à prendre forme quand nous avons pu faire valoir notre droit de préemption lors de la vente de la parcelle par le propriétaire privé, avec l'appui de l'établissement public foncier du Doubs Bourgogne-Franche-Comté », raconte avec émotion Sébastien Perrin, le maire de Dannemarie-sur-Crête. Racheté par la commune 300.000 €, le site de 3,5 ha (dont 1 ha couvert) a ensuite fait l'objet d'une déconstruction réalisée dans une démarche environnementale exemplaire faisant notamment le jeu de l'économie circulaire pour une déconstruction sobre en déchets résiduels. Grâce au soutien financier de l'Ademe et de la région via l'accélérateur à projets économie circulaire, le bureau d'études Neo Eco a identifié l'ensemble des matériaux présents sur le site pour permettre leur réemploi ou leur recyclage. Par exemple, 2,1 tonnes de panneaux de polystyrène qui servaient pour les plafonds ont été démontés soi-

gneusement et revendus localement après reconditionnement en lots.

UN APRÈS PENSÉ EN CONCERTATION AVEC LES HABITANTS

La commune a choisi d'associer largement les habitants pour identifier le futur du site. Avec l'appui de l'Agence d'urbanisme Besançon Centre Franche-Comté, la concertation s'est déroulée auprès des habitants et des entreprises de la commune. La communauté éducative du lycée agricole Granvelle a également proposé des idées. La friche sera transformée en un espace multifonctionnel associant des logements en accession sociale à la propriété à destination notamment des étudiants et des seniors, un village d'artisans (sur 2.100 m²), un tiers-lieu, des commerces de proximité et des espaces verts sur 4.000 m². Afin de mener cette opération d'une durée d'environ huit ans, la commune a sollicité l'accompagnement de Territoire 25, l'aménageur public du Doubs. Ce dernier adossée à Sedia et sa « grappe » d'entreprises, prendra en charge les travaux et la commercialisation des programmes. « Cette opération dépasse les capacités du mandat et c'est grâce à de tels partenariats que cela est rendu possible », a souligné le maire. Le montant global prévisionnel de la reconversion est évalué à 3,5 M€ HT. La commune a déjà obtenu en juillet une subvention de 1M€ du Fonds vert au titre du « recyclage » des friches. Des subventions complémentaires sont attendues pour tenter de réduire encore la participation de la collectivité qui s'élèverait pour l'instant à 1,5 M€.

Frédéric Chevalier

ABONNEZ-VOUS !

- ➔ 52 NUMÉROS DU JOURNAL DU PALAIS
- + VERSION NUMÉRIQUE
- + SUPPLÉMENTS THÉMATIQUES ET HORS-SÉRIES



VERSION PAPIER + NUMÉRIQUE
120€

Je m'abonne pour 1 an au prix de 120 €

Règlement par chèque ou virement

Vous pouvez avoir accès, gratuitement à notre journal sur Internet : <https://journal-du-palais.fr>

Sur notre site, vous retrouverez toutes les informations économiques régionales de notre hebdomadaire enrichies de brèves, d'informations quotidiennes, et d'informations juridiques et fiscales et bien entendu de nos annonces légales qui couvrent désormais les départements de la Côte d'Or, de la Saône et Loire et de l'Yonne.

Cette version Internet est complétée par une newsletter quotidienne, à laquelle il vous sera juste demandé de vous abonner gratuitement, formellement pour respecter la réglementation sur la protection de la vie privée.

Pour cela, il vous suffit de scanner le QR code ci-dessus.



BULLETIN D'ABONNEMENT À RETOURNER À :

Journal du Palais - Service abonnement
2B Avenue de Marbotte - 21000 DIJON
abonnement.jdp@legalnet.org - www.journal-du-palais.fr

Conformément à la loi informatique et liberté du 06/01/78 (art.27), vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant. Par notre intermédiaire, vous pouvez recevoir des propositions commerciales d'autres entreprises. Dans le cas contraire, merci de nous contacter.

N° d'abonné (si déjà abonné) : JP _____

Société : _____

M. Mme Mlle

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Code Postal, Ville : _____

Tél. : _____

E-mail : _____

Activité : _____

Signature : _____

leJournalduPalais