

Le marché des bureaux reste soutenu

Un bilan de l'état du marché de l'immobilier commercial et d'entreprise dans quatorze villes de France : voilà ce que propose une étude réalisée dernièrement par l'un des acteurs majeurs du secteur, DTZ. Son « *Bilan 2008 du marché des bureaux en France* » porte un regard global sur une année qui, incontestablement, aura marqué un gros coup de frein. Un rapide coup d'œil sur l'évolution du volume des transactions entre 2007 et 2008 montre que, sur les quatorze villes concernées (dont Dijon fait partie), ces volumes sont en baisse dans neuf agglomérations. Se poser comme une alternative Dijon se situe en milieu de tableau avec 25 000 m² de transactions opérées en 2008, loin derrière Lyon ou Toulouse, mais devant Reims, Besançon ou Nice. L'étude de DTZ pointe que toutes les agglomérations régionales considérées veulent se positionner comme des « *alternatives pertinentes dans les réflexions immobilières des grands groupes nationaux ou internationaux* ». Cette carte, les agglomérations de province la jouent en observant de près un marché francilien où l'investissement en immobilier d'entreprise a chuté de 56 % en 2008 par rapport à 2007. Dans ce contexte, le marché des bureaux dijonnais a connu un ralentissement sensible au second

semestre 2008. Cela se traduit par une augmentation des stocks et les programmes livrables en 2009 restent à commercialiser. Une caractéristique du marché dijonnais assez logique, somme toute, lorsqu'on considère que ce dernier sort de deux années de progression forte. A titre de comparaison, le marché voisin de Besançon n'a pas connu, lui, de baisse de régime l'an dernier. Son volume de transactions se situe à un niveau inférieur (18 000 m²). En revanche, pour 2009, aucune mise en chantier de bureau n'est prévue dans la capitale franc-comtoise, ce qui aura rapidement un impact sur le niveau des commercialisations, tant il est vrai que le marché, même lorsqu'il dispose de mètres carrés disponibles en seconde main, a besoin du neuf comme locomotive. Besoin de financements solides A Dijon, le projet de tramway ou l'implantation du futur pôle d'hospitalisation privé sur le parc Valmy, au nord de la ville, contribuent au maintien d'une dynamique à long terme. Par ailleurs, DTZ, à Dijon, a entamé en février la construction d'un immeuble, le « *Marbotte Plaza* », près du centre-ville, qui complétera, d'ici un an, l'offre de bureaux constituée avec l'immeuble abritant la Chambre de commerce ou la nouvelle tour Elithis. Dans un tel contexte, il demeure évident que les projets devront, plus que jamais, être soutenus par un

financement solide. Au regard de l'évolution de la situation fin 2008, plusieurs projets ont dû être reportés ou abandonnés et les chantiers ne seront désormais engagés qu'en fonction de leur précommercialisation. Si, de manière globale, le marché des bureaux a ralenti à Dijon à la fin de l'année dernière, il demeure soutenu par des transactions inférieures à 250 m². Administrations et collectivités locales sont les principaux moteurs du maintien de cette demande. 2009 devrait toutefois être marquée par un certain attentisme des investisseurs, même si l'on sait que dans ce domaine, les choses peuvent très vite évoluer. Positivement ou négativement. Berty ROBERT