

Immobilier d'entreprises. La zone d'activités verra bientôt la création d'un tout nouvel espace, combinant sur un lieu stratégique, locaux d'activités et bureaux tertiaires. Un mix original avec plus de 300 emplois à la clé.

Un nouveau parc d'entreprises à l'entrée de Cap Nord



Il fera sans doute office de figure de proue tant sa présence va marquer considérablement l'entrée de la Zone d'activités économiques (ZAE) Cap Nord, située au nord-est de Dijon. Après plusieurs années de réflexion, l'ancien site de l'entreprise de transport frigorifique Stef, situé non loin du magasin Ikea, s'apprête à être totalement restructuré. À la place, sur un espace de deux hectares, se construira le parc d'entreprises Capnord Innovespace. Alsei, promoteur national en immobilier d'entreprises, a imaginé avec l'entreprise Stef, toujours propriétaire du foncier, un parc combinant 9.600 mètres carrés de locaux d'activités répartis sur deux bâtiments, et 2.000 mètres carrés de bureaux au-dessus de 1.000 mètres carrés de services sur une troisième surface. Le bâtiment actuel, désaffecté, sera finalement complètement détruit. Il laissera la place à deux bâtiments d'activité de 7.050 et 2.628 mètres carrés. « Nous avons longtemps souhaité conserver cette structure avec une voûte en béton qui nous paraissait assez intéressante », explique Marie-Charlotte Perrier, responsable développement d'Alsei pour la région sud-est. Mais de mauvaises résistances au sol, des fer-



Situé à l'angle de la rue de Skopje et de l'avenue de Dallas, le bâtiment dédié aux bureaux et aux services servira de vitrine au parc d'entreprises Capnord Innovespace.

raillages rongés entraîneraient un coût de remise en œuvre exponentiel. De plus, cet ancien bâtiment frigorifique et ses aménagements ne sont pas conformes aux attentes actuelles des utilisateurs.

À VENDRE OU À LOUER

À cet endroit et quasiment dans le même volume, se dressera la plus grande des unités. Elle sera comme sa voisine,

dédiée à des activités de type production industrielle, stockage, maintenance, laboratoire, bureaux d'études ou même showroom.

Ces bâtiments offriront pour des PME/PMI, des surfaces à la vente ou à la location divisibles à partir de 288 mètres carrés jusqu'à 923 mètres carrés. La hauteur des bâtiments, jusqu'à sept mètres cinquante, permettra de dégager du

volume en mezzanine pour y aménager des espaces de bureaux ou de stockage. « Avec cette offre, confie Marie-Charlotte Perrier, on répond à une demande de tertiarisation des locaux d'activité qui prend de l'ampleur ces dernières années ». Alsei, qui développe en moyenne une quinzaine de parcs similaires par an, mise sur des « bâtiments pérennes dans le temps, adaptables et évolutifs ». « Une offre d'immobilier durable particulièrement intéressante pour les besoins d'aujourd'hui », pointe Mikael Cretin, chargé de la commercialisation pour BNP Paribas Real Estate.

PIÈCE MAÎTRESSE

L'originalité du parc tient aussi dans la diversité des équipements qui doivent s'y installer. Ainsi, en façade, donnant directement à la fois sur l'avenue de Dallas et la rue de Skopje, le troisième bâtiment - la pièce maîtresse de cet ensemble visible depuis le boulevard Pascal/Champollion - hébergera des activités tertiaires et de services. Tandis que le rez-de-chaussée pourra loger des activités de services non commerciales (restaurants, agences d'interim...), les deux niveaux supérieurs seront dédiés aux bureaux avec des surfaces là encore à vendre ou à louer, à partir de 170 mètres carrés. L'espace complètement neuf offrira à ses occupants une très belle visibilité.

Autre point fort du projet,

l'accessibilité. « Le futur parc Capnord, apprécie Mikael Cretin, développe une offre totalement nouvelle sur Dijon avec, en plus, un emplacement stratégique : un accès direct depuis la rocade reliant aux principaux axes routiers, le tramway à 800 mètres et une très bonne desserte par les lignes de bus ». Pour ne pas engorger le trafic déjà dense dans cette zone à certaines heures de la journée, un nouvel accès sera créé rue de Skopje. Implanté au cœur d'une zone d'activités dynamique, à proximité immédiate de nombreux services et commerces, le parc Capnord Innovespace pourrait être divisé jusqu'à 20



Le projet prévoit l'implantation de deux bâtiments dédiés aux locaux d'activité.

« Un bon signal pour Dijon »

En concevant avec la société Stef ce programme immobilier d'envergure, Alsei signe sa première opération dijonnaise. Spécialisée dans le développement d'ensembles immobiliers divisibles pour les PME/PMI en fonction des exigences et besoins de chaque région, le développeur souhaite se positionner sur le marché dijonnais. « Il y a ici un vrai tissu industriel, une vraie économie pour des entreprises à forte valeur ajoutée. Nous sommes convaincus de son potentiel », estime Marie-Charlotte Perrier. « Un bon signal pour Dijon », de l'avis de BNP Paribas Real Estate.

E. D.

lots pour les locaux d'activité et une quinzaine pour la partie bureaux et services, pour un potentiel évalué à 350 emplois. La phase de commercialisation vient de débuter. Facteur encourageant pour le parc et à plus grande échelle pour la ZAE et la métropole : certaines sociétés exogènes se seraient déjà positionnées.

EMELINE DURAND

Un parking sous abri

Tenant compte de la problématique du stationnement dans le montage de son opération immobilière, Alsei a étudié pour le parc d'entreprises un nombre de stationnements suffisamment dimensionné. Le bâtiment de bureaux et services sera ainsi

rehaussé pour se trouver quasiment au niveau de la rue, laissant la place à un parking semi enterré. Au total, 35 places seront disponibles sous abri et 56 en stationnement extérieur.

E. D.



Le plus grand bâtiment prendra la place de l'ancienne entreprise de transport frigorifique Stef.