



IMMOVISION



Observatoire de l'immobilier et du foncier
d'entreprise de Grand Besançon Métropole

Edition 2024 / Bilan du marché 2023

Pour la deuxième année consécutive, Grand Besançon Métropole vous invite à parcourir l'observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise sur son territoire. Il s'appuie sur une collaboration étroite avec ses partenaires spécialisés en immobilier d'entreprise : AKTYA, Arthur Loyd, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Cushman Wakefield et Square Habitat.

La mise en commun de la connaissance et de l'expertise de chacun permet d'élaborer une analyse précise du marché de l'immobilier et du foncier d'activité sur le territoire. Cet outil est un véritable levier d'attractivité pour le territoire à destination des promoteurs, investisseurs et entreprises utilisatrices pour les orienter dans leurs décisions d'investissement.



LES CHIFFRES CLÉS DU GRAND BESANÇON



200
mille
habitants



90
mille
emplois



11
mille
entreprises



30
mille
étudiants



2
parcs
scientifiques



1 000
commerces
de centre-ville



à 2 heures
en TGV de
Paris, Lyon,
Genève...



59 ZAE
Zones d'Activités
Economiques



200 m²
d'espaces verts
par habitant



6 musées
de France



200
monuments
historiques



50
événements
sportifs par an



Chiffre clés et tendances 2023 versus 2022

Bureaux



Volume transacté

11 195 m²

(19 958 m² en 2022)



Volume



Nombre de transactions

Offre disponible

21 700 m²

= Volume = Nombre de biens

Prix moyen

VENTE

Neuf 2200-2500 €

Seconde main 1200-1800 €

LOCATION

Neuf 130-180 €

Seconde main 90-120 €

Locaux d'activités



Volume transacté

67 449 m²*

(23 399 m² en 2022)



Volume



Nombre de transactions

*Forte hausse due à la livraison de groupe Grupo Antolin (21 5000 m²)

Offre disponible

28 500 m²



Volume



Nombre de biens

Prix moyen

VENTE

Neuf 1200-1400 €

Seconde main 500-900 €

LOCATION

Neuf 65-80 €

Seconde main 50-60 €

Foncier d'activité



Volume transacté

70 986 m²

(85 528 m² en 2022)



Volume



Nombre de transactions

Offre disponible

23,5 ha

de foncier public



Volume



Nombre de biens



VISION D'EXPERT : Le marché 2023 montre une tendance à la baisse des transactions conformément à la conjoncture nationale. La forte augmentation du volume de transactions en locaux d'activité est à relativiser en raison de la livraison d'un programme exceptionnel de 21 500 m² (Grupo Antolin). La raréfaction du foncier disponible et d'offre neuve qualitative contribue à une hausse des valeurs qui perdurera vraisemblablement en 2024.

LEXIQUE

* **Volume transacté** : l'ensemble des locations ou ventes (en m²) recensées sur l'année par les agents immobiliers partenaires, et complétées par les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) reçues par la collectivité.

* **Etat du bien neuf / seconde main** : une transaction est considérée comme d'état neuf si elle a lieu moins de 5 ans après la construction ou le redéveloppement d'un immeuble et que l'état des locaux est lui-même neuf ou restructuré. Une relocation dans un immeuble achevé il y a moins de 5 ans est donc qualifiée de «seconde main».

* **Compte propre** : une opération en compte propre est réalisée par les besoins propres d'un utilisateur qui en est propriétaire.

* **Offre disponible** : offre immobilière ou foncière disponible à la date de la publication.

* **Prix à la vente** : il est exprimé en euros hors taxes, hors charges par mètre carré à l'année (€/m²/an HT HC), le neuf correspond à un plateau nu (ni finition, ni cloison) hors parking, le seconde main est utilisable en l'état.

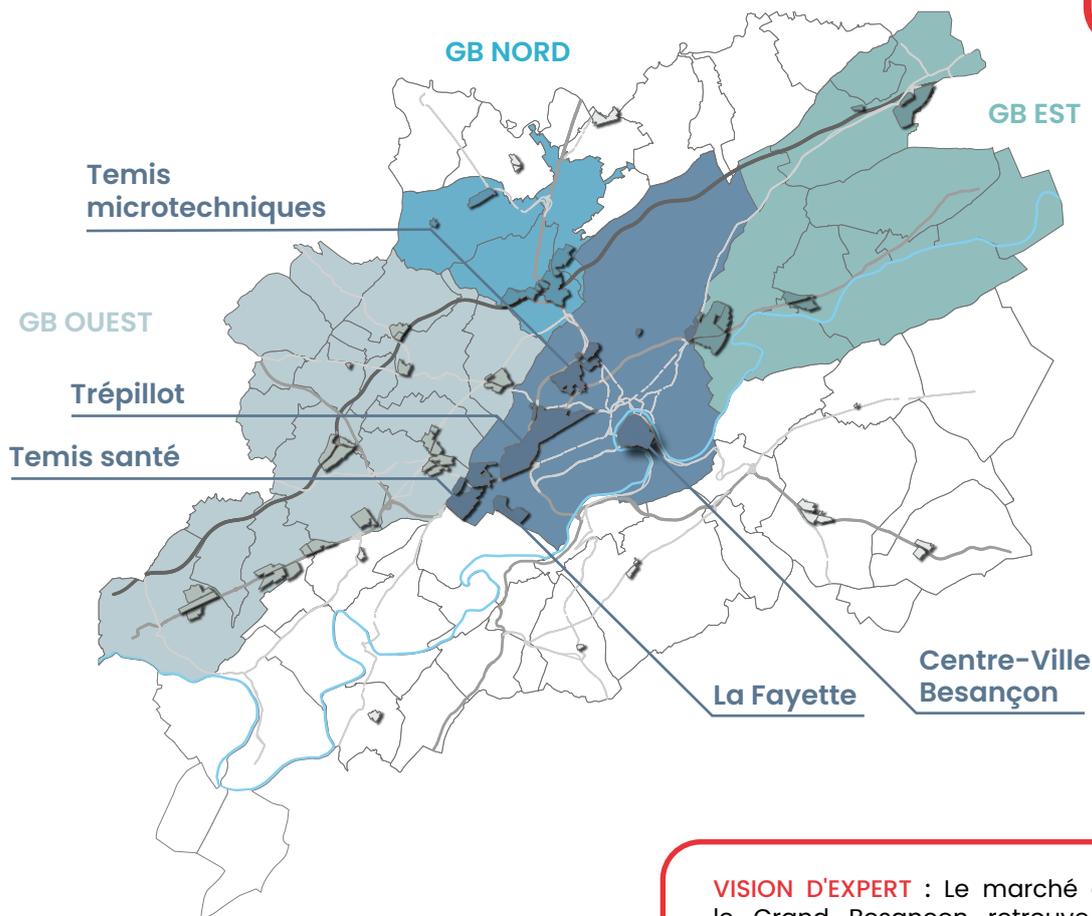
* **Prix à la location** : correspond au loyer moyen, il est exprimé en euros hors taxes, hors charges par mètre carré à l'année (€/m²/an HT HC) hors accessoires, hors cloisonnement et hors parking pour les biens de seconde main d'une part et pour les biens neufs ou restructurés d'autre part.



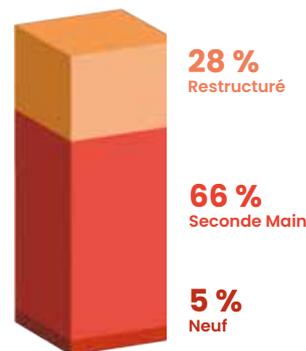
Marché des bureaux

Volume transacté 2023
11 195 m²

Offre disponible
21 700 m²



Répartition du volume transacté / État du bien



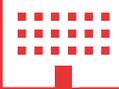
Répartition volume transacté / Tranche de surface



VISION D'EXPERT : Le marché des bureaux 2023 sur le Grand Besançon retrouve un volume habituel après une année 2022 en forte hausse en raison de la livraison du Pôle Viotte. Les valeurs locatives et les prix de vente sont en croissance à l'instar de la tendance nationale. L'année 2023 est caractérisée par l'absence de transactions de taille significative et par le manque d'offres neuves ou restructurées. En conséquence, on peut présager une augmentation des prix et un marché de plus en plus en tension en 2024.



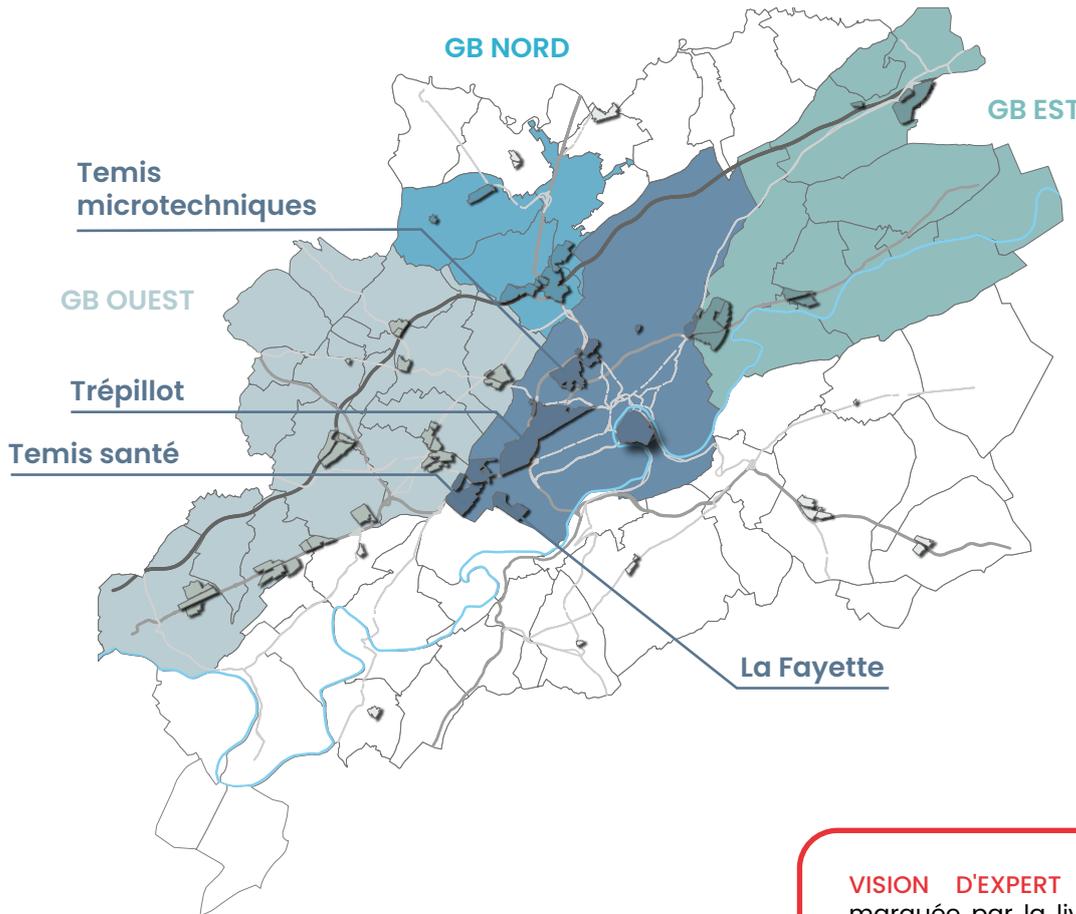
	Prix du m ² à la location		Prix du m ² à la vente	
	Neuf	Seconde main	Neuf	Seconde main
BESANÇON Temis microtechniques / Temis santé	180 - 190 €	150 - 165 €		
Trépillot	130 - 140 €	90 - 120 €	2200 - 2600 €	1000 - 2000 €
La Fayette	120 - 145 €	80 - 110 €		
Centre-Ville	165 - 220 €	80 - 130 €		
GRAND BESANÇON EST <i>Palente, Besançon, Thise, Chalezeule, Novillars, Roche-lez-Beaupré, Marchaux-Chaudefontaine...</i>	110 - 120 €	80 - 100 €		
GRAND BESANÇON OUEST <i>François, Serre-les-Sapins, Chemaudin et Vaux, Saint-Vit Dannemarie-sur-Crête...</i>	115 - 130 €	80 - 100 €	2300 - 2500 €	1000 - 1400 €
GRAND BESANÇON NORD <i>Pirey, Châtillon-le-Duc, École-Valentin, Miserey-Salines, Les Auxons...</i>	130 - 160 €	90 - 120 €		



Marché des locaux d'activité

Volume transacté 2023
67 449 m²

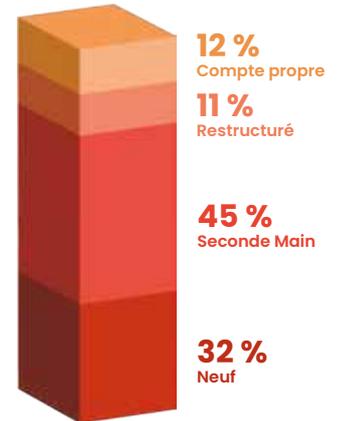
Offre disponible
28 500 m²



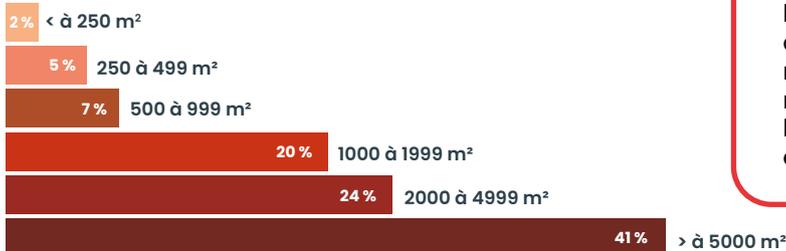
Location **53 %**

Vente **47 %**

Répartition du volume transacté / État du bien



Répartition volume transacté / Tranche de surface



VISION D'EXPERT : Une année 2023 marquée par la livraison du programme GRUPO ANTOLIN sur la technopole TEMIS (21 500 m²) qui a pour effet de faire bondir le volume de transactions. Malgré cette croissance le nombre de transactions reste stable avec des valeurs élevées. Le manque d'offres qualitatives contribue à la hausse des valeurs et cette tendance est appelée à perdurer à court terme.

	Prix du m ² à la location		Prix du m ² à la vente	
	Neuf	Seconde main	Neuf	Seconde main
BESANÇON Temis microtechniques / Temis santé	75 - 85 €	65 - 80 €		
Trépillot	65 - 80 €	45 - 60 €	1000 - 1500 €	800 - 1000 €
La Fayette	65 - 80 €	45 - 60 €		
GRAND BESANÇON EST Palente, Besançon, Thise, Châlezeule, Novillars, Roche-lez-Beaupré, Marchaux-Chaudefontaine...	50 - 70 €	30 - 40 €		
GRAND BESANÇON OUEST Franois, Serre-lès-Sapins, Chemaudin et Vaux, Saint-Vit Dannemarie-sur-Crête...	60 - 70 €	40 - 50 €	900 - 1000 €	500 - 800 €
GRAND BESANÇON NORD Pirey, Châtillon-le-Duc, École-Valentin, Miserey-Salines, Les Auxons...	50 - 80 €	40 - 50 €		



Offre de bureaux et locaux d'activités

Volume disponible

50 200 m²

En projet

17 250 m²



Offre bureaux
21 700 m²
12 750 m² en projet



Offre locaux Activités
28 500 m²
4 500 m² en projet

GB NORD
2000 m² bureaux
+ 3250 m² en projet
6500 m² locaux activités

GB EST
5700 m² bureaux
10 000 m² locaux activités

**Temis santé /
microtechniques**

4500 m² bureaux
900 m² locaux activités
+ 3000 m² en projet

GB OUEST

Trépillot

3500 m² bureaux
+3500 m² en projet
8000 m² locaux activités
+ 1500 m² en projet

**Centre-Ville
Besançon**

1500 m² bureaux
+6000 m² en projet

La Fayette

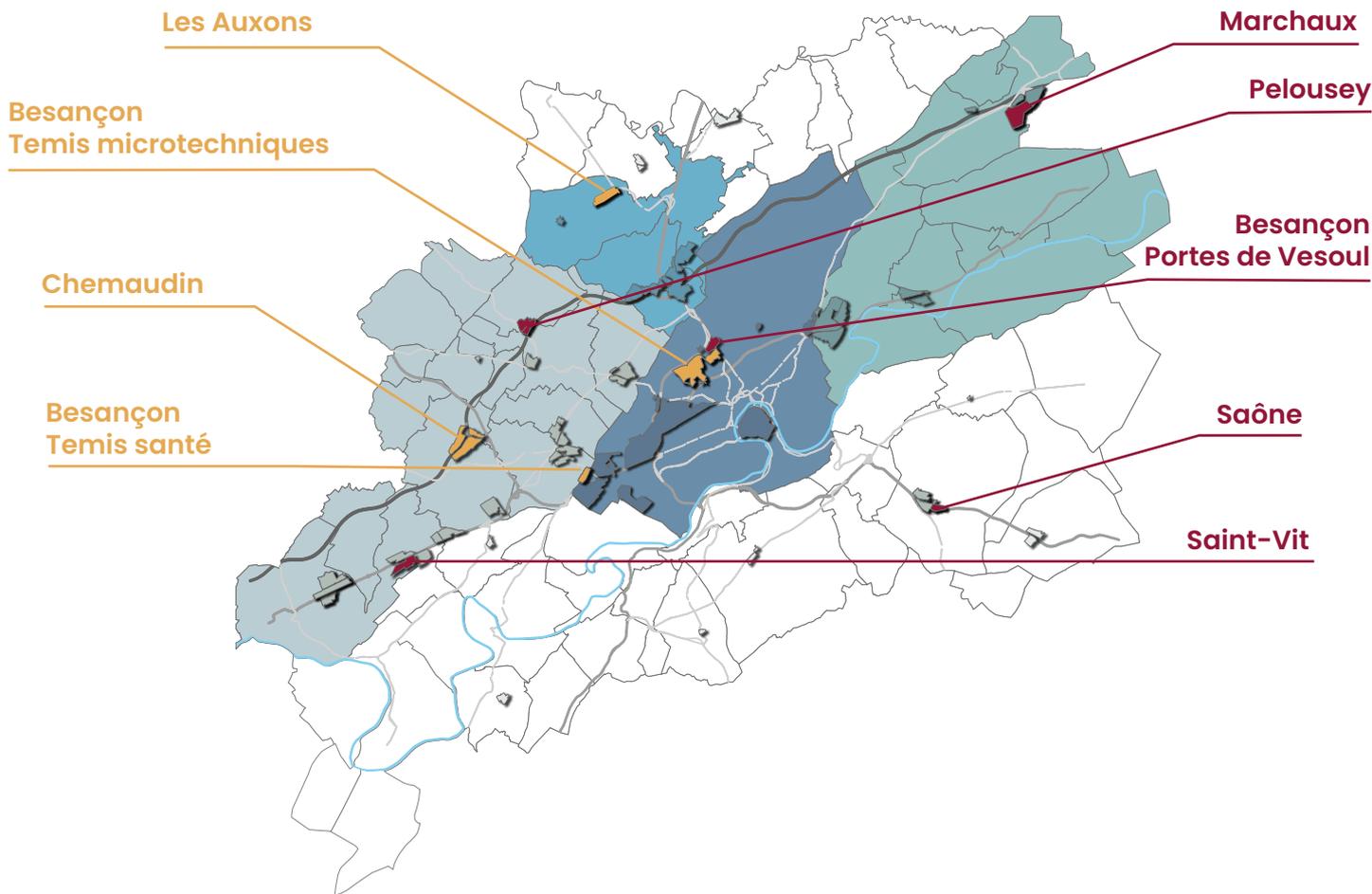
4500 m² bureaux
1600 m² locaux activités



VISION D'EXPERT : Conformément aux projections nationales, le marché de l'offre présente une carence de biens neufs tant en bureaux qu'en locaux d'activités, et cette raréfaction conduit nécessairement à une augmentation des prix. Malgré tout, la livraison de surfaces en projet sur les zones les plus dynamiques du Grand Besançon (Technopoles TEMIS, Trépillot et GB Nord) devrait améliorer cette situation en 2024 sans toutefois contrebalancer cette tendance de fond.



Foncier disponible et en projet



23,5 HA DE FONCIER DISPONIBLES IMMÉDIATEMENT SUR LES ZONES D'ACTIVITÉS :

- Temis microtechniques : 8 ha
- Temis Santé : 7 ha
- Parc de l'Échange Chemaudin : 5 ha
- Nouvelle Ère les Auxons : 3,5 ha (dont 1,5 ha dédié à du projet tertiaire).

70 HA DE FONCIER EN PROJET SUR LES ZONES D'ACTIVITÉS :

- Marchaux : 34 ha en projet à horizon 2026
- Saint-Vit : 20 ha en projet à horizon 2026
- Pelousey : 3,7 ha à horizon 2027
- Saône : 8 ha à horizon 2027
- Besançon Portes de Vesoul : 5 ha à horizon 2027.



VISION D'EXPERT : La dynamique des cessions de terrains est stable en volume avec une augmentation du nombre de transactions. Les valeurs de transactions sont très disparates et les prix du foncier privé tendent à augmenter du fait de la raréfaction de l'offre. Le stock de foncier public disponible est en baisse avec des perspectives de disponibilités à horizon 2027 avec la mise en commercialisation de nouvelles zones d'activités.



Grand Besançon Métropole

Direction de l'Économie, de l'Emploi,
de l'Enseignement Supérieur
et du Commerce
4 rue Gabriel Plançon
25043 Besançon cedex



Tél: +33 (0)3 81 87 88 10
economie@grandbesancon.fr

grandbesancondeveloppement.fr

L'Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise est réalisé
par Grand Besançon Métropole et ses partenaires.

