



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

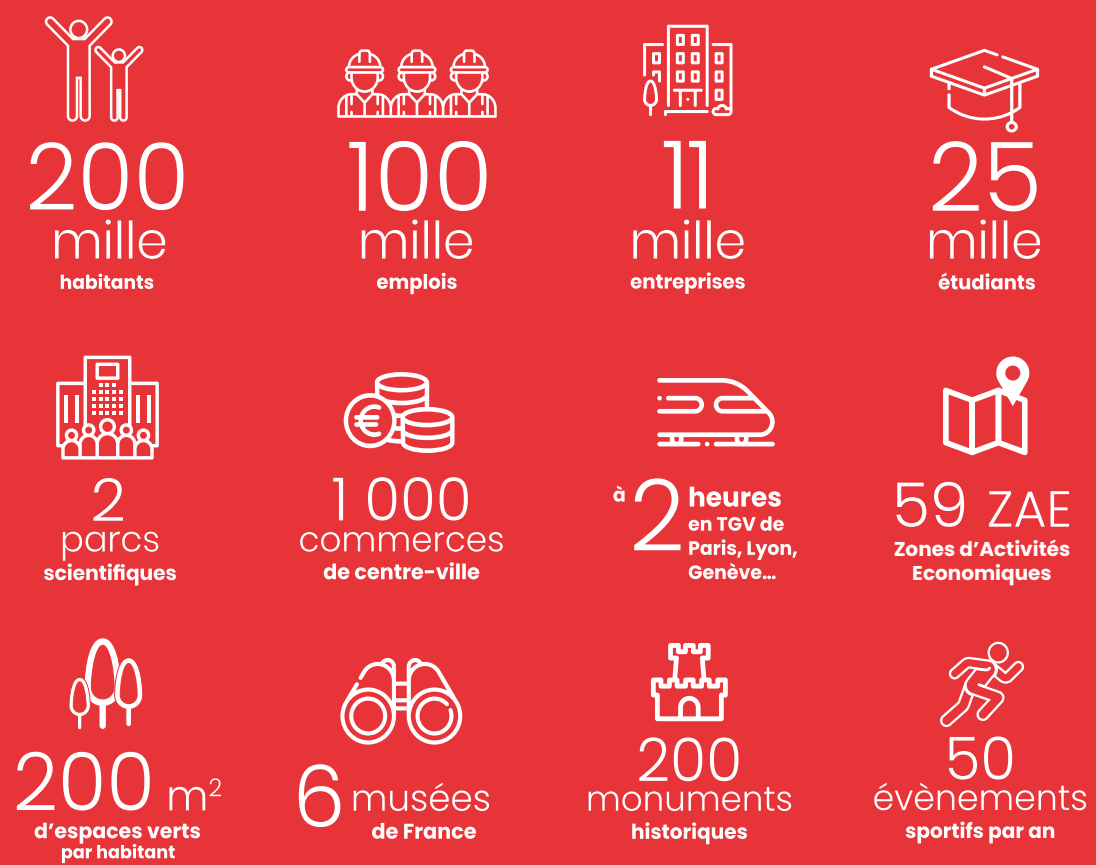
Edition 2026 / Bilan du marché 2025

Grand Besançon Métropole vous invite à parcourir la quatrième édition de l'observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise sur son territoire. Ce dernier s'appuie sur une collaboration étroite avec nos partenaires spécialisés en immobilier d'entreprise : Aktya, Arthur Loyd, BNP Paribas Real Estate, CBRE COVA Pro, Cushman & Wakefield et Square Habitat.

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



LES CHIFFRES CLÉS DU GRAND BESANÇON



Chiffre clés et tendances 2025 versus 2024

Bureaux



Volume transacté
13 223 m²
(14 697 m² en 2024)

↓ Volume -10% ↓ Nombre de transactions -49%

Offre disponible
33 600 m²

= Volume = Nombre de biens

Prix moyen

VENTE
Neuf 2 500-3 000 €/m²
Seconde main 1 200-1 800 €/m²

LOCATION
Neuf 130-180 € HT/HC/m²/an
Seconde main 90-120 € HT/HC/m²/an

Locaux d'activités



Volume transacté
47 026 m²
(41 291 m² en 2024)

↑ Volume +14% ↓ Nombre de transactions -31%

Offre disponible
49 500 m²

↑ Volume ↑ Nombre de biens

Prix moyen

VENTE
Neuf 1 200-1 500 €/m²
Seconde main 500-900 €/m²

LOCATION
Neuf 65-80 € HT/HC/m²/an
Seconde main 50-60 € HT/HC/m²/an

Foncier d'activité



Volume transacté
39 752 m²
(67 680 m² en 2024)

↓ Volume -41% ↓ Nombre de transactions -37%

Offre disponible
20,6 ha
de foncier public

= Volume = Nombre de biens



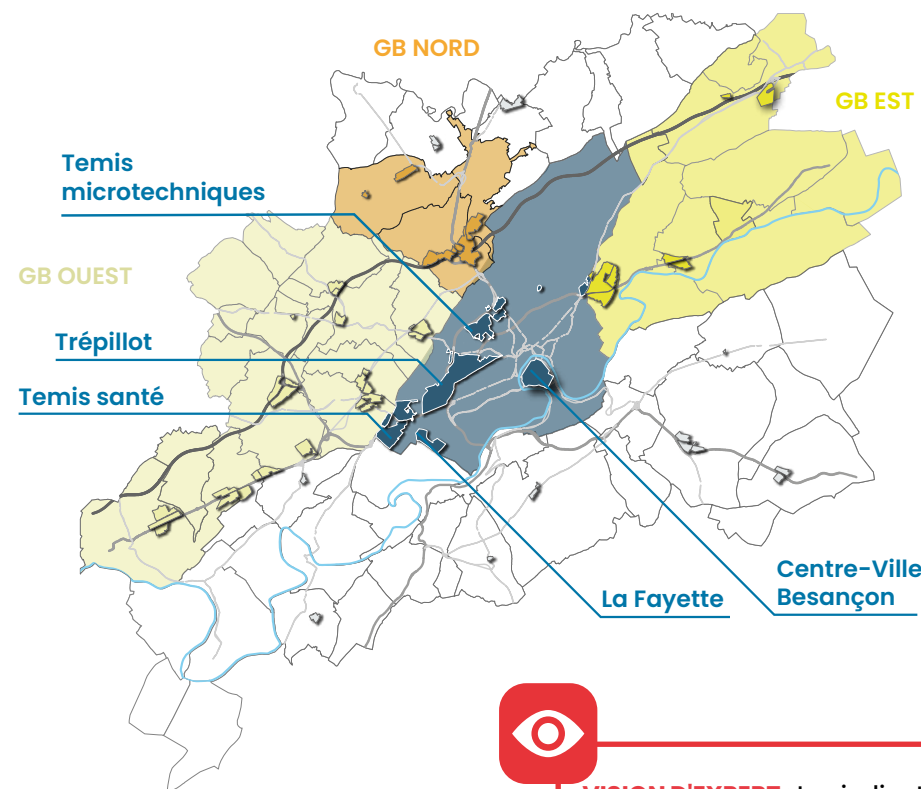
VISION D'EXPERT : Un marché 2025 qui stagne. Les volumes tiennent grâce à quelques transactions importantes, mais la conjoncture reste défavorable et l'attentisme économique des entreprises lié au climat d'incertitude ne favorise pas les investissements immobiliers. Une offre immobilière de seconde main de locaux tertiaires et d'activités toujours prégnante dans certains segments mais qui peine à trouver preneur. Certaines typologies sont cependant en carence d'offres notamment les locaux d'activités de moins de 500 m² ou le tertiaire neuf. Ce manque de biens adaptés contribue à des prix en légère augmentation. Quant au foncier, les prix constatés sont de plus en plus élevés.

LEXIQUE

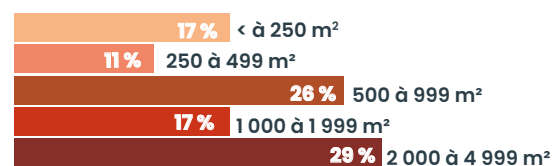
- * **Volume transacté :** l'ensemble des locations ou ventes (en m²) recensées sur l'année par les agents immobiliers partenaires, et complétées par les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) reçues par la collectivité.
- * **Etat du bien neuf / seconde main :** une transaction est considérée comme 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



Répartition volume transacté / Tranche de surface



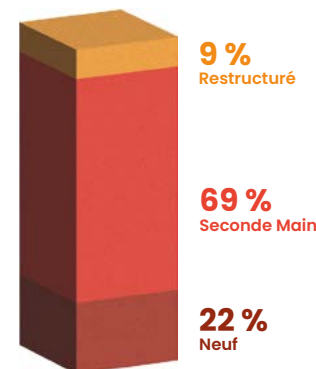
VISION D'EXPERT : Les indicateurs 2025 présentent une légère baisse des m² transactés suite à la livraison du pôle Viotte, et retrouvent un niveau proche du marché normal à 13 000 m²/an. Celui-ci reste friable : le volume est maintenu par quelques transactions importantes (la City, Fort Benoît...), mais leur nombre décroche (- 49 %). Le niveau d'offre qualitative reste faible et conduit certains acheteurs à se tourner vers le stock de seconde main qui ne répond pas forcément à la demande du marché devant le parc vieillissant (vétusté, accessibilité). La seconde main ne trouve ainsi pas preneur rapidement. Des coûts des matériaux stables confortent la demande pour du neuf, mais celle-ci fait face à peu de mises en chantier. En effet, des projets émergent, mais exigent des taux de pré-commercialisation plus élevé, qui s'étendent, lié au contexte économique.

Volume transacté 2025
13 223 m²
-10% comparé à 2024
Offre disponible
33 600 m²

Location **72 %**

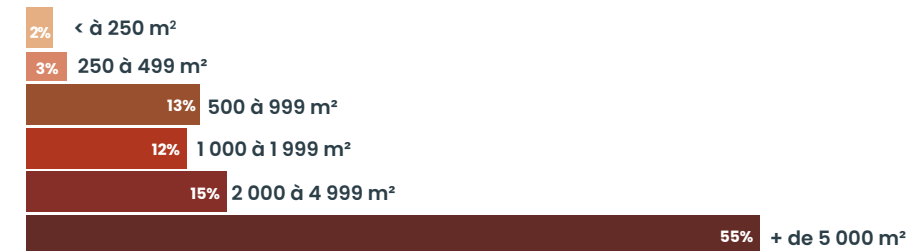
Vente **28 %**

Répartition du volume transacté / État du bien



Marché des locaux d'activité

Répartition volume transacté / Tranche de surface



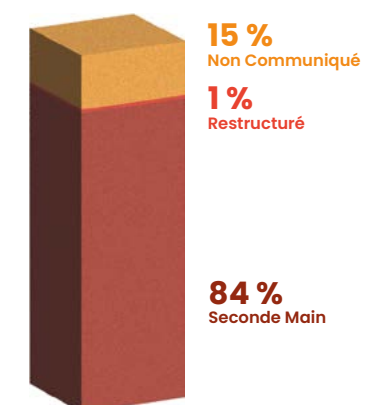
VISION D'EXPERT : Une année 2025 en repli (-31%) dû à un manque d'offre de qualité, en comparaison avec 2024 qui était caractérisée par un niveau d'activité normal. De plus, le volume 2025 est gonflé par une transaction de plus de 18 000 m², qui sans cette transaction serait encore amoindri. Les prix à la vente ont tendance à augmenter et conduisent à une réduction de la surface, liée à la conjoncture peu favorable et à un manque de surfaces disponibles qualitatives inférieures à 500 m². Ce manque d'offres contribue à la hausse des valeurs et cette tendance est appelée à se poursuivre à court terme. Toutefois, l'émergence de quelques projets sur ce segment offrirait des solutions adaptées aux porteurs de projets artisanaux. Le marché des locaux d'activité reste hétéroclite, avec de gros écarts observés dans les prix car la localisation prévaut.

Volume transacté 2025
47 026 m²
+14% comparé à 2024
Offre disponible
49 500 m²

Location **12 %**

Vente **88 %**

Répartition du volume transacté / état du bien



Marché des Entrepôts



VISION D'EXPERT : Une année 2025 qui n'a pas enregistré de transactions liées à la volatilité de ce marché réagissant en fonction de l'offre disponible.

Toutefois, le marché des dépôts/logistique reste faible sur le territoire.

Volume transacté 2025
0 m²

Prix des bureaux

	Prix du m² à la location		Prix du m² à la vente	
	Neuf	Seconde main	Neuf	Seconde main
BESANÇON Temis microtechniques / Temis santé	180 - 190 €	150 - 165 €	2 600 - 3 000 €	2 000 - 2 500 €
Trépillot	130 - 140 €	90 - 120 €	2 300 - 2 600 €	1 000 - 1 600 €
La Fayette	120 - 180 €	80 - 130 €	/	1 100 - 1 800 €
Centre-Ville	165 - 180 €	80 - 130 €	/	1 000 - 2 500 €
GRAND BESANÇON EST Palente, Besançon, Thise, Chalezeule, Novillars, Roche-lez-Beaupré, Marchaux-Chaudefontaine...	110 - 120 €	80 - 100 €	2 300 - 2 500 €	600 - 1 400 €
GRAND BESANÇON OUEST Francois, Serre-les-Sapins, Chemaudin et Vaux, Saint-Vit Dannemarie-sur-Crête...	115 - 130 €	80 - 100 €	2 300 - 2 500 €	1 000 - 1 400 €
GRAND BESANÇON NORD Pirey, Châtillon-le-Duc, École-Valentin, Miserey-Salines, Les Auxons...	130 - 160 €	90 - 120 €	2 300 - 2 500 €	700 - 1 400 €

Prix locaux activités et entrepôts

	Prix du m² à la location		Prix du m² à la vente	
	Neuf	Seconde main	Neuf	Seconde main
BESANÇON Temis microtechniques / Temis santé	75 - 85 €	65 - 80 €	1 200 - 1 500 €	800 - 1 000 €
Trépillot	65 - 80 €	45 - 60 €	1 100 - 1 300 €	500 - 1 000 €
La Fayette	65 - 80 €	45 - 60 €	1 000 - 1 300 €	700 - 1 000 €
GRAND BESANÇON EST Palente, Besançon, Thise, Chalezeule, Novillars, Roche-lez-Beaupré, Marchaux-Chaudefontaine...	50 - 70 €	30 - 40 €	1 000 - 1 300 €	250 - 600 €
GRAND BESANÇON OUEST Francois, Serre-les-Sapins, Chemaudin et Vaux, Saint-Vit Dannemarie-sur-Crête...	60 - 70 €	40 - 50 €	1 200 - 1 400 €	450 - 800 €
GRAND BESANÇON NORD Pirey, Châtillon-le-Duc, École-Valentin, Miserey-Salines, Les Auxons...	50 - 80 €	40 - 50 €	1 200 - 1 400 €	550 - 800 €



Offre de bureaux et locaux d'activités

Volume disponible
83 100 m²
En projet
9 500 m²



Marché du foncier d'activité

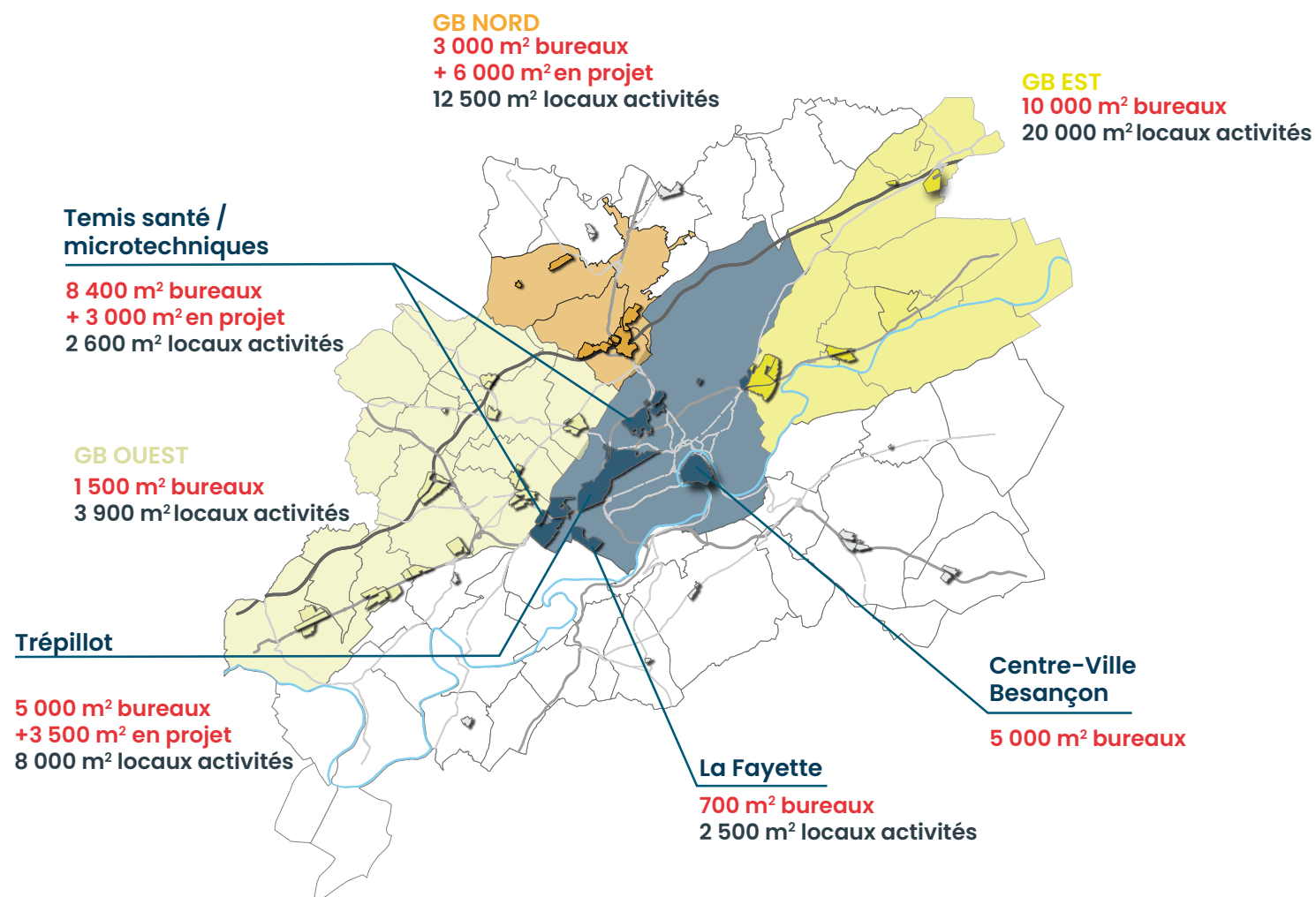
Volume
transacté 2025
67 680 m²



Offre bureaux
33 600 m²
9 500 m² en projet



Offre locaux Activités
49 500 m²
0 m² en projet

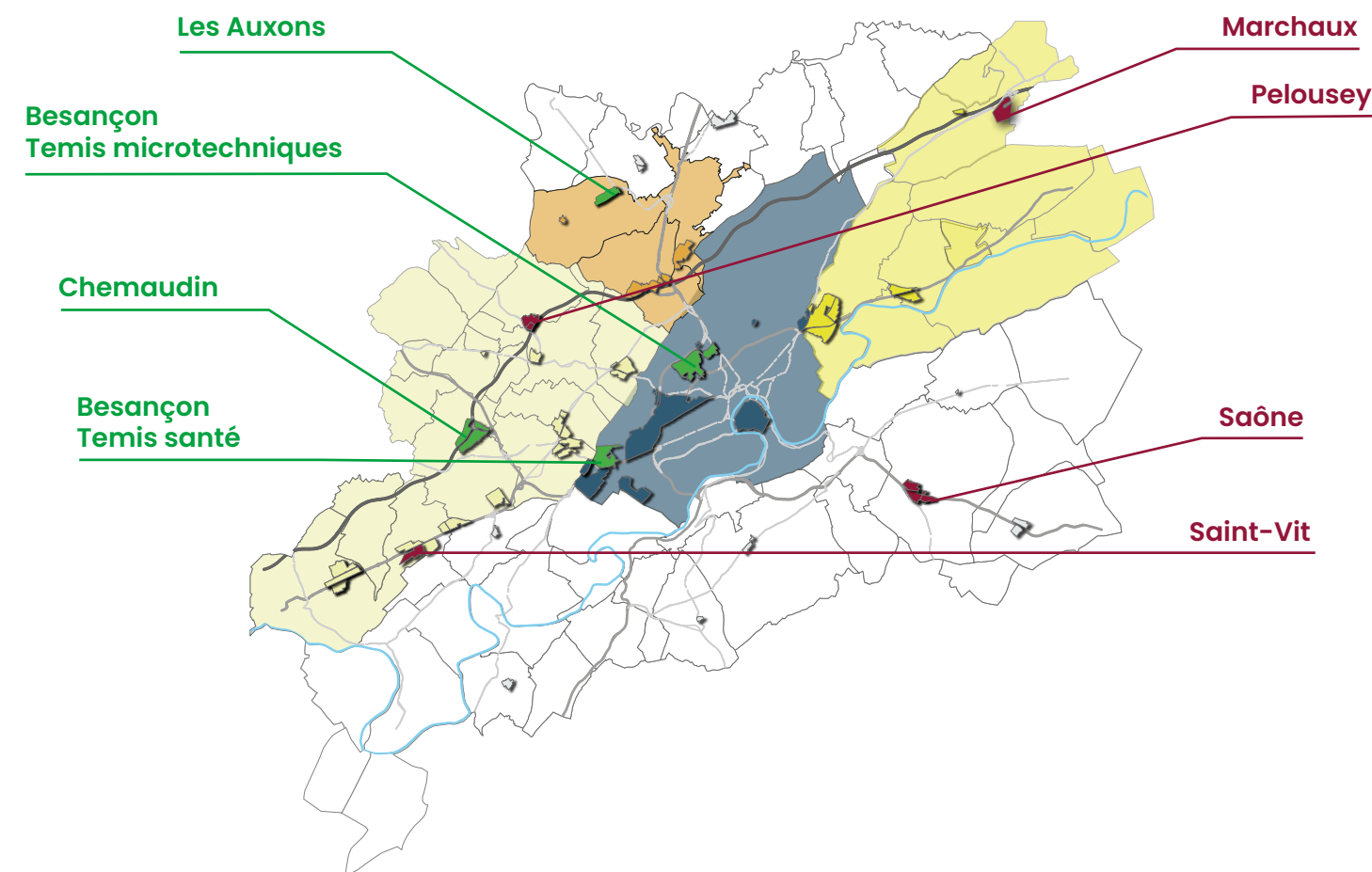


20,6 HA DE FONCIER DISPONIBLE IMMÉDIATEMENT SUR LES ZONES D'ACTIVITÉS :

- Temis Microtechniques : 6,5 ha
- Temis Santé – Haut du Chazal : 6,7 ha
- Parc de l'échange – Chemaudin-et-Vaux : 4,1 ha
- Nouvelle Ère – Les Auxons : 3,3 ha.

PRÈS DE 47 HA DE FONCIER CESSIBLE À L'HORIZON 2030 SUR LES ZONES D'ACTIVITÉS EN PROJET :

- Chenau Blond à Saône : 7,4 ha en 2026
- Pouilley-Pelousey : 3,5 ha en 2028
- Marchaux-Chaudefontaine : 26 ha avec une 1^{ère} phase de 19,4ha en 2028
- Champs Chevaux à Saint-Vit : 9,7 ha en 2029



VISION D'EXPERT : Une offre de locaux de seconde main en forte augmentation qui s'explique par la conjoncture et les entreprises en difficultés, ainsi qu'une inadéquation offre – demande. Celle des bureaux reste stable par rapport à 2024. L'offre présente globalement une carence de biens neufs tant en bureaux qu'en locaux d'activités du fait d'une disponibilité foncière réduite, d'un manque de renouvellement et d'une situation économique incertaine.



VISION D'EXPERT : La plupart des fonciers d'activités transactés sont situés en zone d'activités, dont les disponibilités s'amenuisent. Le foncier d'activités est une denrée rare avec des prix de cession très élevés avec une offre assez disséminée. Les valeurs de transactions sont très disparates avec un différentiel important entre le foncier public et les valeurs du marché privé (X2). Le stock de foncier public n'évolue pas en attendant la commercialisation de nouvelles zones d'activités à horizon 2028.



Grand Besançon Métropole

Direction Économie, Innovation et
Territoires

4 rue Gabriel Plançon
25043 Besançon cedex

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



grandbesancondeveloppement.fr

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

