



iMDex

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE DE CÔTE-D'OR

ÉDITION 2024
RÉSULTATS 2023

ÉDITO

IMDEX, Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise de Côte-d'Or, publie sa huitième étude annuelle du marché de l'immobilier d'entreprise.

Cet observatoire est piloté par la CCI Côte-d'Or · Saône-et-Loire avec ses partenaires conseils en immobilier d'entreprise : Arthur Loyd, BNP Paribas Real Estate, CBRE Impact, Cushman & Wakefield, NCBC, Voisin Immobilier et MAX-IM.

Les membres d'IMDEX mettent en commun leurs données et leur connaissance du marché des bureaux, des locaux d'activités et des entrepôts.

Cette mutualisation permet une analyse objective et représentative du marché. Avec l'expertise territoriale et le suivi du foncier économique mené par la CCI Côte-d'Or · Saône-et-Loire, IMDEX est un véritable outil d'aide à la décision, au service des entreprises et des territoires.

IMDEX suit des règles strictes en matière de collecte et d'analyse de données. Son périmètre d'étude couvre la métropole dijonnaise et l'ensemble du département 21.

2023, UNE ANNÉE MARQUÉE PAR...

Le **coût de la vie**, les **conflits internationaux** ont particulièrement retenu l'attention des français cette année.

Les marchés immobiliers entrent en tension dans de nombreuses métropoles françaises. Cela dit, les métropoles de taille intermédiaire, comme Dijon Métropole, assurent un **positionnement attractif et résilient**, et des **projets remarquables** ont vu le jour sur le territoire Côte-d'Or :

MARS

Dijon Métropole annonce avoir retenu le groupe Patriarche Augmented Architecture pour concevoir, réaliser et animer "**Campus #2** : le futur lieu totem de la technopôle Santénov". Ce nouveau bâtiment de 9 000 m² accueillera fin 2025 de nouvelles activités de formation, de recherche, d'innovation et d'entrepreneuriat dans les domaines de la **santé et du numérique**.



© Patriarche Augmented Architecture

JUIN

La **Cité des Climats et vins de Bourgogne**, à Beaune, est inaugurée après 18 mois de travaux. L'agence « Emmanuelle Andréani Architectes », à l'origine de la conception de ce **bâtiment remarquable**, a été récompensée par les LIV Hospitality Design Awards (catégorie Architectural Design Event Space) et a gagné au total 10 prix internationaux pour ce projet.



© Antoine Martel - Photographe

OCTOBRE

Inauguration de la **tour ELITHIS Arsenal**. Cette tour de 57 mètres de hauteur, d'une surface développée de 8 140 m² (59 logements et près de 1 200 m² de bureaux), s'impose comme une **référence énergétique**. Conçue par le cabinet d'architectes ARTE CHARPENTIER, elle offre une **réversibilité d'usage totale** et un **bilan énergétique positif**.



© Arte Charpentier Architectes / Elithis

SOMMAIRE

1	LA CÔTE-D'OR, DÉPARTEMENT LEADER DE LA RÉGION BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ	3
2	DES PARCS D'ACTIVITÉS ATTRACTIFS	4
3	LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN CÔTE-D'OR	5

4	LE MARCHÉ DES BUREAUX	6
5	LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS	7
6	LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS	8
7	LE POINT SUR L'OFFRE DISPONIBLE	9
8	SYNTHÈSE 2023 : DIJON MÉTROPOLE	10



POPULATION

Source INSEE - Recensement de la population municipale 2020

RÉGION BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ**2 801 695**
HABITANTS

CÔTE-D'OR

535 078 HABITANTS**698** COMMUNES**19 %** DU POIDS DE
LA GRANDE RÉGION

DIJON MÉTROPOLE

256 758 HABITANTSDIJON **159 106** HABITANTS**23** COMMUNES**48 %** DU POIDS DÉPARTEMENTALCOMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
BEAUNE CÔTE & SUD**50 678** HABITANTS**53** COMMUNES**9 %** DU POIDS DÉPARTEMENTAL

ENTREPRISES

Source : AEF - Annuaire des Entreprises de France - www.aef.cci.fr
janvier 2024

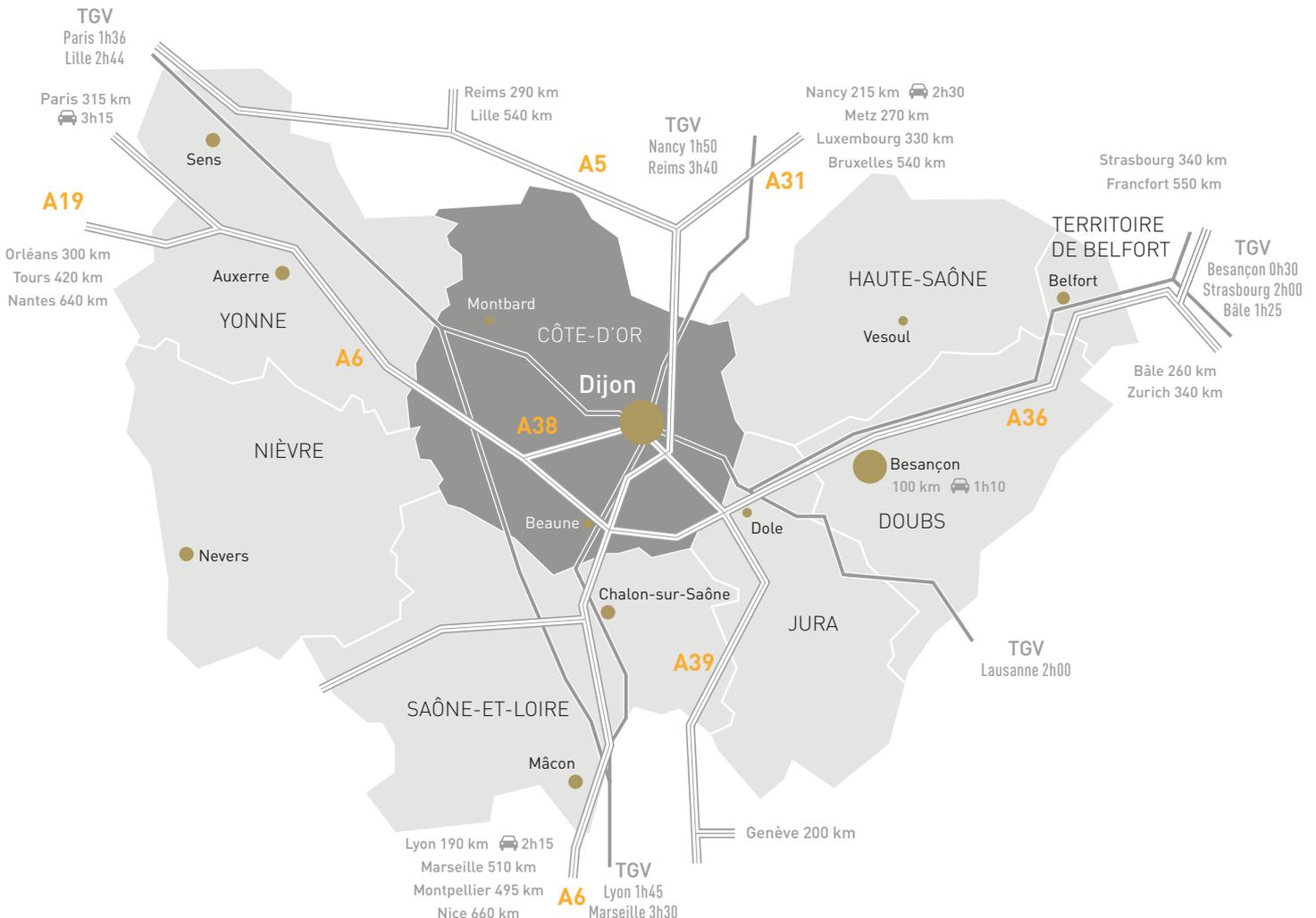
CÔTE-D'OR

27 674 ENTREPRISES INSCRITES
AU REGISTRE DU COMMERCE
ET DES SOCIÉTÉS**21 %** DU POIDS RÉGIONAL

CÔTE-D'OR & SAÔNE-ET-LOIRE

53 963 ENTREPRISES INSCRITES
AU REGISTRE DU COMMERCE
ET DES SOCIÉTÉS**41 %** DU POIDS RÉGIONAL

BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ

131 232 ENTREPRISES INSCRITES
AU REGISTRE DU COMMERCE
ET DES SOCIÉTÉS



Le foncier économique disponible constitue un levier majeur en terme d'attractivité du territoire, étant un point de départ essentiel à tout projet d'implantation, de développement, de relocalisation, d'extension...

Sur la Côte-d'Or, on estime **cette offre disponible à 80 ha** (surface aménagée et viabilisée), soit une régression de 20% par rapport à 2022. Cela dit, ce résultat correspond à l'addition de nombreuses petites surfaces en ZAE* (moins de 5 ha), seuls les parcs d'activités de la métropole dijonnaise offrent une capacité d'implantation supérieure à 10 ha.

Sur la métropole dijonnaise, l'offre se concentre principalement sur **4 opérations publiques d'aménagement de parcs d'activités**, qui totalisent **une trentaine d'hectares disponibles immédiatement pour des projets économiques à haute valeur ajoutée**. Quelques rares opportunités foncières privées viennent compléter l'état des lieux foncier sur moins d'une dizaine d'hectares.

Ecopôle Valmy

La 3^{ème} phase a largement pris forme, dans sa 1^{ère} tranche, notamment sous l'impulsion des opérations « Pepper & Spicy », « Helios Park » et « llot 2 ». Une dizaine d'hectares seront à mobiliser pour boucler les deux dernières tranches à moyen terme.



© Romuald NICOLAS / C-PAGE / PATRIARCHE

Écoparc Dijon-Bourgogne

Les chantiers EUROGERM, FILAB, PACIFICA pour ne citer qu'eux ont significativement fait progresser le taux d'occupation, quelques lots sont libres de discussion pour un peu moins de 3 ha à destination d'activités productives et de services.



© IDEC AGRO & FACTORY - EUROGERM

Parc d'activités Beauregard

Livré aux premiers jours de janvier 2023, la plateforme du répartiteur pharmaceutique GIPHAR vient matérialiser l'extrême pointe sud du parc sur la commune d'Ouges. Sur les 55 ha commercialisables, une vingtaine d'hectares sont mobilisables, avec possibilités de lots de quelques hectares pour l'accueil notamment ciblé d'unités de production et de services à l'industrie locale.



© GIPHAR

Technopôle Agronov

L'année 2023 aura été marquée par de nouvelles décisions d'implantation sur ce parc spécialisé en agro environnement. Les locaux réhabilités pour l'accueil d'entreprises innovantes vont très prochainement atteindre un taux d'occupation maximum. Deux lots de moins de 10 000 m² sont toujours disponibles.



© Agronov



* **ZAE** : la Zone d'Activités Economiques désigne la concentration ou le regroupement d'activités économiques (artisanales, tertiaires, commerciales, industrielles, logistiques...) sur un périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public ou par des promoteurs/investisseurs privés qui vont céder ou louer les terrains et les bâtiments à des entreprises. Source : CERTU (Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques).

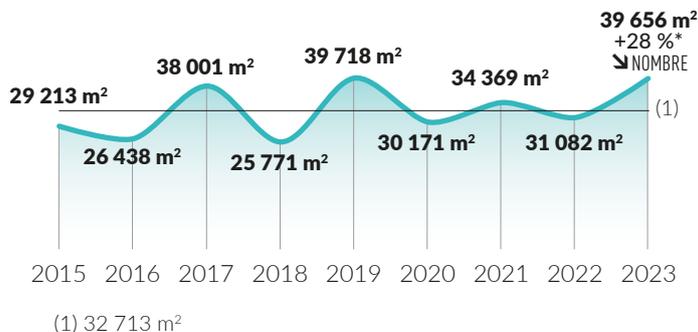


LE POINT SUR LES TRANSACTIONS* 2023 EN CÔTE-D'OR

EN CÔTE-D'OR

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2024

Courbe d'évolution du volume transacté en bureaux

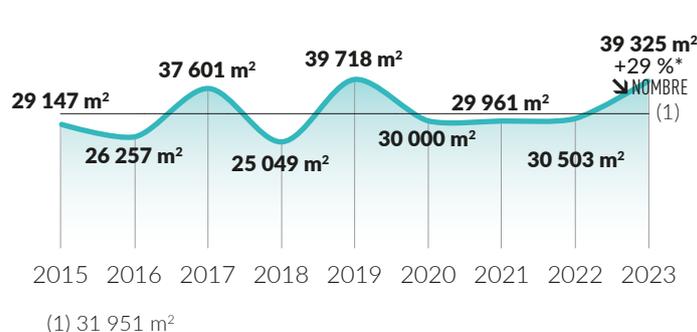


LE POINT SUR LES TRANSACTIONS 2023 SUR DIJON MÉTROPOLE

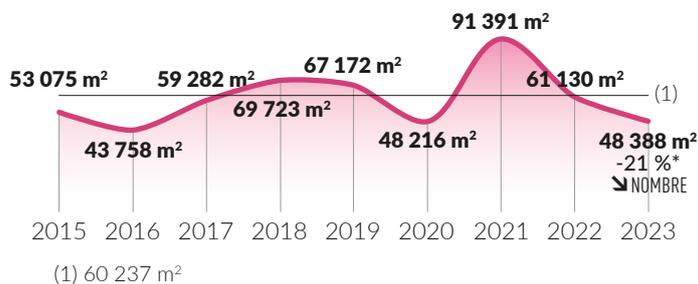
SUR DIJON MÉTROPOLE

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2024

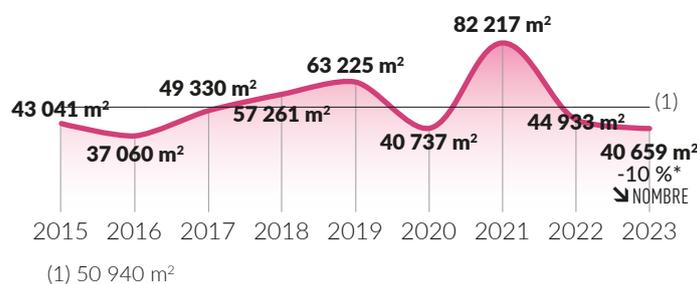
Courbe d'évolution du volume transacté en bureaux



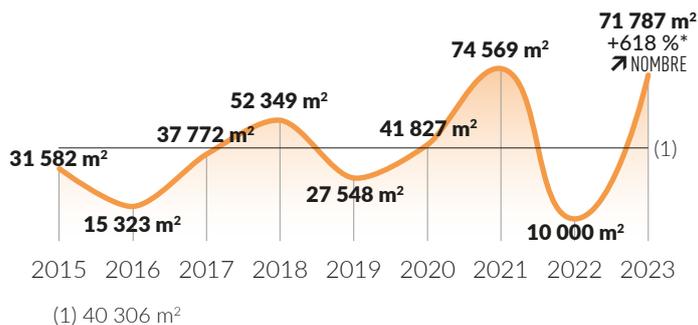
Courbe d'évolution du volume transacté en locaux d'activités



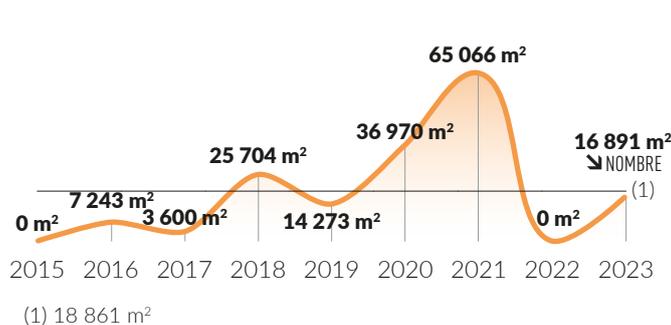
Courbe d'évolution du volume transacté en locaux d'activités



Courbe d'évolution du volume transacté en entrepôts



Courbe d'évolution du volume transacté en entrepôts



* Transactions ou demande placée : correspond à l'ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition des ventes à investisseur) portant sur des locaux à usage de bureaux, locaux d'activités et entrepôts. La demande placée des entrepôts porte sur des surfaces de plus de 3 000 m² (sauf messagerie). *Évolution 2023 par rapport à 2022 en volume.
 (1) moyenne glissante sur 9 années



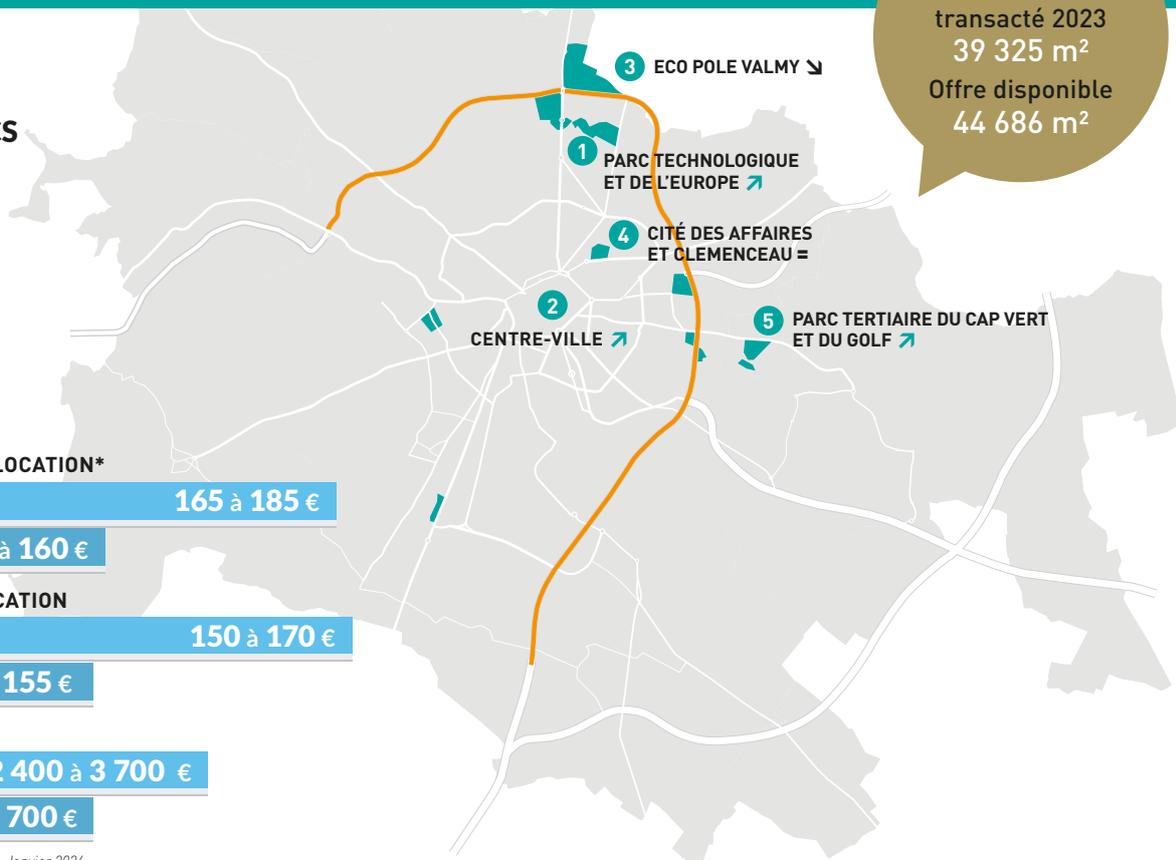
Dijon Métropole
Volume
transacté 2023
39 325 m²
Offre disponible
44 686 m²

CLASSEMENT DES PARCS

PAR VOLUME TRANSACTÉ
SUR DIJON MÉTROPOLE



Évolution du volume transacté en m²
2023 par rapport à 2022



DIJON CENTRE - PRIX M² À LA LOCATION*

NEUF 165 à 185 €

SECONDE MAIN 135 à 160 €

PÉRIPHÉRIE - PRIX M² À LA LOCATION

NEUF 150 à 170 €

SECONDE MAIN 100 à 155 €

PRIX M² À LA VENTE*

NEUF 2 400 à 3 700 €

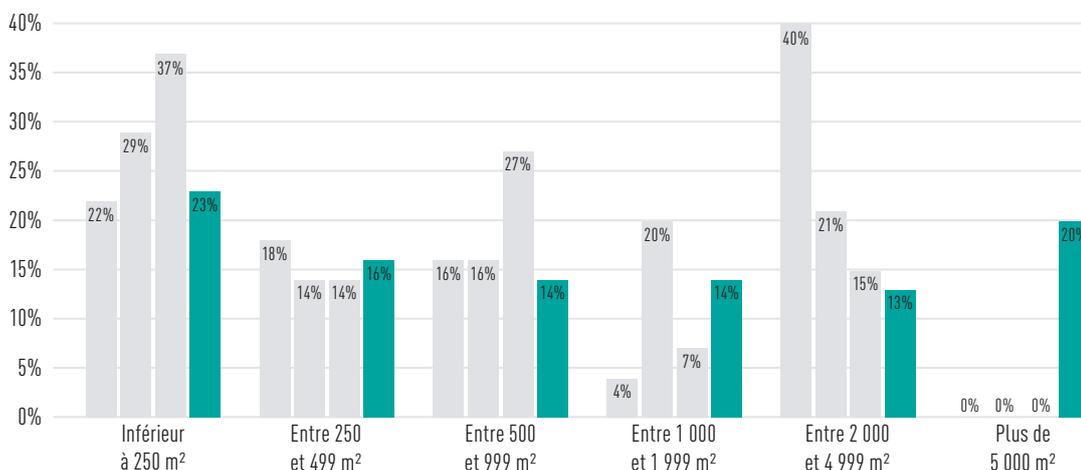
SECONDE MAIN 950 à 2 700 €

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2024

RÉPARTITION VOLUME TRANSACTÉ PAR TRANCHE DE SURFACE

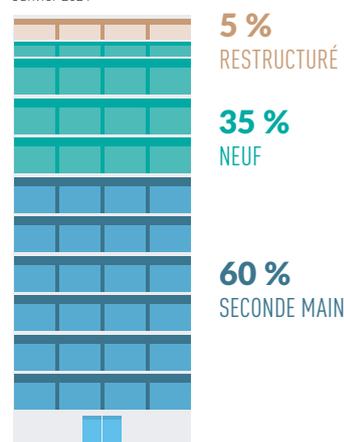
DIJON MÉTROPOLE Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2024

■ 2020 ■ 2021 ■ 2022 ■ 2023



RÉPARTITION VOLUME TRANSACTÉ / ÉTAT DU BIEN*

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX
Janvier 2024



PAROLE D'EXPERTS

Par Arthur Loyd - BNP Paribas Real Estate - CBRE Impact - Cushman & Wakefield - MAX-IM - NCBC - Voisin Immobilier

« Entre une conjoncture économique difficile et une tendance de fond qui pousse les directions d'entreprises à optimiser les surfaces de travail dans les grandes métropoles françaises, le **marché des bureaux dijonnais fait l'exception**, avec une année record.

Il faut tout de même souligner que ce **résultat est porté en grande partie par les collectivités** : le Conseil Départemental de Côte-d'Or (projet OSMOSE avec 7 827 m² de surface développée) et la ville de Dijon (acquisition du bâtiment ATRIUM de 3 009 m² situé dans le quartier des Grésilles).

Ce marché se montre toujours aussi **dynamique avec une légère hausse des valeurs sur 2023**. Face à l'obsolescence d'une partie du parc, se dessine un marché à deux vitesses. »



Offre disponible ou offre immédiate : représente l'évaluation des surfaces immédiatement disponibles (dans les 6 mois). Cet indicateur résulte du travail de concertation des conseils en immobilier d'entreprise partenaires de l'observatoire. * **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 et hors parking pour les biens de seconde main d'une part et pour les biens neufs ou restructurés d'autre part. * **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. * **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 réaménagement 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 ». * **Transactions ou demande placée** : correspond à l'ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition des ventes à investisseur).

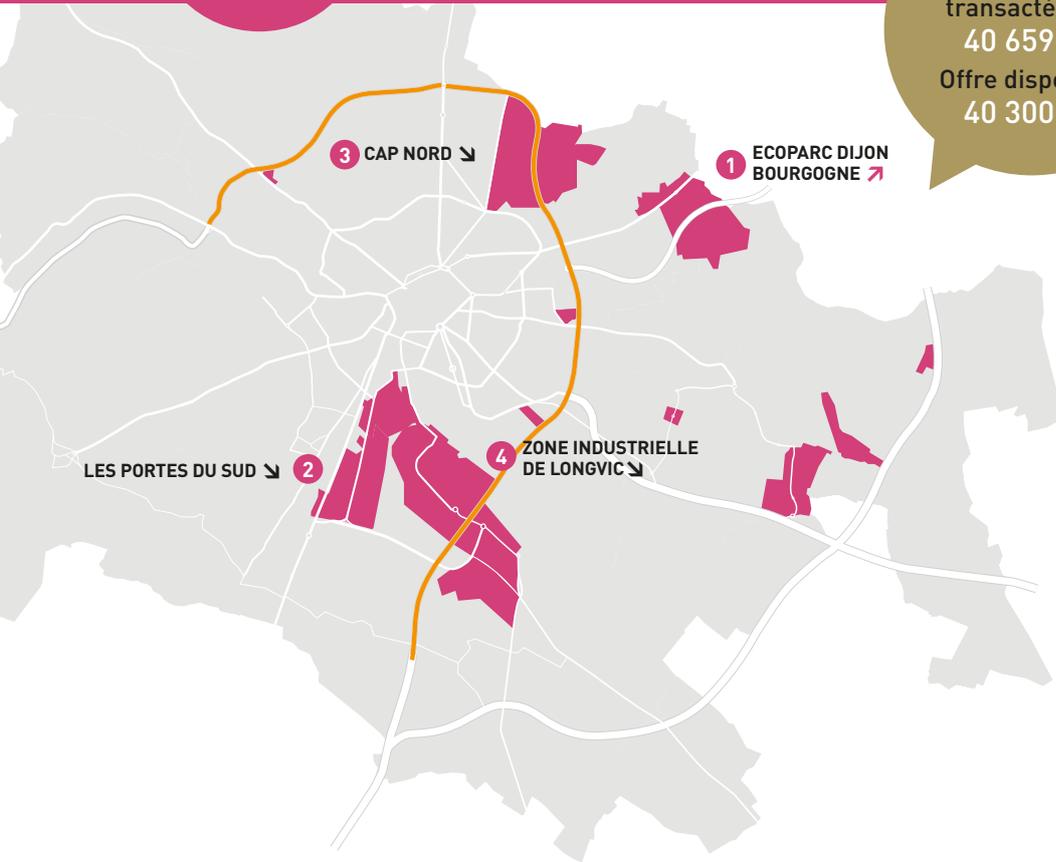


LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

7

Dijon Métropole
Volume transacté 2023
40 659 m²
Offre disponible
40 300 m²

Côte-d'Or
Volume transacté 2023
48 388 m²
Offre disponible
62 840 m²



CLASSEMENT DES PARCS PAR VOLUME TRANSACTÉ EN CÔTE-D'OR

↗ ↘
Évolution du volume transacté en m² 2023 par rapport à 2022

PRIX M² À LA LOCATION

NEUF	90 à 110 €
SECONDE MAIN	50 à 90 €

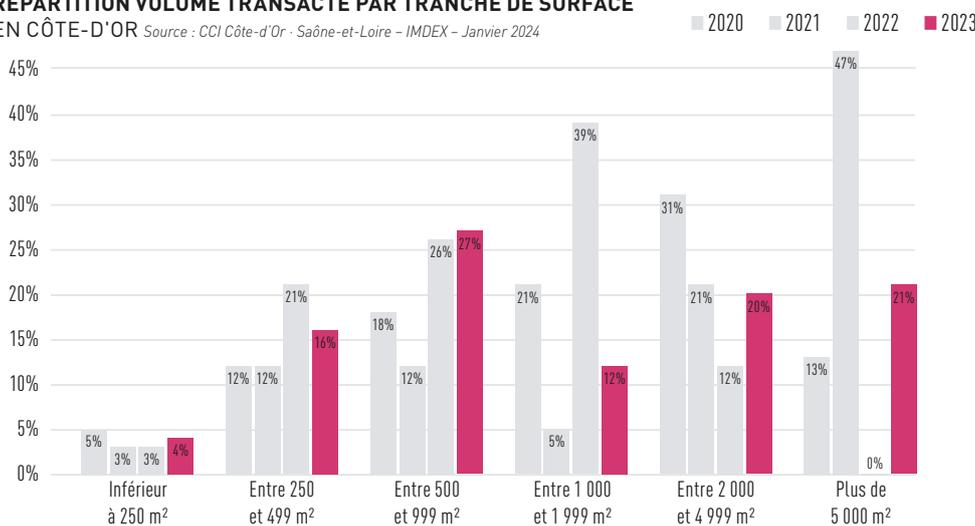
PRIX M² À LA VENTE*

NEUF	1 200 à 1 400 €
SECONDE MAIN	600 à 1 100 €

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2024

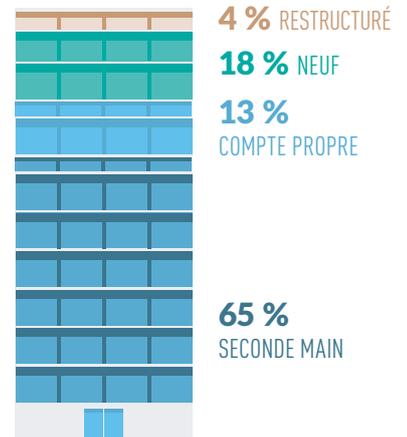
RÉPARTITION VOLUME TRANSACTÉ PAR TRANCHE DE SURFACE EN CÔTE-D'OR

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2024



RÉPARTITION VOLUME TRANSACTÉ / ETAT DU BIEN *

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX Janvier 2024



PAROLE D'EXPERTS

Par Arthur Loyd - BNP Paribas Real Estate - CBRE Impact - Cushman & Wakefield - MAX-IM - NCBC - Voisin Immobilier

« Le marché des locaux d'activités 2023 confirme le ralentissement annoncé.

Ce constat n'est pas pour autant le signe d'une économie locale en berne, mais la conséquence d'une **pénurie d'offre**. La demande utilisateur est toujours bien supérieure à l'offre disponible, et démontre une certaine **solidité des entreprises** du territoire.

En conséquence, les opérations publiques d'aménagement sont très convoitées. On peut citer le **succès de l'Ecoparc Dijon Bourgogne** avec la mise en chantier d'un nouveau site EUROGERM sur 5 000 m² (centre de recherche et deux unités de bio-fermentation) et FILAB sur 5 289 m² (laboratoire de pointe). »



Offre disponible ou offre immédiate : représente l'évaluation des surfaces immédiatement disponibles (dans les 6 mois). Cet indicateur résulte du travail de concertation des conseils en immobilier d'entreprise partenaires de l'observatoire. * **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 process pour les biens de seconde main d'une part et pour les biens neufs ou restructurés d'autre part. * **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. * **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 ».



Dijon Métropole
Volume
transacté 2023
16 891 m²
Offre disponible
8 030 m²

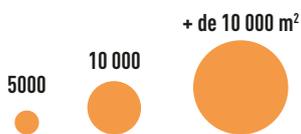
Côte-d'Or
Volume
transacté 2023
71 787 m²
Offre disponible
14 650 m²

CLASSEMENT DES PARCS

PAR VOLUME TRANSACTÉ
EN CÔTE-D'OR



Évolution du volume transacté en m²
2023 par rapport à 2022



PRIX M² À LA LOCATION

MESSAGERIE* 105 à 115 €

ENTREPÔT (seconde main) 43 à 52 €

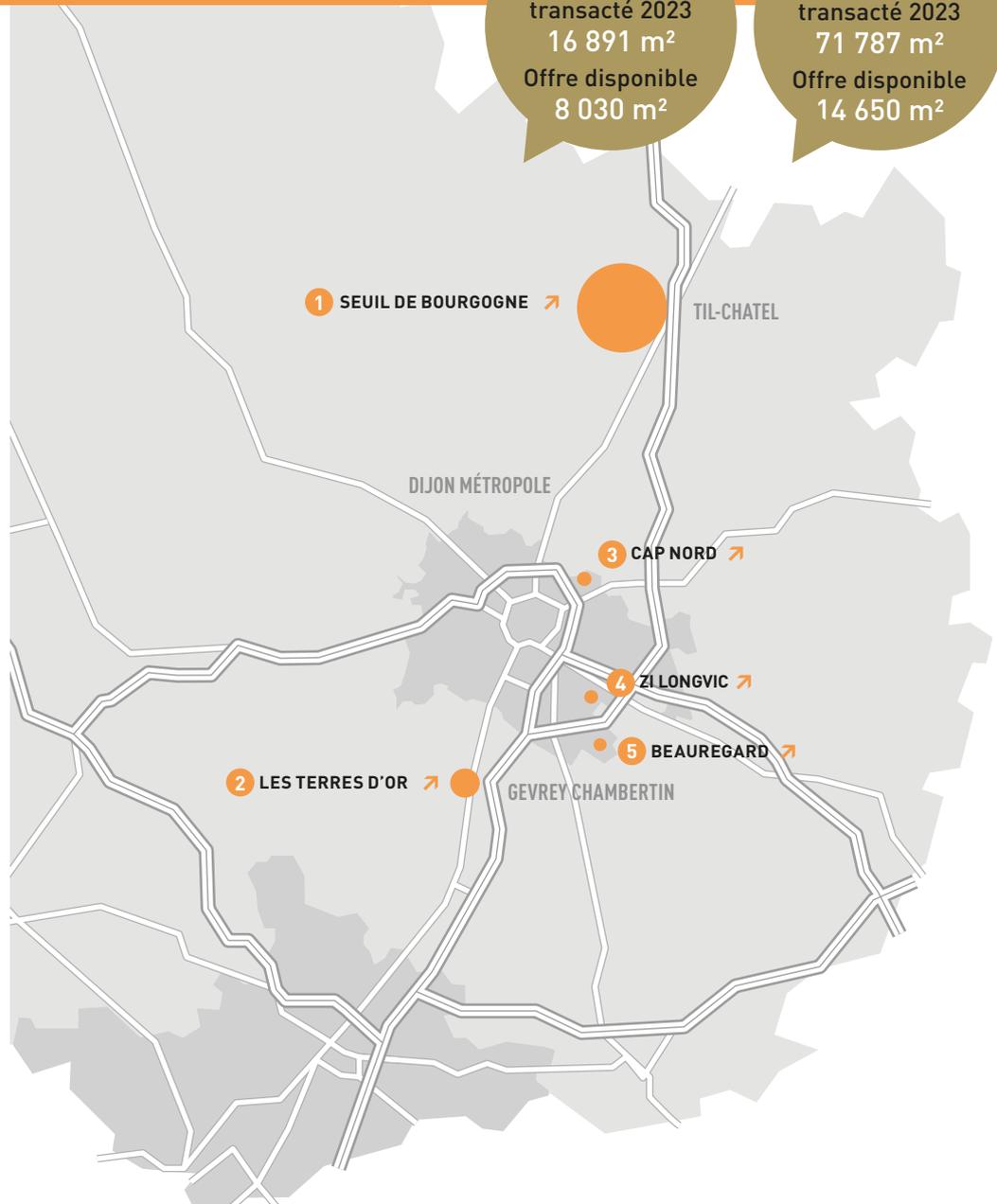
Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2024

RÉPARTITION VOLUME TRANSACTÉ / ÉTAT DU BIEN*

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2024



8 % NEUF 31 % SECONDE MAIN 61 % COMPTE PROPRE



PAROLE
D'EXPERTS

Par Arthur Loyd - BNP Paribas Real Estate - CBRE Impact - Cushman & Wakefield - MAX-IM - NCBC - Voisin Immobilier

« Le marché des entrepôts en Côte-d'Or réalise sa deuxième meilleure année en 9 ans.

Il faut toujours souligner que ce marché, de part ses volumes conséquents, est **très sensible aux variations**. Cette année, c'est SEB avec le **développement en compte propre** d'une surface logistique de 37 782 m² (sur le parc d'activité des Seuils de Bourgogne à Til-Châtel) qui contribue fortement à cette variation.

Le marché dijonnais ne montre pas de tels résultats, avec un marché quasi saturé et un foncier public de plus en plus restrictif face à des projets logistiques très consommateurs d'espace. »

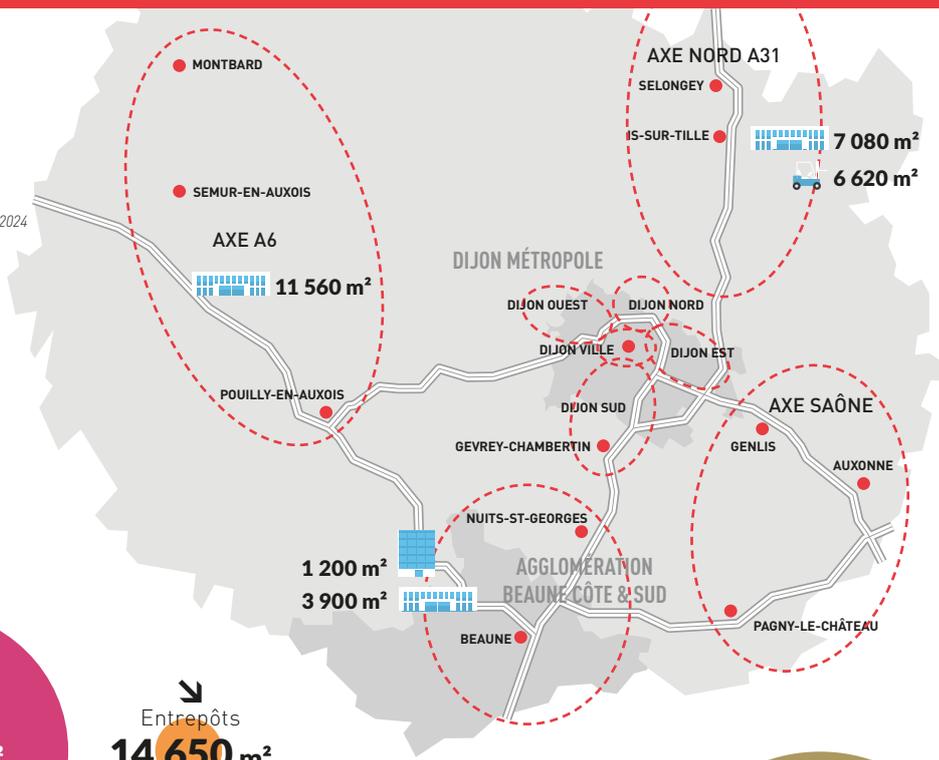


Offre disponible ou offre immédiate : représente l'évaluation des surfaces immédiatement disponibles (dans les 6 mois). Cet indicateur résulte du travail de concertation des conseils en immobilier d'entreprise partenaires de l'observatoire. * **Prix à la location** : correspond au loyer moyen, il est exprimé en euros hors taxes, hors charges par mètre carré à l'année (€/ m² / an HT HC) pour les biens de seconde main d'une part et pour les biens neufs ou restructurés d'autre part. * **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». * **Entrepôt de classe A** : correspond à un entrepôt dit « de haute fonctionnalité » / **Entrepôt de classe B** : correspond à un entrepôt répondant aux standards modernes. * **Entrepôt de messagerie** : locaux de distribution (groupage-dégroupage). * **Compte propre** : une opération en compte propre est réalisée par les besoins propres d'un utilisateur qui en est propriétaire.



RÉPARTITION DE L'OFFRE DISPONIBLE EN CÔTE-D'OR

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2024



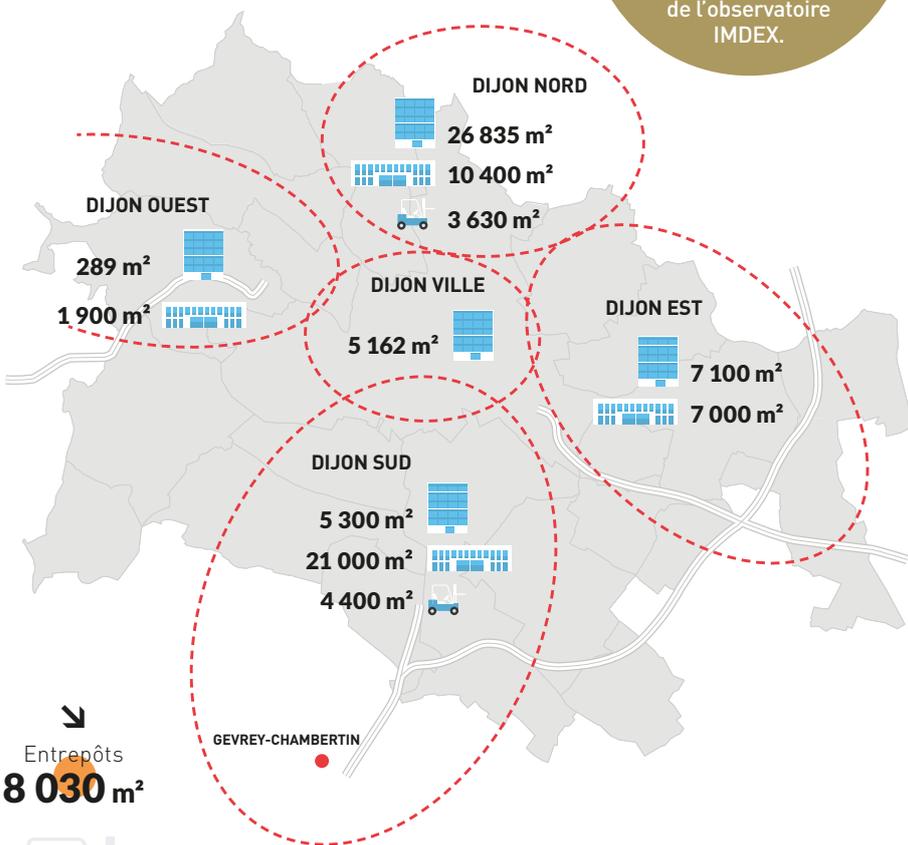
LE POINT SUR L'OFFRE DISPONIBLE EN CÔTE-D'OR



L'offre disponible représente l'évaluation des surfaces immédiatement disponibles. Cet indicateur résulte du travail de concertation des conseils en immobilier d'entreprise partenaires de l'observatoire IMDEX.

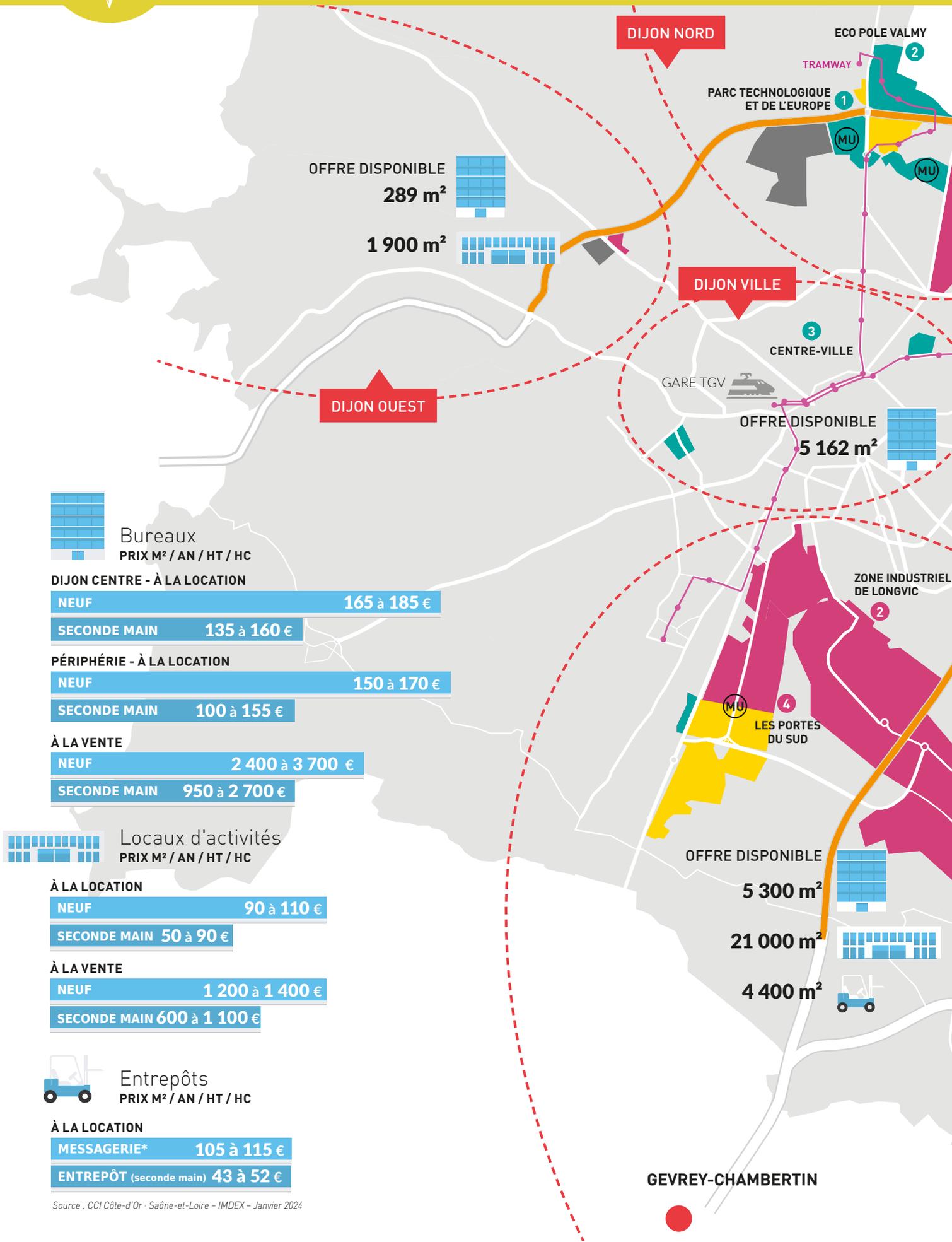
RÉPARTITION DE L'OFFRE DISPONIBLE SUR DIJON MÉTROPOLE

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2024

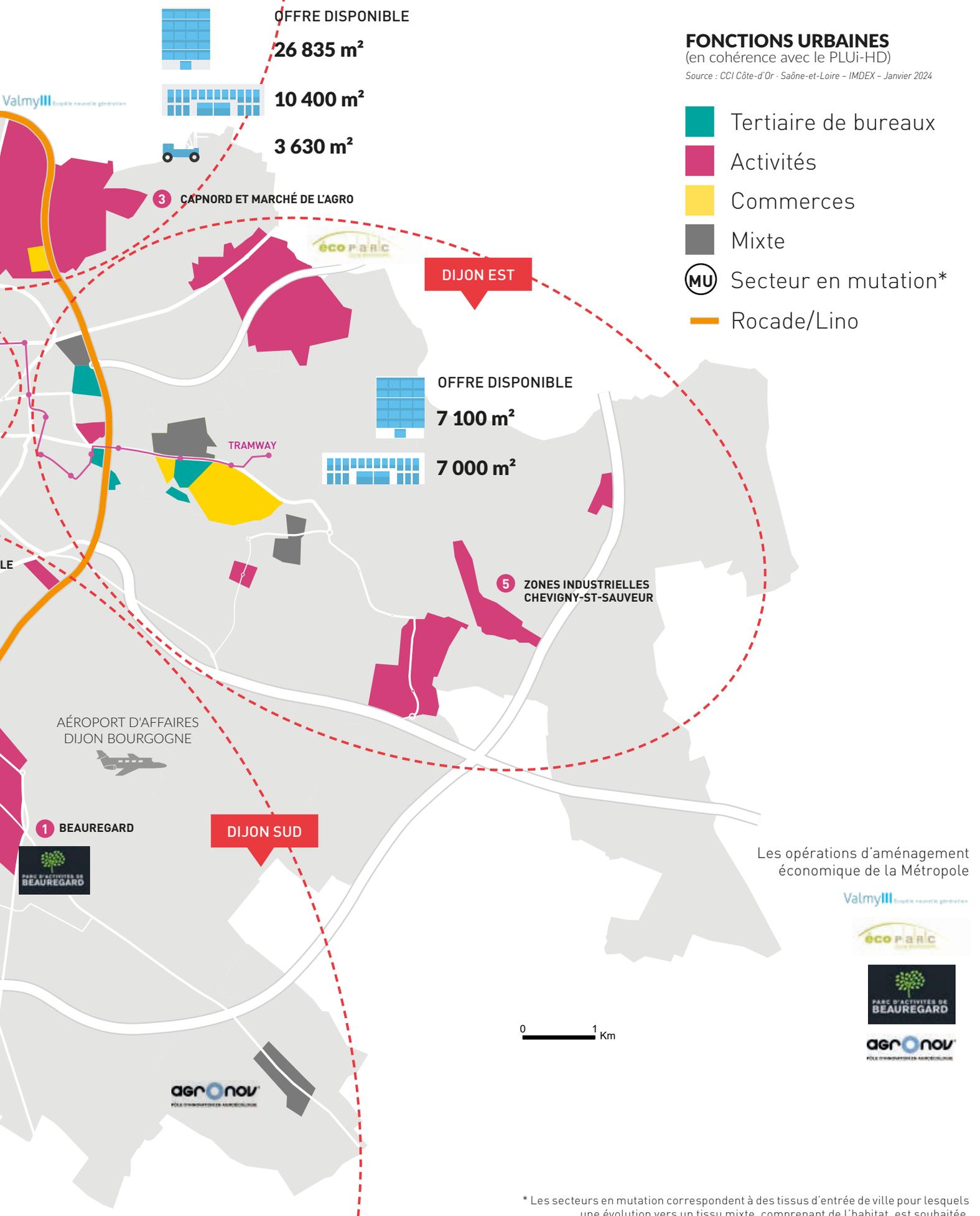


LE POINT SUR L'OFFRE DISPONIBLE SUR DIJON MÉTROPOLE





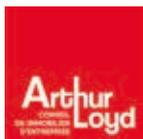
Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2024



* Les secteurs en mutation correspondent à des tissus d'entrée de ville pour lesquels une évolution vers un tissu mixte, comprenant de l'habitat, est souhaitée.



L'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise
est réalisé par la Chambre de Commerce
et d'Industrie Côte-d'Or · Saône-et-Loire, en partenariat avec



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

CBRE | IMPACT
Membre indépendant du réseau CBRE



IMMOBILIER
D'ENTREPRISE

MAX-IM
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Votre contact IMDEX

Amandine Coiffé - 03 80 65 92 60 - a.coiffe@mdb.cci.fr

En partenariat et avec le soutien de



Tous les contenus textes, cartes et données infographiques de ce document sont soumis à la licence CC BY – NC 3.0 FR, exception faite des illustrations et logos appartenant à des tiers.

Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2024

Directeur de la publication :

Pascal Gautheron, Président de la CCI Côte-d'Or · Saône-et-Loire

