



iMDex

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

ÉDITION 2025
RÉSULTATS 2024

ÉDITO

IMDEX, Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise de Côte-d'Or, publie sa neuvième étude annuelle du marché de l'immobilier d'entreprise, avec 10 années de données collectées.

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. Grâce à 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 de la Côte-d'Or.

2024, UNE ANNÉE MARQUÉE PAR...

En 2024, l'économie française et mondiale connaît de profondes mutations : recul de l'inflation, effets des Jeux olympiques, tensions budgétaires en France... Autant de facteurs ayant pesé sur le marché immobilier, entraînant **une nette contraction des transactions**. Cependant, les métropoles de taille intermédiaire, comme Dijon Métropole, offre **un positionnement attractif et résilient**, et des **projets remarquables** ont vu le jour :

JUIN

Inauguration du bâtiment « **Pepper & Spicy** » situé dans l'**Ecopôle Valmy III** à Dijon. Cet ensemble immobilier, conçu par le groupe Patriarche et sa filiale Bart, développe 4 750 m² de bureaux et 270 m² d'espaces commerciaux. Il affiche un le label environnemental Breeam Very Good pour ses performances énergétiques.



© Batifranc

SEPTEMBRE

Pacifica (Crédit Agricole Assurances) célèbre sa rentrée 2024 avec l'inauguration de sa nouvelle Unité de Gestion des Sinistres **bas carbone** à Saint-Apollinaire, sur l'**Ecoparc Dijon Bourgogne**.

OCTOBRE

Eurogerm inaugure sa **nouvelle usine** de bio-fermentation située à Saint-Apollinaire, sur l'**Ecoparc Dijon Bourgogne**. Représentant un investissement de 21 millions d'euros, soutenu par France relance à hauteur de 1,8 million d'euros, l'usine couvre une superficie de 4 000 m² sur un site de 13 000 m².

Le **Groupe Urgo** inaugure sa **nouvelle plateforme logistique** située à Ouges, sur le **Parc d'activité Beauregard**. Ce nouveau site de 16 400 m² dont 850 m² de bureaux aura une capacité d'environ 15 000 palettes et pourra traiter quotidiennement 12 000 lignes

de commandes, 9 000 colis complets et 1 700 au détail pour des clients situés en France et à l'international.

La **Caisse d'Épargne Bourgogne Franche-Comté** inaugure son nouveau siège social. Intitulé "Le Valmy", le **bâtiment à ossature bois** est installé à l'**Ecopôle Valmy**. Cet ensemble immobilier de 9 500 m² accueille 450 collaborateurs, sur six niveaux et annonce une consommation de moins de 40kwh par m² d'énergie par an.



© pixeyes - Alexandre Niquet

SOMMAIRE

1

LA CÔTE-D'OR, DÉPARTEMENT LEADER DE LA RÉGION BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ

3



DES PARCS D'ACTIVITÉS ATTRACTIFS

4



LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN CÔTE-D'OR

5



LE MARCHÉ DES BUREAUX

6



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

7



LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

8



LE POINT SUR L'OFFRE DISPONIBLE

9



SYNTHÈSE 2024 : DIJON MÉTROPOLE

10



POPULATION

Source INSEE - Recensement de la population municipale 2022

RÉGION BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ**2 803 977**
HABITANTS

CÔTE-D'OR

537 577 HABITANTS**698** COMMUNES**19 %** DU POIDS
RÉGIONAL

DIJON MÉTROPOLE

258 630 HABITANTSDIJON **159 941** HABITANTS**23** COMMUNES**48 %** DU POIDS DÉPARTEMENTALCOMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
BEAUNE CÔTE & SUD**50 592** HABITANTS**53** COMMUNES**9 %** DU POIDS DÉPARTEMENTAL

ENTREPRISES

Source : AEF - Annuaire des Entreprises de France - www.aef.cci.fr
janvier 2025

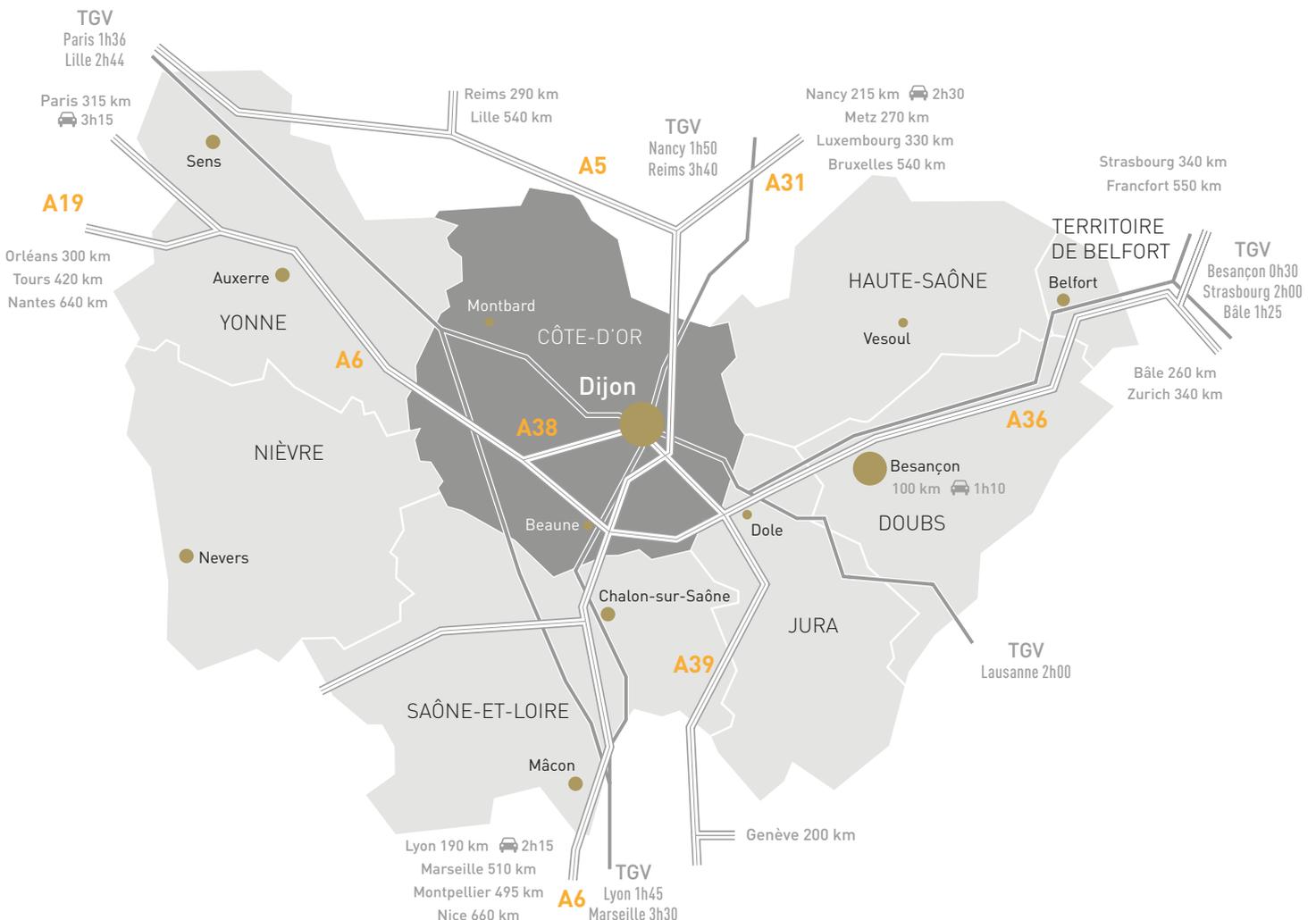
CÔTE-D'OR

28 723 ENTREPRISES INSCRITES
AU REGISTRE DU COMMERCE
ET DES SOCIÉTÉS**21 %** DU POIDS RÉGIONAL

CÔTE-D'OR & SAÔNE-ET-LOIRE

55 858 ENTREPRISES INSCRITES
AU REGISTRE DU COMMERCE
ET DES SOCIÉTÉS**42 %** DU POIDS RÉGIONAL

BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ

134 323 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 60 ha** (surface aménagée et viabilisée), soit une régression de 25% par rapport à 2023. Cependant, 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'accueil 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 dynamique d'aménagement du territoire se poursuit avec une 3^{ème} phase toujours en cours, qui prévoit **130 000 m² de surface de plancher à développer**. La 1^{ère} tranche déjà bien engagée est appelée à se densifier sur les opérations "HELIOS PARK" et "IXI". A moyen/long termes 5 ha seront à mobiliser sur les tranches 2 et 3.



© PATRIARCHE - Programme "Pepper & Spicy" - Espace Walter

Écoparc Dijon-Bourgogne

L'année 2024 aura été marquée par trois livraisons majeures qui renforcent l'attractivité du site : EUROGERM, PACIFICA et FILAB. Deux opérations à dominante tertiaire de bureaux restent à initier. Un peu moins de **3 ha de foncier sont libres de discussion**.



© Dijon Bourgogne Invest - Bâtiment PACIFICA

Parc d'activités Beauregard

En marqueur de l'année 2024, à signaler l'inauguration du nouveau centre logistique d'URGO HEALTHCARE. La logistique pharmaceutique gagne ainsi du terrain à proximité du nouvel accès au parc d'activités. Une **vingtaine d'hectares restent mobilisables** pour des projets à dominante production & services.



© URGO HEALTHCARE

Technopôle Agronov

Les locaux d'Agronov ont séduit trois nouvelles start-up pour s'y installer et bénéficier de l'écosystème "agro-innovation". Deux lots de moins de **10 000 m² sont à commercialiser**.



© Agronov



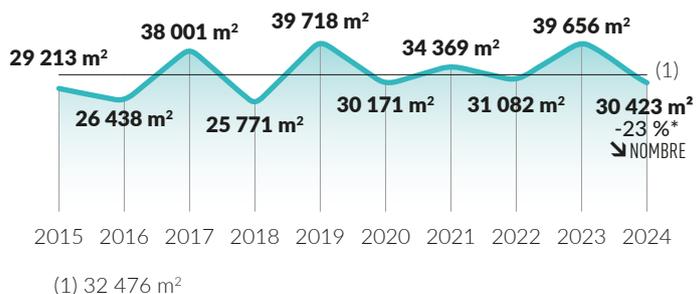
* **ZAE** : la Zone d'Activités Economiques désigne la concentration ou le regroupement d'activités économiques (artisanales, tertiaires, commerciales, industrielles, logistiques...) sur un périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public ou par des promoteurs/investisseurs 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* 2024 CÔTE-D'OR

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2025

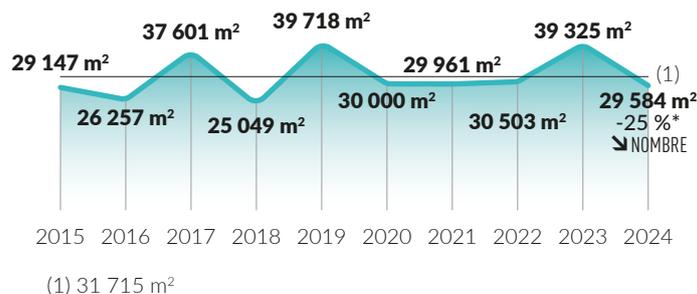
Courbe d'évolution du volume transacté en bureaux



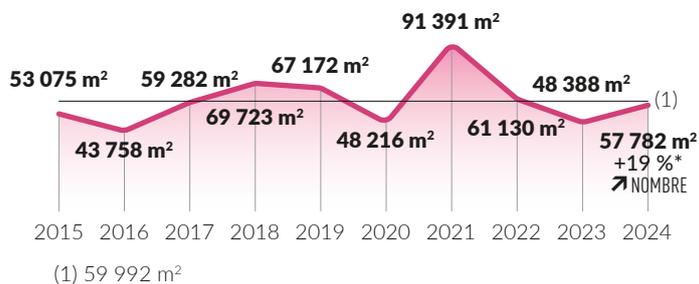
LE POINT SUR LES TRANSACTIONS 2024 DIJON MÉTROPOLE

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2025

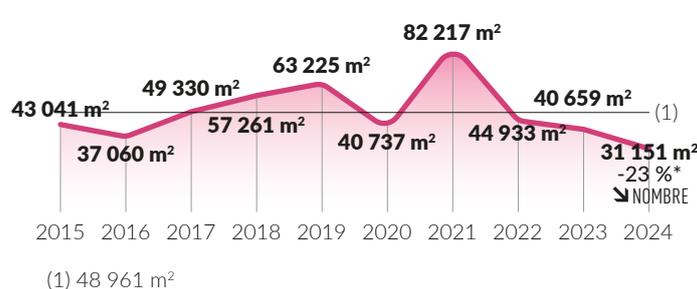
Courbe d'évolution du volume transacté en bureaux



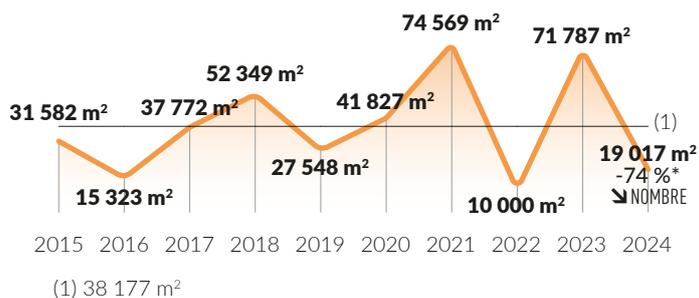
Courbe d'évolution du volume transacté en locaux d'activités



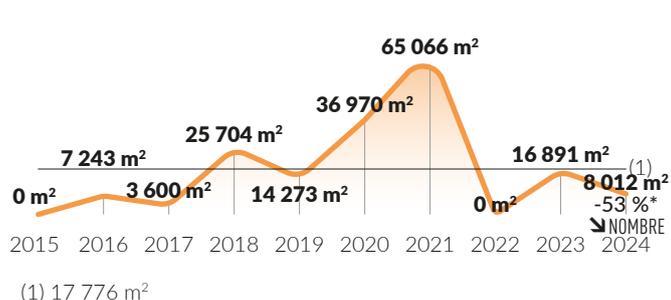
Courbe d'évolution du volume transacté en locaux d'activités



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 2024 par rapport à 2023 en volume.
(1) moyenne glissante sur 10 années

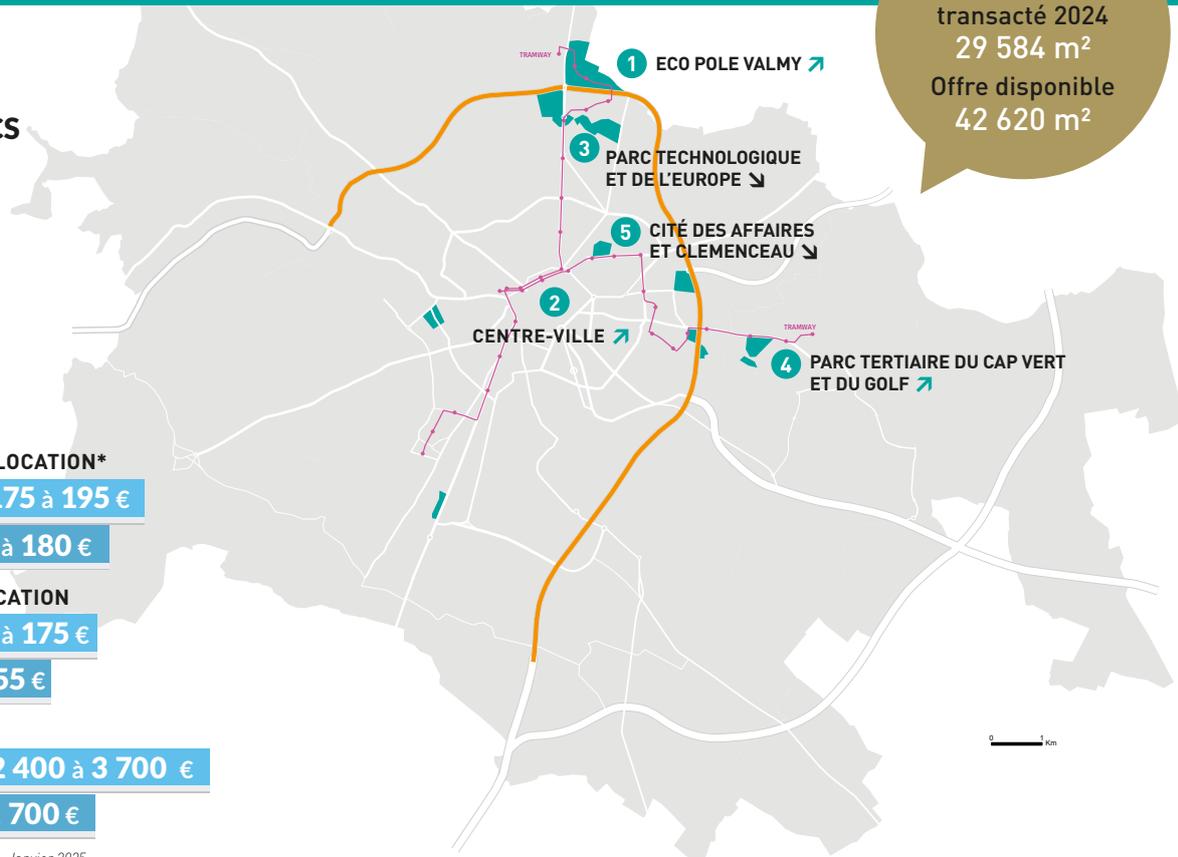


Dijon Métropole
Volume
transacté 2024
29 584 m²
Offre disponible
42 620 m²

CLASSEMENT DES PARCS PAR VOLUME TRANSACTÉ SUR DIJON MÉTROPOLE



Évolution du volume transacté en m²
2024 par rapport à 2023



DIJON CENTRE - PRIX M² À LA LOCATION*

NEUF 175 à 195 €

SECONDE MAIN 120 à 180 €

PÉRIPHÉRIE - PRIX M² À LA LOCATION

NEUF 150 à 175 €

SECONDE MAIN 100 à 155 €

PRIX M² À LA VENTE*

NEUF 2 400 à 3 700 €

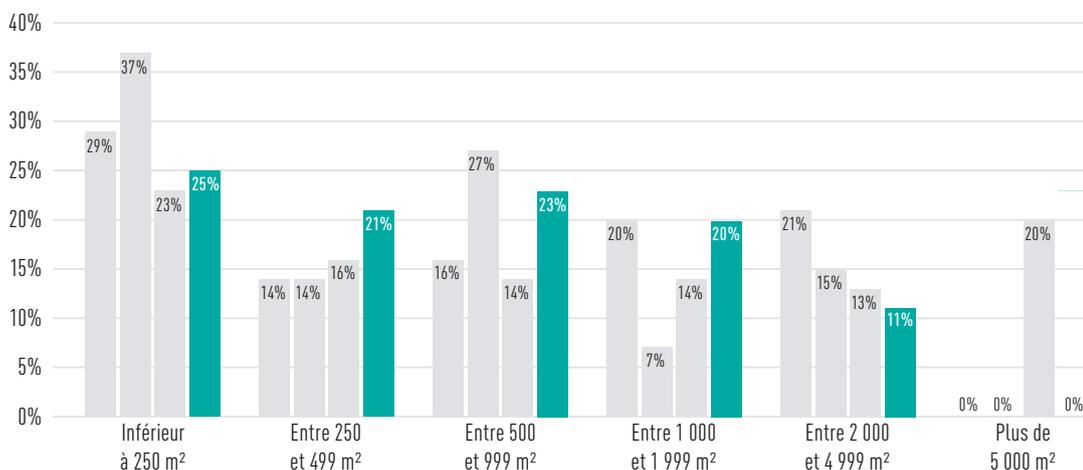
SECONDE MAIN 950 à 2 700 €

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2025

RÉPARTITION VOLUME TRANSACTÉ PAR TRANCHE DE SURFACE

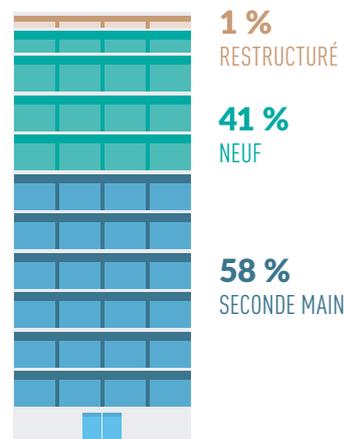
DIJON MÉTROPOLE Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2025

■ 2021 ■ 2022 ■ 2023 ■ 2024



RÉPARTITION VOLUME TRANSACTÉ / ÉTAT DU BIEN*

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX
Janvier 2025



PAROLE D'EXPERTS

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

« L'année 2024 s'est avérée globalement satisfaisante pour le marché de bureau dijonnais. Si cette année ne s'est pas caractérisée par de grandes transactions dépassant 5 000 m², elle confirme néanmoins **la solidité du marché des surfaces inférieures à 1 000 m²**. Cette résilience témoigne d'une dynamique locale portée par une demande diversifiée et adaptée aux besoins des entreprises.

Deux transactions significatives ont marqué l'année : 4 343 m² au centre-ville (Urgo dans le nouveau centre Dauphine) et 1 580 m² sur le Parc Valmy (Galileo Global Education).

Le segment des bureaux neufs reste dominé par les grands utilisateurs. En effet, 75 % de la demande placée dans le neuf concerne des surfaces supérieures à 500 m².

Le volume d'offre disponible s'inscrit dans une logique d'équilibre par rapport à la demande placée, ce qui conforte la perception d'un **marché sain et maîtrisé à Dijon**. Toutefois, une **bipolarisation nette émerge sur le marché dijonnais** : d'un côté, un parc de bureaux vieillissant qui peine à maintenir son attractivité, entraînant une baisse des valeurs locatives ; de l'autre, des bureaux neufs qui, grâce à leur modernité et à leurs standards élevés, continuent de voir leurs valeurs augmenter.

Enfin, il convient de souligner le **dynamisme du marché localif**, qui représente près de 75 % des transactions. »

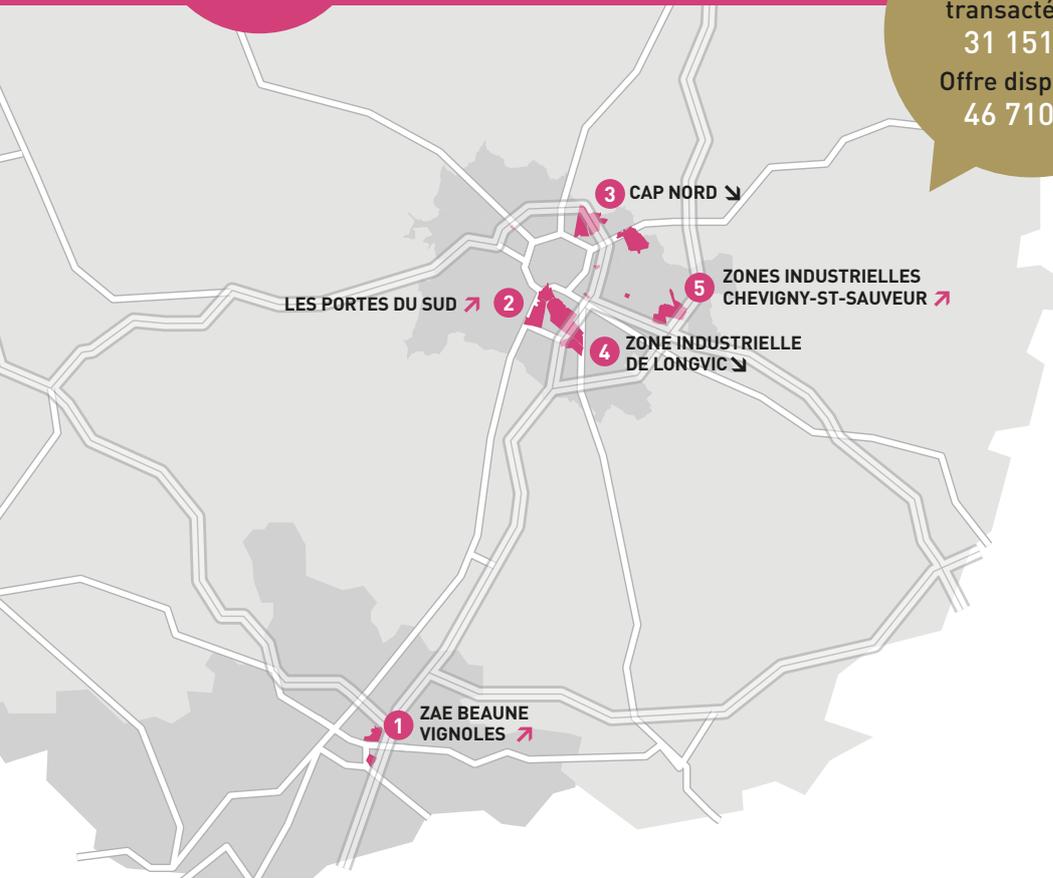


Offre disponible ou offre immédiate : représente l'évaluation des surfaces immédiatement disponibles (dans les 6 mois). Cet indicateur résulte du travail de concertation des conseils en immobilier d'entreprise partenaires de l'observatoire. * **Prix à la location (constaté)** : correspond au loyer moyen, 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 (constaté)** : 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».

* **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



Dijon Métropole
Volume transacté 2024
31 151 m²
Offre disponible
46 710 m²

Côte-d'Or
Volume transacté 2024
57 782 m²
Offre disponible
82 830 m²

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

↗ ↘
Évolution du volume transacté en m² 2024 par rapport à 2023

PRIX M² À LA LOCATION

NEUF	85 à 115 €
SECONDE MAIN	50 à 100 €

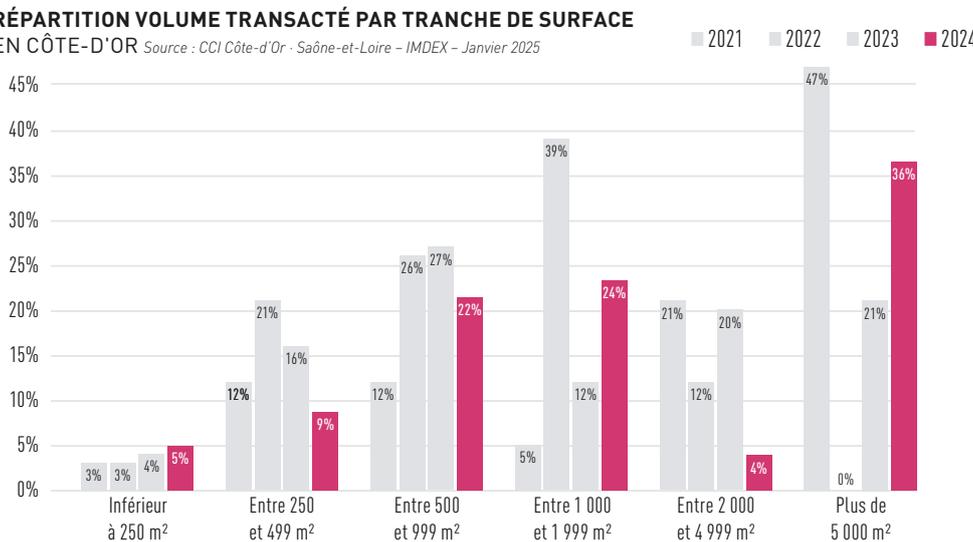
PRIX M² À LA VENTE*

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

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2025

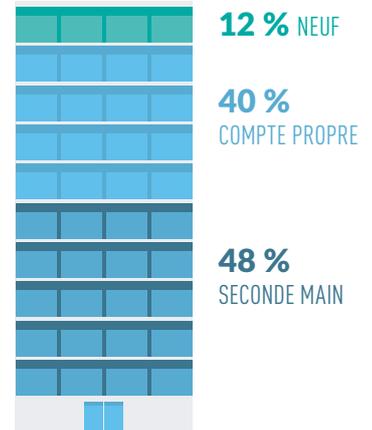
RÉPARTITION VOLUME TRANSACTÉ PAR TRANCHE DE SURFACE EN CÔTE-D'OR

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2025



RÉPARTITION VOLUME TRANSACTÉ / ETAT DU BIEN *

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX Janvier 2025



PAROLE D'EXPERTS

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

« Le contexte économique, marqué par un **ralentissement global et une augmentation des défaillances d'entreprises**, a eu un impact direct sur le marché. Cette situation a conduit à une **contraction de la demande placée**, traduisant une **prudence** accrue des acteurs industriels. Parallèlement, ces défauts ont contribué à une **reconstitution partielle du stock disponible**, souvent insuffisante les années précédentes, grâce à la libération des locaux. Ce phénomène redonne un certain mouvement au marché tout en prolongeant l'offre existante.

Deux grandes opérations en compte propre ont marqué l'année : 14 339 m² à Beaune (ZA Beaune Vignoles) avec l'implantation de Soprema (usine de production de ouate de cellulose) et l'extension d'Adhex Pharma sur 6 727 m² à Chenôve - Les Portes du Sud. Il faut noter que ces 2 grands opérations représentent plus de 20 000 m² et 36 % du volume global transacté.

Le marché locatif, quant à lui, a concentré 75 % de la demande placée.

L'augmentation des disponibilités offre donc de nouvelles opportunités, mais le marché reste dépendant d'une reprise économique et d'un regain de confiance des acteurs. »



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 (constaté)** : 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 (constaté)** : 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 ».



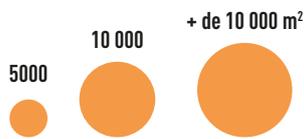
Dijon Métropole
Volume
transacté 2024
8 012 m²
Offre disponible
13 280 m²

Côte-d'Or
Volume
transacté 2024
19 017 m²
Offre disponible
27 200 m²

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



Évolution du volume transacté en m²
2024 par rapport à 2023



PRIX M² À LA LOCATION

MESSAGERIE* 105 à 115 €

ENTREPÔT* 47 à 57 €

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2025

RÉPARTITION VOLUME TRANSACTÉ / ÉTAT DU BIEN*

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2025



10 % NEUF 32 % SECONDE MAIN 58 % COMPTE PROPRE



PAROLE
D'EXPERTS

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

« Le marché de la logistique, qui se distingue par sa **dynamique nationale**, a montré des **signes de ralentissement en Côte-d'Or** en 2024. Cette tendance s'illustre par le faible nombre d'opérations significatives réalisées.

Le bilan logistique se révèle modeste, avec seulement deux opérations dépassant les 5 000 m², en dehors de Dijon Métropole, et sur du développement en compte propre : l'extension ALIX sur les ZAE des Portes de Beaune (6 000 m²) et l'extension de STEF sur la ZAE la Boulouze à Fauverney (5 005 m²).

Ce segment de marché est particulièrement sensible à la disponibilité et à la qualité des espaces proposés, où l'offre actuelle devient de plus en plus complexe. »

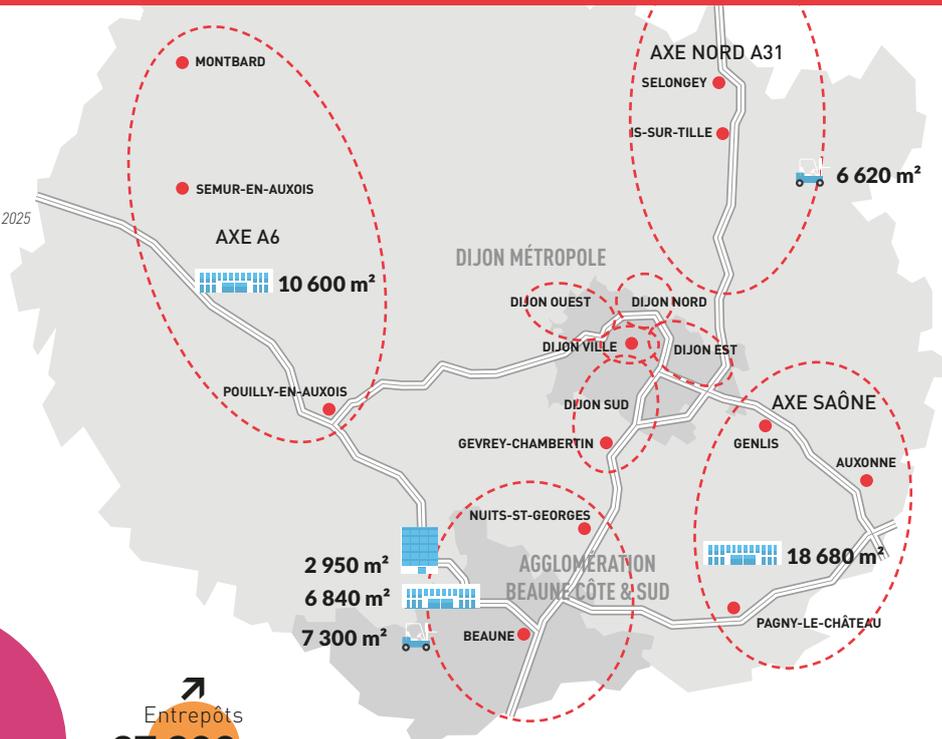


Offre disponible ou offre immédiate : représente l'évaluation des surfaces immédiatement disponibles (dans les 6 mois). Cet indicateur résulte du travail de concertation des conseils en immobilier d'entreprise partenaires de l'observatoire. * **Prix à la location (constaté)** : correspond au loyer moyen, 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 messagerie** : locaux de distribution (groupage-dégroupage). * **Entrepôt** : prix constaté à la location en seconde main. * **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 2025



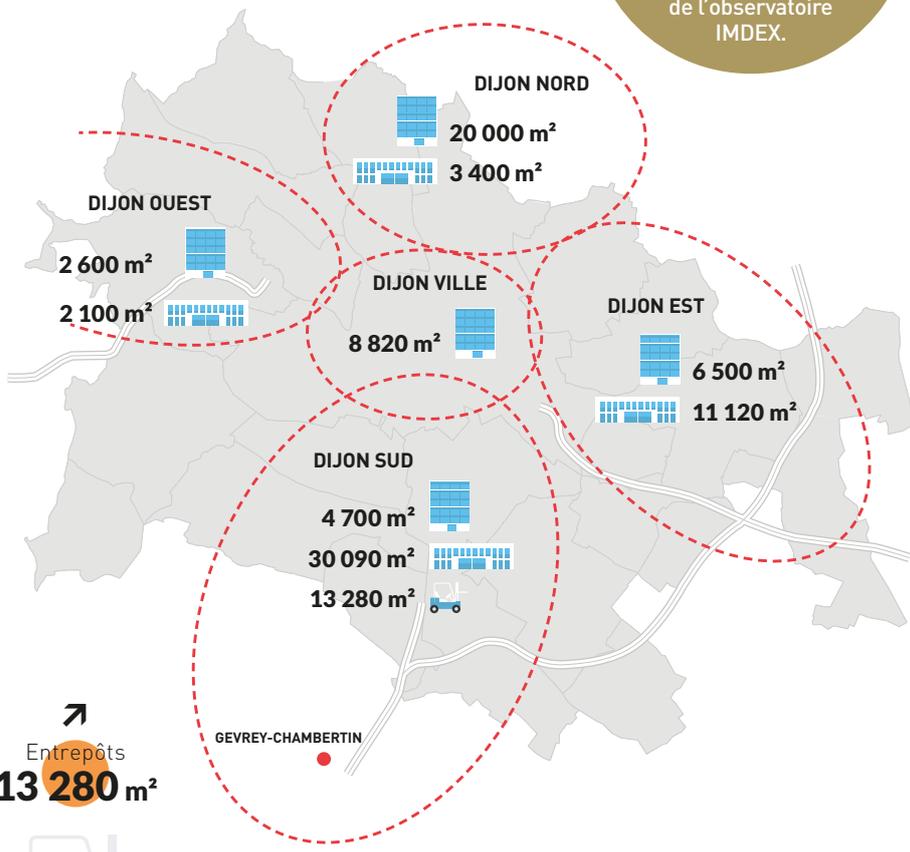
LE POINT SUR L'OFFRE DISPONIBLE EN CÔTE-D'OR



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.

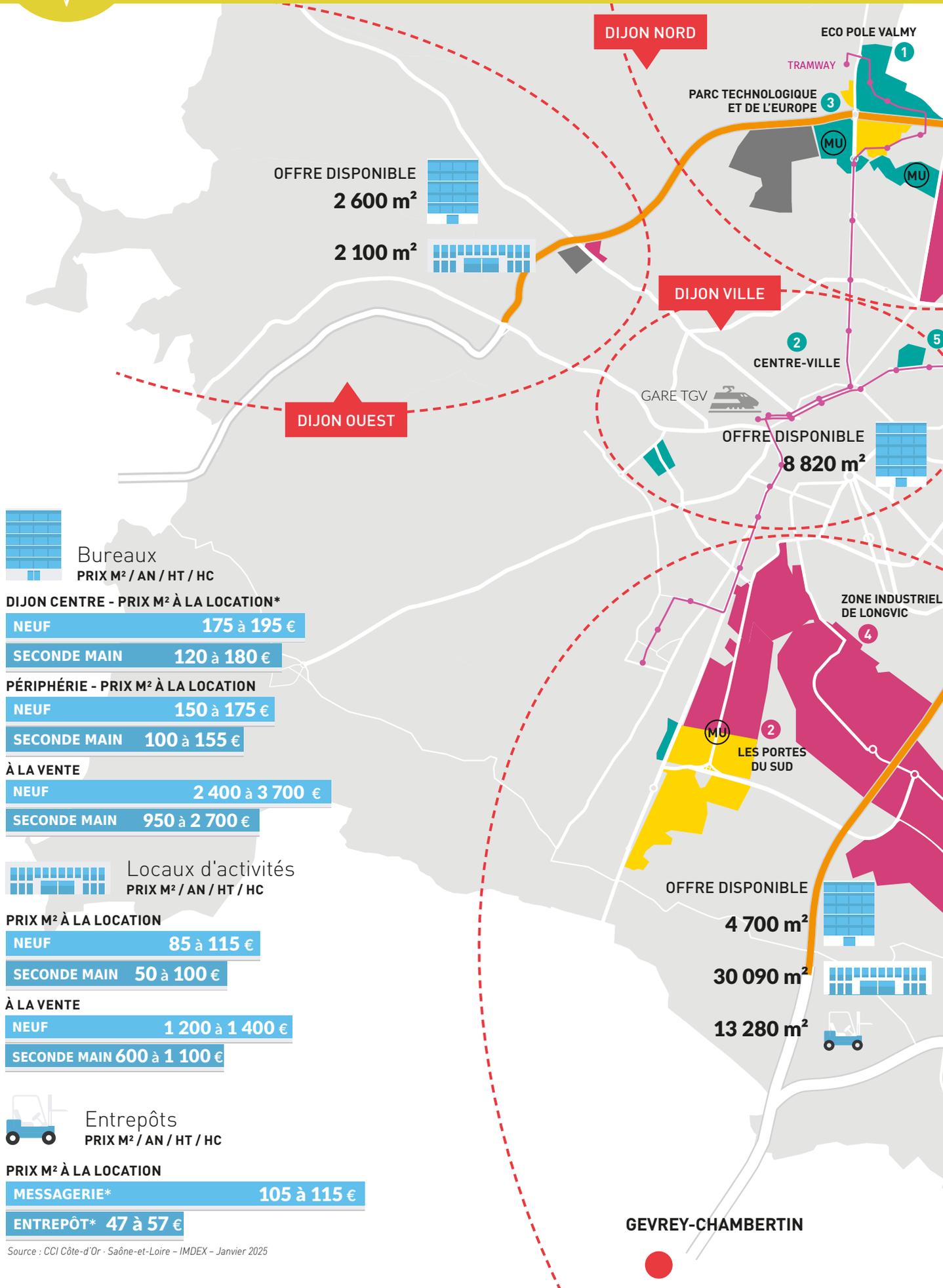
RÉPARTITION DE L'OFFRE DISPONIBLE SUR DIJON MÉTROPOLE

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2025

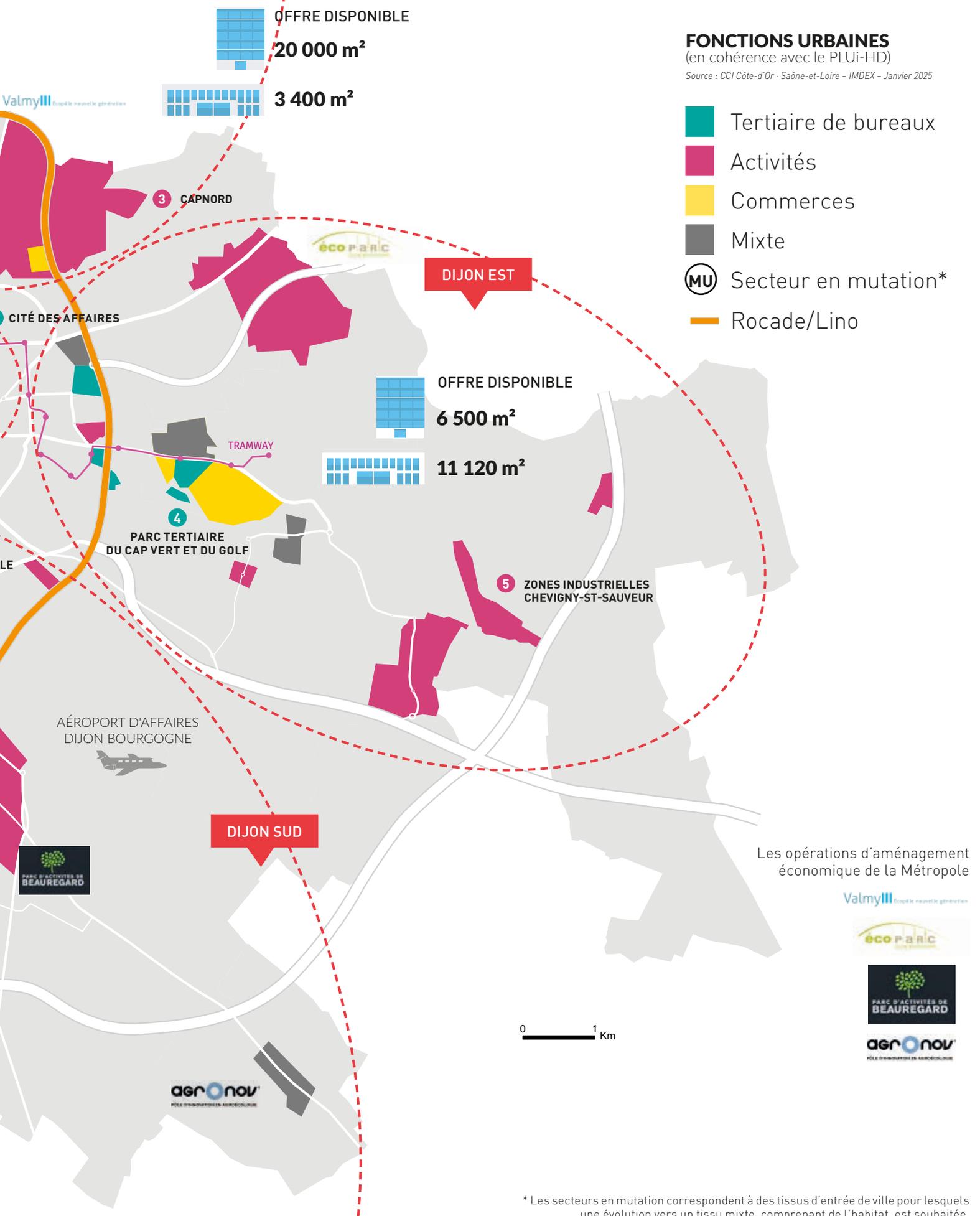


LE POINT SUR L'OFFRE DISPONIBLE SUR DIJON MÉTROPOLE





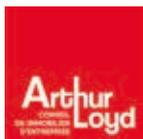
Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2025



* 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



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 2025

Directeur de la publication :

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

