



# IMMOVISION



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

**Edition 2025 / Bilan du marché 2024**

GBM vous invite à parcourir la troisième édition de 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 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 2024 versus 2023

### Bureaux



**Volume transacté**  
14 697 m<sup>2</sup>  
(11 195 m<sup>2</sup> en 2023)

↑ Volume +31%    ↑ Nombre de transactions

**Offre disponible**  
33 258 m<sup>2</sup>

↑ Volume    ↑ Nombre de biens

**Prix moyen**

**VENTE**  
Neuf 2500-3000 €/m<sup>2</sup>  
Seconde main 1200-1800 €/m<sup>2</sup>

**LOCATION**  
Neuf 130-180 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an  
Seconde main 90-120 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an

### Locaux d'activités



**Volume transacté**  
41 291 m<sup>2</sup>\*  
(67 449 m<sup>2</sup> en 2023)

↓ Volume -39%    = Nombre de transactions

\*Forte hausse due à la livraison de groupe Grupo Antolin (21 5000 m<sup>2</sup>)

**Offre disponible**  
33 100 m<sup>2</sup>

↑ Volume    ↑ Nombre de biens

**Prix moyen**

**VENTE**  
Neuf 1200-1500 €/m<sup>2</sup>  
Seconde main 500-900 €/m<sup>2</sup>

**LOCATION**  
Neuf 65-80 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an  
Seconde main 50-60 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an

### Foncier d'activité



**Volume transacté**  
67 680 m<sup>2</sup>  
(70 986 m<sup>2</sup> en 2023)

= Volume = Nombre de transactions

**Offre disponible**  
21 ha de foncier public

= Volume = Nombre de biens



**VISION D'EXPERT** : Un marché 2024 qui retrouve ses chiffres de référence. Une offre immobilière de seconde main en augmentation offrant de véritables opportunités de requalification. Certains segments sont en carence d'offres notamment les locaux d'activités de moins de 500 m<sup>2</sup> ou le tertiaire neuf. Ce manque de biens adaptés contribue à des prix en légère augmentation.

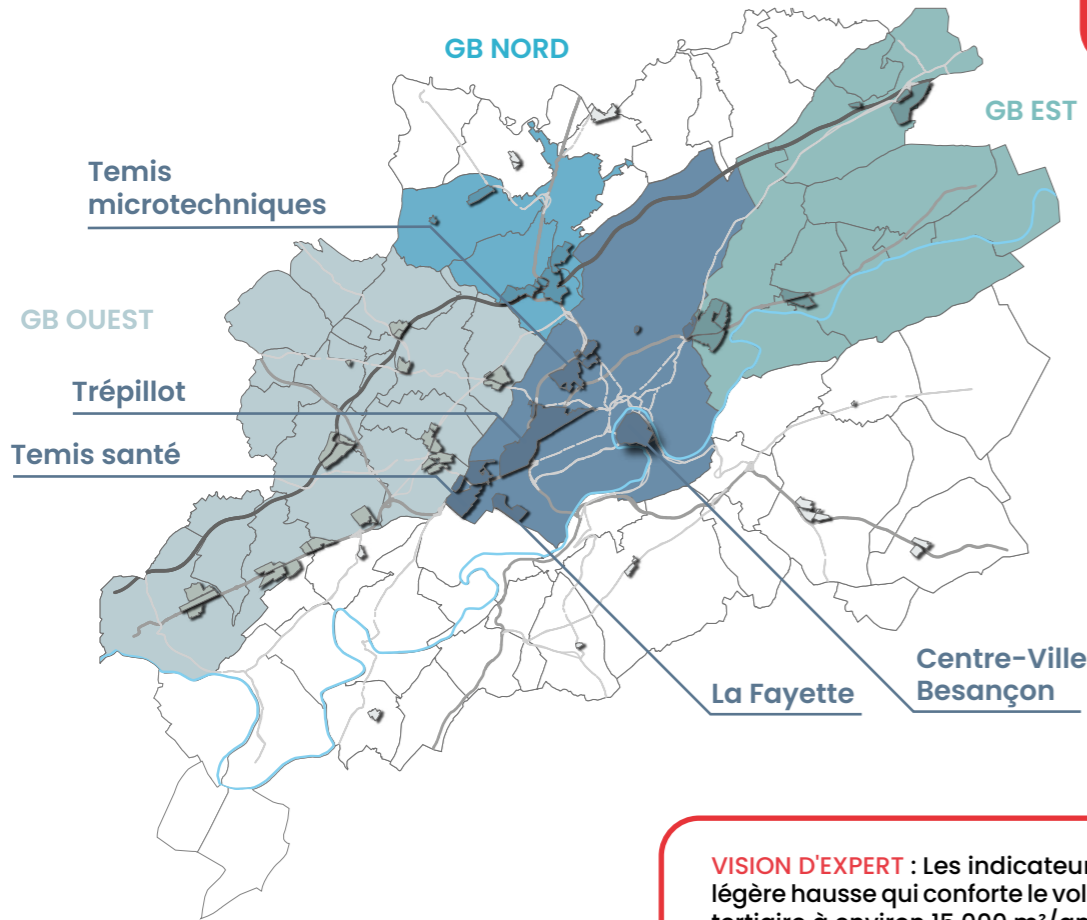
#### LEXIQUE

- \* **Volume transacté** : l'ensemble des locations ou ventes (en m<sup>2</sup>) 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 (€/m<sup>2</sup>/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 (€/m<sup>2</sup>/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.



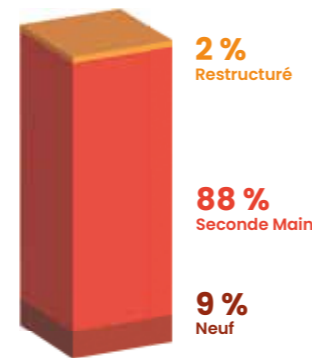
# Marché des bureaux

Volume transacté 2024  
**14 697 m<sup>2</sup>**  
+31% comparé à 2023  
Offre disponible  
**33 258 m<sup>2</sup>**



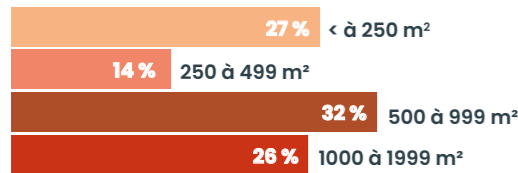
Location **34 %**  
Vente **66 %**

Répartition du volume transacté / État du bien



**VISION D'EXPERT :** Les indicateurs 2024 présentent une légère hausse qui conforte le volume moyen du marché tertiaire à environ 15 000 m<sup>2</sup>/an. Le marché est caractérisé par des transactions de surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup> (80% des transactions) du fait d'un manque d'offre neuve. Cette carence en offre qualitative et la vétusté de certains locaux de centre-ville conduisent les utilisateurs à rechercher des biens en périphérie de Besançon offrant une facilité d'accès et une meilleure performance énergétique. La stabilité des coûts de construction / rénovation conforte les valeurs et cette tendance est appelée à se confirmer en 2025.

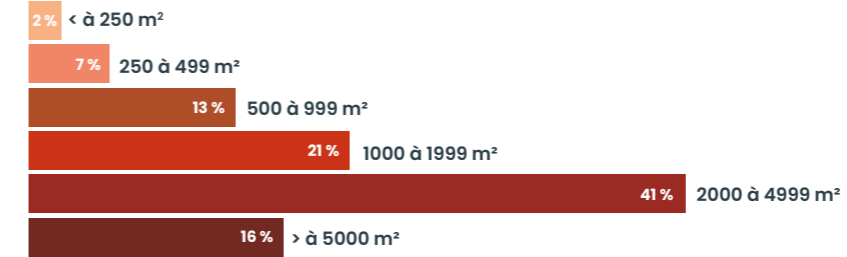
Répartition volume transacté / Tranche de surface



# Marché des locaux d'activité

Volume transacté 2024  
**41 291 m<sup>2</sup>**  
-39% comparé à 2023  
Offre disponible  
**33 100 m<sup>2</sup>**

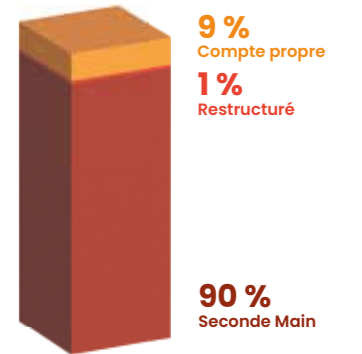
Répartition volume transacté / Tranche de surface



**VISION D'EXPERT :** Une année 2024 qui retrouve un volume normal en comparaison avec 2023 qui était caractérisée par une forte hausse due à la livraison du programme GRUPO ANTOLIN (21 500 m<sup>2</sup>) sur la technopole TEMIS. Un marché qui présente un nombre de transactions de surface inférieure à 500 m<sup>2</sup> en baisse en comparaison avec la tendance nationale. Ceci s'explique par le manque de surfaces disponibles qualitatives dans cette tranche. Ce manque d'offres contribue à la hausse des valeurs et cette tendance est appelée à perdurer à court terme. Toutefois, l'émergence de projets sur ce segment offrirait des solutions adaptées aux porteurs de projets artisanaux et PME / PMI.

Location **14 %**  
Vente **86 %**

Répartition du volume transacté / état du bien

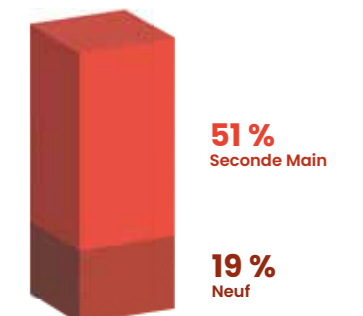
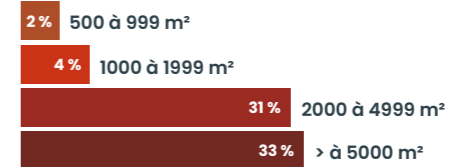


# Marché des Entrepôts

Volume transacté 2024  
**29 142 m<sup>2</sup>**

**VISION D'EXPERT :** Une année 2024 en forte hausse à relativiser du fait de la volatilité de ce marché qui réagit en fonction de l'offre disponible. Plusieurs produits disponibles à court / moyen termes augmentent le stock et cette tendance se vérifie au niveau régional avec une disponibilité importante de ce genre de biens.

Location **37 %**  
Vente **33 %**



	Prix du m <sup>2</sup> à la location		Prix du m <sup>2</sup> à la vente	
	Neuf	Seconde main	Neuf	Seconde main
<b>BESANÇON</b> Temis microtechniques / Temis santé	180 - 190 €	150 - 165 €	3000 - 3200 €	2000 - 2500 €
Trépillot	130 - 140 €	90 - 120 €	2500 - 3000 €	1000 - 1600 €
La Fayette	120 - 145 €	80 - 110 €	2500 - 3000 €	1800 - 2200 €
Centre-Ville	165 - 180 €	80 - 130 €	/	800 - 2500 €
<b>GRAND BESANÇON EST</b> Palente, Besançon, Thise, Châlezeule, Novillars, Roche-lez-Beaupré, Marchaux-Chaudefontaine...	110 - 120 €	80 - 100€	2300 - 2500 €	700 - 1400 €
<b>GRAND BESANÇON OUEST</b> Franois, Serre-les-Sapins, Chemaudin et Vaux, Saint-Vit Dannemarie-sur-Crête...	115 - 130 €	80 - 100 €	2300 - 2500 €	1000 - 1400 €
<b>GRAND BESANÇON NORD</b> Pirey, Châtillon-le-Duc, École-Valentin, Miserey-Salines, Les Auxons...	130 - 160 €	90 - 120 €	2500 - 2800 €	1250 - 1950 €

	Prix du m <sup>2</sup> à la location		Prix du m <sup>2</sup> à la vente	
	Neuf	Seconde main	Neuf	Seconde main
<b>BESANÇON</b> Temis microtechniques / Temis santé	75 - 85 €	65 - 80 €	1200 - 1500 €	800 - 1000 €
Trépillot	65 - 80 €	45 - 60 €	/	500 - 1000 €
La Fayette	65 - 80 €	45 - 60 €	1000 - 1300 €	700 - 1000 €
<b>GRAND BESANÇON EST</b> Palente, Besançon, Thise, Châlezeule, Novillars, Roche-lez-Beaupré, Marchaux-Chaudefontaine...	50 - 70 €	30 - 40 €	1000 - 1300 €	250 - 600 €
<b>GRAND BESANÇON OUEST</b> Franois, Serre-les-Sapins, Chemaudin et Vaux, Saint-Vit Dannemarie-sur-Crête...	60 - 70 €	40 - 50 €	1200 - 1500 €	450 - 800 €
<b>GRAND BESANÇON NORD</b> Pirey, Châtillon-le-Duc, École-Valentin, Miserey-Salines, Les Auxons...	50 - 80 €	40 - 50 €	1200 - 1500 €	550 - 800 €



## Offre de bureaux et locaux d'activités

Volume disponible  
**66 358 m<sup>2</sup>**  
En projet  
**13 700 m<sup>2</sup>**



## Marché du foncier d'activité

Volume transacté 2024  
**67 680 m<sup>2</sup>**



Offre bureaux  
**33 258 m<sup>2</sup>**  
**12 500 m<sup>2</sup>** en projet



Offre locaux Activités  
**33 300 m<sup>2</sup>**  
**1 200 m<sup>2</sup>** en projet

### GB NORD

5300 m<sup>2</sup> bureaux  
6000 m<sup>2</sup> en projet  
4000 m<sup>2</sup> locaux activités  
+ 1200 m<sup>2</sup> en projet

### GB EST

11 000 m<sup>2</sup> bureaux  
15 000 m<sup>2</sup> locaux activités

### Temis santé / microtechniques

2500 m<sup>2</sup> bureaux  
+ 3000 m<sup>2</sup> en projet  
600 m<sup>2</sup> locaux activités

### GB OUEST

### Trépillot

3500 m<sup>2</sup> bureaux  
+ 3500 m<sup>2</sup> en projet  
8000 m<sup>2</sup> locaux activités

### La Fayette

1500 m<sup>2</sup> bureaux  
2500 m<sup>2</sup> locaux activités

### Centre-Ville Besançon

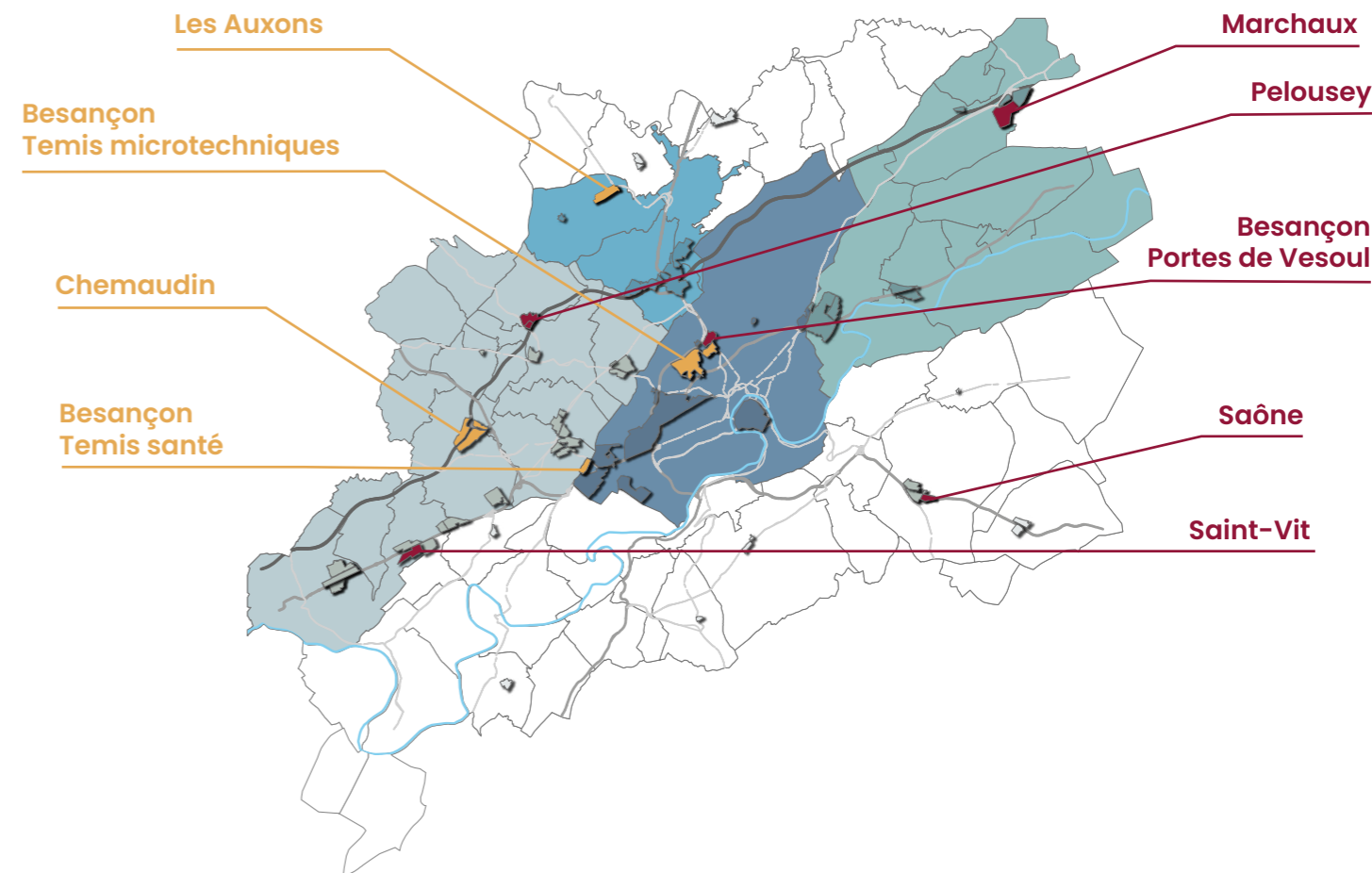
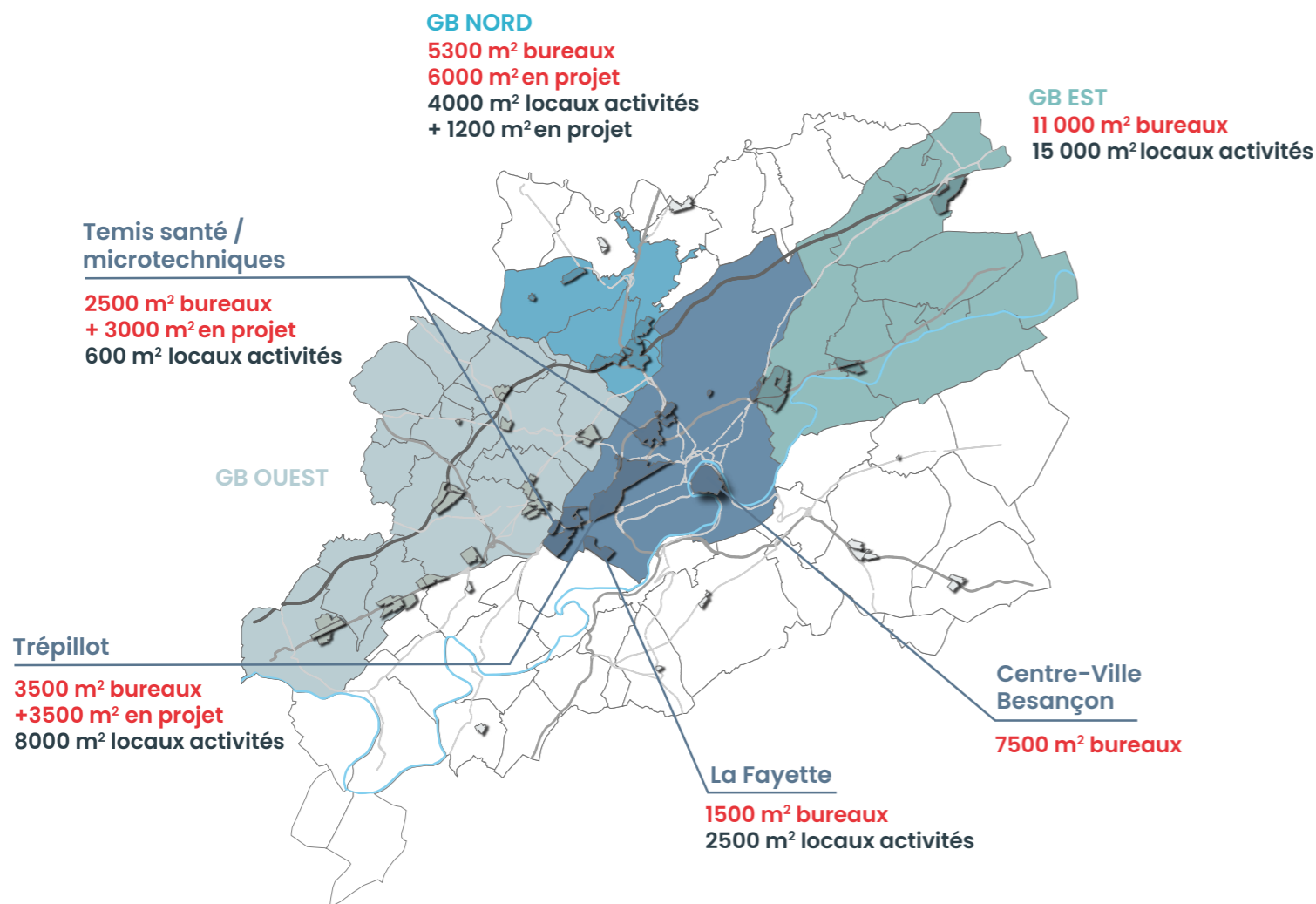
7500 m<sup>2</sup> bureaux

### 24 HA DE FONCIER DISPONIBLES IMMÉDIATEMENT SUR LES ZONES D'ACTIVITÉS :

- Temis Microtechniques : 6 ha
- Temis Santé : 5 ha
- Parc de l'Échange Chemaudin : 5 ha
- Nouvelle Ère les Auxons : 3,5 ha (dont 1,5 ha dédié au tertiaire).

### 114 HA DE FONCIER EN PROJET SUR LES ZONES D'ACTIVITÉS DONT :

- Saône : 8 ha à horizon 2026
- Pelousey : 8,4 ha à horizon 2027
- Marchaux : 34 ha en projet à horizon 2028
- Saint-Vit : 20 ha en projet à horizon 2029
- Besançon Portes de Vesoul : 5 ha post 2030
- Besançon François : 10 ha post 2040



**VISION D'EXPERT :** Un stock d'offres de seconde main vieillissantes qui présente des opportunités de requalification intéressantes avec des valeurs finales qui peuvent être inférieure de 15 à 20 % par rapport à une offre neuve. L'offre présente une carence de biens neufs tant en bureaux qu'en locaux d'activités du fait de la raréfaction du foncier économique et d'un manque d'opérations de requalification.



**VISION D'EXPERT :** La raréfaction du foncier d'activité conduit à l'augmentation des prix de cession. Les valeurs de transactions sont très disparates avec un différentiel important entre le foncier public et les valeurs du marché privé. Le stock de foncier public reste stable en attendant la commercialisation de nouvelles zones d'activités à horizon 2028.



## 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](mailto:economie@grandbesancon.fr)

[grandbesancondeveloppement.fr](http://grandbesancondeveloppement.fr)

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

