



iMDEx

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

ÉDITION 2023
RÉSULTATS 2022

Une initiative



**CCI CÔTE-D'OR
SAÔNE-ET-LOIRE**

MÉTROPOLE DE BOURGOGNE

ÉDITO

IMDEX, Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise de Côte-d'Or, publie sa septième 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, NOEVA Immobilier, Voisin Immobilier, et nouvellement 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 menés 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 recouvre la métropole dijonnaise et l'ensemble du département 21.

2022, UNE ANNÉE MARQUÉE PAR...

L'année 2022 est profondément marquée par **l'invasion de l'Ukraine**, commencée en février par l'armée russe. Les conséquences économiques sont multiples : **regain de l'inflation**, en grande partie due à l'explosion des prix de l'énergie **et baisse de la consommation des ménages**.

Cette année est marquée également par l'entrée en application de la **Réglementation Environnementale (RE2020) aux bâtiments tertiaires**. Cette nouvelle réglementation impacte toute la filière de la construction.

MAI

Ouverture de la **Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin**, véritable **outil de rayonnement et d'attractivité** pour la métropole, elle a pour vocation de **promouvoir le Repas Gastronomique des Français**, inscrit au Patrimoine immatériel de l'humanité depuis 2010, ainsi que les **Climats de Bourgogne**, inscrits au Patrimoine Mondial de l'Unesco depuis 2015.

Inauguration de la nouvelle **agence d'attractivité de la métropole dijonnaise Dijon Bourgogne Invest**. Ses principales missions : **favoriser** l'implantation d'entreprises nouvelles, **soutenir** les entreprises et les entrepreneurs locaux, **valoriser** les filières d'excellence et **faire rayonner** le territoire en France comme à l'international.

OCTOBRE

L'Etat lance le plan de sobriété énergétique en 15 mesures phares. L'accent est mis tout particulièrement sur la **sobriété dans les bâtiments, pour les collectivités et pour les entreprises**.

NOVEMBRE

Les travaux de réhabilitation entamés fin 2021 continuent sur le site de l'ancien centre commercial Dauphine, dans le centre-ville de Dijon. La démolition des bâtiments existants se termine pour laisser place à la **phase de construction du futur « Dauphine Dijon »**.



Crédit photo : © OUTSIGN

SOMMAIRE

1	LA CÔTE-D'OR, DÉPARTEMENT LEADER DE LA RÉGION BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ	3
	LES DYNAMIQUES DES PARCS D'ACTIVITÉS	4
	LES CHIFFRES CLÉS ET TENDANCES 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 2022 : DIJON MÉTROPOLE	10



POPULATION

Source INSEE - Recensement de la population municipale 2019

RÉGION BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ**2 805 580**
HABITANTS

CÔTE-D'OR

534 124 HABITANTS**698** COMMUNES**19 %** DU POIDS DE
LA GRANDE RÉGION

DIJON MÉTROPOLE

255 127 HABITANTSDIJON **158 002** HABITANTS**23** COMMUNES**48 %** DU POIDS DÉPARTEMENTALCOMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
BEAUNE CÔTE & SUD**51 207** HABITANTS**53** COMMUNES**10 %** DU POIDS DÉPARTEMENTAL

ENTREPRISES

Source : AEF - Annuaire des Entreprises de France - www.aef.cci.fr
janvier 2023

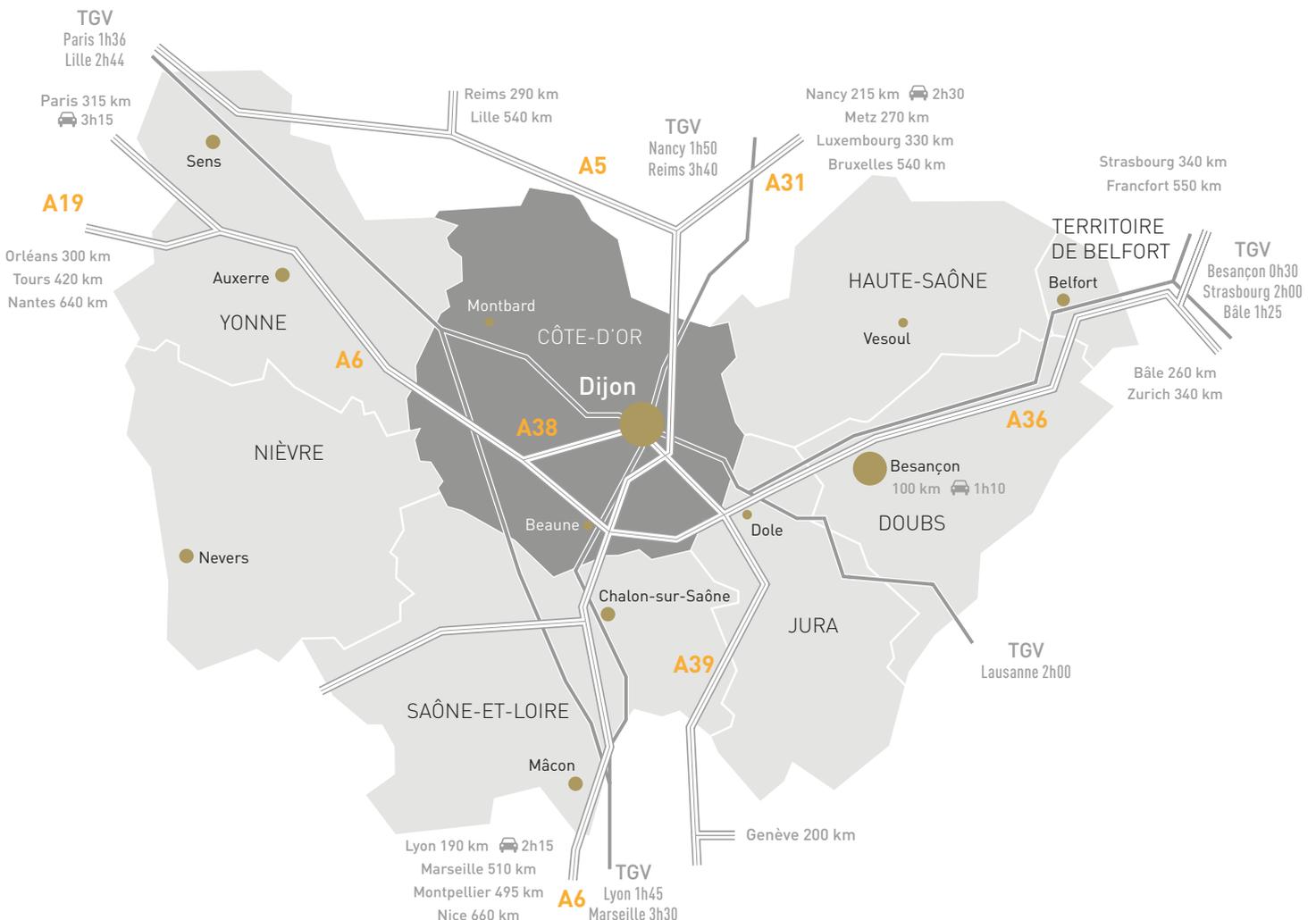
CÔTE-D'OR

27 149 ENTREPRISES INSCRITES
AU REGISTRE DU COMMERCE
ET DES SOCIÉTÉS**21 %** DU POIDS RÉGIONAL

CÔTE-D'OR & SAÔNE-ET-LOIRE

52 895 ENTREPRISES INSCRITES
AU REGISTRE DU COMMERCE
ET DES SOCIÉTÉS**41 %** DU POIDS RÉGIONAL

BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ

128 363 ENTREPRISES INSCRITES
AU REGISTRE DU COMMERCE
ET DES SOCIÉTÉS



+ de 350
Zones d'Activités
Economiques aménagées*
100 ha
de surfaces disponibles*
180 ha
de surfaces projetées*

PANORAMA EN CÔTE-D'OR : LE POINT SUR L'OFFRE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2023

Légende

Population municipale (INSEE - RP 2019)

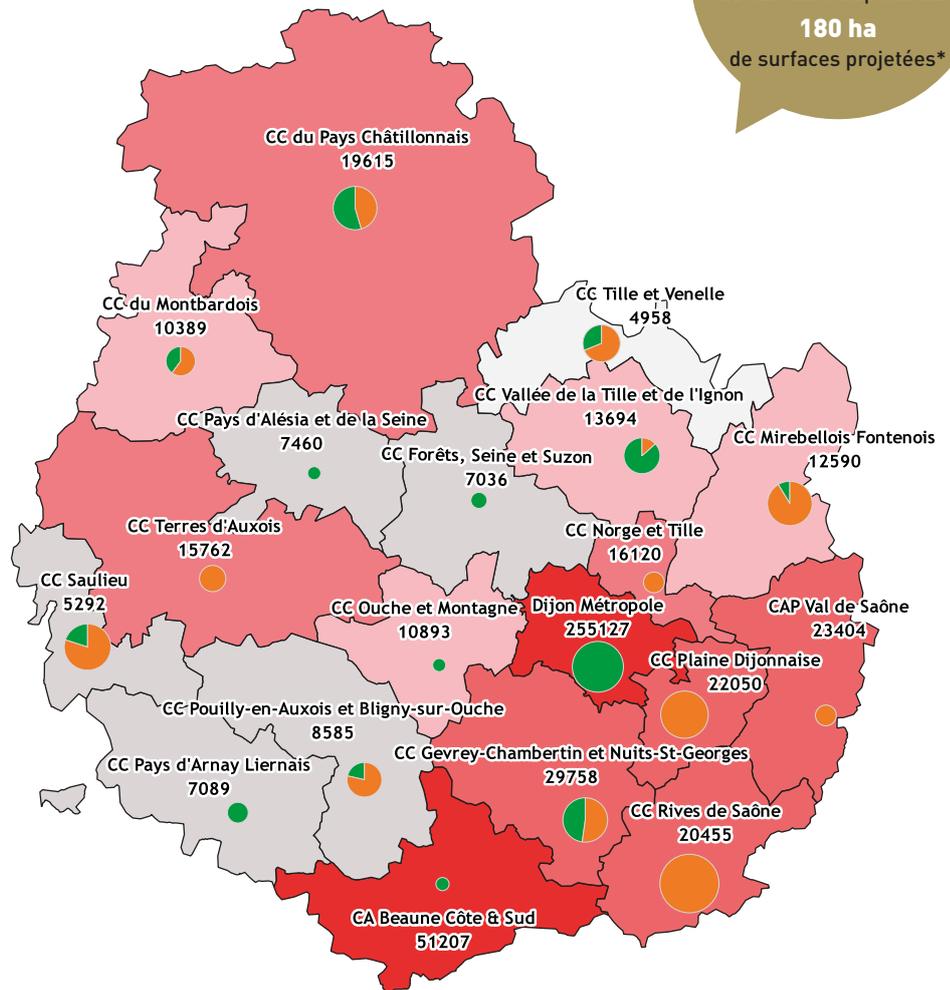
- 0 - 5 000 habitants
- 5 000 à 10 000 habitants
- 10 000 à 15 000 habitants
- 15 000 à 20 000 habitants
- 20 000 à 30 000 habitants
- plus de 30 000 habitants

- Surface disponible
- Surface projetée

La taille du cercle correspond à l'offre totale disponible (à 6 mois et en projet) :

Repère : 30 ha

Etiquettes des données : Libellé de la Communauté de Communes et nombre d'habitants (INSEE RP 2019)



PAROLE D'EXPERTS

Par la CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire

« L'offre foncière sur le département continue sa **décroissance**. On note 100 ha disponibles, soit moitié moins que l'année passée. De plus, ce chiffre est à relativiser, car seuls les parcs d'activités de la métropole offrent des possibilités d'implantation supérieures à 10 ha.

Sur la métropole, cette offre se concentre principalement sur **4 opérations publiques d'aménagement de parcs d'activités** : Écopôle Valmy, Écoparc Dijon-Bourgogne, Parc d'activités Beauregard et Technopôle Agronov. Le Parc d'activités Beauregard concentre à lui seul une vingtaine d'hectares disponibles, ce programme a été très sollicité, les mises en chantier se sont enchaînées sur 2022. Écoparc Dijon Bourgogne a d'ores et déjà pris la relève en mettant à contribution les derniers grands lots de la phase I. En volume global, une **trentaine d'hectares est mobilisable immédiatement pour des projets retenus à forte valeur ajoutée**, en fonction des typologies d'entreprises visées pour chaque parc, des emplois générés par ces projets d'implantation/relocalisation, de l'impact sur le tissu économique local...

A la suite de la **loi Climat et Résilience**, l'impératif de **Zéro Artificialisation Nette se précise** et se rapproche, avec deux échéances : 2030, les collectivités devront avoir diminué de moitié la consommation foncière sur leur territoire, puis 2050, l'objectif de ZAN devra être atteint. Cette loi avance quelques outils, parmi lesquels **la constitution et la tenue d'inventaires des zones d'activités économiques** (actualisables au minimum tous les six ans), afin d'anticiper et de faciliter les opérations de recyclage foncier. Depuis la loi NOTRe de 2015 qui a acté le transfert de la gestion des ZAE aux intercommunalités, un certain nombre d'entre elles porte déjà des **actions d'observation de leur foncier économique**. Sur ce sujet, la CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire accompagne les Communautés de Communes dans les grandes étapes de **construction d'une stratégie économique foncière vertueuse**. »



* 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). * Surface disponible ou offre immédiate : représente l'évaluation des surfaces immédiatement disponibles (dans les 6 mois). Cet indicateur résulte d'une enquête réalisée par la CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire auprès des Communautés de Communes du département. * Surface projetée ou à l'étude : représente l'évaluation des surfaces en projet. Cet indicateur résulte d'une enquête réalisée par la CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire auprès des Communautés de Communes du département.

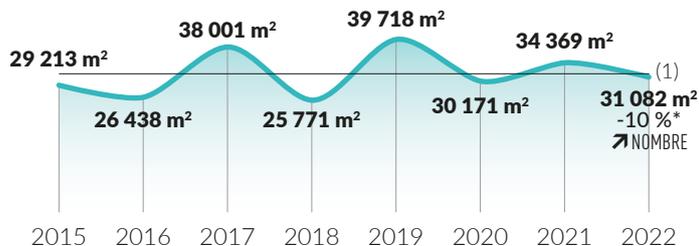


LE POINT SUR LES TRANSACTIONS* 2022 EN CÔTE-D'OR

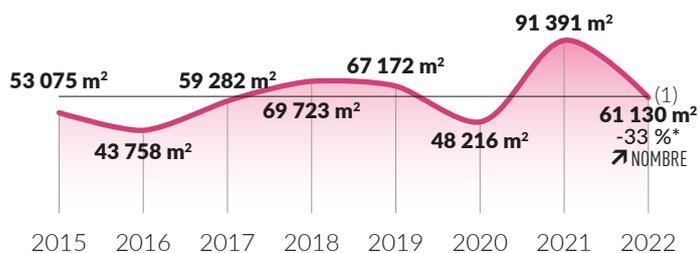
EN CÔTE-D'OR

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2023

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 entrepôts



LE POINT SUR LES TRANSACTIONS 2022 SUR DIJON MÉTROPOLE

SUR DIJON MÉTROPOLE

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2023

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 entrepôts



PAROLE D'EXPERTS

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

« Le marché 2022 conforte le territoire dans sa **stabilité économique**. Les marchés des bureaux et des locaux d'activités enregistrent des valeurs très proches de la moyenne glissante calculée sur les huit dernières années, et affirment la **solidité du marché de l'immobilier d'entreprise en Côte-d'Or**.

Le marché des entrepôts affiche sa plus forte baisse en huit années. Cela dit, les résultats de ce marché sont sensibles aux variations, selon des années marquées ou non par des transactions significatives en terme de volume. »



* **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 2022 par rapport à 2021 en volume**.



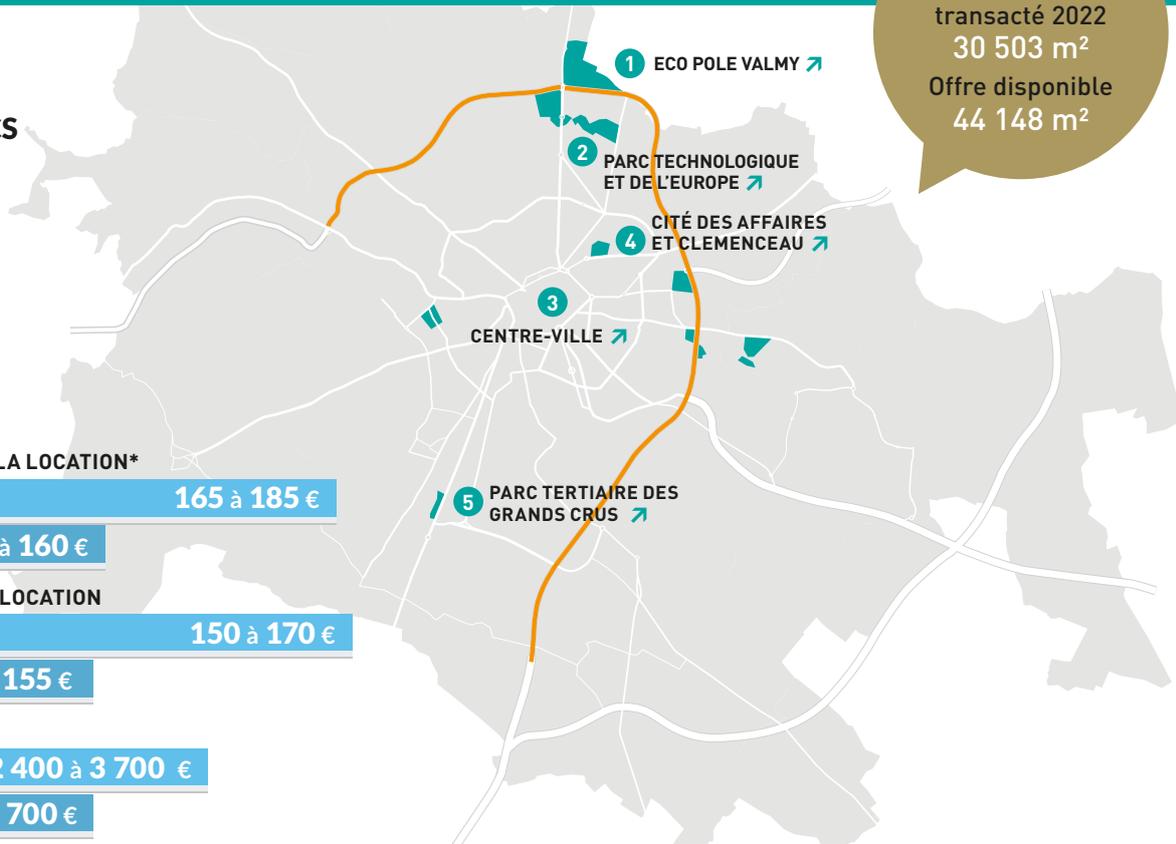
Dijon Métropole
Volume
transacté 2022
30 503 m²
Offre disponible
44 148 m²

CLASSEMENT DES PARCS

PAR VOLUME TRANSACTÉ
SUR DIJON MÉTROPOLE



Évolution du volume transacté en m²
2022 par rapport à 2021



DIJON CENTRE - PRIX DU M² À LA LOCATION*

NEUF 165 à 185 €

SECONDE MAIN 135 à 160 €

PÉRIPHÉRIE - PRIX DU M² À LA LOCATION

NEUF 150 à 170 €

SECONDE MAIN 100 à 155 €

PRIX DU M² À LA VENTE*

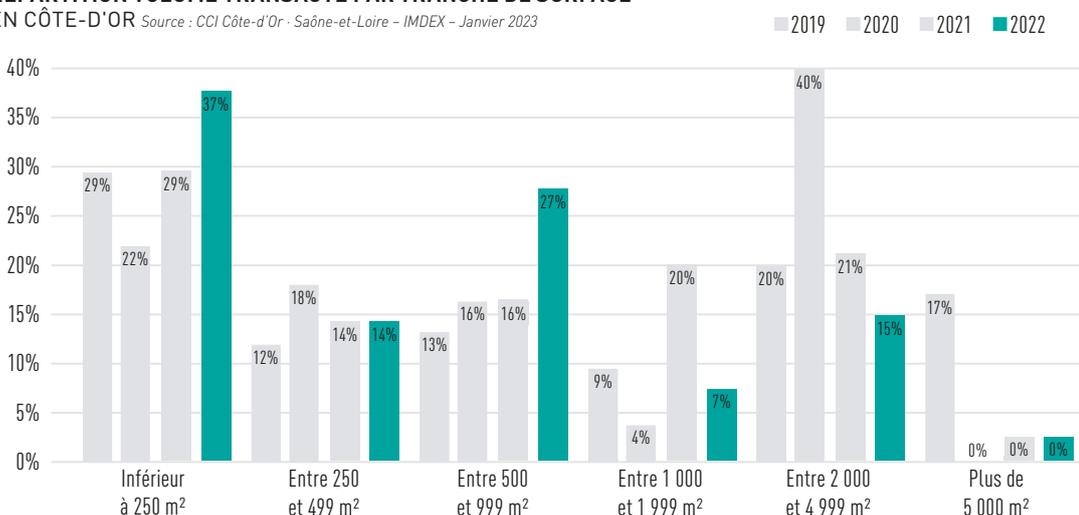
NEUF 2 400 à 3 700 €

SECONDE MAIN 950 à 2 700 €

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2023

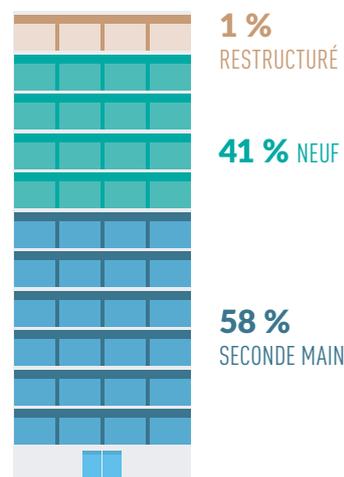
RÉPARTITION VOLUME TRANSACTÉ PAR TRANCHE DE SURFACE

EN CÔTE-D'OR Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2023



RÉPARTITION VOLUME TRANSACTÉ / ÉTAT DU BIEN*

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX
Janvier 2023



PAROLE D'EXPERTS

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

« Le marché du bureau dijonnais trouve bien sa place dans une tendance à la **résilience**. Les résultats 2022 sont **stables**. Les valeurs locatives et les prix de vente sont en nette croissance, le marché dijonnais se montre bien **résistant** et paraît avoir assimilé l'ère du télétravail.

Ce marché est particulièrement **dynamique sur les petites surfaces** : 37 % de la demande placée (en volume) correspond à des surfaces de moins de 250 m². »



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, hors cloisonnement 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 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).

© Reproduction totale ou partielle autorisée moyennant la mention de la source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2023



LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

7

Dijon Métropole
Volume transacté 2022
44 933 m²
Offre disponible
38 027 m²

Côte-d'Or
Volume transacté 2022
61 130 m²
Offre disponible
55 167 m²



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

↗ ↘
Évolution du volume transacté en m² 2022 par rapport à 2021

PRIX DU M² À LA LOCATION

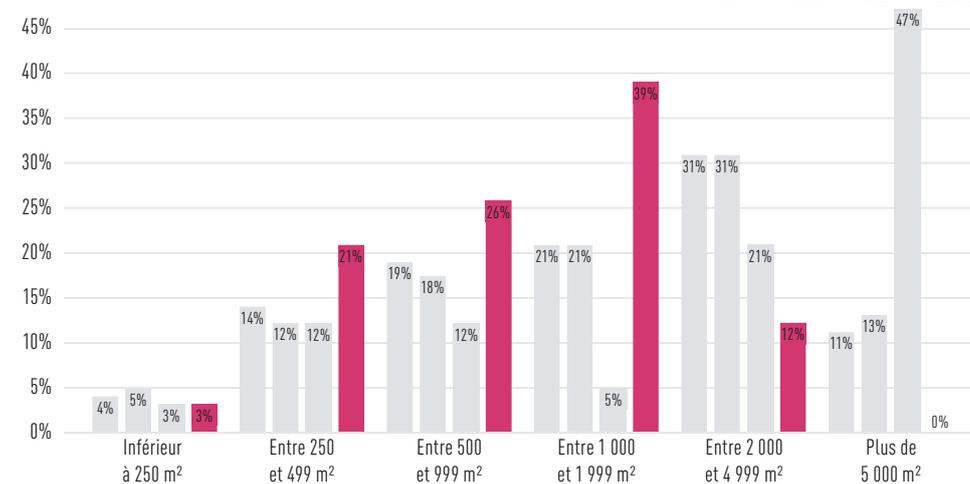
NEUF	90 à 100 €
SECONDE MAIN	60 à 90 €

PRIX DU M² À LA VENTE*

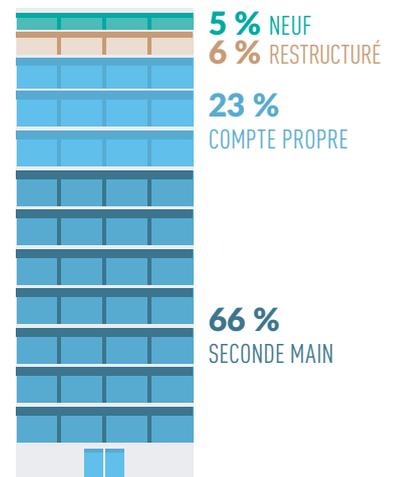
NEUF	1 000 à 1 300 €
SECONDE MAIN	700 à 1 100 €

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2023

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



RÉPARTITION VOLUME TRANSCATÉ / ETAT DU BIEN *



PAROLE D'EXPERTS

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

« Le marché des locaux d'activités 2022 marque une **année dynamique en nombre de transactions** (97 en Côte-d'Or et 74 sur Dijon Métropole). Il faut souligner le **succès des petites surfaces**, avec 48 % de la demande placée (en nombre) concentrée sur les bâtiments de moins de 500 m².

Dans l'ensemble, les programmes neufs lancés il y a maintenant trois ans sont commercialisés, l'année 2022 se traduit d'ailleurs par un **volume très faible transacté sur le marché du neuf** (seulement 5 %).

On peut présager aisément une **augmentation des prix sur 2023 avec un marché de plus en plus en tension**, face à une demande utilisateur toujours bien supérieure à l'offre disponible.

En conséquence, les opérations publiques d'aménagement rencontrent preneurs très rapidement. Cette année, la Zone d'Activité des Cerisiers à Beaune remporte un franc succès avec plus de 10 000 m² développés en locaux d'activités en compte propre. »



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
Offre disponible
12 340 m²

Côte-d'Or
Volume
transacté 2022
10 000 m²
Offre disponible
18 960 m²

CLASSEMENT DES PARCS

PAR VOLUME TRANSACTÉ
EN CÔTE-D'OR



Évolution du volume transacté en m²
2022 par rapport à 2021



PRIX DU M² À LA LOCATION

MESSAGERIE* pas de référence

ENTREPÔT (seconde main) 42 à 45 €

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2023

RÉPARTITION VOLUME TRANSACTÉ / ÉTAT DU BIEN*

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2023



100 %
COMPTE PROPRE



PAROLE
D'EXPERTS

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

« Le marché des entrepôts 2022 est réalisé par un seul compte propre. En effet, celui-ci se résume à l'extension de la plateforme logistique ALDI sur la Zone d'Activités des Portes de Beaune. Il faut noter que les logisticiens sont toujours en recherche active de foncier. Mais en parallèle, les collectivités, avec leurs opérations d'aménagement, sont de plus en plus restrictives et sélectives, devant faire face à des objectifs de consommation foncière fixés par la Loi Climat et Résilience, et devant atteindre le Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050. »

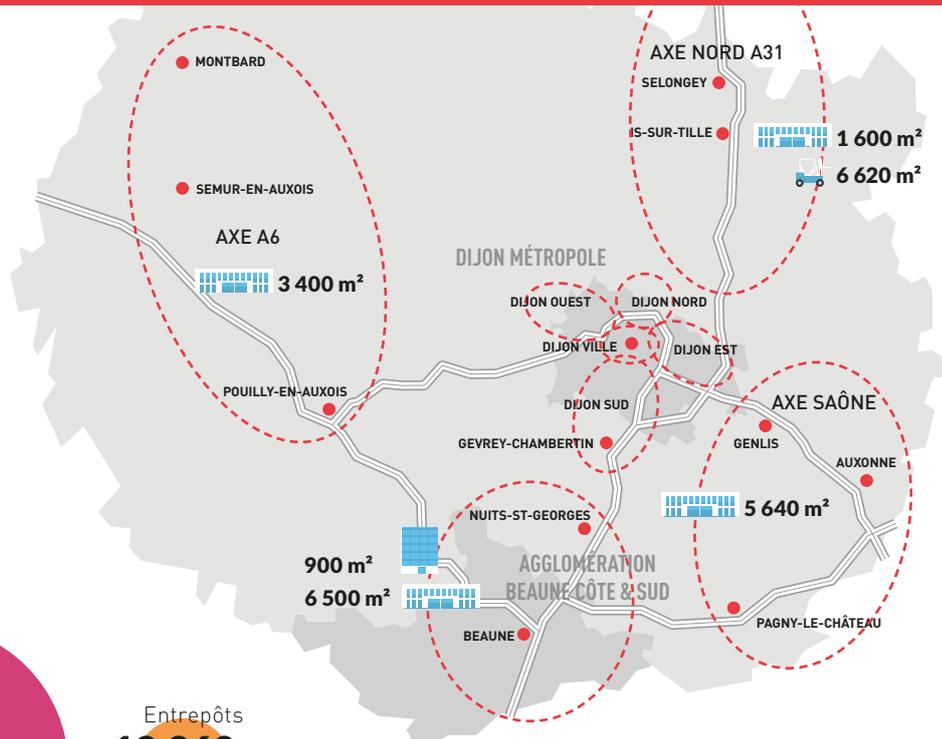


Offre disponible ou offre immédiate : représente l'évaluation des surfaces immédiatement disponibles (dans les 6 mois). Cet indicateur résulte du travail de concertation des conseils en immobilier d'entreprise partenaires de l'observatoire. * **Prix à la location** : correspond au loyer moyen, il est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

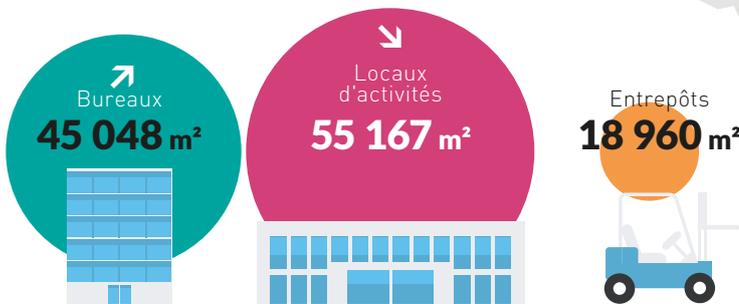


RÉPARTITION DE L'OFFRE DISPONIBLE EN CÔTE-D'OR

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX
Janvier 2023



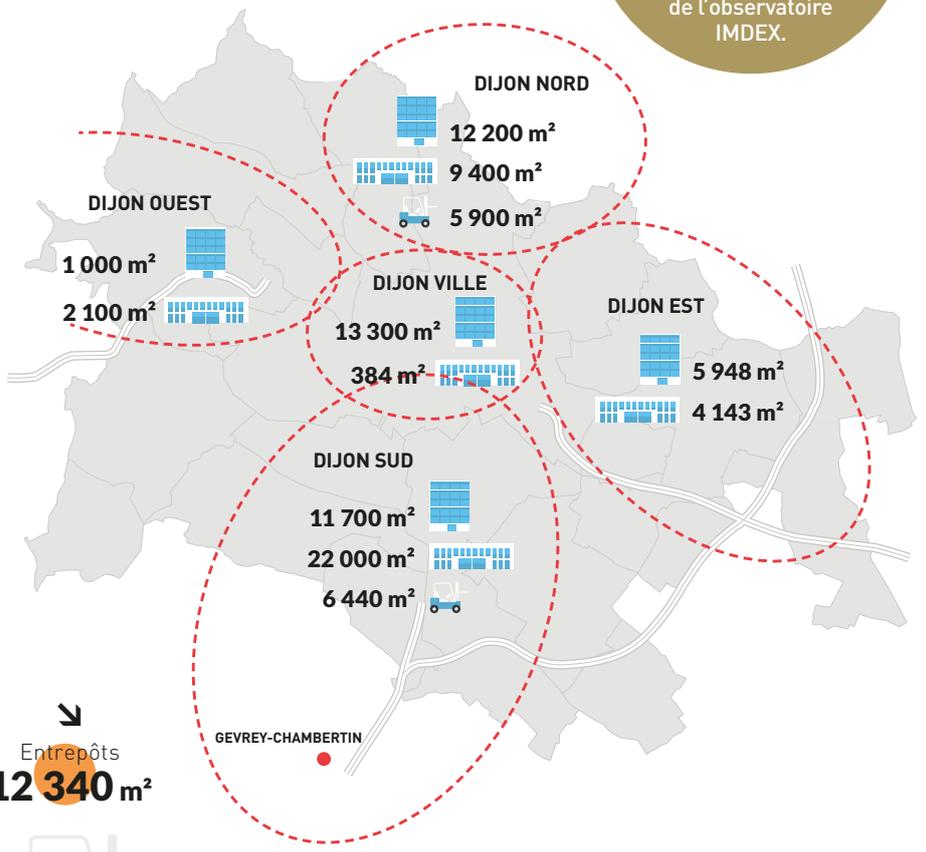
LE POINT SUR L'OFFRE DISPONIBLE EN CÔTE-D'OR



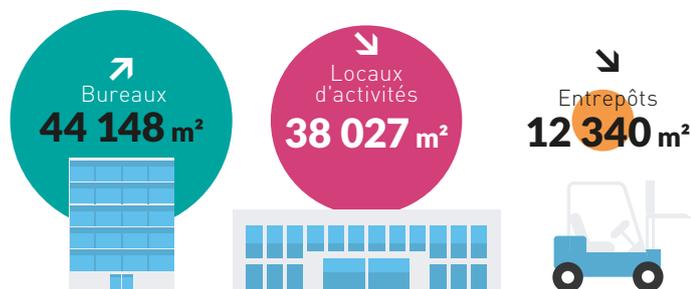
L'offre disponible représente l'évaluation des surfaces immédiatement disponibles. Cet indicateur résulte du travail de concertation des conseils en immobilier d'entreprise partenaires de l'observatoire IMDEX.

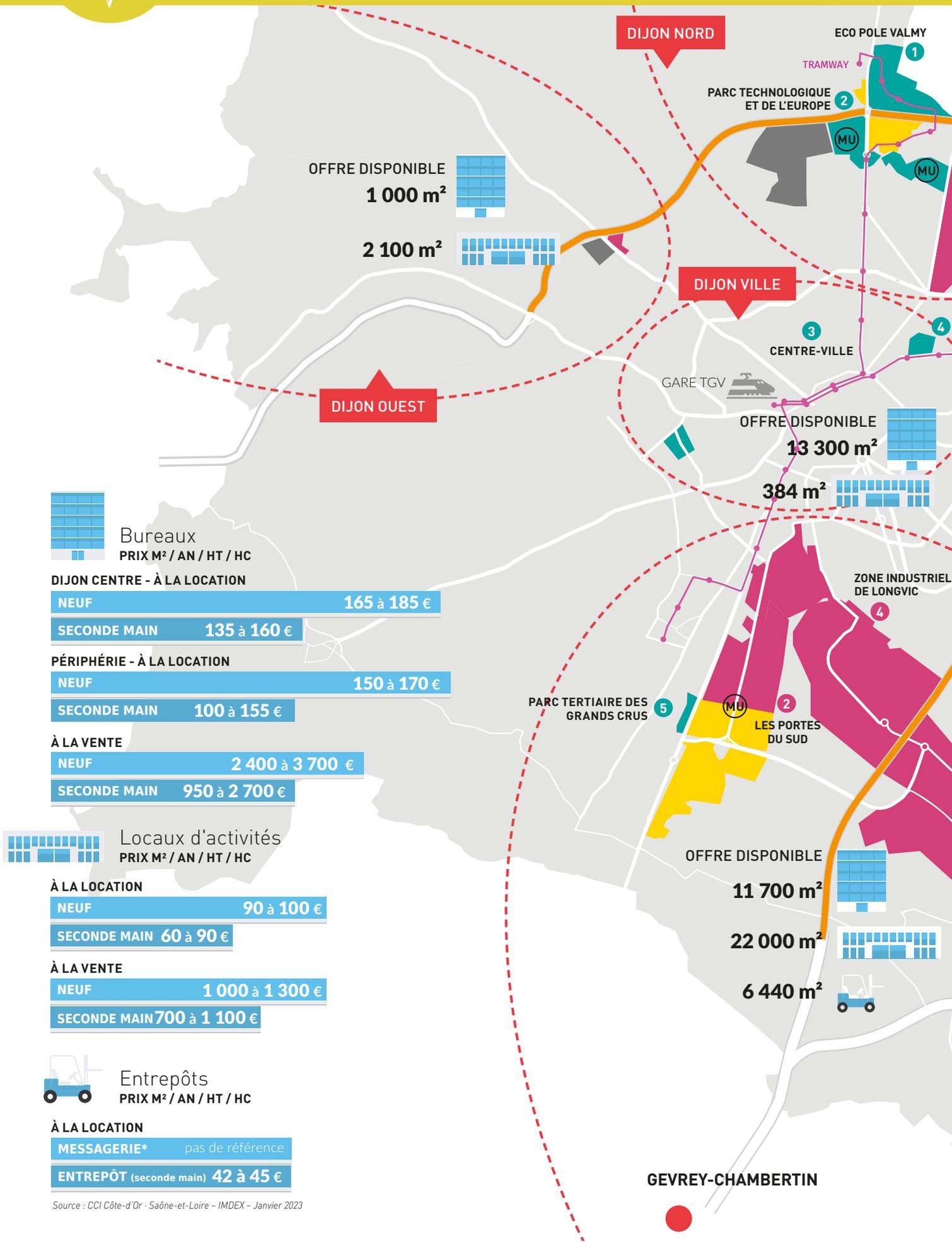
RÉPARTITION DE L'OFFRE DISPONIBLE SUR DIJON MÉTROPOLE

Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2023

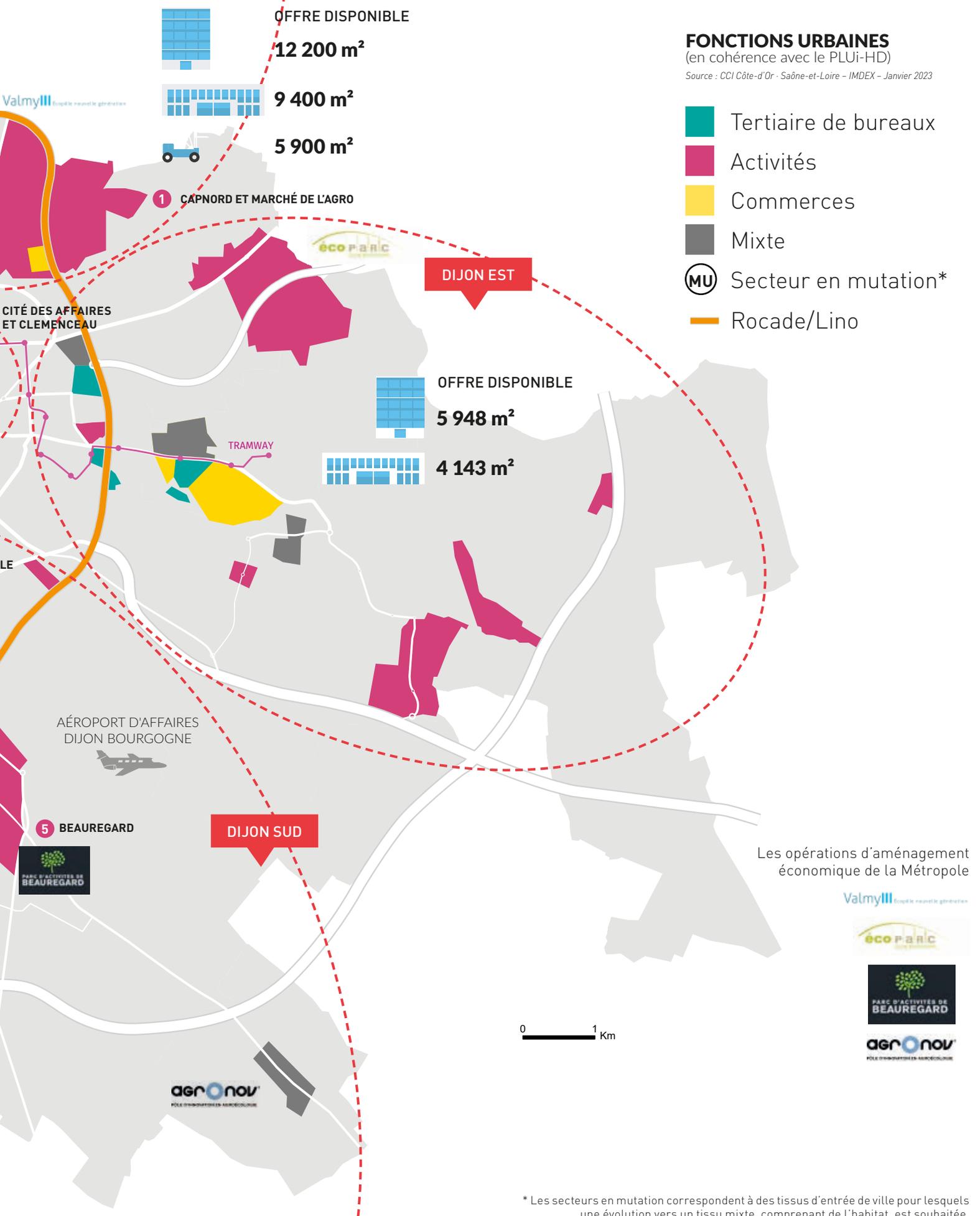


LE POINT SUR L'OFFRE DISPONIBLE SUR DIJON MÉTROPOLE





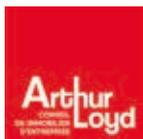
Source : CCI Côte-d'Or - Saône-et-Loire - IMDEX - Janvier 2023



* 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



dijon
BOURGOGNE INVEST



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 2023

Directeur de la publication :

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



 **CCI CÔTE-D'OR
SAÔNE-ET-LOIRE**

MÉTROPOLE DE BOURGOGNE