

ÉTUDE DE MARCHÉ 2024



Arthur
Lloyd

Brice Robert

arthur-loyd-lyon.com

Bureaux • Locaux d'Activités • Logistique • Investissement

www.arthur-loyd-lyon.com

2024, UNE ANNEE DE TRANSITION

En 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise à Lyon reste marqué par une activité modérée, dans un contexte économique toujours incertain.

En effet, le secteur des bureaux témoigne d'une certaine stabilité de son activité, bien que celle-ci soit nettement influencée par le retour de méga-deals en fin d'année. La demande se concentre principalement sur les secteurs intramuros, privilégiant les offres intégrant des services adaptés aux besoins des entreprises. Les immeubles serviciels et bien desservis par les transports en commun occupent ainsi une place centrale dans les attentes actuelles des utilisateurs.

Le marché des locaux d'activités poursuit son ralentissement, avec une baisse notable de 24% des volumes à fin 2024 par rapport à 2023, et une diminution de 20% du nombre de transactions. La demande placée reste largement inférieure à la moyenne décennale observée. Par ailleurs, on constate une stabilisation des prix de vente moyens, à l'inverse des loyers qui poursuivent une progression constante depuis 2020.

L'investissement immobilier, quant à lui, est encore marqué par une certaine prudence. Les investisseurs sont plus sélectifs, recherchant des actifs sécurisés offrant des taux de rendement élevés et conformes aux nouvelles exigences environnementales, ou des projets à forte valeur ajoutée. L'année 2025 devrait cependant être plus dynamique.

Dans ce contexte, Brice Robert Arthur Loyd Lyon continue de mobiliser son expertise pour accompagner ses clients dans la recherche de bureaux, de locaux d'activités et d'opportunités d'investissement, tout en offrant des solutions adaptées aux évolutions actuelles du marché.



Jean-Pascal Denys
Président



LE RÉSEAU ARTHUR LOYD



+80
agences



500
collaborateurs



3 410
transactions



3,1 M m²
commercialisés

BRICE ROBERT ARTHUR LOYD



1980
création



26
collaborateurs



142
Transactions
2024



85 530 m²
Commercialisés
2024

01 BUREAUX

Page 5

1. Part de marché par secteurs p.5
2. Chiffres clés 2024 p.6
3. Analyse de la demande placée p.7
4. Analyse des segments de surface p.8
5. Volumes placés par secteurs d'activités NAF p.9
6. Répartition par segments de surfaces par secteurs p.10
7. Analyse de l'offre disponible à 6 mois p.11
8. Les grands deals de 2024 p.12
9. Quelques projets et livraisons à venir p.14
10. Analyse de 16 secteurs de la Métropole lyonnaise p.15
11. Conclusion et perspectives p.41

03 LOGISTIQUE

Page 59

1. Chiffres clés et cartographie des secteurs p.60
2. La demande placée p.61
3. L'offre sous 6 mois p.62
4. L'offre potentielle p.63
5. Les valeurs locatives p.63
6. Conclusion et perspectives p.64

05 MARKETING / ETUDE

Page 73

1. Expertise, Conseil et Personnalisation p.73

02 LOCAUX D'ACTIVITÉS

Page 42

1. Chiffres clés et cartographie des secteurs p.43
2. Analyse de la demande placée p.44
3. Analyse des valeurs financières p.47
4. Analyse de l'offre disponible à 6 mois p.48
5. Les grandes transactions de 2024 p.49
6. Zoom Grand Est p.50
7. Zoom Nord Isère p.52
8. Zoom Extérieurs p.54
9. Zoom sur les petites et moyennes surfaces p.56
10. Quelques projets livrés et à venir p.57
11. Conclusion et perspectives p.58

04 INVESTISSEMENT

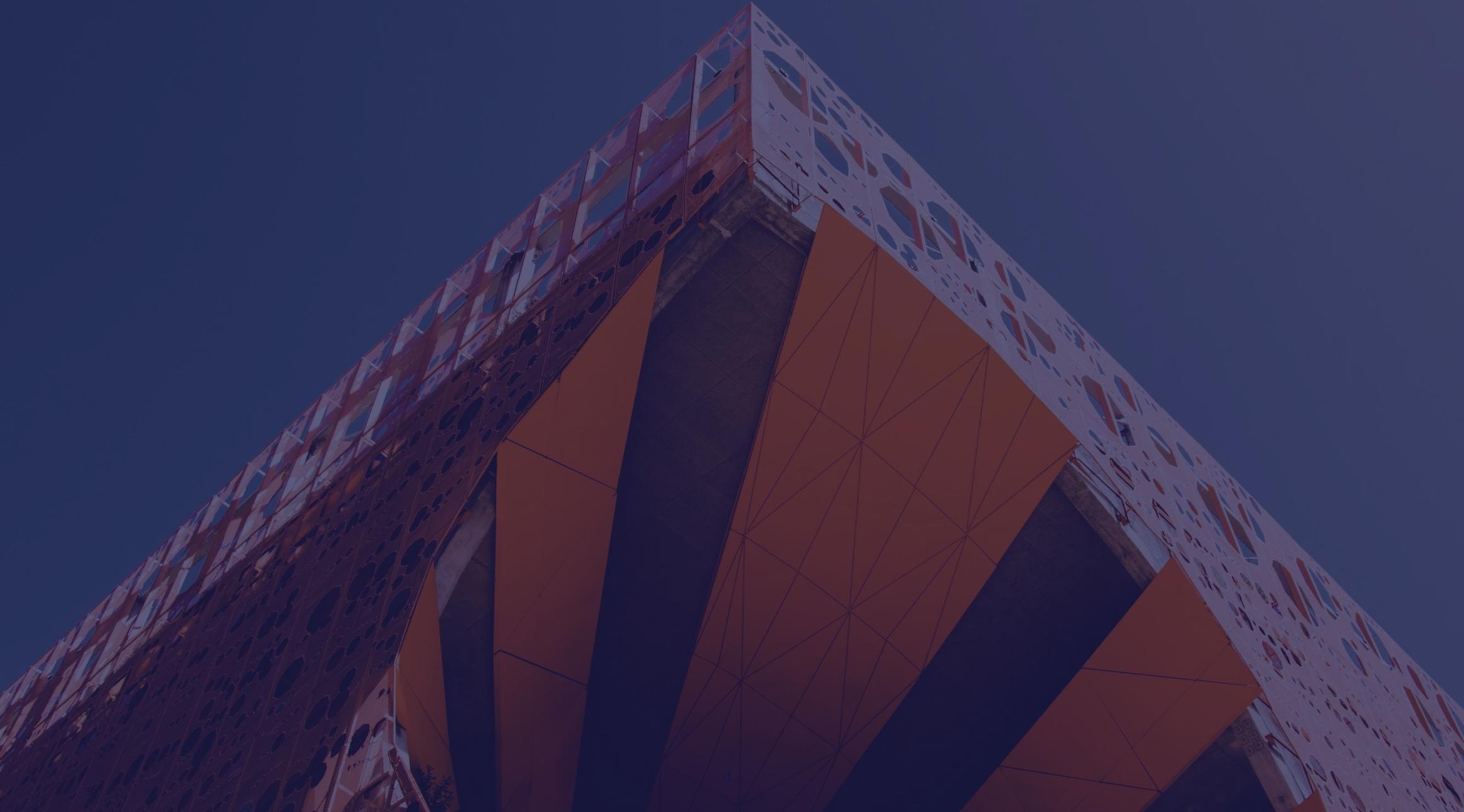
Page 65

1. Analyse des volumes investis p.66
2. Analyse des taux de rendement p.70
3. Conclusion et perspectives p.71

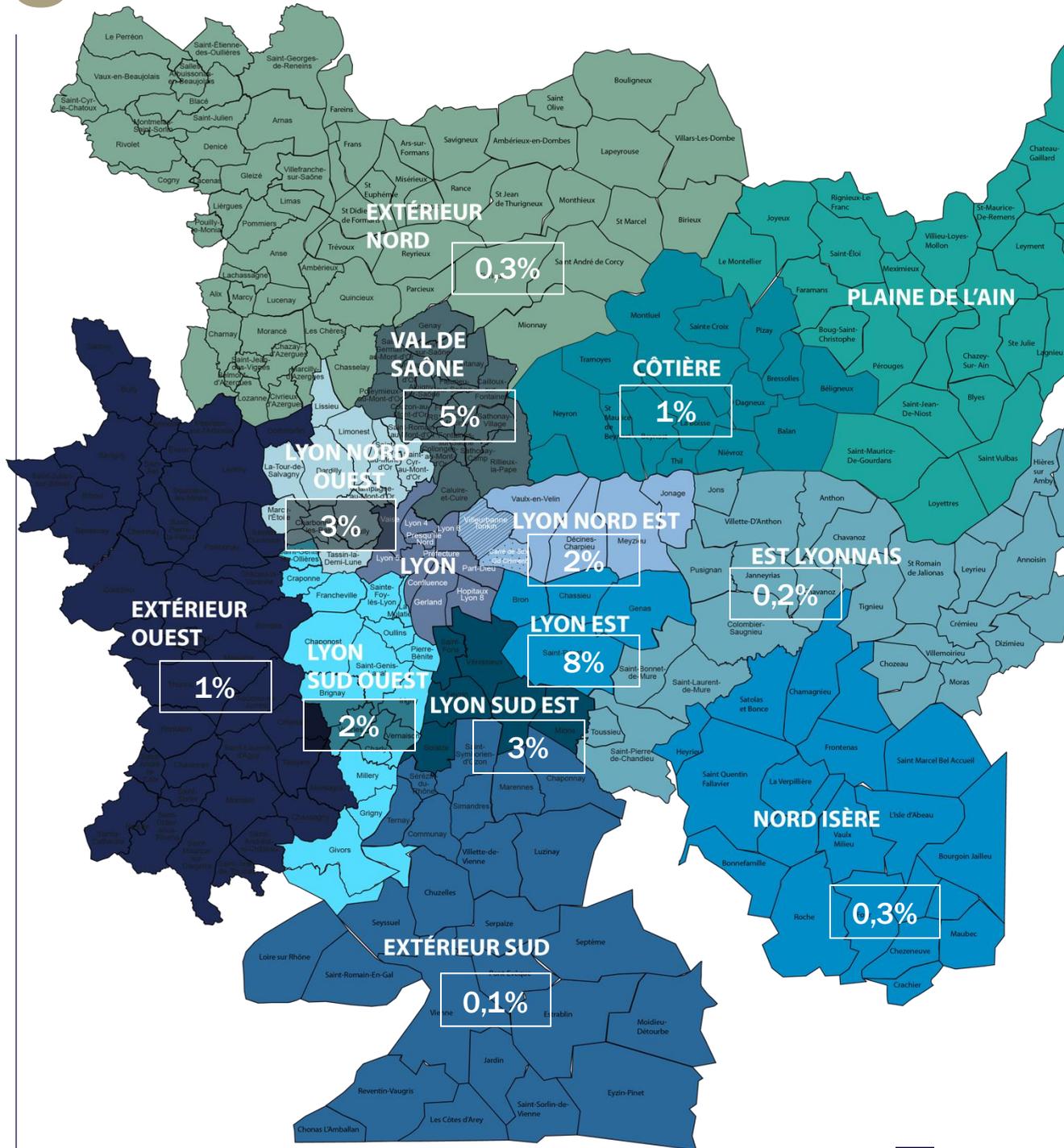


01

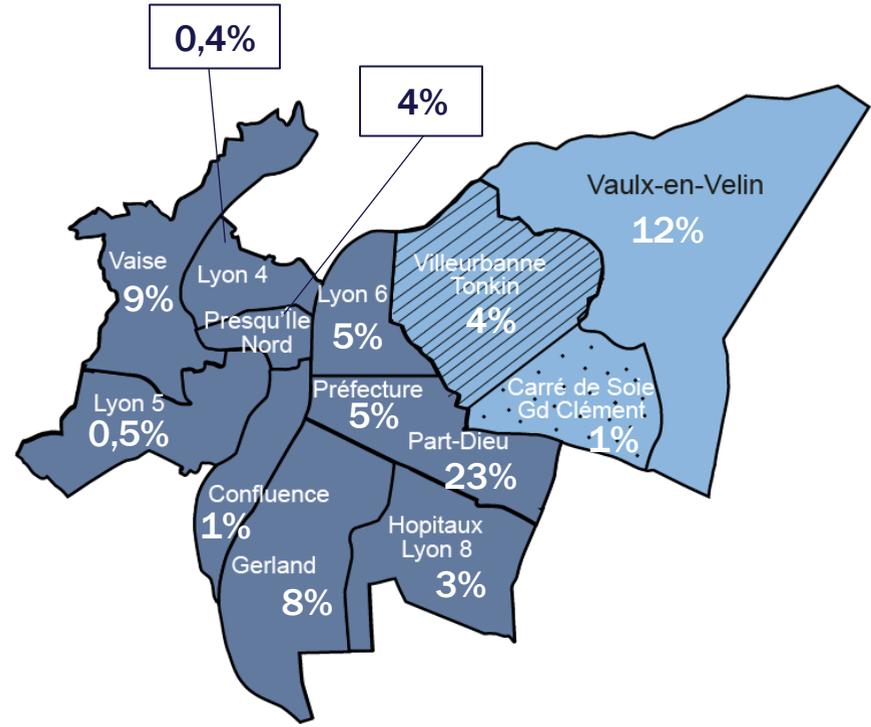
BUREAUX

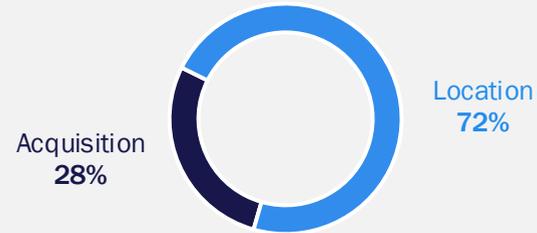


Parts de marché des secteurs



Zoom Lyon Intramuros





249 355 m²

Demande placée



531

Transactions



51 %

Part du neuf / restructuré
dans les volumes placés



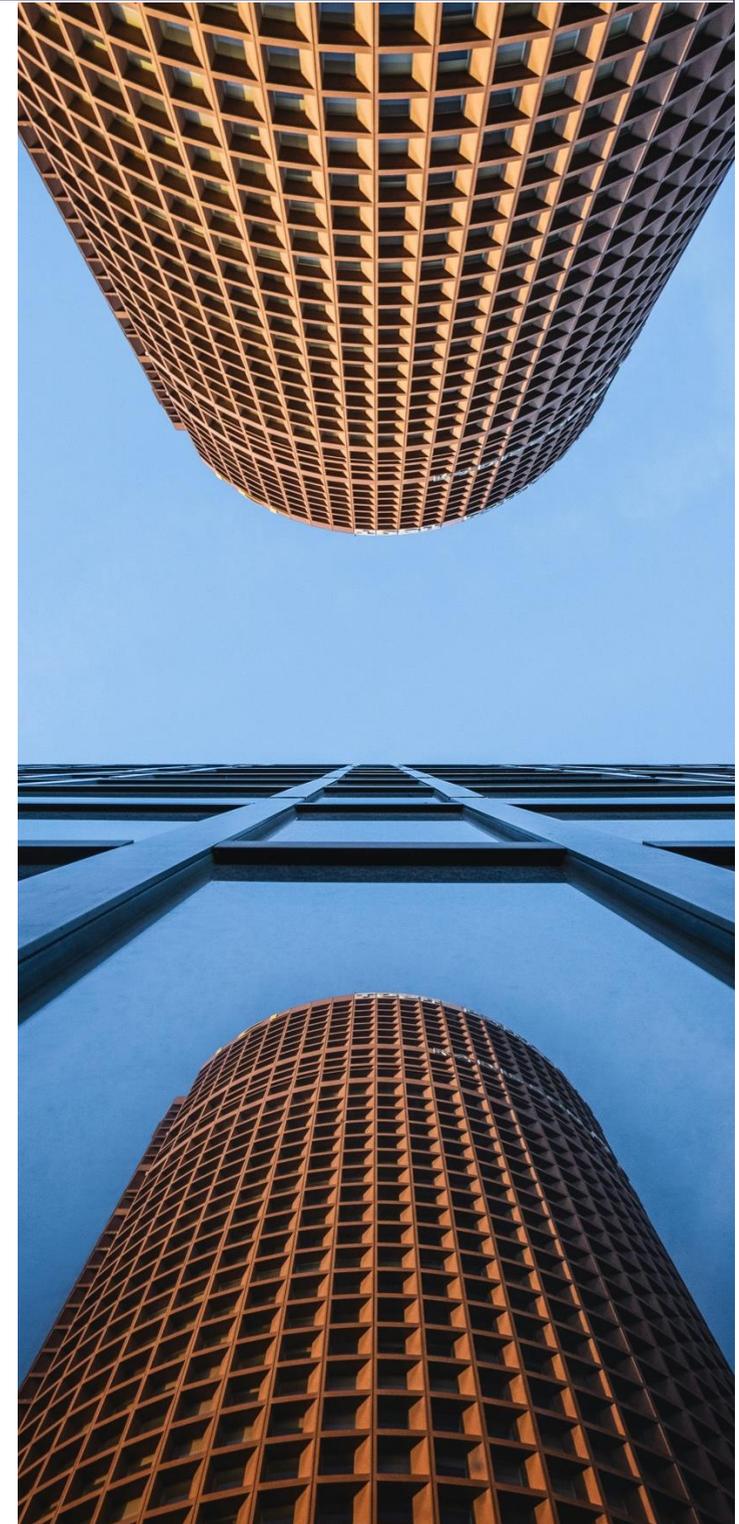
550 000 m²

Offre disponible à 6 mois

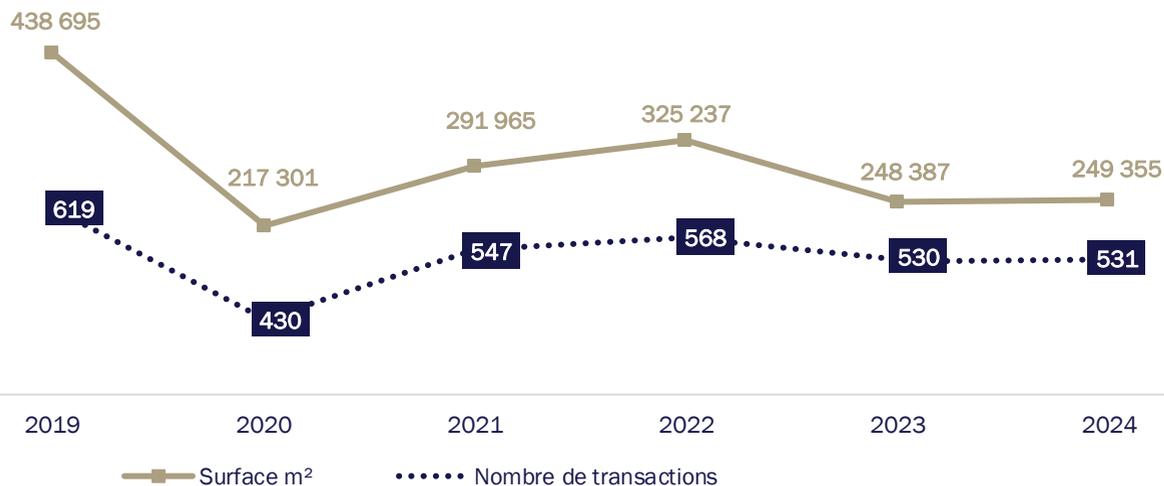


7 %

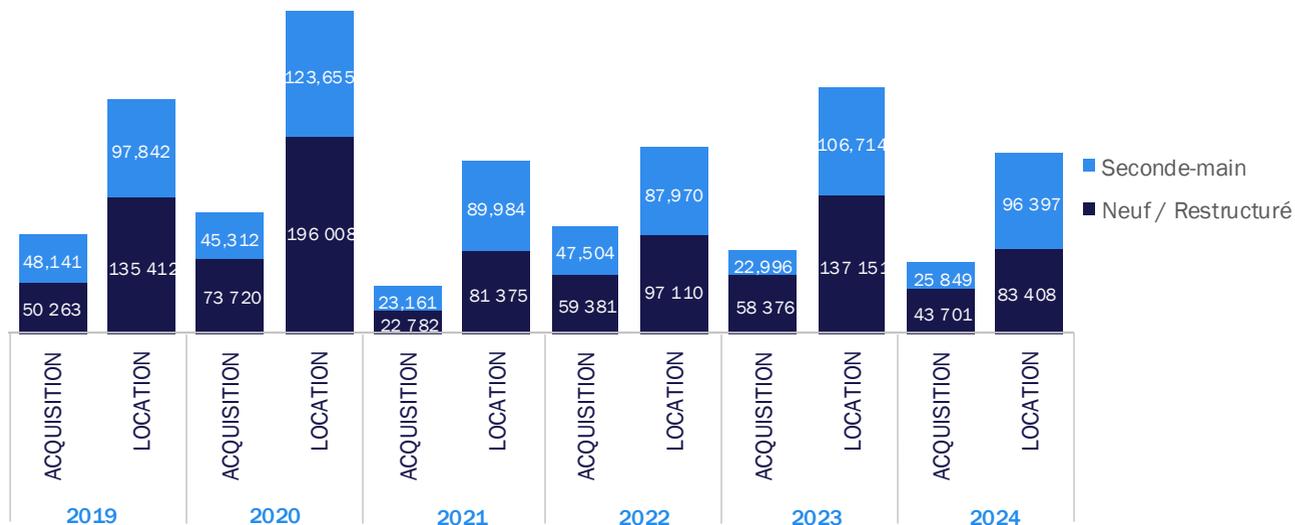
Taux de vacance à 6 mois



Évolution de la demande placée – 2019 - 2024



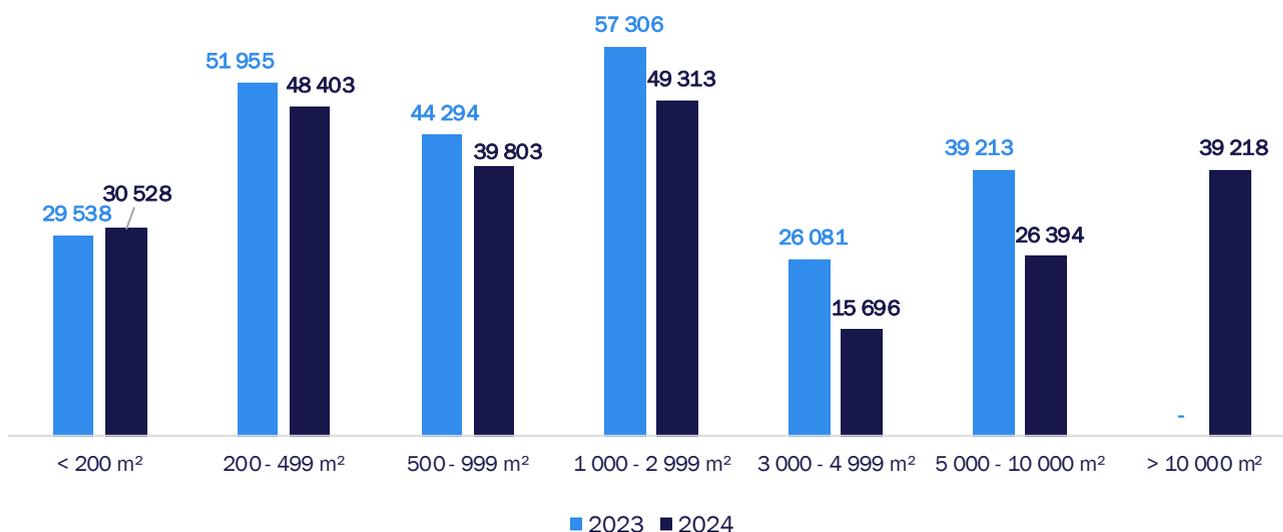
Répartition Acquisition / Location par état d'immeuble – 2019 - 2024



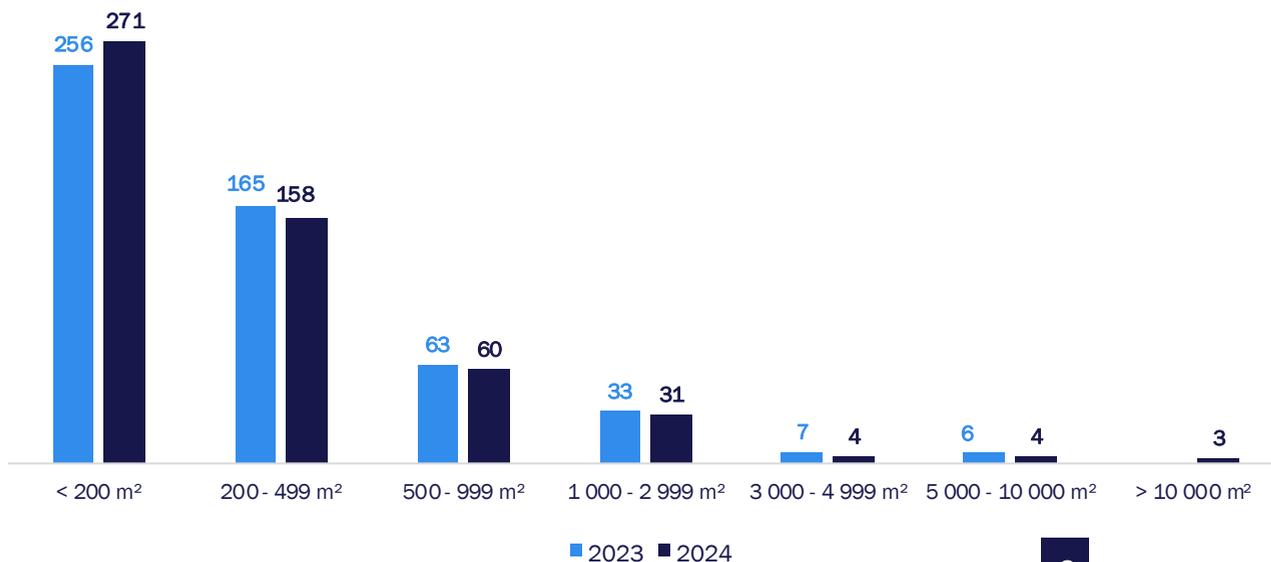
Analyse

- ▶ Avec **249 355 m²** placés pour **531 transactions** à fin 2024, le marché tertiaire lyonnais atteint des niveaux équivalents à ceux de 2023. Toutefois, cette stabilité apparente repose en grande partie sur le segment des **très grandes transactions**, avec notamment **3 deals exceptionnels de plus de 10 000 m²**. Ces opérations ont significativement soutenu les volumes, masquant une dynamique globale plus modérée.
- ▶ Un autre fait marquant de l'année 2024 est la **montée en puissance des transactions à l'acquisition**, qui représentent 28 % des volumes. Cette progression s'explique par deux facteurs principaux : d'une part, un desserrement des conditions bancaires en fin d'année facilitant l'accès au crédit pour les entreprises ; d'autre part, la mise sur le marché d'actifs de dernière génération dans les secteurs prisés.
- ▶ Par ailleurs, **environ 70 % des volumes placés se sont concentrés sur les secteurs intramuros**, témoignant de l'attractivité durable de ces localisations. Le podium des quartiers les plus dynamiques se compose de la Part-Dieu, de Villeurbanne-Tonkin et de Vaise, qui, à eux trois, concentrent 43 % des volumes placés. Ce phénomène traduit la **recherche de centralité par les entreprises**, qui privilégient des secteurs à la fois dynamiques, connectés et bien équipés pour répondre aux nouvelles attentes des utilisateurs.
- ▶ Enfin, le marché continue de mettre en lumière **l'intérêt croissant pour les bureaux neufs ou restructurés**, qui **représentent 51 % des surfaces placées** cette année. Ces actifs répondent à la fois aux exigences environnementales actuelles, aux attentes en matière de qualité des services et aux besoins d'espaces adaptés aux évolutions des modes de travail.
- ▶ Le **secteur de la Part-Dieu** conserve sa **position de leader**, concentrant 23 % de la demande placée et 53 % des transactions dans le neuf ou restructuré, confirmant ainsi son rôle de moteur sur le marché lyonnais.

En volumes placés tous secteurs confondus - 2024



En nombre de transactions tous secteurs confondus - 2024



Analyse

- Après une année 2023 marquée par l'absence de méga-deal, on observe cette année trois grandes transactions > 10 000 m². Celles-ci viennent compenser une diminution des volumes placés sur tous les autres segments de surface, à l'exception des deals inférieurs à 200 m² qui progressent légèrement.
- En nombre de transactions, on observe une **stabilité concernant les transactions inférieures à 3 000 m² entre 2023 et 2024**. Le maintien des transactions sur les surfaces inférieures à 1 000 m² reflète une dynamique soutenue, portée par la présence d'un **tissu dense de PME/PMI** au sein du tissu économique Lyonnais.



Top 5 des secteurs d'activités

(surfaces supérieures à 1 000 m² en volumes placés)

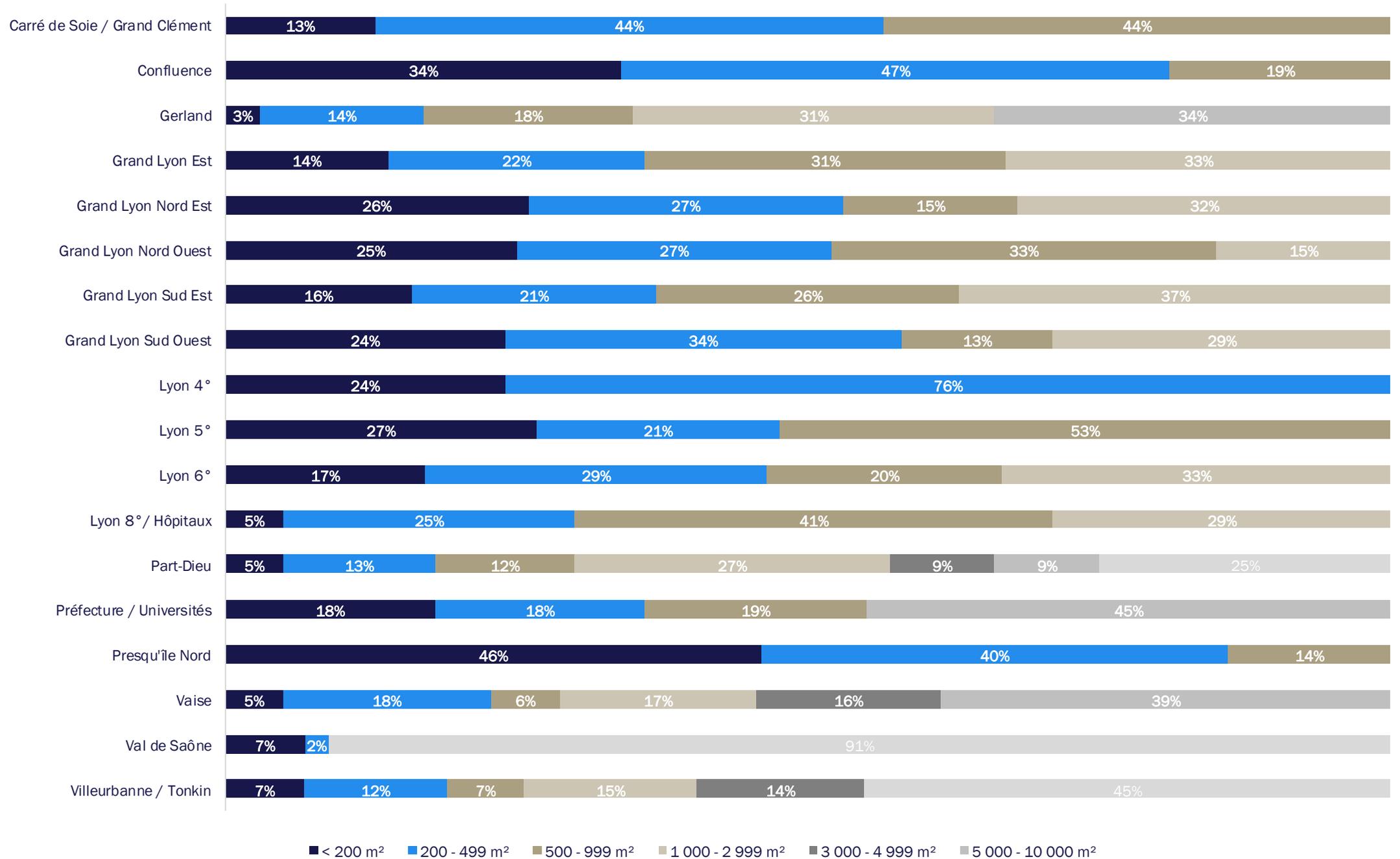
Secteur NAF	Volumes placés	Nombre de transactions	% des volumes placés
Architecture et ingénierie	24 671 m ²	4	19%
Information et communication	19 126 m ²	5	15%
Activités immobilières	12 964 m ²	3	10%
Conseil en systèmes et logiciels informatiques	12 000 m ²	1	9%
Commerce de gros	11 206 m ²	4	8%

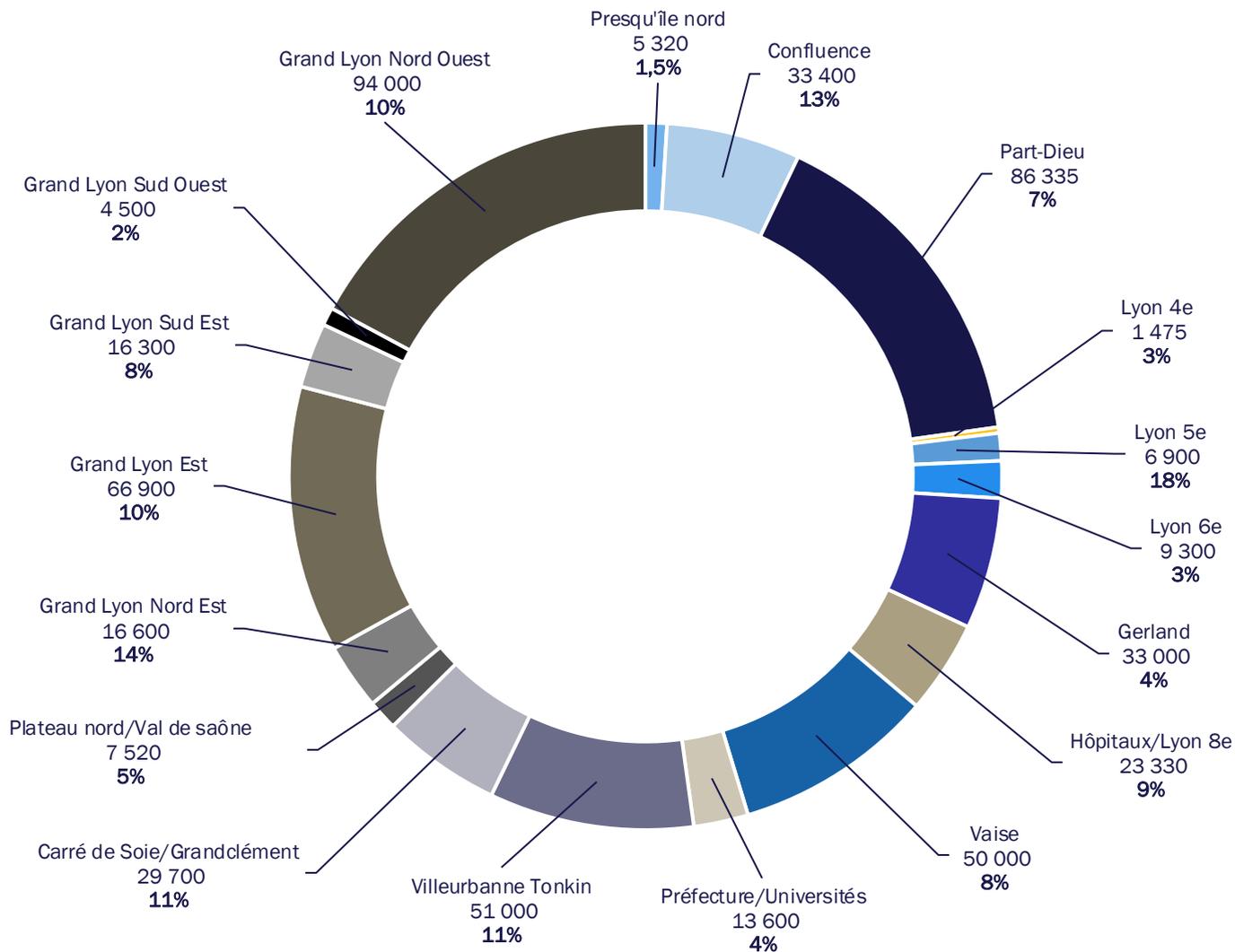
Analyse

- Le secteur des « Architecture et Ingénierie » s'impose comme le leader des transactions en 2024, représentant 19 % des volumes placés. Toutefois, il convient de nuancer que cette part reste influencée par le poids d'un méga-deal pesant significativement sur les volumes totaux.
- En deuxième position, le secteur de l'Information et communication capte 15 % des volumes, porté par cinq transactions dont un deal de 13 300m².
- Enfin, les « Activités Immobilières» occupent la troisième place avec 10 % des surfaces placées.
- La répartition des volumes placés reste relativement équilibrée entre les différents secteurs d'activité pour les transactions supérieures à 1 000 m², reflétant une diversité d'acteurs économiques présents sur le marché lyonnais.



Répartition par segments de surfaces par secteurs (en nombre de transactions)





À la location ou à la vente - en m²
Taux de vacance

Analyse

- ▶ A fin 2024, l'offre disponible au sein de l'agglomération lyonnaise est d'environ 550 000m², et le parc immobilier global se compose de 7 750 785 m².
- ▶ Le taux de vacance à 6 mois, de 7%, témoigne d'une hausse d'environ 1,5% par rapport à 2023.
- ▶ On observe des variations dans les taux de vacance sur les différents secteurs, marqués par le ralentissement de l'activité cette année. On constate cependant que la demande reste soutenue dans les secteurs intramuros, qui affichent des taux de vacances inférieurs à 5% pour la majorité.
- ▶ Concernant les secteurs extramuros, on constate des taux de vacance élevés, notamment en raison d'un nombre de livraisons simultanées important créant une situation de suroffre.

> 2 000 m²

IMMEUBLE / RUE	COMMUNE	SURFACE	ÉTAT	PRIX / LOYER	PRENEUR	SECTEUR
LE LAFAYETTE	LYON 6EME	13 913	RESTRUCTURE	370 €	EGIS	PART-DIEU
ESPACE TÊTE D'OR 2.0	VILLEURBANNE	13 305	NEUF	Valeur N.C. (location)	CEGID	VILLEURBANNE / TONKIN
YOTTA CITY	RILLIEUX LA PAPE	12 000	NEUF	Valeur N.C. (acquisition)	XEFI	VAL DE SAÔNE
NEW CAMPUS	LYON 9EME	8 782	NEUF	Valeur N.C. (acquisition)	RAS INTERIM	VAISE
EX07	LYON 7EME	6 834	NEUF	240 €	EDVANCE	GERLAND
LE NOBEL	LYON 3EME	5 419	SECONDE-MAIN	Valeur N.C. (acquisition)	GROUPE ADEQUAT	PRÉFECTURE / UNIVERSITÉS
LE NEW AGE	LYON 3EME	5 359	NEUF	295 €	GROUPE NAOS	PART-DIEU
MOVEO (EX MERCURE)	LYON 3EME	4 950	RESTRUCTURE	Valeur N.C. (acquisition)	SYTRAL	PART-DIEU
PING!	VILLEURBANNE	4 209	NEUF	Valeur N.C. (acquisition)	ASSOCIATION	VILLEURBANNE / TONKIN
RACINES	LYON 9EME	3 537	NEUF	205 €	ARC EUROPE	VAISE
34 chemin de la Pérolière	SAINTE PIERRE LA PALUD	3 000	NEUF	Valeur N.C. (acquisition)	ENEDIS	EXTÉRIEURS OUEST
L'ETOILE PART-DIEU	LYON 6EME	2 862	RESTRUCTURE	280 €	GROUPE PAREDES	PART-DIEU
SWELY	LYON 7EME	2 760	SECONDE-MAIN	165 €	FRAMATOME	GERLAND
SAÔNE VALLEY	LYON 9EME	2 491	SECONDE-MAIN	Valeur N.C. (location)	KPMG	VAISE
SKY 56	LYON 3EME	2 372	SECONDE-MAIN	280 €	AMAP	PART-DIEU
CENTRAL BRICK	LYON 7EME	2 234	NEUF	225 €	WSP FRANCE	GERLAND
VIATERRA	LYON 6EME	2 200	NEUF	Valeur N.C. (acquisition)	FILHET ALLARD ET CIE	LYON 6°
EVEREST PARK III	GENAS	2 022	NEUF	135 €	BRENNTAG	GRAND LYON EST

1 000 – 2 000 m²

IMMEUBLE / RUE	COMMUNE	SURFACE	ÉTAT	PRIX / LOYER	PRENEUR	SECTEUR
EVEREST PARK III	GENAS	1 879	NEUF	145 €	AXIANS - SYSOCO	GRAND LYON EST
LYROL	LYON 3EME	1 690	RESTRUCTURE	225 €	SYSTRA France	VILLEURBANNE / TONKIN
TOUR SWISS LIFE	LYON 3EME	1 680	SECONDE-MAIN	210 €	MINISTERE JUSTICE	PART-DIEU
LE PRIMATVERA	LYON 3EME	1 670	NEUF	350 €	FROMONT BRIENS	PART-DIEU
VERTUO PART-DIEU	LYON 3EME	1 623	RESTRUCTURE	Valeur N.C. (acquisition)	AGENCE France LOCALE	PART-DIEU
LE 8ÈME CHEMIN	BRON	1 500	NEUF	Valeur N.C. (location)	LEON GROSSE	GRAND LYON EST
LE MONCEAU	VILLEURBANNE	1 473	SECONDE-MAIN	180 €	RAMSAY SANTE	VILLEURBANNE / TONKIN
PART DIEU CENTRAL	LYON 3EME	1 431	SECONDE-MAIN	315 €	AKUITEO	PART-DIEU
58 av. du Maréchal Foch	LYON 6EME	1 387	SECONDE-MAIN	300 €	BANQUE SAINTE-OLIVE	LYON 6°
LE MURANO	LYON 9EME	1 385	SECONDE-MAIN	180 €	CM-CIC	VAISE
ANTHEMIS	LYON 3EME	1 343	SECONDE-MAIN	250 €	SOCIETE POUR L'INFORMATIQUE INDUSTRIELLE	PART-DIEU
Chemin du Moulin Carron	DARDILLY	1 320	SECONDE-MAIN	2 058 €	Cabinet dentaire	GRAND LYON NORD OUEST
LE RHÔNE ALPES	LYON 6EME	1 314	SECONDE-MAIN	6 000 €	CONSULAT d'Italie	PART-DIEU
2 rue d'Alsace	DECINES CHARPIEU	1 292	SECONDE-MAIN	929 €	ORIGIN	GRAND LYON NORD EST
2 rue du Docteur Pravaz	SAINTE FOY LES LYON	1 290	NEUF	165 €	Electric terminal	GRAND LYON SUD OUEST
COTEAUX DE SAONE	SAINT CYR AU MONT D OR	1 283	SECONDE-MAIN	1 560 €	REEL	GRAND LYON NORD OUEST
LE PATIO	VILLEURBANNE	1 204	SECONDE-MAIN	185 €	SOLLY AZAR	VILLEURBANNE / TONKIN
SILEX 1	LYON 3EME	1 168	SECONDE-MAIN	290 €	ONCE FOR ALL	PART-DIEU
BIOSERRA 3	LYON 7EME	1 147	NEUF	230 €	MAAT PHARMA	GERLAND
INITIAL	VENISSIEUX	1 128	NEUF	160 €	SEGULA HOLDING	GRAND LYON SUD EST
INITIAL	VENISSIEUX	1 122	NEUF	170 €	GIE EUROFINIS	GRAND LYON SUD EST
LE QUADRILLE BAT 1	LYON 8EME	1 038	SECONDE-MAIN	150 €	FONDATION ACTION ET RECHERCHE HANDICAP ET SANTE MENTALE	LYON 8° / HÔPITAUX
PARC MAIL	SAINT PRIEST	1 005	RESTRUCTURE	140 €	BODYCOTTE	GRAND LYON EST
75 rue Laennec	LYON 8EME	1 000	SECONDE-MAIN	84 €	ASSOCIATION LE MAS	LYON 8° / HÔPITAUX

2025



**TRIANGLE
PART-DIEU**
4 691 m²
Part-Dieu



AUDESSA
12 096 m²
Part-Dieu



MANUFACTURE
2 600 m²
Part-Dieu



ENOVA
5 987 m²
Vaise



SOCONA
17 524 m²
Vaise



RACINES
5 054 m²
Vaise

2026



50 ROOSEVELT
5 500 m²
Lyon 6



ART BUILDING
5 200 m²
Lyon 6



LE KI
20 000 m²
Part-Dieu



LE LAFAYETTE
14 000 m²
Lyon 6
Loué



M1
24 000 m²
Part-Dieu



144 RUE GARIBALDI
7 500 m²
Part-Dieu



VEJO
16 000 m²
Part-Dieu

2027 et plus



SEED & BLOOM
8 078 m²
4 937 m²
Lyon 6



VIATERRA
4 460 m²
Lyon 6



154 Avenue Thiers
8 300 m²
Lyon 6



VERTICAL
5 229 m²
Gerland



LE ÔNE
6 390 m²
Grand Lyon
Sud-Ouest

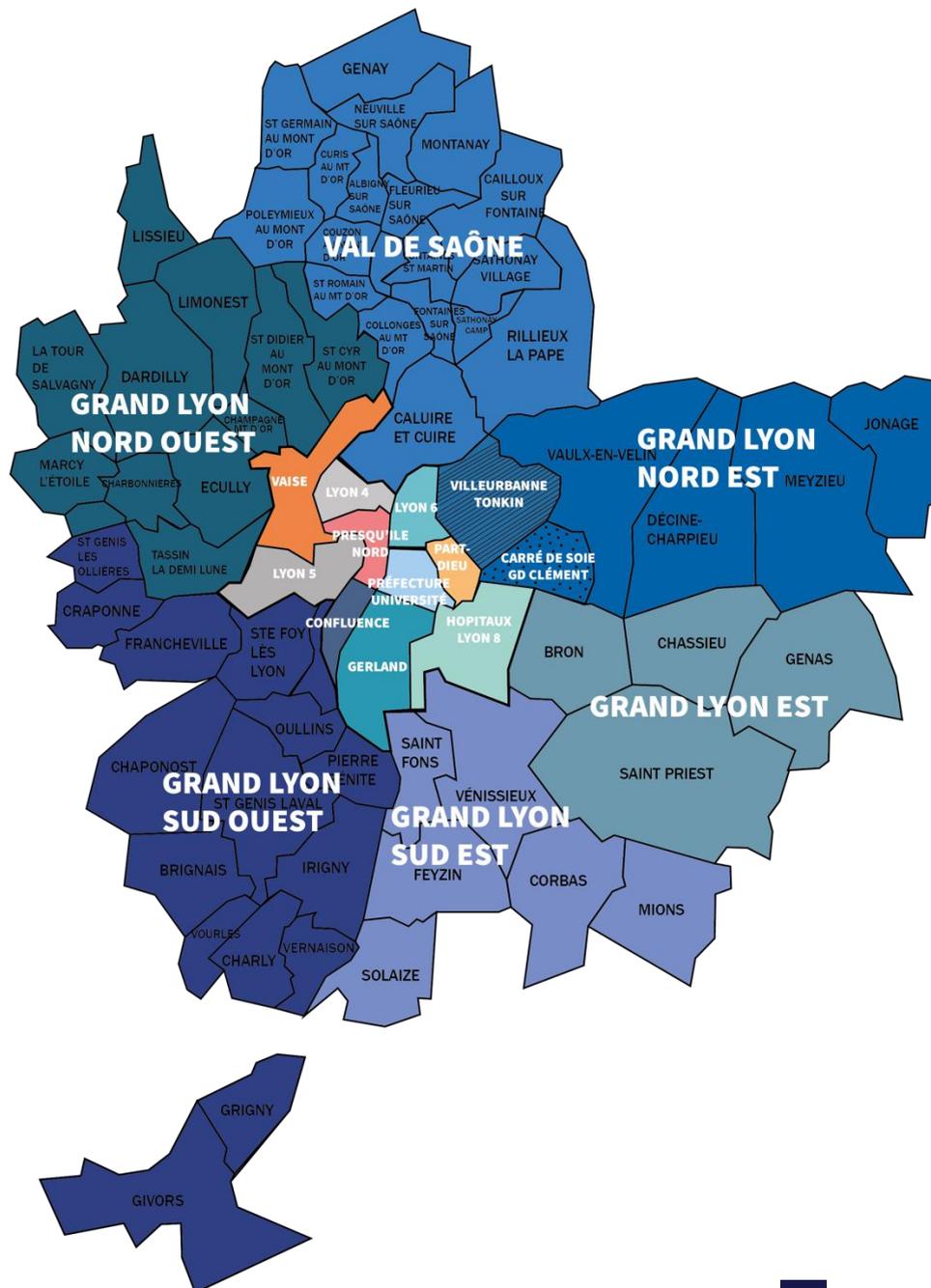


BROOKLYN
7 259 m²
Vaise



BELLACORTE
2 000 m²
Presqu'île

Notre étude porte sur un découpage en 16 secteurs représentatifs du marché.



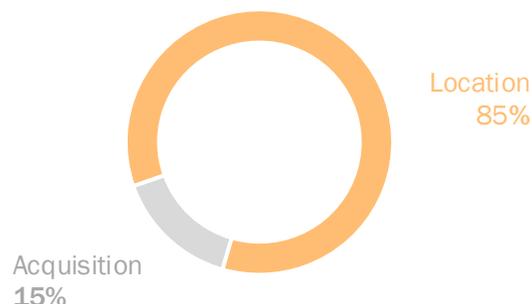
Part-Dieu	p.16
Villeurbanne – Tonkin	p.18
Carré de Soie - GrandClément	p.20
Gerland	p.21
Vaise	p.23
Lyon 6 ^{ème}	p.25
Presqu'île nord	p.27
Confluence	p.29
Grand Lyon Nord-Ouest	p.30
Grand Lyon Est	p.32
Grand Lyon Nord-Est	p.34
Grand Lyon Sud-Ouest	p.35
Grand Lyon Sud-Est	p.36
Hôpitaux - Lyon 8	p.37
Préfecture-Universités	p.38
Val de Saône	p.40

23 %

Part de marché dans la
Métropole lyonnaise2022 : 24%
2023 : 18%

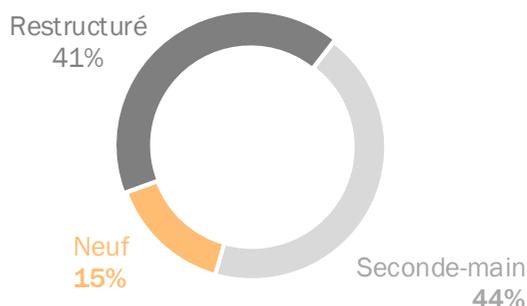
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 72%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 51%

7 %
Taux de vacance
86 335 m²Stock disponible à 6 mois
550 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 7%56 449 m²

placés



69

Transactions

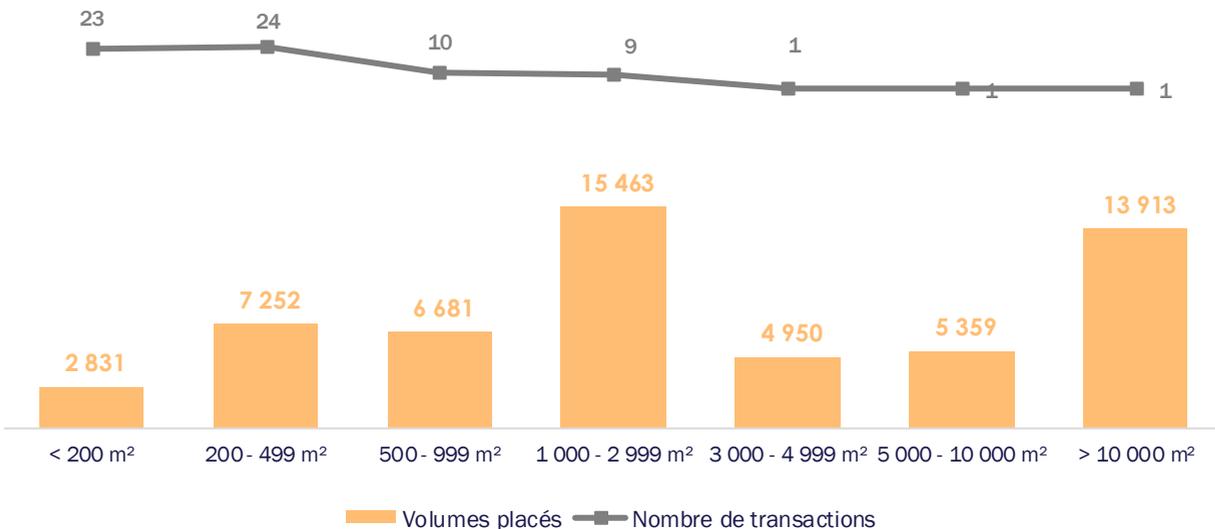
Analyse

- **Un recul significatif du nombre de transactions malgré un volume placé en hausse**
Le marché de La Part-Dieu connaît en 2024 une évolution contrastée. Si le volume total de m² placés se maintient, voire progresse légèrement par rapport à 2023, cette apparente stabilité masque une baisse marquée du nombre de transactions. En effet, le nombre de signatures passe de 82 en 2023 à seulement 69 en 2024, traduisant un net ralentissement du rythme transactionnel.
- **Le retour des méga-deals, moteur du maintien des volumes**
Cette dynamique en trompe-l'œil s'explique principalement par le retour des méga-deals, qui permettent de compenser la contraction du nombre de transactions. L'exemple le plus emblématique est la transaction réalisée sur l'immeuble LAFAYETTE au dernier trimestre 2024. Cette signature majeure, à elle seule, a contribué de manière significative au volume global placé sur l'année au sein de la Part-Dieu.
- **Une recomposition du marché autour des grandes surfaces**
L'analyse fine des transactions révèle une concentration accrue sur des surfaces importantes, avec 70% des volumes placés au sein de transactions supérieures à 1 000 m² cette année.
- **La Part-Dieu demeure ainsi un pôle stratégique incontournable** pour les entreprises en quête d'un emplacement central à Lyon.

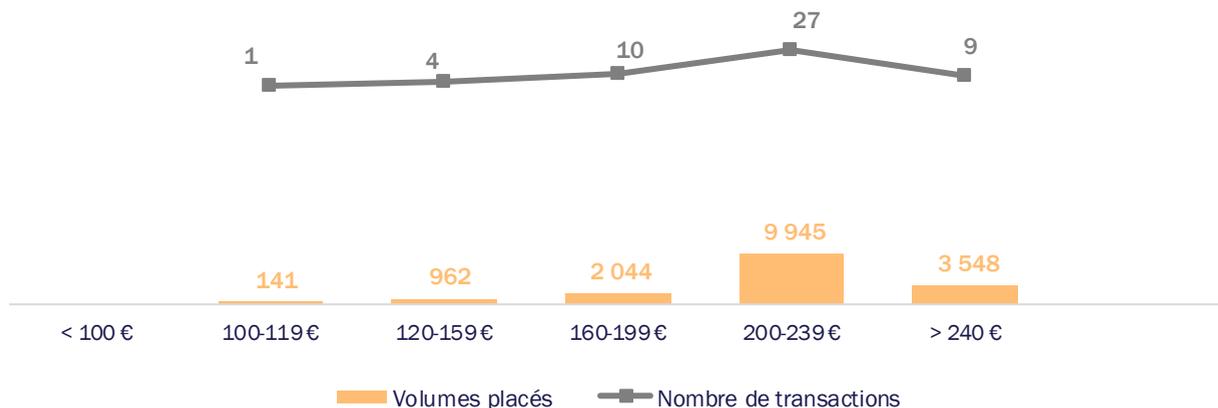
L'année 2025 sera donc déterminante pour confirmer ou infirmer ces tendances et anticiper les ajustements nécessaires à l'offre immobilière du secteur.

	2020	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés (m ²)	29 957	39 207	76 717	44 256	56 449	↗
Nombre de transactions	52	80	84	82	69	↘
Panier moyen (m ²)	576	490	913	540	818	↗
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	284 €/m ²	322 €/m ²	310 €/m ²	309 €/m ²	338 €/m ²	↗
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	194 €/m ²	216 €/m ²	216 €/m ²	242 €/m ²	235 €/m ²	↘
Part du neuf/restructuré	10%	45%	63%	35%	53%	↗
Part de location	98%	95%	73%	98%	85%	↘

Segments de surfaces



Valeurs locatives



Top 3 des transactions



EGIS
13 913 m² Le Lafayette
Location – 370 €/m²



GRUPE NAOS
5 539 m² Le New Age
Location – 295 €/m²



SYTRAL
4 950 m² Moveo
Acquisition – Valeur NC

Quelques livraisons et projets

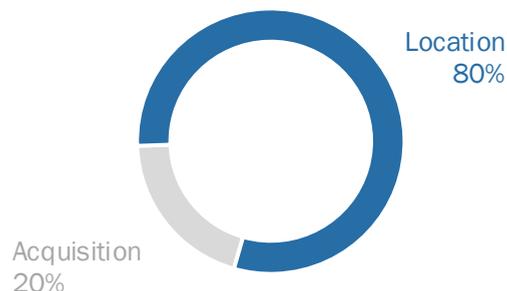
- ILO
- Vejjo
- M+
- Le Ki
- Seed & Bloom
- 144 Garibaldi

L'info en +

Enfin ! 2025 marquera la réception du gigantesque chantier entrepris en 2017 pour la restructuration de la gare de la Part-Dieu et de ses abords Nord et Sud. Conçue en 1983 pour 35 000 voyageurs/jour, la gare accueille aujourd'hui 125 000 passagers quotidiens, un chiffre qui atteindra 175 000 d'ici 2030. Pour répondre à cette saturation, le hall a été doublé (28 600 m²), une 12^e voie ferroviaire ajoutée, et de nouvelles galeries commerciales créées. La place Béraudier proposera un nouvel accès au métro, une vélostation et des espaces verts, inscrivant la Part-Dieu dans un projet urbain ambitieux.

Pierre LABOPIN

12 %

Part de marché dans la
Métropole lyonnaise2022 : 7%
2023 : 10%Ventilation Acquisition / Location
Taux de location total marché : 72%29 425 m²

placés



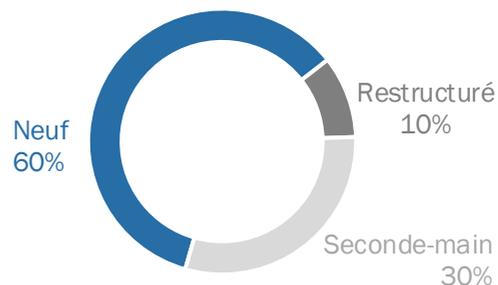
37

Transactions

Analyse

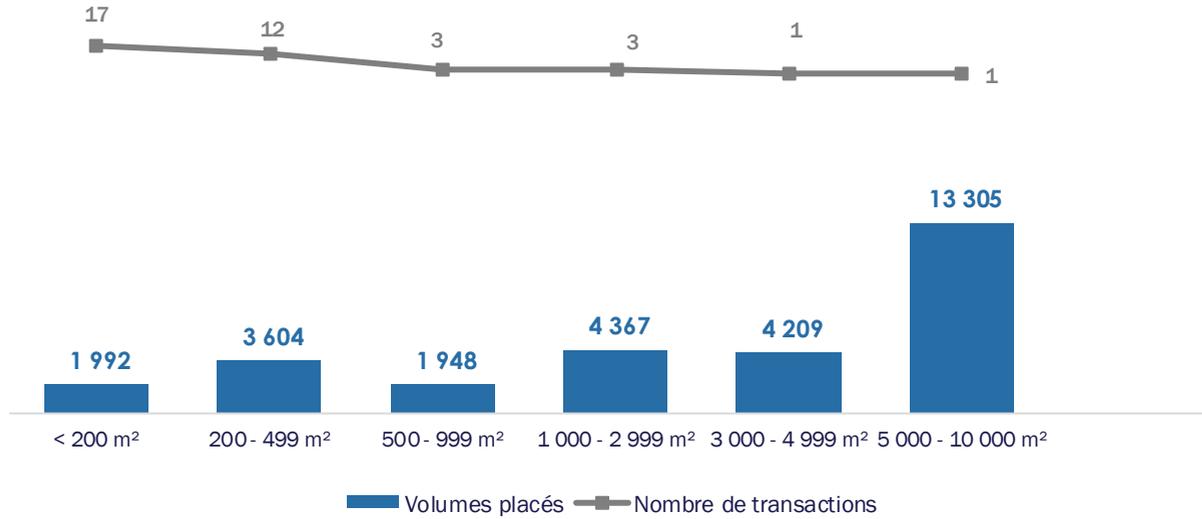
- L'analyse du marché tertiaire de Villeurbanne-Tonkin en 2024 révèle **une dynamique stable**, voire en légère évolution. Le nombre de transactions reste proche de celui de 2023, avec **37 transactions enregistrées**, soit une stabilité notable par rapport aux 39 transactions de l'année précédente. Toutefois, **le volume de m² placés connaît une hausse** significative, atteignant 29 425 m², soit une augmentation de près de 23 % par rapport à 2023.
- Cette progression est cependant marquée par un **méga-deal exceptionnel de 13 305 m²** signé au quatrième trimestre 2024. Sans cette transaction, le volume total placé aurait à peine atteint les 16 000 m², ce qui soulève une nuance importante : **malgré le nombre stable de transactions, une part importante de l'augmentation des m² placés provient d'une seule opération d'envergure**. Cela démontre néanmoins un fort intérêt des entreprises pour ce secteur, en particulier face à des valorisations locatives et à l'acquisition plus accessibles comparées à la Part-Dieu, tout en conservant une centralité stratégique et une excellente accessibilité.

- Ce phénomène souligne l'attractivité de Villeurbanne-Tonkin comme un marché de report, où les entreprises recherchent des solutions immobilières de qualité dans un environnement compétitif. Cela confirme également que, **lorsque les produits répondent aux exigences des utilisateurs, ce secteur reste un choix privilégié** pour les entreprises, attirées par le compromis entre prix et localisation.

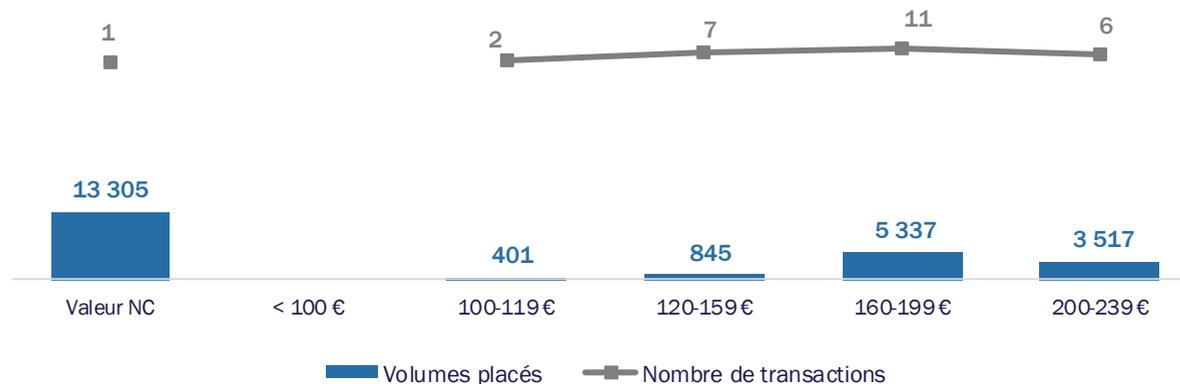
Ventilation Neuf / Seconde-main
Part du neuf / restructuré total marché : 51%11 %
Taux de vacance
51 000 m²Stock disponible à 6 mois
550 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 7%

	2020	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés (m ²)	21 932	36 331	21 455	24 025	29 425	↗
Nombre de transactions	38	49	43	39	37	↔
Panier moyen (m ²)	577	741	499	616	795	↗
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	199 €/m ²	212 €/m ²	215 €/m ²	202 €/m ²	219 €/m ²	↗
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	148 €/m ²	164 €/m ²	184 €/m ²	164 €/m ²	173 €/m ²	↗
Part du neuf/restructuré	74%	80%	55%	62%	70%	↗
Part de location	90%	83%	68%	80%	80%	↔

Segments de surfaces



Valeurs locatives



Top 3 des transactions



CEGID
13 305 m² Espace tête
d'Or 2.0
Location – Valeur N.C



HANDICAP INTERNATIONAL
4 209 m² Ping!
Acquisition - Valeur N.C



SYSTRA FRANCE
1 690 m² Lyrol
Location – 225 €/m²

Quelques livraisons et projets

- Melting
- Meaning
- Be Flex
- Aalto
- DO.A

L'info en +

Depuis avril 2024, l'inauguration de la voie verte lyonnaise 2 a permis aux cyclistes d'emprunter le boulevard Stalingrad depuis l'avenue du 11 novembre 1918 sur plus d'1,5 km afin de rejoindre les Brotteaux. Cette initiative s'inscrit dans une série d'aménagements visant à améliorer la mobilité et l'attractivité du secteur Villeurbanne-Tonkin. Ces initiatives, combinées à une augmentation de la population active et à une amélioration des infrastructures de transport, renforcent l'attractivité du secteur. Elles offrent aux entreprises et aux résidents un environnement propice à la croissance et à la qualité de vie.

Pierre LABOPIN

1 %

Part de marché dans la
Métropole lyonnaise2022 : 6%
2023 : 3%

Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 72%

2 113 m²

placés



5

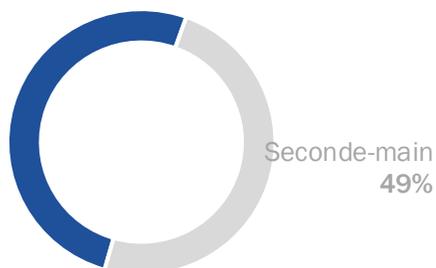
Transactions

Analyse

- Le secteur Carré de Soie Grandclément, situé à l'est de Lyon, connaît actuellement un ralentissement de son marché immobilier tertiaire, après une période de dynamisme. En 2024, le volume de m² placés a diminué de manière significative par rapport à 2022, avec une baisse de 89%. Ce recul, bien que notable, reflète une réorganisation du marché plutôt qu'une tendance durable. Le nombre de transactions en 2024 a également chuté, avec seulement 5 deals enregistrés, dont 4 sur des surfaces inférieures à 500m², mettant en évidence une demande plus ciblée et un changement dans les besoins des entreprises.
- Toutefois, il est important de nuancer cette analyse. Le Carré de Soie reste un secteur stratégique et bien desservi, avec une excellente connectivité grâce aux transports en commun et à son emplacement à proximité des grands axes routiers. Cette situation en fait un hub attractif qui conserve un potentiel certain pour attirer de nouveaux utilisateurs, notamment si l'offre est adaptée à l'évolution des besoins des entreprises.

Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 51%

Neuf
51%

11 %

Taux de vacance
29 700 m²Stock disponible à 6 mois
550 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 7%

	2020	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés	14 937	13 627	19 297	7 567	2 133	↘
Nombre de transactions	15	14	20	12	5	↘
Panier moyen	996	973	965	631	423	↘
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	170 €/m ²	181 €/m ²	194 €/m ²	187 €/m ²	192 €/m ²	↗
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	90 €/m ²	145 €/m ²	166 €/m ²	165 €/m ²	168 €/m ²	↗
Part du neuf/restructuré	93%	89%	83%	25%	51%	↗
Part de location	57%	55%	100%	96%	100%	↗

8 %

Part de marché dans la
Métropole lyonnaise2022 : 15%
2023 : 9%

Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 72%

19 819 m²

placés



20

Transactions

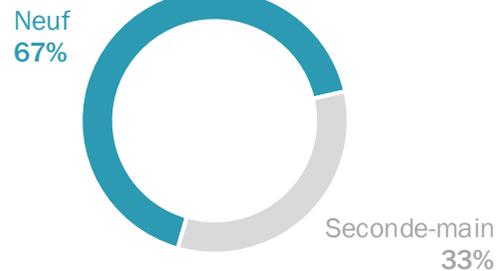
Analyse

- En 2024, le marché des bureaux à Gerland a connu une **baisse de dynamisme**, illustrée par une diminution notable du nombre de transactions, passant de 31 en 2023 à seulement 20 cette année. Cette tendance s'accompagne d'une **contraction de 13,5 % des volumes placés**, traduisant un ralentissement de l'activité sur ce secteur.
- Parmi les facteurs expliquant cette baisse, la **concurrence accrue des quartiers de report** comme Vaise et Villeurbanne-Tête d'Or joue un rôle majeur. Ces secteurs offrent des infrastructures aussi attractives et une accessibilité optimisée, captant ainsi une part importante de la demande.
- **Malgré ce repli, la part du neuf reste élevée sur le secteur**, notamment grâce à une transaction majeure enregistrée dans l'immeuble EX07. Cet événement souligne l'intérêt des utilisateurs pour des surfaces modernes et adaptées aux nouveaux standards de travail. **Gerland conserve ainsi un potentiel pour les entreprises** recherchant des bureaux de qualité tout en bénéficiant d'un positionnement stratégique au sud de Lyon.



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 51%

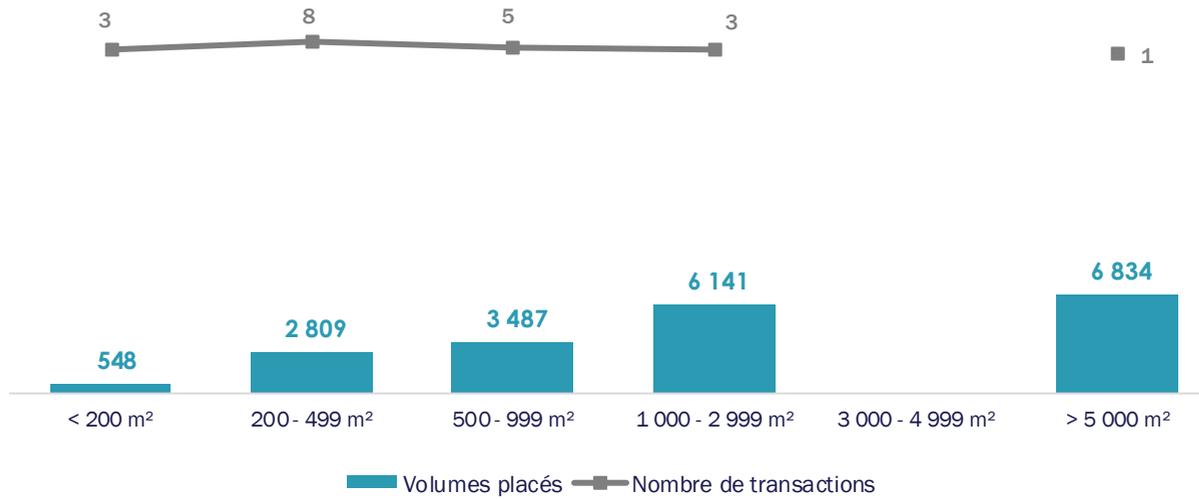


4 %

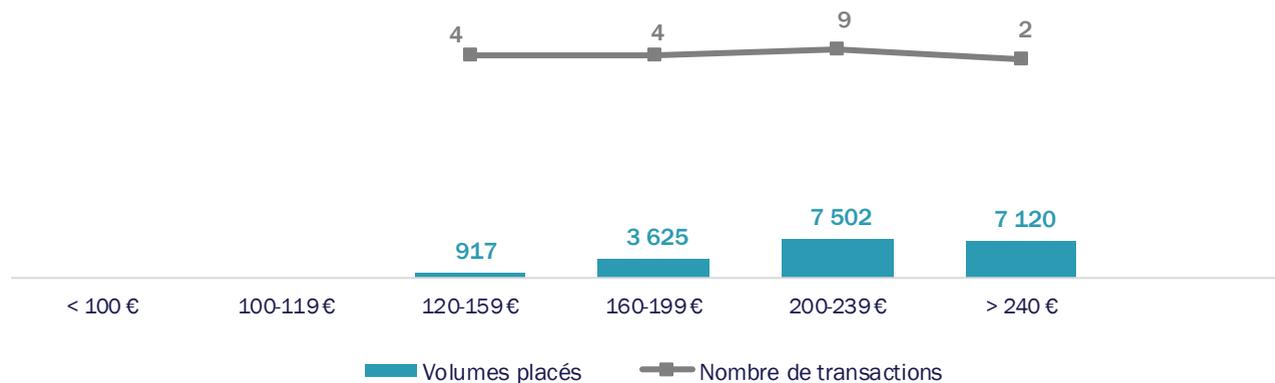
Taux de vacance
33 000 m²Stock disponible à 6 mois
550 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 7%

	2020	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés (m ²)	43 844	64 970	47 745	22 899	19 819	↘
Nombre de transactions	32	35	40	31	20	↘
Panier moyen (m ²)	1 370	1 856	1 194	739	991	↗
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	206 €/m ²	210 €/m ²	220 €/m ²	214 €/m ²	232 €/m ²	↗
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	167 €/m ²	150 €/m ²	181 €/m ²	187 €/m ²	178 €/m ²	↘
Part du neuf/restructuré	87%	87%	72%	45%	67%	↗
Part de location	89%	50%	56%	88%	97%	↗

Segments de surfaces



Valeurs locatives



Top 3 des transactions



EDVANCE
4 189 m² EX07
Location – 240 €/m²



FRAMATOME
2 760 m² Swely
Location – 165 €/m²



WSP France
2 234 m² Central Brick
Location – 225 €/m²

Quelques livraisons et projets

- Exo 7
- Kombo
- Vertical
- Skelton

L'info en +

Gerland poursuit sa transformation avec plusieurs projets d'envergure d'ici 2026. La réhabilitation de la Cité Jardin modernisera 60 logements sociaux, intégrera de nouveaux locaux d'activité et améliorera les espaces communs, tandis que l'ouverture progressive du parc du Château des Mères renforcera l'attractivité du quartier. La mise en service du tramway T10 facilitera les déplacements en reliant Gerland à Vénissieux, accompagnant ainsi le développement économique local. Par ailleurs, Sanofi investit 40 millions d'euros pour moderniser son site, consolidant le positionnement de Gerland comme un pôle clé des biotechnologies. Ces initiatives renforcent l'attractivité résidentielle et économique du secteur.

Jonathan GARCIA

9 %

Part de marché dans la
Métropole lyonnaise2022 : 1,3%
2023 : 4%

Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 72%

22 591 m²

placés



32

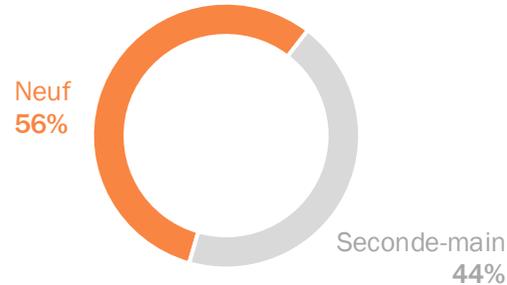
Transactions

Analyse

- Pour rappel, en 2023, le secteur de Vaise a connu une forte contraction de son activité, marquée par une baisse significative tant en volume qu'en nombre de transactions. Ce recul s'expliquait en grande partie par le faible volume d'offres disponibles, limitant les possibilités d'implantation pour les entreprises en recherche de nouveaux espaces.
- En revanche, l'année 2024 marque un net rebond du marché avec une progression de **+111% de la demande placée**. Cette dynamique retrouvée est directement liée à la livraison de plusieurs immeubles neufs, offrant des surfaces qualitatives et conformes aux attentes des utilisateurs. Ce regain d'activité est par ailleurs renforcé par la concrétisation d'une transaction majeure de plus de 8 000 m², un niveau qui n'avait plus été atteint depuis 2022.
- Vaise conserve son attractivité en tant que secteur alternatif recherché, grâce à ses loyers compétitifs et à son excellente connectivité en transports en commun. Sa situation en entrée de ville constitue un atout supplémentaire, attirant ainsi des entreprises en quête de solutions immobilières bien positionnées et accessibles. Avec cette nouvelle dynamique, le secteur devrait continuer à jouer un rôle clé sur le marché lyonnais de l'immobilier tertiaire en 2025.

Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 51%



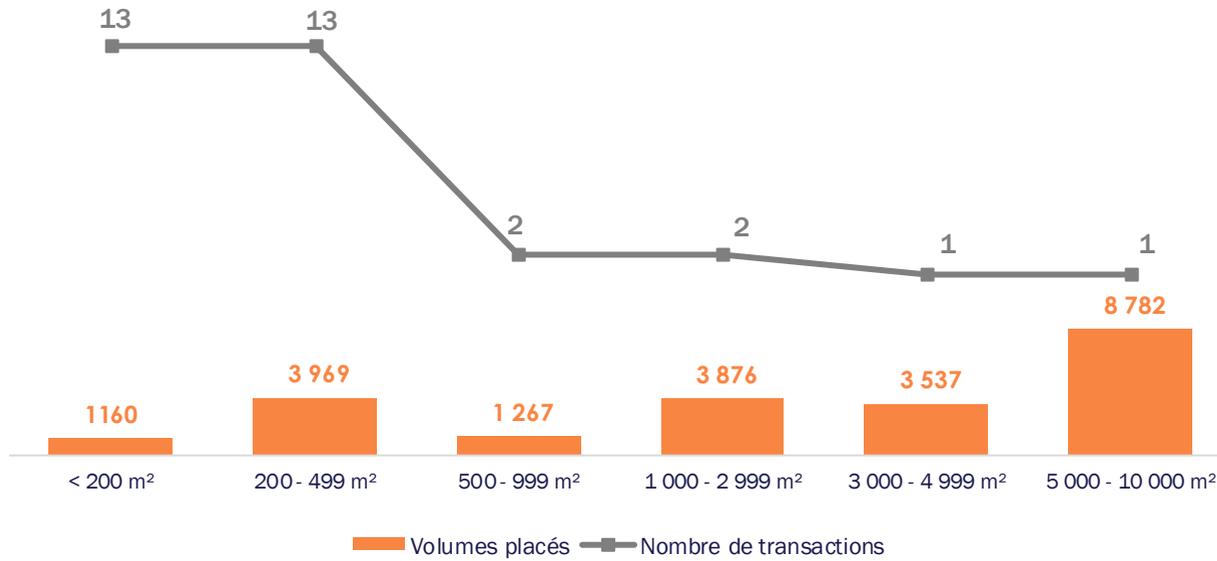
8 %

Taux de vacance
50 000 m²Stock disponible à 6 mois
550 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 7%

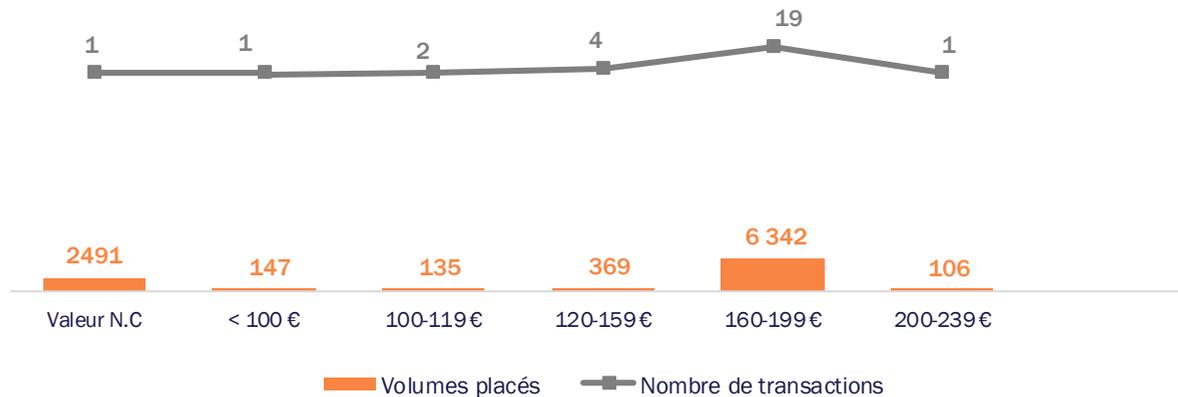
	2020	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés (m ²)	11 162	37 602	42 342	10 695	22 591	↗
Nombre de transactions	30	46	45	28	32	↗
Panier moyen (m ²)	372	817	941	382	706	↗
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	150 €/m ² *	190 €/m ²	200 €/m ²	188 €/m ²	203 €/m ² *	↗
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	164 €/m ²	162 €/m ²	177 €/m ²	180 €/m ²	176 €/m ²	↗
Part du neuf/restructuré	8%	28%	75%	39%	56%	↗
Part de location	88%	34%	89%	89%	60%	↘

*faible volume de transactions

Segments de surfaces



Valeurs locatives



Top 3 des transactions

**RAS INTERIM**

8 782 m² New Campus
Acquisition – Valeur NC

**ARC EUROPE**

3 537 m² Racines
Location – 205 €/m²

**KPMG**

2 491 m² Saône Valley
Location – Valeur NC

Quelques livraisons et projets

- Alpierre
- Enova
- Socona
- Racines
- Brooklyn

L'info en +

Le secteur de Vaise poursuit sa transformation avec la réhabilitation d'anciens bâtiments industriels en bureaux attractifs et en logements. Situé en entrée de ville, il bénéficie d'une excellente connectivité au centre-ville grâce aux transports en commun, tout en offrant une offre d'immeubles de bureaux neufs, adaptés aux besoins des utilisateurs. Ce quartier dynamique attire de plus en plus d'entreprises et de résidents grâce à son accessibilité, son environnement urbain en plein développement et son cadre de travail moderne.

Paul CHAILLIOUX

5 %

Part de marché dans la
Métropole lyonnaise2022 : 3%
2023 : 8%

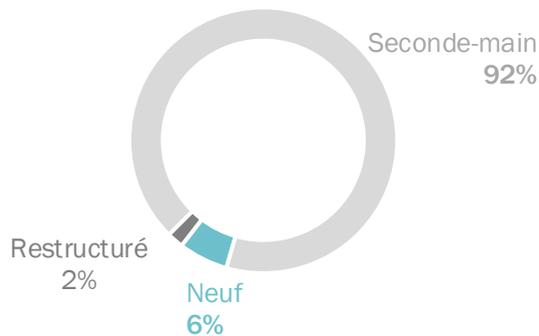
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 72%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 51%

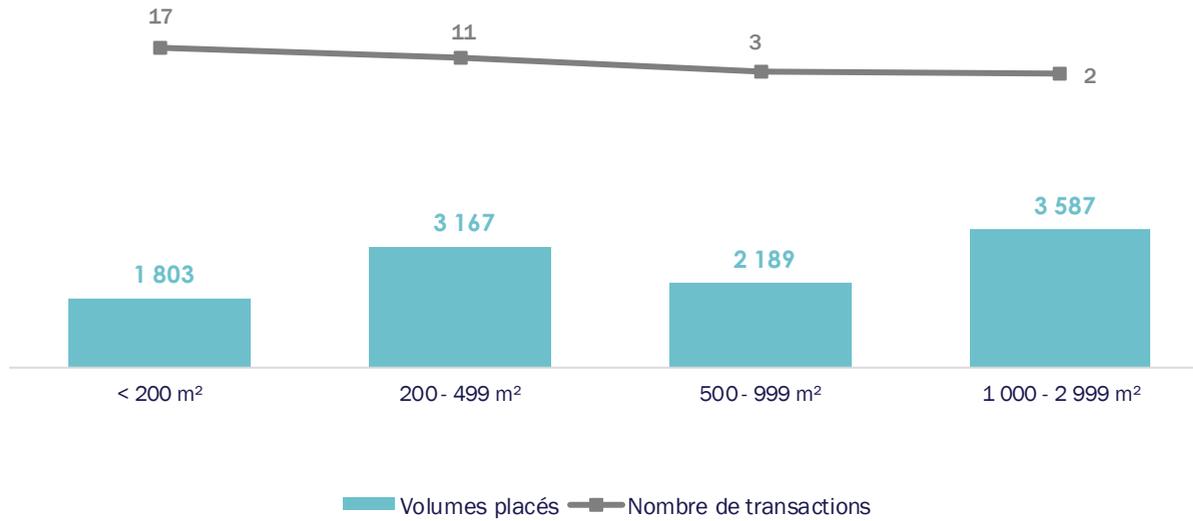
4 %
Taux de vacance
13 600 m²Stock disponible à 6 mois
550 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 7%12 133 m²
placés31
Transactions

Analyse

- En 2024, Lyon 6 enregistre une forte progression de la demande placée, marquée par une hausse significative du volume transacté en mètres carrés. Cette dynamique est notamment portée par deux transactions de plus de 1000 m², alors qu'aucune n'avait été enregistrée en 2023.
- Le marché affiche une hausse notable du nombre de transactions, avec 11 deals supplémentaires par rapport à 2023. Toutefois, cette tendance doit être nuancée : 90 % des transactions concernent des surfaces inférieures à 500 m², confirmant le positionnement du secteur sur des implantations de petites et moyennes entreprises.
- Si le 6^{ème} arrondissement demeure avant tout un secteur résidentiel, sa centralité et la qualité de ses aménités urbaines continuent de séduire certaines entreprises. L'offre adaptée aux attentes des utilisateurs joue un rôle clé dans son attractivité.

	2020	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés (m ²)	7 510	6 947	7 948	3 547	12 133	↗
Nombre de transactions	16	27	33	20	31	↗
Panier moyen (m ²)	469	257	241	177	326	↗
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	-	-	220 €/m ²	-	-	-
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	239 €/m ²	218 €/m ²	219 €/m ²	244 €/m ²	247 €/m ²	↗
Part du neuf/restructuré	55%	-	10%	-	8%	-
Part de location	36%	92%	67%	77%	46%	↘

Segments de surfaces



Valeurs locatives



Top des transactions



FILHET ALLARD ET CIE
2 200 m² VIATERRA
Acquisition – Valeur N.C



BANQUE SAINTE-OLIVE
1 387 m²
58 av. Maréchal Foch
Location – 300 €/m²



SUPDEMOD
932 m²
Les Topazes
Location – 195 €/m²

Quelques livraisons et projets

- Art Building
- 50 Roosevelt

L'info en +

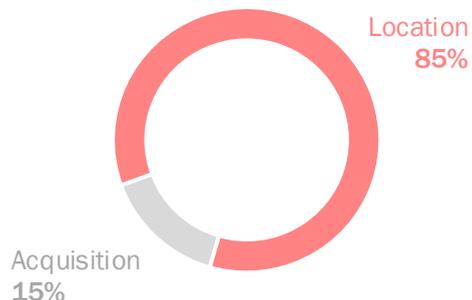
Les travaux de réaménagement de la place Edgar-Quinet débuteront à l'automne 2025 pour une livraison fin 2026. Le projet prévoit davantage de végétation, une fontaine ludique avec jets d'eau et une aire de jeux agrandie et modernisée, offrant un cadre plus convivial aux riverains. Cet espace repensé favorisera la vie de quartier et apportera une nouvelle dynamique au secteur.

Pour les entreprises, ces aménagements amélioreront le cadre de travail et participeront à l'attractivité du quartier, renforçant l'intérêt des bureaux situés à proximité.

Paul CHAILLIOUX

4 %
Part de marché dans la Métropole lyonnaise
2022 : 4%
2023 : 3%

Ventilation Acquisition / Location
Taux de location total marché : 72%



10 378 m²
placés

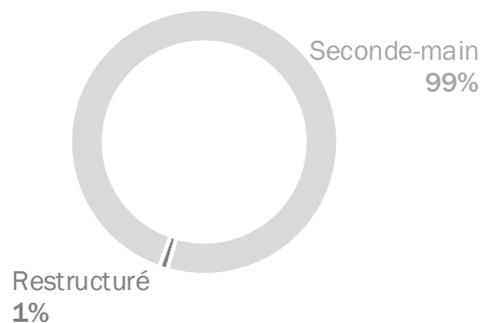


61
Transactions

Analyse

- En 2024, après une année exceptionnelle en 2023, la Presqu'île lyonnaise enregistre un **ralentissement de son volume placé**, en baisse de 41 %. Malgré cette contraction, **l'activité transactionnelle reste soutenue** avec un nombre de deals en progression.
- Toutefois, **le marché se recentre sur les petites surfaces**, 75 % des transactions portant sur des locaux de moins de 200 m², alors qu'en 2023, deux signatures dépassaient les 1 000 m². Cette évolution témoigne de **la place prépondérante des PME dans le tissu économique local**, attirées par la centralité du secteur et la proximité des commerces, services et transports.
- Dans ce contexte de demande concentrée sur des surfaces plus restreintes, **les valeurs locatives poursuivent leur progression**. La tension sur l'offre qualitative se reflète notamment dans la hausse des loyers, avec 21 transactions – soit 34 % du total – conclues à plus de 280 €/m². **Cette dynamique confirme l'attractivité de la Presqu'île** et son positionnement privilégié sur le marché tertiaire lyonnais, malgré une baisse des volumes transactés.

Ventilation Neuf / Seconde-main
Part du neuf / restructuré total marché : 51%

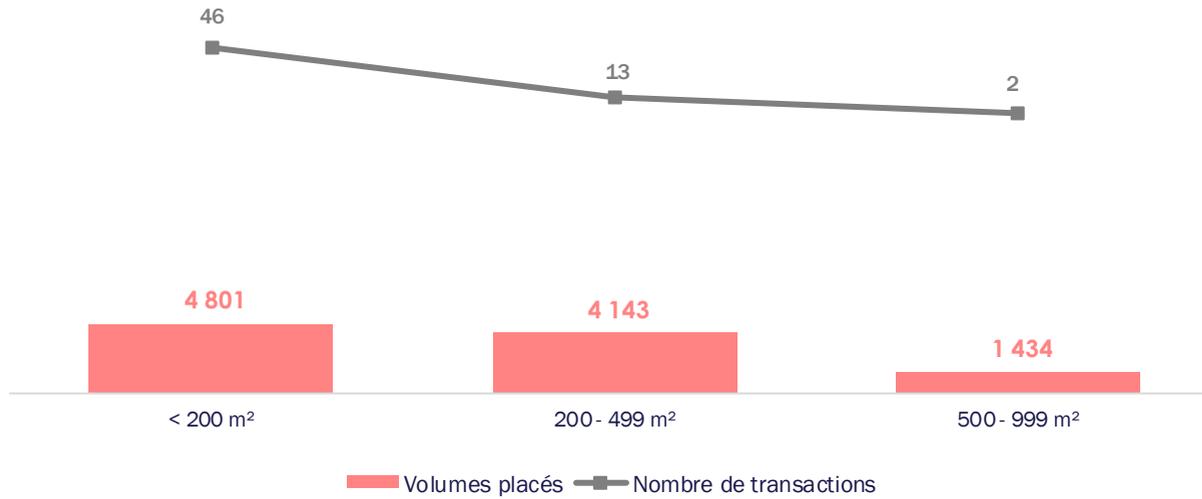


1,5 %
Taux de vacance
5 320 m²
Stock disponible à 6 mois
550 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 7%

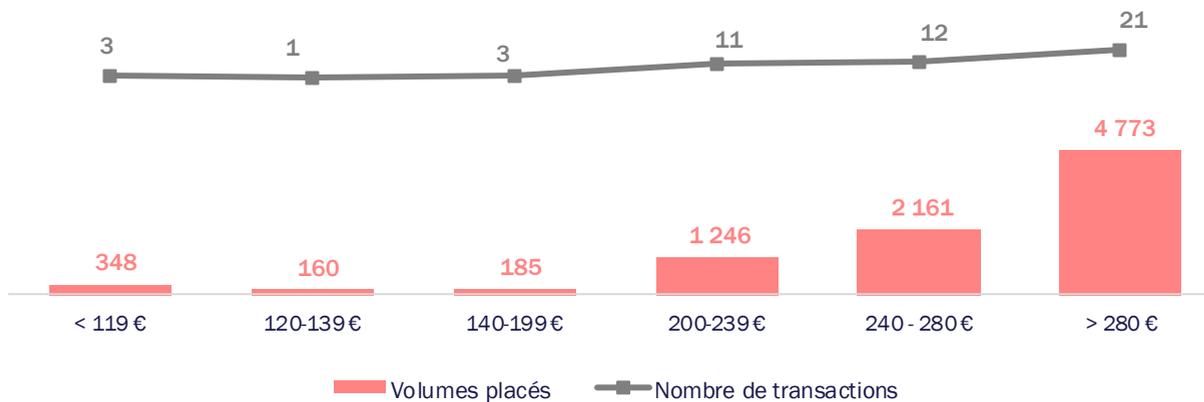
	2020	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés (m ²)	3 470	11 933	8 866	17 692	10 378	↶
Nombre de transactions	20	41	49	56	61	↷
Panier moyen(m ²)	174	291	181	316	170	↶
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	240 €/m ²	212 €/m ² *	-	227 €/m ²	200 €/m ² *	↶
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	229 €/m ²	254 €/m ²	279 €/m ²	273 €/m ²	193 €/m ²	↶
Part du neuf/restructuré	10%	0,4%	-	43%	1%	↶
Part de location	78%	63%	93%	81%	85%	↷

*une seule valeur

Segments de surfaces



Valeurs locatives



Top 2 des transactions



AXPO
879 m² Grand Hôtel Dieu
Location – 330 €/m²



VENDÔME JOAILLER
460 m² Rue du Bat
d'Argent
Location – 280 €/m²

Quelques livraisons et projets

- Bellacorte
- 27 AC

L'info en +

En 2024, la Presqu'île confirme son rôle central en combinant attractivité économique et transition durable. La réhabilitation de bâtiments historiques et le développement de nouveaux projets immobiliers dynamisent l'offre tertiaire et résidentielle.

L'amélioration des mobilités douces, avec l'extension des zones piétonnes, et l'accélération de la transition énergétique (bornes de recharge, panneaux solaires) renforcent son engagement écologique. Ces évolutions confortent l'attractivité du secteur pour les entreprises et les investisseurs tout en améliorant le cadre de vie urbain.

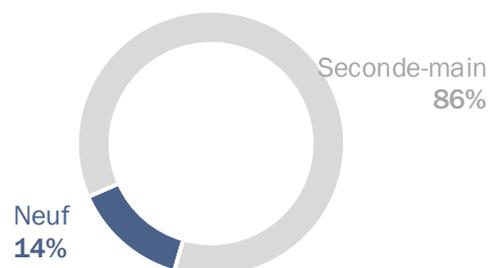
Yasmina ZABAR

1 %

Part de marché dans la
Métropole lyonnaise2022 : 4 %
2023 : 10 %Ventilation Acquisition / Location
Taux de location total marché : 72 %2 851 m²
placés16
Transactions

Analyse

- Le marché tertiaire à Confluence en 2024 a connu un net ralentissement, avec une demande placée qui chute de 24 441 m² en 2023 à seulement 2 851 m² en 2024.
- Le nombre de transactions a reculé de 43 %, illustrant une baisse d'intérêt des entreprises pour ce secteur. Le marché a été porté essentiellement par des TPE et PME, comme en témoigne un panier moyen bas, tandis que la demande pour les grandes surfaces est restée limitée en raison d'un manque d'offres attractives.
- Par ailleurs, la part locative domine largement, représentant 95 % des transactions. Malgré cette forte contraction, le secteur conserve des atouts, notamment son cadre moderne et son accessibilité, qui pourraient redevenir des leviers d'attractivité si l'offre venait à mieux répondre aux attentes des entreprises en quête de surfaces adaptées.

Ventilation Neuf / Seconde-main
Part du neuf / restructuré total marché : 51 %13 %
Taux de vacance
33 400 m²Stock disponible à 6 mois
550 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 7 %

	2020	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés	6 183	6 417	12 551	24 441	2 851	↘
Nombre de transactions	21	26	18	28	16	↘
Panier moyen	294	247	697	873	178	↘
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	270 €/m ²	254 €/m ²	252 €/m ²	263 €/m ²	255 €/m ²	↘
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	201 €/m ²	228 €/m ²	227 €/m ²	238 €/m ²	240 €/m ²	↘
Part du neuf/restructuré	70%	40%	25%	72%	14%	↘
Part de location	60%	84%	99%	69%	95%	↘

7 %

Part de marché dans la
Métropole lyonnaise2022 : 8 %
2023 : 7 %

Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 72%

17 384 m²

placés



57

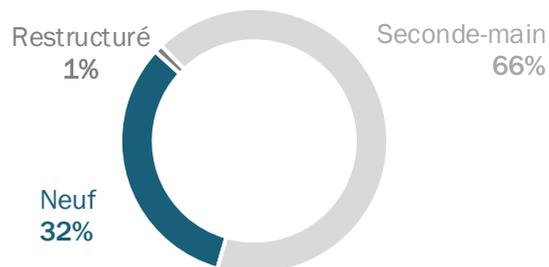
Transactions

Analyse

- En 2024, le marché tertiaire du Nord-Ouest lyonnais affiche une **dynamique contrastée**, marquée par une augmentation du volume placé de +7% par rapport à l'année précédente, tandis que le nombre de transactions réalisées recule, passant de 64 signatures en 2023 à 57 en 2024.
- Cette évolution s'explique principalement par un **développement des transactions sur le segment des surfaces comprises entre 500 et 999 m²**. Cette tendance a directement contribué à une **augmentation du panier moyen** des transactions et, par conséquent, à une croissance du volume total placé. Toutefois, la part des transactions réalisées sur des surfaces inférieures à 500m² reste très significative en 2024 (80% des deals).
- Le Nord-Ouest se place en **deuxième marche du podium en nombre de signatures** à l'échelle de l'agglomération, juste derrière le secteur de la Part-Dieu. Ce dynamisme est notamment porté par la **livraison de plusieurs opérations tertiaires de qualité**, renforçant l'intérêt des utilisateurs pour ce secteur.
- Enfin, la **part locative reste prépondérante**, confirmant la tendance amorcée en 2023. Dans un contexte économique marqué par des difficultés d'accès au financement pour les entreprises, la location continue d'apparaître comme la solution privilégiée des utilisateurs en quête de flexibilité et de visibilité financière.
- En conclusion, le Nord-Ouest lyonnais confirme son **attractivité en 2024**, avec un marché soutenu par des surfaces plus importantes et une offre renouvelée, lui permettant de maintenir une place de choix au sein du paysage tertiaire lyonnais.

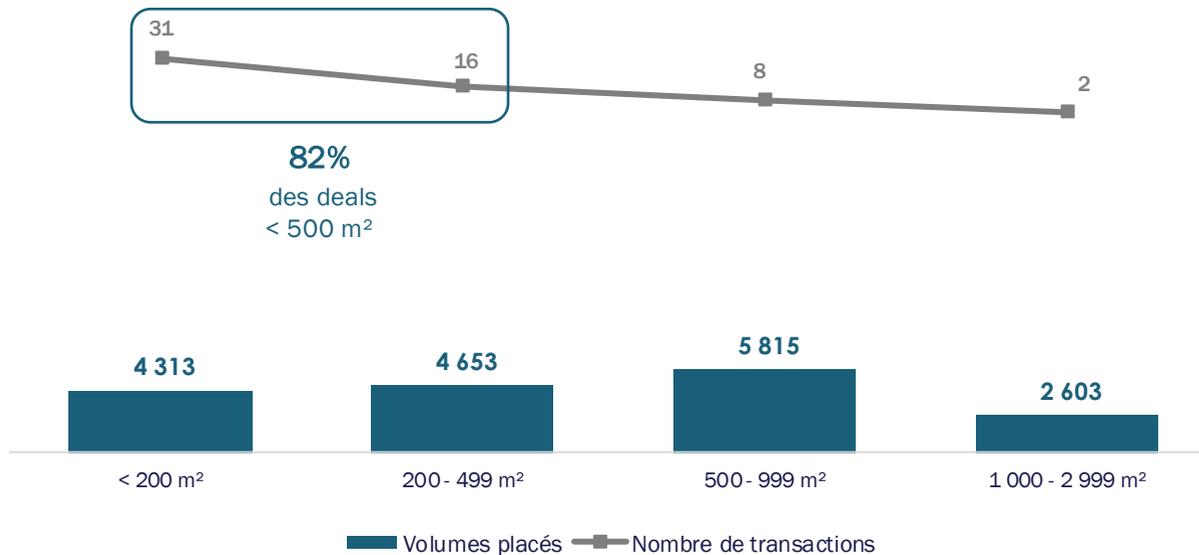
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 51%

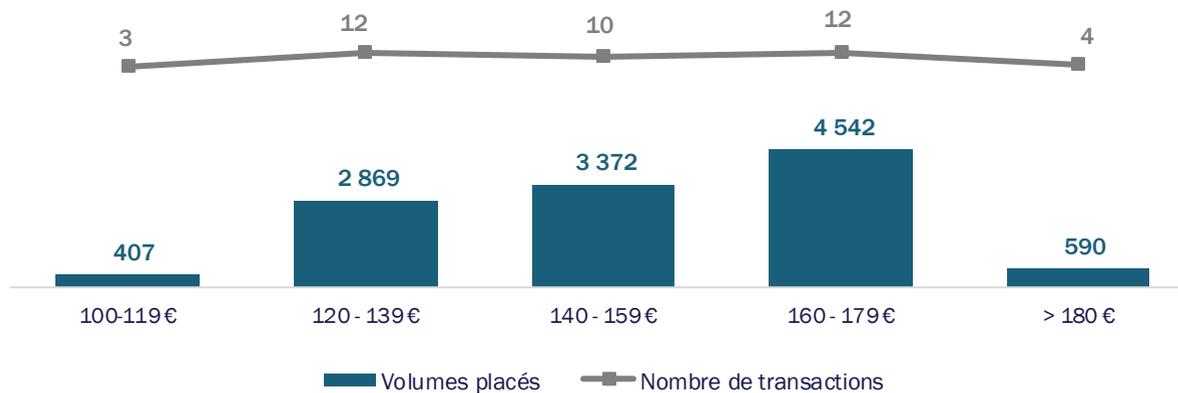
10 %
Taux de vacance
94 000 m²Stock disponible à 6 mois
550 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 7%

	2020	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés (m ²)	20 027	25 158	26 415	16 260	17 384	↗
Nombre de transactions	39	63	55	64	57	↔
Panier moyen (m ²)	514	399	480	254	305	↗
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	152 €/m ²	163 €/m ²	175 €/m ²	169 €/m ²	169 €/m ²	↔
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	141 €/m ²	136 €/m ²	135 €/m ²	132 €/m ²	140 €/m ²	↗
Part du neuf/restructuré	27%	47%	71%	37%	33%	↔
Part de location	70%	59%	67%	72%	68%	↔

Segments de surfaces



Valeurs locatives



Top 3 des transactions



CABINET DENTAIRE
1 320 m² Ch. du Moulin Carron
Dardilly
Acquisition – 2 058 €/m²



REEL
1 283 m² Les Coteaux de
Saône
St Cyr-au-Mont-d' Or
Acquisition – 1 560 €/m²



EVS PRO
944 m² Ch. Des Hirondelles
Dardilly
Location – 143 €/m²

Quelques livraisons et projets

- Hello
- Air 44
- Plug & Play
- Lime
- Three Houses
- Spark

L'info en +

Le nord-ouest de Lyon, notamment la zone de Techlid, poursuit son développement en 2025 et 2026 avec plusieurs projets structurants. Côté immobilier, la revitalisation du Bourg de Dardilly est en cours pour renforcer l'attractivité du secteur, tandis que l'Esplanade de Dardilly verra l'ouverture de nouveaux commerces, dont une brasserie et une supérette. Parallèlement, un accompagnement des entreprises vers un développement plus durable est lancé, incluant un événement dédié au photovoltaïque en février 2025 pour sensibiliser aux solutions énergétiques alternatives. Ces initiatives témoignent de la volonté du territoire d'allier dynamisme économique et transition écologique.

8 %

Part de marché dans la
Métropole lyonnaise2022 : 5 %
2023 : 11 %

Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 72%

19 699m²

placés



55

Transactions

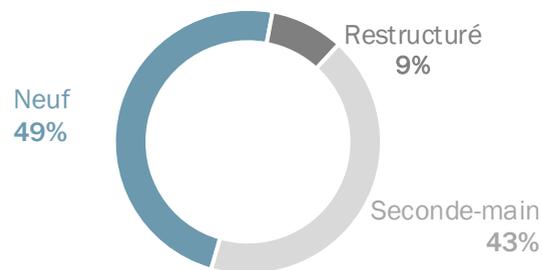
Analyse

- **Évolution des volumes placés** : Après une année 2023 marquée par un fort volume placé (plus de 26 000 m²), le Grand Lyon Est enregistre en 2024 une baisse significative de -25% de ces volumes. Cette diminution s'explique par un repositionnement de la demande vers des surfaces plus réduites.
- **Augmentation du nombre de transactions** : Malgré cette baisse des volumes, l'activité transactionnelle reste soutenue, avec une nette progression du nombre de signatures. En effet, 55 transactions ont été enregistrées en 2024, contre un niveau stable (autour de 45 transactions) depuis 2021. Cette dynamique confirme l'attrait du secteur, mais traduit une nouvelle répartition des besoins.
- **Un marché porté par les PMS*** : Alors que le Grand Lyon Est occupait en 2023 la deuxième place en volumes placés, la tendance actuelle se distingue par une forte concentration de la demande sur les surfaces inférieures à 200 m², représentant 47% des transactions.
- En conclusion, **le Grand Lyon Est conserve son attractivité**, mais connaît une transformation notable : la demande s'oriente davantage vers des surfaces plus compactes, témoignant d'une évolution des besoins des utilisateurs sur ce territoire.

*Petites et moyennes surfaces

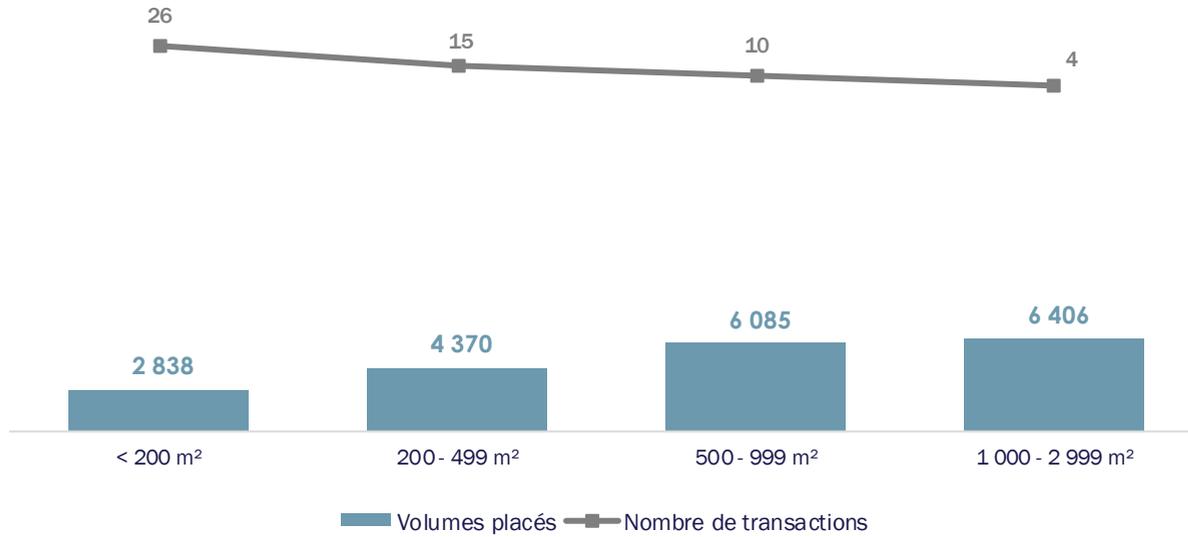
Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 51%

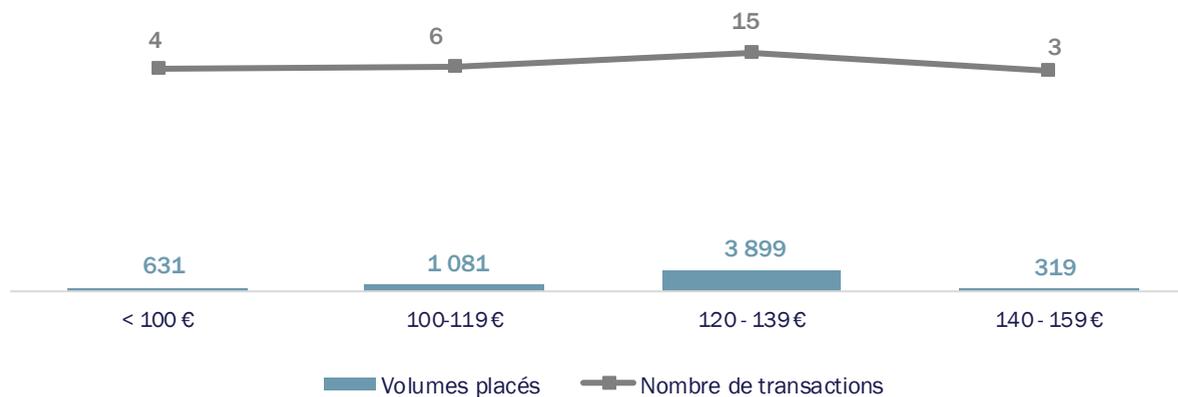
10 %
Taux de vacance
66 900 m²Stock disponible à 6 mois
550 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 7%

	2020	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés (m ²)	12 106	9 776	17 517	26 302	19 699	↶
Nombre de transactions	39	45	43	43	55	↷
Panier moyen (m ²)	310	217	407	612	358	↶
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	140 €/m ²	144 €/m ²	140 €/m ²	145 €/m ²	140 €/m ²	↶
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	119 €/m ²	116 €/m ²	126 €/m ²	121 €/m ²	124 €/m ²	↷
Part du neuf/restructuré	11%	27%	30%	57%	58%	↷
Part de location	79%	84%	61%	92%	73%	↶

Segments de surfaces



Valeurs locatives



Top 3 des transactions

**BRENNTAG**2 022 m²

Everest Parc Genas

Location - 135 €/m²**AXIANS SYSOCO**1 879 m²

Everest Parc Genas

Location - 145 €/m²**LEON GROSSE**1 500 m²Le 8^{ème} chemin Bron

Location - Valeur NC

Quelques livraisons et projets

- 8^{ème} chemin
- Swing
- Terra Campus
- Patio
- Nex'Step
- Terra Parc

L'info en +



L'est lyonnais accélère son développement avec plusieurs projets structurants d'ici 2026. Le Grand Parilly à Vénissieux poursuit son extension avec de nouveaux bureaux et commerces pour attirer les entreprises. Des hubs innovants émergent, comme Lyon Parilly Factories, dédié à la transition énergétique et industrielle, et le Digital Park de Vaulx-en-Velin, qui accueillera les startups du numérique. La Métropole renforce son soutien à la transition écologique, notamment via la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires et industriels. Enfin, les nouvelles lignes de tramway T9 et T10 amélioreront l'accessibilité des zones d'activités, renforçant ainsi l'attractivité économique du territoire.



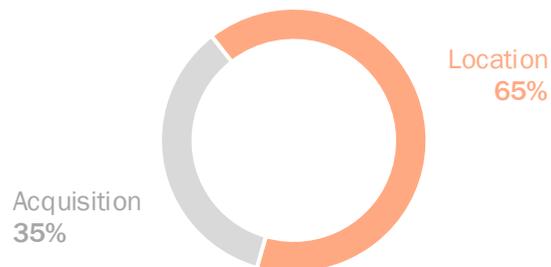
Jonathan GARCIA

2 %

Part de marché dans la
Métropole lyonnaise2022 : 3 %
2023 : 1 %

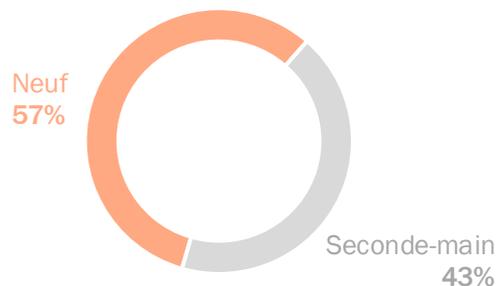
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 72%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 51%

14 %
Taux de vacance
16 600 m²Stock disponible à 6 mois
550 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 7%4 059 m²

placés



14

Transactions

Analyse

- Le marché du Grand Lyon Nord-Est enregistre une légère hausse de son activité en 2024, avec une augmentation de 23 % des surfaces placées et deux transactions supplémentaires par rapport à l'année précédente. Cette dynamique s'accompagne d'une stabilité des valeurs locatives dans le neuf, tandis que les valorisations locatives du seconde-main poursuivent leur baisse amorcée en 2022. Malgré ce contexte contrasté, l'intérêt des entreprises pour ce secteur reste présent, porté par une offre qui, lorsqu'elle est qualitative, continue d'attirer les utilisateurs.
- Un autre fait marquant de cette année est le retour des ventes utilisateurs, avec une proportion de 65 % de locations contre 100 % en 2023 et 98 % en 2022. Toutefois, cette évolution doit être nuancée, car seules deux ventes ont été recensées, dont une de plus de 1 000 m², influençant fortement la part de l'acquisition. Cette transaction majeure contribue directement au maintien et à la légère progression du marché.

	2020	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés (m ²)	1 110	1 465	8 582	3 293	4 059	↗
Nombre de transactions	3	5	9	12	14	↗
Panier moyen (m ²)	370	293	954	274	290	↗
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	145 €/m ² *	130 €/m ² *	162 €/m ²	160 €/m ²	160 €/m ²	→
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	138 €/m ² *	144 €/m ²	155 €/m ²	139 €/m ²	120 €/m ²	↘
Part du neuf/restructuré	19%	28%	82%	46%	57%	↗
Part de location	64%	73%	98%	100%	65%	↘

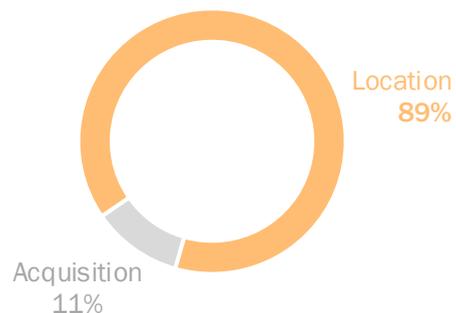
* une seule valeur

2 %

Part de marché dans la
Métropole lyonnaise2022 : <1%
2023 : <1%

Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 72%

4 479 m²

placés



17

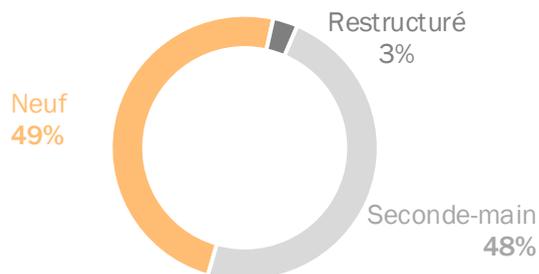
Transactions

Analyse

- ▶ Après une période marquée par une activité limitée en 2022 et 2023, le marché immobilier tertiaire du Grand Lyon Sud-Ouest a connu une reprise en 2024. Cette dynamique se traduit par une hausse significative de la demande placée, qui enregistre une progression de 51 % entre 2023 et 2024.
- ▶ L'année 2024 a été marquée par la prépondérance des transactions sur des actifs neufs, illustrant l'attrait croissant des utilisateurs pour des biens modernes et performants. Le top 3 des transactions de l'année a ainsi concerné exclusivement des immeubles neufs, confirmant cette tendance. Parmi ces transactions, la plus importante a été enregistrée à Sainte-Foy-lès-Lyon, avec une surface de plus de 1 200 m² placée.

Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 51%



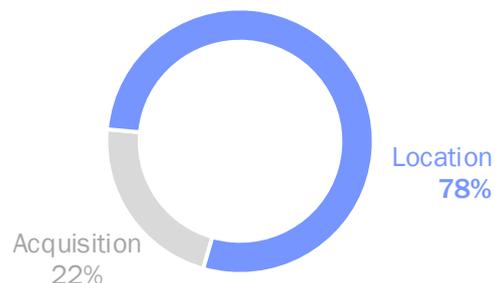
2 %

Taux de vacance
4 500 m²Stock disponible à 6 mois
550 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 7%

	2020	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés (m)	3 996	3 710	1 953	2 972	4 479	↗
Nombre de transactions	14	20	15	12	17	↗
Panier moyen (m ²)	285	186	130	248	263	↗
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	-	-	-	123 €/m ² *	166 €/m ²	↗
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	127 €/m ²	133 €/m ²	124€/m ²	153 €/m ²	137 €/m ²	↘
Part du neuf/restructuré	0%	41%	6%	5%	52%	↗
Part de location	67%	28%	44%	81%	89%	↗

*une seule valeur

2 %

Part de marché dans la
Métropole lyonnaise2022 : 4%
2023 : <1%Ventilation Acquisition / Location
Taux de location total marché : 72%6 136 m²

placés

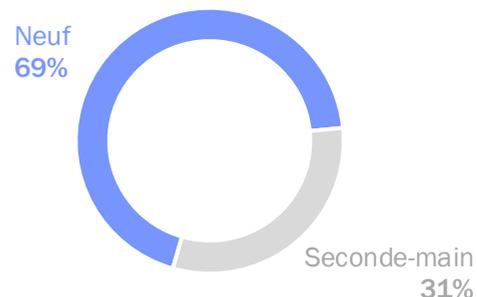


18

Transactions

Analyse

- En 2024, le secteur Lyon Sud-Est connaît une **reprise significative** après une année 2023 marquée par une activité modérée, avec seulement 420 m² placés. Cette année, plus de 6 000 m² ont été transactés, soutenus par une offre de qualité disponible en début d'année, qui a rapidement trouvé preneurs. Toutefois, on constate un panier moyen sur le secteur nettement moins élevé que celui observé sur la période 2020 - 2022.
- Le nombre de transactions atteint **18, un niveau supérieur à celui des années précédentes** où le secteur plafonnait généralement à 15 transactions. Cette reprise témoigne d'une activité cyclique du marché, fortement influencée par l'offre disponible, tout en mettant en lumière **une demande réactive face à des opportunités attractives**.
- Une **part importante des deals a concerné Vénissieux, notamment l'immeuble INITIAL**, apprécié pour ses prestations de qualité. Ce produit illustre l'attractivité croissante du secteur Lyon Sud-Est, qui, bien que cyclique, continue de générer de l'intérêt grâce à des biens adaptés aux besoins des entreprises.

Ventilation Neuf / Seconde-main
Part du neuf / restructuré total marché : 51%8 %
Taux de vacance
16 300 m²Stock disponible à 6 mois
550 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 7%

	2020	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés	12 641	9 123	11 485	420	6 136	↗
Nombre de transactions	13	15	14	4	18	↗
Panier moyen	972	608	820	105	341	↗
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	173 €/m ²	125 €/m ² *	159 €/m ²	175 €/m ² *	166 €/m ²	↔
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	118 €/m ²	116 €/m ²	131 €/m ²	138 €/m ²	137 €/m ²	↔
Part du neuf/restructuré	76%	34%	86%	33%	69%	↗
Part de location	81%	27%	85%	100%	78%	↔

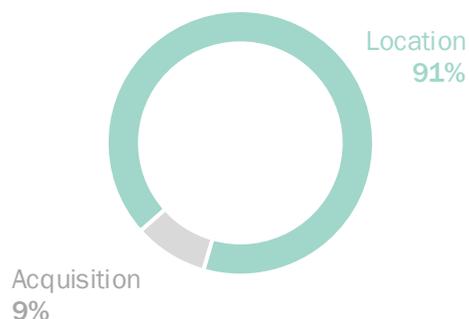
*une seule valeur

3 %

Part de marché dans la
Métropole lyonnaise2022 : 2 %
2023 : 8 %

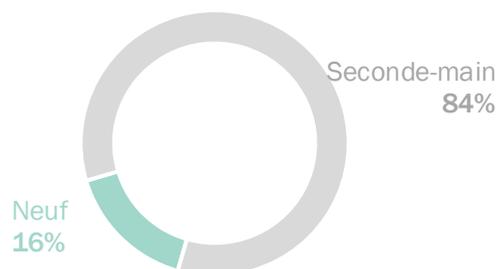
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 72%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 51%



9 %

Taux de vacance
23 330 m²Stock disponible à 6 mois
550 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 7%7 000 m²

placés



15

Transactions

Analyse

- En 2024, le secteur Lyon 8/Hôpitaux connaît un net ralentissement, marqué par une forte baisse du volume placé. L'absence de grandes transactions, alors que trois méga deals avaient été enregistrés en 2023, pèse lourdement sur la performance du marché. Le nombre de transactions diminue également, passant de 21 à 15, illustrant une demande plus sélective et un marché moins dynamique sur les grandes surfaces.
- Toutefois, avec 7 000 m² transactés cette année, l'activité reste supérieure aux niveaux observés en 2021 et 2022, retrouvant des volumes comparables à ceux de 2019-2020. Cette relative résilience témoigne de l'attractivité persistante du secteur, soutenue par une offre immobilière compétitive et des valeurs locatives maîtrisées.
- Lyon 8 conserve ainsi un positionnement alternatif pour les entreprises recherchant un équilibre entre accessibilité, services et coûts d'implantation, malgré un essoufflement du marché sur les grandes surfaces.

	2020	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés (m ²)	10 542	4 432	4 250	18 903	7 000	↻
Nombre de transactions	26	12	21	21	15	↻
Panier moyen (m ²)	405	369	202	900	533	↻
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	189 €/m ²	165 €/m ² *	163 €/m ²	217 €/m ²	210 €/m ²	↕
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	137 €/m ²	147 €/m ²	150 €/m ²	163 €/m ²	129 €/m ²	↻
Part du neuf/restructuré	12%	40%	22%	60%	16%	↻
Part de location	73%	62%	85%	100%	91%	↻

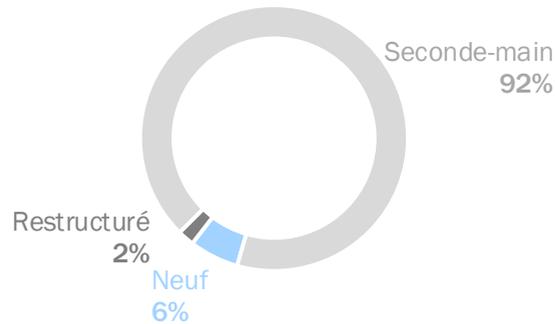
*une seule valeur

5 %

Part de marché dans la
Métropole lyonnaise2022 : 3%
2023 : 8%Ventilation Acquisition / Location
Taux de location total marché : 72%Acquisition
54%Location
46%12 133 m²
placés31
Transactions

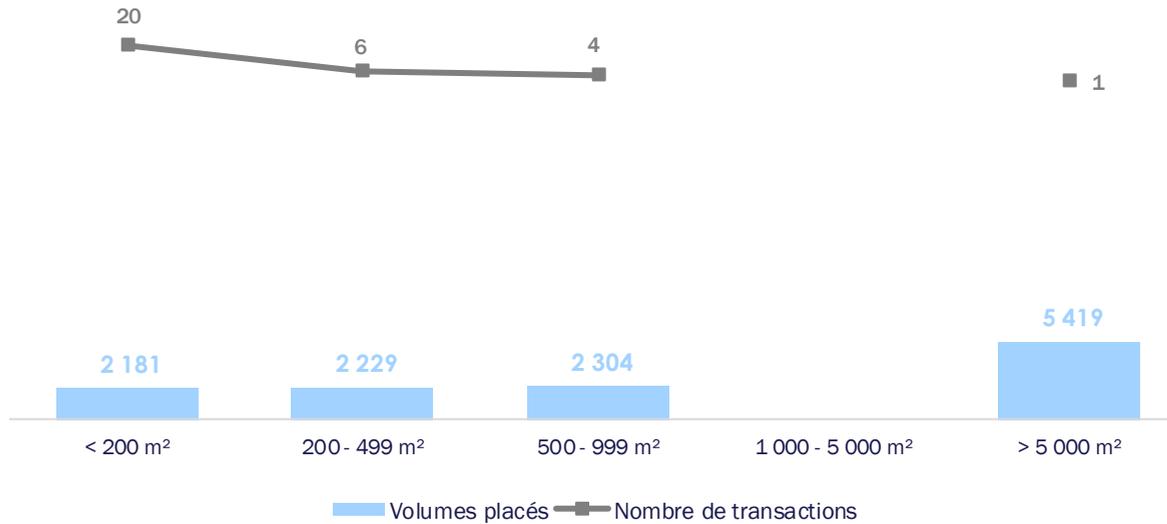
Analyse

- Après une année 2023 particulièrement dynamique, le secteur Préfecture/Universités enregistre un repli significatif en 2024 avec une baisse de -35% en volumes placés et de -26% en nombre de transactions. Cette contraction marque un retournement du marché, bien que l'intérêt pour le secteur demeure.
- Si les m² placés se maintiennent à des niveaux satisfaisants, cela s'explique en grande partie par la conclusion d'un deal de plus de 5.000 m², qui pèse lourdement dans les résultats de l'année. Sans cette opération exceptionnelle, la baisse aurait été encore plus marquée.
- Comme en 2023, la dynamique reste portée par des surfaces inférieures à 500 m², qui représentent 84% des transactions conclues. Ce segment reste donc le moteur principal du marché, illustrant une demande toujours forte pour des bureaux à taille intermédiaire.
- Malgré cette baisse d'activité, le secteur Préfecture/Universités reste très recherché, bénéficiant toujours de son emplacement stratégique, de son excellente accessibilité et d'une offre complète en services et commerces de proximité.

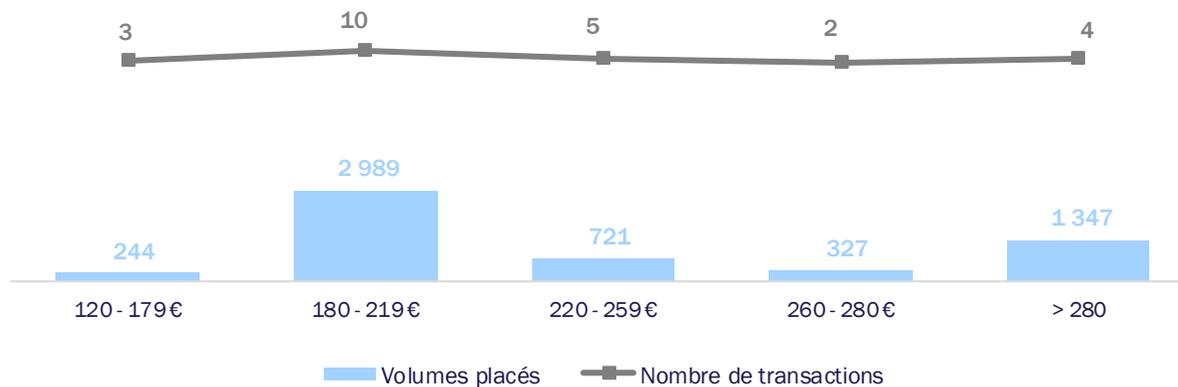
Ventilation Neuf / Seconde-main
Part du neuf / restructuré total marché : 51%4 %
Taux de vacance
13 600 m²Stock disponible à 6 mois
550 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 7%

	2020	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés (m ²)	7 152	7 153	8 233	18 675	12 133	↶
Nombre de transactions	25	28	32	42	31	↶
Panier moyen (m ²)	286	255	257	445	391	↶
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	320 €/m ² *	194 €/m ²	215 €/m ²	225 €/m ²	216 €/m ²	↶
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	199 €/m ²	174 €/m ²	199 €/m ²	225 €/m ²	248 €/m ²	↷
Part du neuf/restructuré	39%	18%	14%	62%	8%	↶
Part de location	86%	88%	65%	91%	46%	↶

Segments de surfaces



Valeurs locatives



Top 3 des transactions



GROUPE ADEQUAT
5 419 m² Le Nobel
Lyon 3^{ème}
Acquisition – Valeur N.C



ADA TECH SCHOOL
657 m² HELIO7
Lyon 7^{ème}
Location – 203 €/m²



APTENIA FRANCE
552 m² HELIO 7
Lyon 7^{ème}
Location – 215 €/m²

Quelques livraisons et projets

- ILO

L'info en +

Parmi les développements notables, l'Université Jean Moulin Lyon 3 mène un projet de réhabilitation de l'Avant-corps de la Manufacture des Tabacs pour en faire un tiers-lieu dédié aux étudiants et au personnel. Ce nouvel espace de vie, de rencontres, de restauration et de culture vise à améliorer les conditions d'études et de travail. La livraison est prévue pour la rentrée 2025.

Ces initiatives, en renforçant l'attractivité et la fonctionnalité du secteur Préfecture-Université, pourraient avoir un impact sur le marché immobilier tertiaire local.

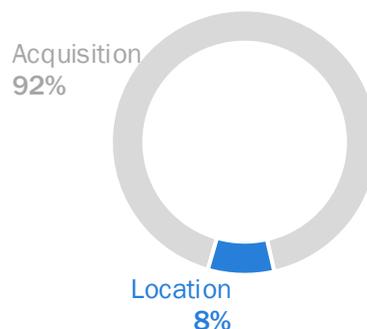
Maryse CADEGROS

5 %

Part de marché dans la
Métropole lyonnaise2022 : 1%
2023 : 1%

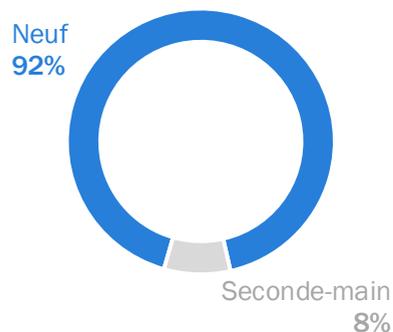
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 72%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 51%

5 %
Taux de vacance
7 520 m²Stock disponible à 6 mois
550 000 m² disponibles sur l'agglomération
Taux de vacance total marché : 7%

	2020	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés (m ²)	4 613	2 965	4 733	1 968	13 164	↗
Nombre de transactions	15	15	20	14	10	↘
Panier moyen (m ²)	308	198	237	141	1 316	↗
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	160 €/m ²	194 €/m ²	154 €/m ²	-	-	-
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	116 €/m ²	134 €/m ²	149 €/m ²	138 €/m ²	155 €/m ²	↗
Part du neuf/restructuré	40%	67%	54%	19%	92%	↗
Part de location	39%	33%	68%	58%	8%	↘

13 164 m²

placés



10

Transactions

Analyse

- En 2024, le volume de demande placée dans le Val-de-Saône progresse fortement, mais cette hausse repose uniquement sur une transaction exceptionnelle : la vente de 12 000 m² à Rillieux-la-Pape au premier trimestre. Ce méga-deal permet ainsi d'atteindre les 13 164 m² placés, évitant de fait une baisse de 41 % en volume par rapport à 2023. De plus, avec quatre transactions de moins que l'année précédente, l'activité globale du marché apparaît en retrait.
- Le Val-de-Saône reste largement dominé par l'offre de seconde-main. Bien que la part du neuf atteigne un niveau exceptionnel de 92 % en 2024, cette situation est entièrement due au méga-deal à Rillieux-la-Pape. En dehors de cet événement, le marché demeure marqué par une prédominance d'immeubles anciens et une offre neuve limitée.
- En conclusion, malgré des chiffres bruts impressionnants, l'activité du marché tertiaire du Val-de-Saône est en réalité en recul. Le marché conserve son rôle de secteur secondaire, dominé par la seconde-main, et sa progression apparente repose uniquement sur une transaction exceptionnelle.

- ▶ Le marché tertiaire lyonnais en 2024 retrouve des volumes similaires à ceux de 2023, avec 249 355 m² placés pour 531 transactions. Toutefois, cette stabilité apparente masque une dépendance à trois transactions d'envergure dépassant chacune 10 000 m², qui ont fortement contribué aux volumes enregistrés. En parallèle, les acquisitions retrouvent une dynamique plus marquée, représentant 28 % des surfaces placées, un niveau en hausse par rapport aux années précédentes. Cette évolution s'explique en partie par un desserrement des conditions bancaires en fin d'année, facilitant l'accès au crédit, mais aussi par l'émergence d'actifs immobiliers de nouvelle génération. Ces derniers, souvent conformes aux normes environnementales et offrant une meilleure flexibilité d'aménagement, répondent aux attentes des entreprises cherchant à optimiser leurs espaces de travail.
- ▶ Dans ce contexte, les bureaux neufs ou restructurés représentent désormais 51 % des surfaces placées, confirmant l'attrait pour des espaces modernes, adaptés aux exigences du décret tertiaire et intégrant une qualité de services renforcée. L'attractivité des secteurs intramuros se maintient, concentrant 70 % des volumes placés, tandis que la Part-Dieu reste le pôle majeur du marché, captant 23 % de la demande et 53 % des transactions dans le neuf ou restructuré. Ce quartier continue d'attirer grâce à sa centralité et à son excellente desserte en transports, répondant aux enjeux croissants de mobilité et d'attractivité pour les talents.
- ▶ Depuis la crise du Covid, le marché tertiaire lyonnais, à l'instar d'autres grandes métropoles, a connu d'importantes fluctuations, marquées par un ralentissement des décisions immobilières des grands comptes. Cependant, 2024 amorce un rebond progressif, notamment grâce au retour de certaines grandes transactions et à la bonne dynamique des surfaces de taille plus modeste. La résilience du tissu économique lyonnais, soutenu par un réseau dense de PME et PMI, laisse entrevoir une poursuite de cette tendance en 2025. Néanmoins, des incertitudes demeurent quant aux conditions de financement, à la reprise des investissements des grandes entreprises et à l'évolution des modes de travail, qui joueront un rôle clé dans la trajectoire du marché lyonnais dans les mois à venir.

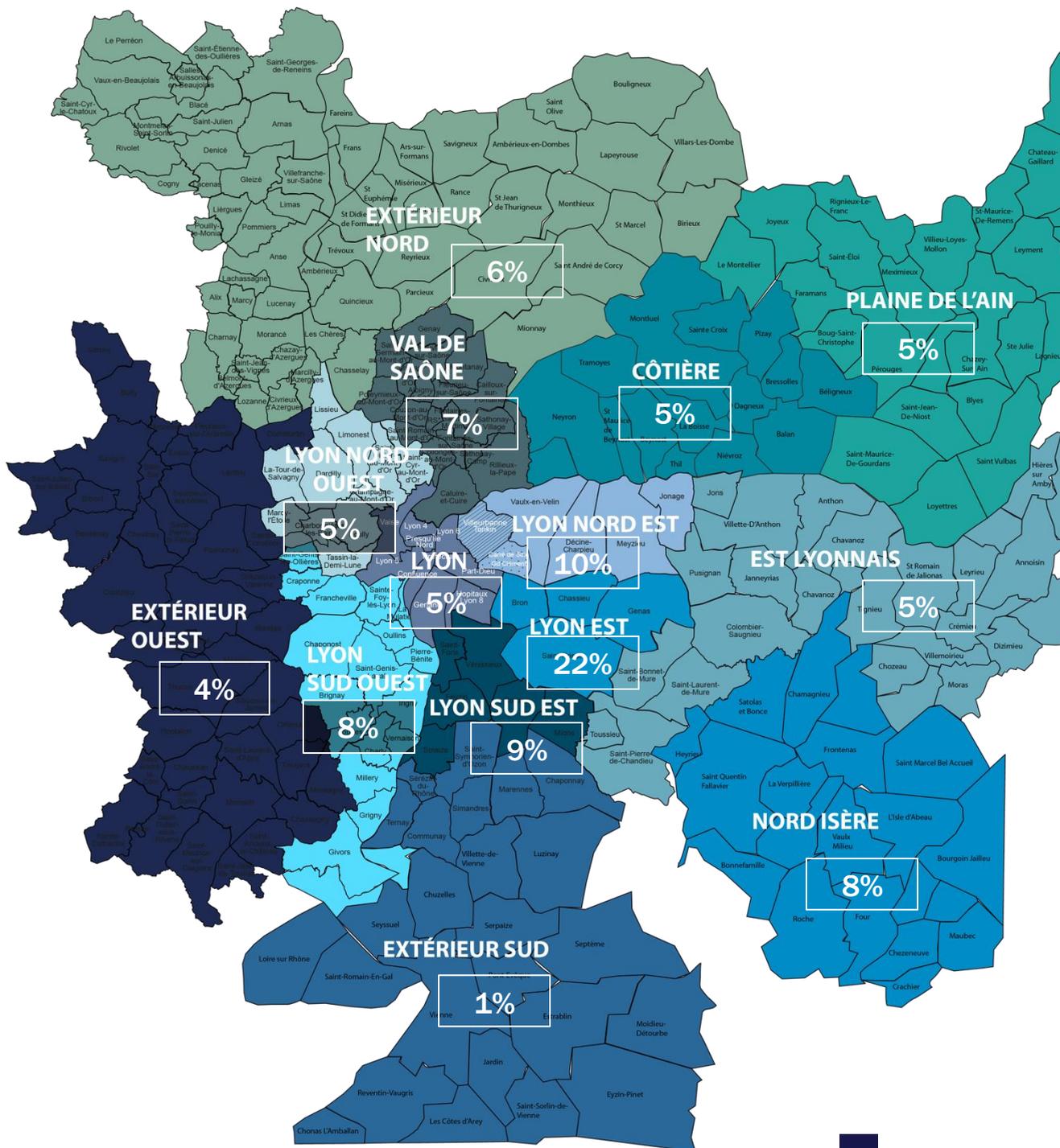


02

LOCAUX D'ACTIVITÉS



Chiffres clés et cartographie des secteurs



253 052 m²

Demande placée



318

Transactions



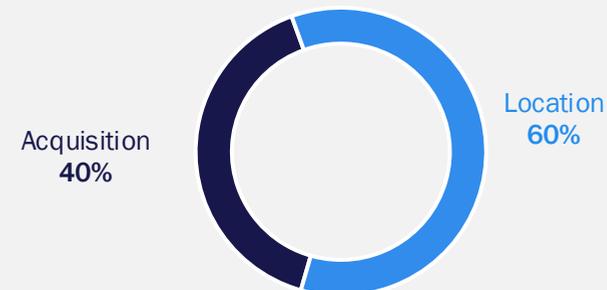
23%

Part du Neuf / Restructuré dans les volumes placés

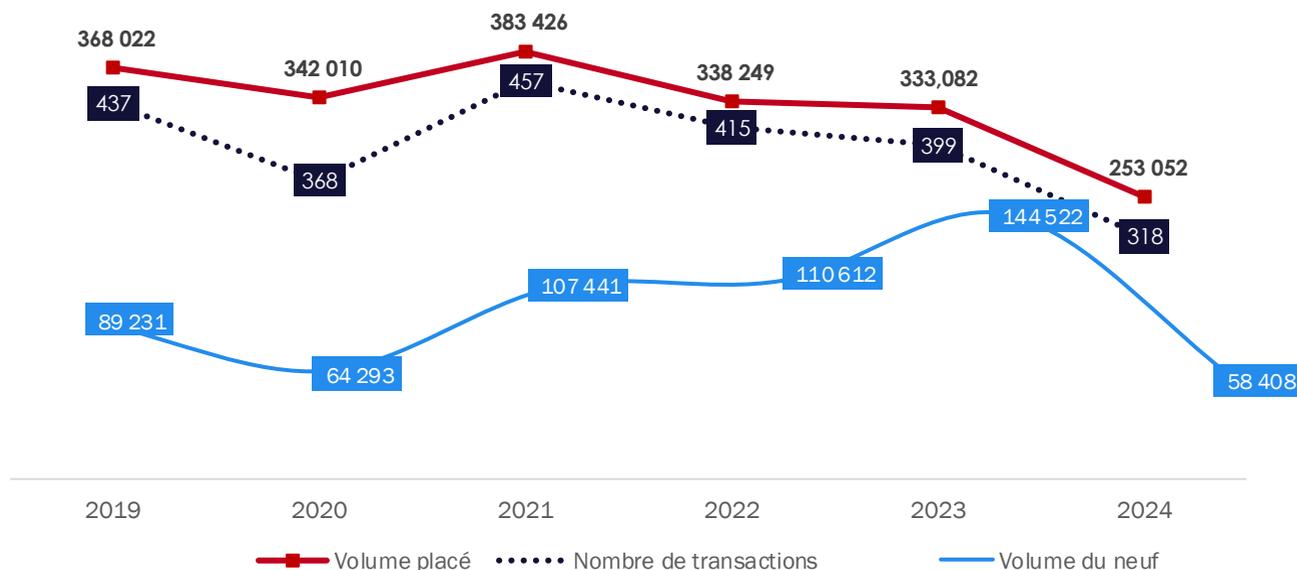


480 000 m²

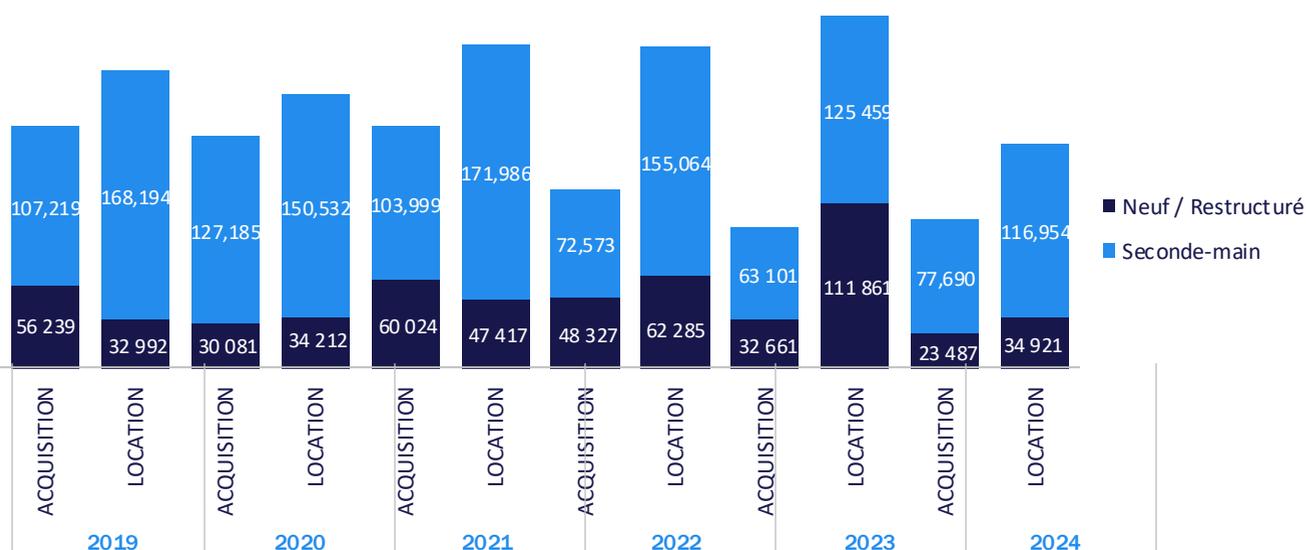
Offre disponible à 6 mois



Évolution de la demande placée – 2019 - 2024



Répartition Acquisition / Location par état d'actif – 2019 - 2024



Analyse

- En 2024, le marché des locaux d'activités lyonnais poursuit son ralentissement dans un contexte économique toujours incertain. La demande placée atteint 253 052 m², enregistrant une baisse significative par rapport à 2023. Cette diminution s'accompagne d'un recul du nombre de transactions, avec 318 deals recensés, soit une baisse de 20 %, positionnant l'activité sous la moyenne décennale. Le marché affiche ainsi un nombre de transactions relativement faible cette année.
- Ce ralentissement de la demande, amorcé dès la fin de 2023, s'explique en partie par la cessation d'un nombre croissant d'activités mais également par le contexte de durcissement des conditions d'emprunts bancaires. La baisse du volume placé est légèrement plus marquée que celle des transactions, traduisant un repli du panier moyen, qui passe de 835 m² en 2023 à 796 m² en 2024. Cette baisse des surfaces transactées se poursuit depuis plusieurs années, et reflète notamment l'externalisation du stock, une volonté de maîtrise des coûts par les entreprises, et le développement de surfaces de bureaux plus importantes au sein des locaux d'activités.
- Toutefois, le marché témoigne d'une certaine résilience, portée par les TPE et PME du territoire, qui se maintiennent malgré un environnement économique difficile. À l'inverse, les grandes entreprises semblent plus fragilisées cette année, renforçant ainsi la tendance à une recomposition du tissu économique local.

Volume placé par secteur 2022 - 2024

SECTEUR	2022		2023		2024		EVOLUTION 2023/2024 (en m ² placés)
EST	138 996 m ²	41%	144 555 m ²	43%	92 363 m ²	36%	↪
SUD EST	32 498 m ²	10%	42 136 m ²	13%	21 520 m ²	9%	↪
SUD OUEST	31 536 m ²	9%	12 122 m ²	4%	20 146 m ²	8%	↪
NORD EST	26 005 m ²	8%	27 521 m ²	8%	42 054 m ²	17%	↪
LYON / VILLEURBANNE	17 133 m ²	5%	14 141 m ²	4%	13 354 m ²	5%	↪
NORD OUEST	9 463 m ²	3%	9 716 m ²	3%	13 520 m ²	5%	↪
NORD ISERE	16 621 m ²	5%	31 229 m ²	9%	20 590 m ²	8%	↪
EXTERIEURS	65 997 m ²	20%	51 662 m ²	16%	29 505 m ²	12%	↪
TOTAL	338 249 m²		333 082 m²		253 052 m²		↪

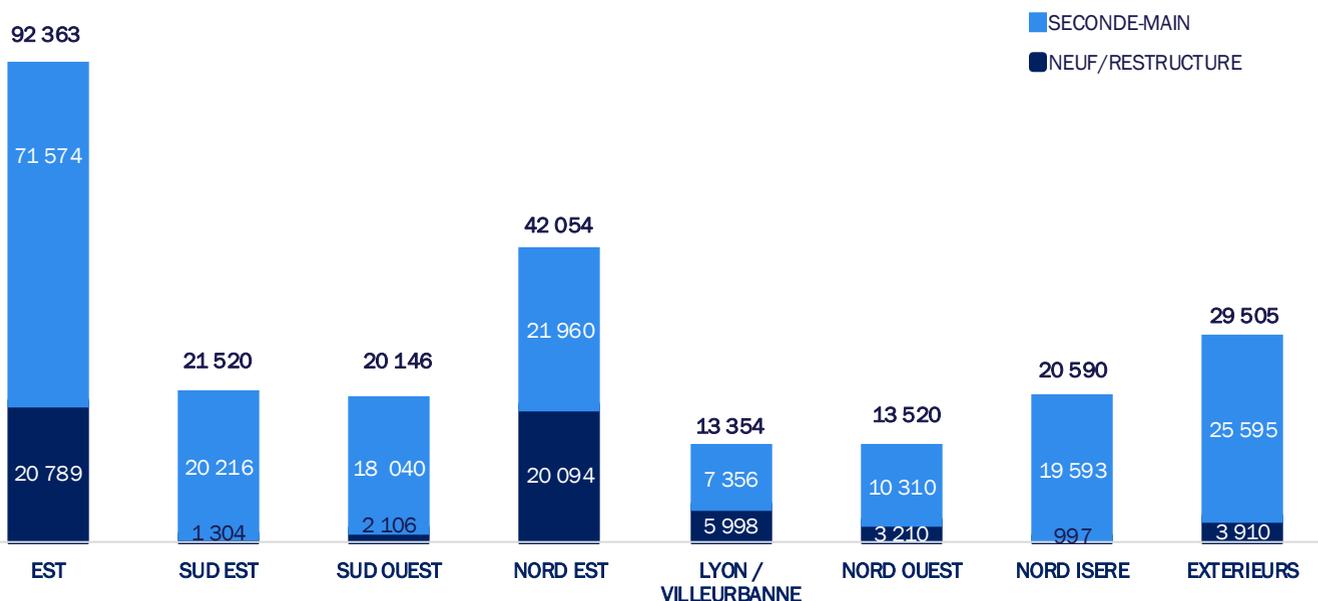
Analyse

- ▶ En 2024, le marché du Grand Est (Est et Sud-Est) conserve et renforce son attractivité, représentant désormais 45 % du volume placé. Parallèlement, le marché du Nord-Est connaît un rebond, avec une part de marché passant de 8 % en 2023 à 17 % en 2024, porté par une transaction majeure de 11 400 m² à l'acquisition, ce qui nuance cette progression.
- ▶ Les secteurs Extérieurs affichent une part de marché de 12%, bien que leur poids recule depuis plusieurs années. En 2024, le secteur est marqué par l'absence de deal supérieur à 5 000 m², alors que l'on en recensait 2 en 2023.
- ▶ La répartition entre vente et location s'établit cette année à 40-60 %, mais cela ne traduit pas un véritable retour des ventes. En réalité, les volumes transactés à l'acquisition restent proches de 2023, tandis que la location chute fortement (-36 %), reflétant avant tout un repli du marché locatif.

Répartition Acquisition / Location en nombre de transactions par segment de surfaces - 2024

SECTEUR	Total	< 250 m ²		250 - 499 m ²		500 - 999 m ²		1 000 - 2 499 m ²		2 500 - 4 999 m ²		> 5 000 m ²	
		ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION
EST	106	4	15	8	21	8	20	10	15	1	3		1
SUD EST	31	1	8		9	2	4	3	3	1			
SUD OUEST	29	2	5	2	8	3	5	1	1		2		
NORD EST	50	6	12	4	11	5	3	2	3	1	2	1	
LYON / VILLEURBANNE	21	2	2		9		4	1	3				
NORD OUEST	18	1	3	3	5	1	2	1	1			1	
NORD ISERE	18	6	2	2	1	1	1	1	1	1	1		1
EXTERIEURS	45	8	8	3	6	5	5	4	5	1			
Total 2024	318	30	55	22	70	25	44	23	32	5	8	2	2
<i>Rappel total 2023</i>	<i>399</i>	<i>36</i>	<i>79</i>	<i>32</i>	<i>90</i>	<i>24</i>	<i>53</i>	<i>19</i>	<i>37</i>	<i>5</i>	<i>15</i>	<i>2</i>	<i>7</i>
Evolution 2023-2024	-20%	-17%	-31%	-31%	-22%	+4%	-17%	+21%	-14%	0%	-47%	0%	-71%

Répartition Neuf / Seconde-main par secteur - 2024



Répartition Neuf/ Seconde-main par typologies de surfaces et nature de transaction

2024 Données en nombre de transactions	ACQUISITION			LOCATION			TOTAL
	NEUF	SECONDE-MAIN	TOTAL	NEUF	SECONDE-MAIN	TOTAL	
< 250 m ²	16	14	30	19	36	55	85
250 - 499 m ²	13	9	22	14	56	70	92
500 - 999 m ²	6	19	25	9	35	44	69
1 000 - 2 499 m ²		23	23	10	22	32	55
2 500 - 4 999 m ²		5	5	2	6	8	13
> 5 000 m ²	1	1	2		2	2	4
Total général	36	71	107	54	157	211	318

Analyse

- En 2024, la part du neuf/restructuré dans la demande placée connaît une forte baisse, passant de 43 % en 2023 à 23 %. Cette diminution est principalement liée au volume conséquent d'opérations neuves livrées en 2023, mais également au contexte de difficulté d'accès aux financements bancaires.
- Cette tendance se retrouve sur l'ensemble des secteurs de l'agglomération lyonnaise, à l'exception du Nord-Est, qui affiche une part de neuf en hausse. En effet, celle-ci progresse de 37 % en 2023 à 48 % en 2024, bien que cette évolution soit largement influencée par une transaction majeure de plus de 11 000 m², rendant cette dynamique à relativiser.

L'info en +

La réglementation ICPE et son impact sur le marché immobilier des locaux d'activités

La réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) encadre les activités industrielles et logistiques susceptibles de présenter des risques pour l'environnement ou la santé publique. Elle s'applique à de nombreux secteurs, notamment l'industrie, l'entreposage et certaines activités artisanales, selon des seuils définis par la nomenclature ICPE.

La réglementation ICPE influence fortement le marché des locaux d'activités, tant sur le plan de l'offre immobilière que de la demande des entreprises :

- **Contraintes d'implantation** : Les sites soumis à des régimes ICPE stricts nécessitent des terrains adaptés, avec des distances d'éloignement par rapport aux zones résidentielles ou aux autres établissements.
- **Valorisation et obsolescence des actifs** : Un bâtiment classé ICPE ou facilement adaptable peut bénéficier d'une valeur locative plus élevée..
- **Processus de transaction rallongé** : La mise en conformité ICPE et les démarches administratives peuvent allonger les délais de commercialisation ou de développement immobilier. Les investisseurs et utilisateurs doivent anticiper ces contraintes dans leurs projets.

Clément DARLING

Valeurs locatives médianes* par secteur – 2022 - 2024

SECTEURS	Neuf (€ HT HC/m ² /an)			Seconde-main (€ HT HC/m ² /an)		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
EST	95 - 115	95 - 115	100 - 115	65 - 90	80 - 110	80 - 110
SUD EST	95 - 115	95 - 115	100 - 115	65 - 90	80 - 110	80 - 110
SUD OUEST	105 - 120	95 - 115	100 - 120	70 - 90	80 - 110	80 - 110
NORD EST	95 - 110	95 - 115	100 - 115	70 - 85	80 - 110	80 - 110
LYON / VILLEURBANNE	115 - 125	120 - 140	120 - 140	70 - 110	90 - 120	90 - 120
NORD OUEST	110 - 120	120 - 140	120 - 140	85 - 110	100 - 130	100 - 130
NORD ISÈRE	85 - 100	90 - 110	90 - 110	50 - 70	70 - 90	70 - 90
EXTÉRIEURS	80 - 95	90 - 110	90 - 110	50 - 75	70 - 90	70 - 90

* Pour des surfaces inférieures à 1 000 m² avec une part tertiaire qui n'excède pas 25 % (hors locaux bénéficiant d'une réserve foncière)

Valeurs médianes à l'acquisition par secteur – 2022 - 2024

SECTEURS	Neuf (€ HT/m ²)			Seconde-main (€ HT/m ²)		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
EST	1 700 - 2 000	1 700 - 2 100	1 600 - 1 900	900 - 1 500	900 - 1 400	800 - 1 400
SUD EST	1 700 - 2 000	1 700 - 2 100	1 600 - 1 900	900 - 1 500	900 - 1 400	800 - 1 300
SUD OUEST	1 700 - 2 200	1 700 - 2 100	1 700 - 2 100	1 000 - 1 600	900 - 1 400	1 000 - 1 500
NORD EST	1 700 - 2 000	1 700 - 2 100	1 500 - 1 800	1 000 - 1 500	900 - 1 400	900 - 1 400
LYON / VILLEURBANNE	1 900 - 2 200	2 000 - 2 400	2 000 - 2 400	1 300 - 1 600	1 300 - 1 600	1 400 - 1 700
NORD OUEST	1 700 - 2 200	1 800 - 2 200	1 700 - 2 100	1 300 - 1 600	1 500 - 2 000	1 200 - 1 700
NORD ISÈRE	1 300 - 1 500	1 400 - 1 600	1 400 - 1 700	800 - 1 100	700 - 1 200	900 - 1 500
EXTÉRIEURS	1 300 - 1 600	1 400 - 1 600	1 300 - 1 600	800 - 1 100	700 - 1 200	900 - 1 500

Analyse

- Après une tendance haussière marquée des valorisations tant locatives qu'à l'acquisition **entre 2022 et 2023, le marché tend à se stabiliser en 2024**. Les loyers et prix n'enregistrent pas de hausses significatives sur l'ensemble des secteurs observés.
- Dans une analyse plus fine, les loyers affichent une stabilité apparente, certaines baisses de prix sont néanmoins constatées, en particulier dans les secteurs où les ventes en neuf sont moins nombreuses qu'en 2023. À l'inverse, le marché du seconde-main montre une légère hausse des prix dans certains secteurs, traduisant un début de tension sur ce segment, porté par une offre plus restreinte et une demande qui reste active.

L'info en +

Évolutions récentes des labels et certifications

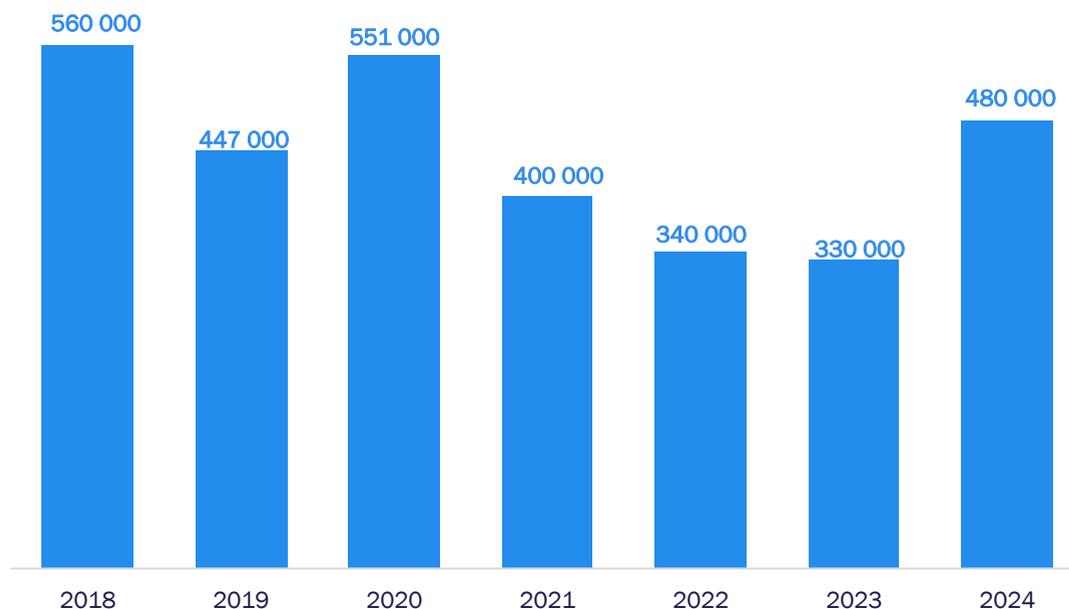
Dans l'immobilier des locaux d'activités, les labels et certifications se sont considérablement développés pour répondre aux enjeux environnementaux et sociétaux actuels. Ces certifications, telles que **BREEAM**, **LEED** ou **HQE**, sont désormais des critères incontournables pour les investisseurs et les utilisateurs, qui cherchent à allier performance énergétique, durabilité et bien-être des occupants. Les nouvelles certifications mettent l'accent sur des critères toujours plus exigeants :

- Réduction des émissions de carbone
- Gestion optimisée des ressources (eau, énergie) et des déchets
- Prise en compte du confort et de la santé des travailleurs dans les espaces de travail.

Parallèlement, des labels comme **Well** ou **Fitwell** se concentrent davantage sur le bien-être des occupants, intégrant de qualité de l'air, de luminosité ou d'acoustique.

Ces certifications deviennent un argument commercial essentiel, permettant aux entreprises de valoriser leurs engagements en matière de développement durable tout en répondant aux attentes croissantes des utilisateurs et des investisseurs.





Analyse

► En 2024, le stock de locaux d'activités disponibles dans l'agglomération lyonnaise a connu une augmentation notable, passant de 330 000 m² fin 2023 à 480 000 m² fin 2024, soit une hausse de près de 46 %. Cette progression s'explique par plusieurs facteurs :

- **Diminution de la demande** : Le volume des transactions a reculé de 24 % par rapport à l'année précédente, avec 253 052 m² échangés en 2024. Ce ralentissement est attribué à l'attentisme des entreprises, confrontées à des incertitudes économiques et à des difficultés de projection, ce qui a conduit au report ou à l'annulation de nombreux projets immobiliers.

- **Augmentation des libérations de surfaces** : Les petites et moyennes entreprises (PME/PMI), particulièrement vulnérables aux aléas conjoncturels, ont libéré davantage de surfaces, contribuant ainsi à l'accroissement de l'offre immédiate.

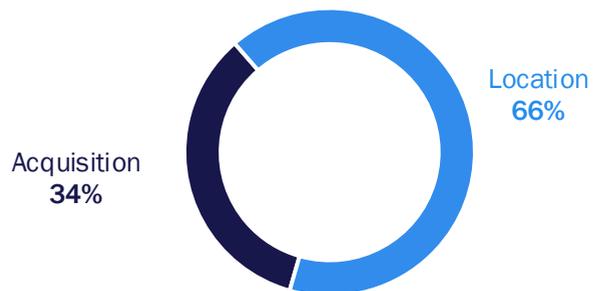
- **Segment des grandes surfaces** : Une offre conséquente de grandes surfaces de plus de 2 000 m² est disponible, conséquence directe du retournement du marché, où la demande pour ces espaces a diminué face à une offre croissante.

► Cette situation offre néanmoins une opportunité de restructurer le parc existant pour le rendre plus attractif auprès du tissu local des PME, qui constitue un bassin important au sein de l'agglomération. En adaptant ces grandes surfaces vacantes, parfois devenues obsolètes, aux besoins des petites et moyennes entreprises, il est possible de dynamiser le marché et de répondre à la demande locale.

SECTEUR	COMMUNE	NATURE	SURFACE	ETAT	PRENEUR
PLAINE DE L'AIN	SAINT VULBAS	ACQUISITION	11 444	NEUF	REVITACARE
GRAND LYON NORD OUEST	LISSIEU	ACQUISITION	6 030	SECONDE-MAIN	FMO
NORD ISÈRE	SAINT QUENTIN FALLAVIER	LOCATION	5 945	SECONDE-MAIN	CTP ENVIRONNEMENT
GRAND LYON NORD EST	MEYZIEU	LOCATION	5 500	SECONDE-MAIN	XPO
GRAND LYON EST	GENAS	LOCATION	4 700	SECONDE-MAIN	GENERALE DE TRANSPORT RAPIDE AUTOMOTIVE
GRAND LYON SUD EST	VENISSIEUX	ACQUISITION	4 596	SECONDE-MAIN	INTIN
GRAND LYON SUD OUEST	SAINT GENIS LAVAL	LOCATION	3 946	SECONDE-MAIN	DISTRIBUTION AMENAGEMENT ET ISOLATION
CÔTIÈRE	DAGNEUX	LOCATION	3 851	SECONDE-MAIN	SOREEL
GRAND LYON EST	GENAS	LOCATION	3 698	SECONDE-MAIN	BAP
NORD ISÈRE	SAINT QUENTIN FALLAVIER	LOCATION	3 436	SECONDE-MAIN	ARCESE
EXTÉRIEURS OUEST	VAUGNERAY	ACQUISITION	3 413	SECONDE-MAIN	GN
GRAND LYON EST	GENAS	LOCATION	3 129	NEUF	ENDEL SRA
NORD ISÈRE	HEYRIEUX	ACQUISITION	3 094	SECONDE-MAIN	
GRAND LYON SUD OUEST	SAINT GENIS LAVAL	LOCATION	2 850	SECONDE-MAIN	DISTRIBUTION AMENAGEMENT ET ISOLATION
CÔTIÈRE	DAGNEUX	ACQUISITION	2 841	SECONDE-MAIN	SAS ACTIVQUAD
GRAND LYON NORD EST	MEYZIEU	ACQUISITION	2 734	SECONDE-MAIN	SNC MONGE DEVELOPPEMENT
VAL DE SAÔNE	RILLIEUX LA PAPE	LOCATION	2 650	NEUF	MOLINEL
CARRÉ DE SOIE / GRAND CLÉMENT	VAULX EN VELIN	LOCATION	2 491	NEUF	SMSTIC
GRAND LYON SUD EST	CORBAS	ACQUISITION	2 442	SECONDE-MAIN	
NORD ISÈRE	SAINT QUENTIN FALLAVIER	LOCATION	2 435	SECONDE-MAIN	
EST LYONNAIS	VILLETTE-D'ANTHON	LOCATION	2 400	SECONDE-MAIN	
GRAND LYON NORD EST	MEYZIEU	ACQUISITION	2 316	SECONDE-MAIN	SPEED ECHAFAUDAGES
VAL DE SAÔNE	CALUIRE ET CUIRE	ACQUISITION	2 279	SECONDE-MAIN	SCI CEVD - FLEASE
GRAND LYON EST	SAINT PRIEST	LOCATION	2 255	SECONDE-MAIN	BATTERY ENERGY SOLAR TECHNOLOGY
CARRÉ DE SOIE / GRAND CLÉMENT	VAULX EN VELIN	LOCATION	2 025	SECONDE-MAIN	CHRONO GLASS
GRAND LYON EST	CHASSIEU	LOCATION	2 000	SECONDE-MAIN	DEMECO
GRAND LYON EST	BRON	ACQUISITION	2 000	SECONDE-MAIN	
GRAND LYON NORD EST	VAULX EN VELIN	ACQUISITION	2 000	SECONDE-MAIN	

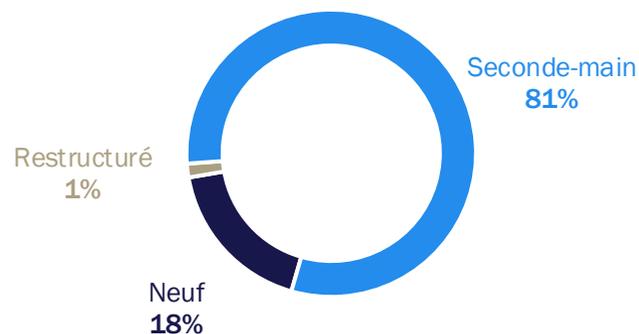
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 60%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 23%



	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés (m ²)	183 685	171 494	186 691	113 883	↪
Nombre de transactions	228	216	217	137	↪
Panier moyen (m ²)	806	794	860	831	↪
Part du neuf/restructuré	34%	34%	45%	19%	↪
Part de location	57%	66%	79%	66%	↪

Analyse

- Le Grand Est maintient son statut de secteur dominant sur l'agglomération avec 45 % de la demande placée. Toutefois, cette part est en recul par rapport aux années précédentes, témoignant d'un ralentissement général de l'activité.
- Le marché enregistre une nette contraction, avec une baisse significative des volumes (-39 %) et du nombre de transactions (-37 %), traduisant un attentisme renforcé des acteurs économiques.
- La dynamique locative reste stable, confirmant la tendance observée ces dernières années et illustrant les difficultés persistantes d'accès à la propriété.
- En fort repli, le neuf subit l'impact d'une offre particulièrement abondante en 2023, tandis que 2024 se caractérise par un faible volume de nouvelles livraisons, limitant les opportunités sur ce segment.

113 883 m²

placés



137

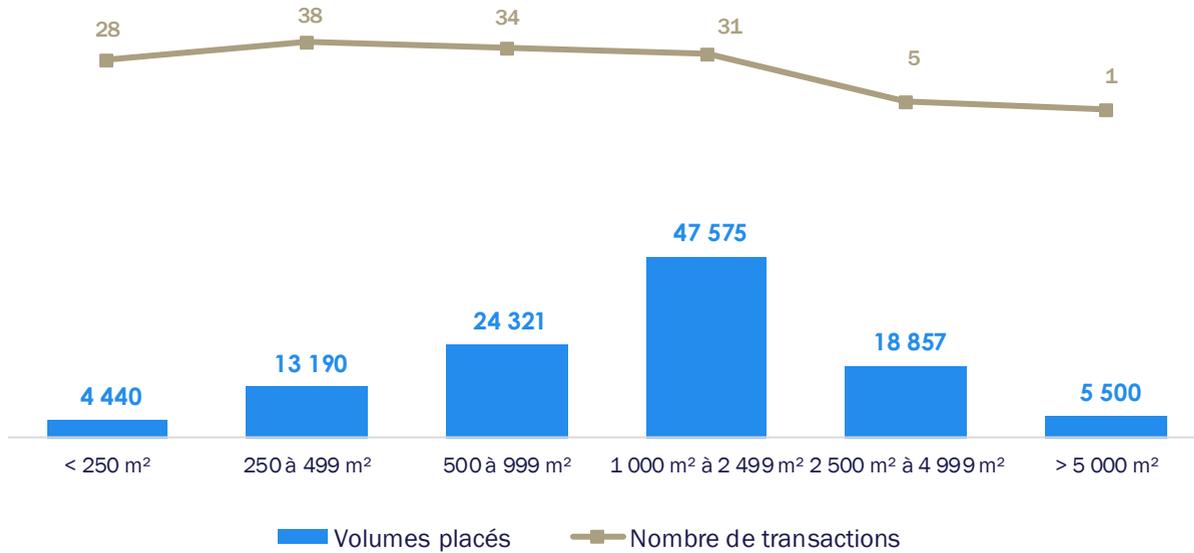
Transactions



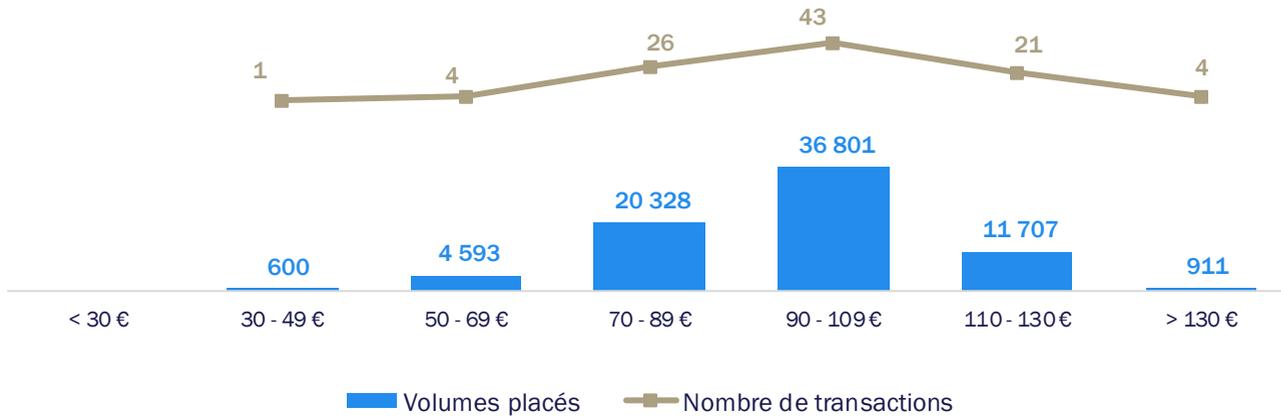
45%

du volume placé

Ventilation des transactions par segments de surfaces - 2024



Ventilation par valeurs locatives médianes - 2024



Top 3 des transactions



XPO
 5 500 m²
 4 rue Jean Macé
 Meyzieu
 Location - 108 €/m²



RAPIDE AUTOMOTIVE
 4 700 m²
 CAP EST
 Genas
 Location - 104 €/m²



INTIN
 4 596 m²
 17 rue Pelloutier
 Vénissieux
 Acquisition - 794 €/m²

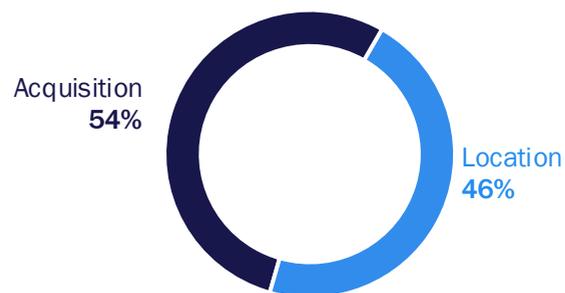
Tendances et perspectives

- Demande
- Evolution du stock
- Loyers
- Prix de vente



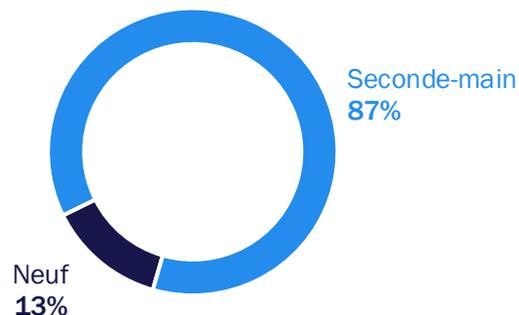
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 71%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 43%



	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés (m ²)	39 063	65 997	51 662	29 505	↘
Nombre de transactions	55	58	50	45	↘
Panier moyen (m ²)	710	1 138	1 033	656	↘
Part du neuf/restructuré	16%	28%	22%	13%	↘
Part de location	63%	58%	66%	46%	↘

Analyse

- Les extérieurs enregistrent un volume de 29 505 m² placés en 2024, marquant une baisse de 43 % par rapport à l'année précédente. Toutefois, le nombre de transactions reste relativement stable, avec seulement cinq opérations en moins qu'en 2023. Cette tendance souligne la résilience des PME/PMI sur le secteur, qui continuent d'animer le marché malgré une diminution des grandes transactions.
- Cette évolution se traduit par une baisse marquée du panier moyen, une dynamique observée sur l'ensemble des secteurs de l'agglomération.
- Contrairement aux années précédentes, la part locative recule cette année, en raison d'un volume significatif de ventes, illustrant un recentrage du marché sur l'accession plutôt que sur la location.



29 505 m²
placés

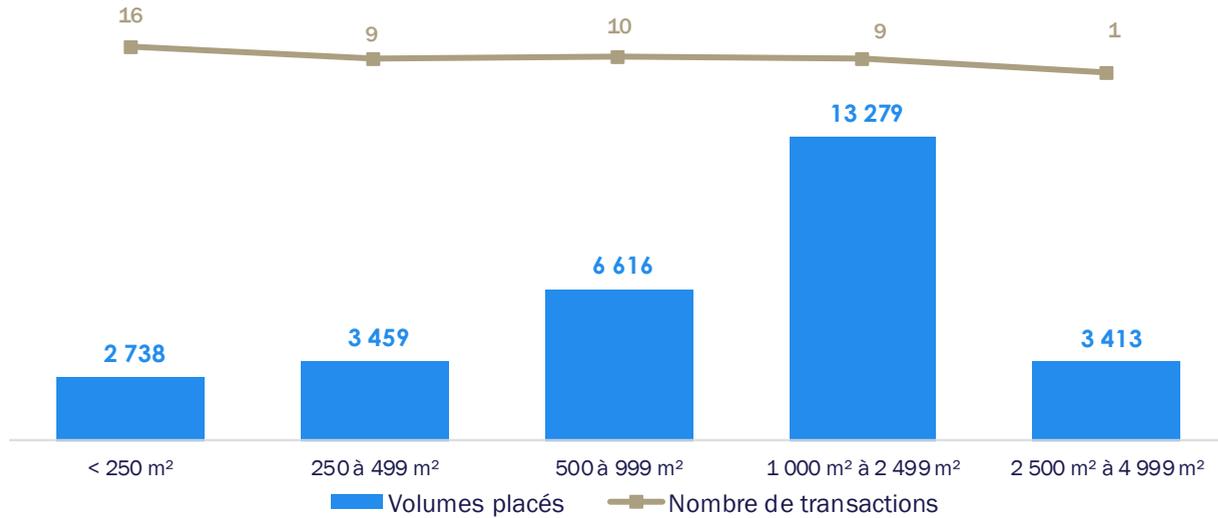


45
Transactions

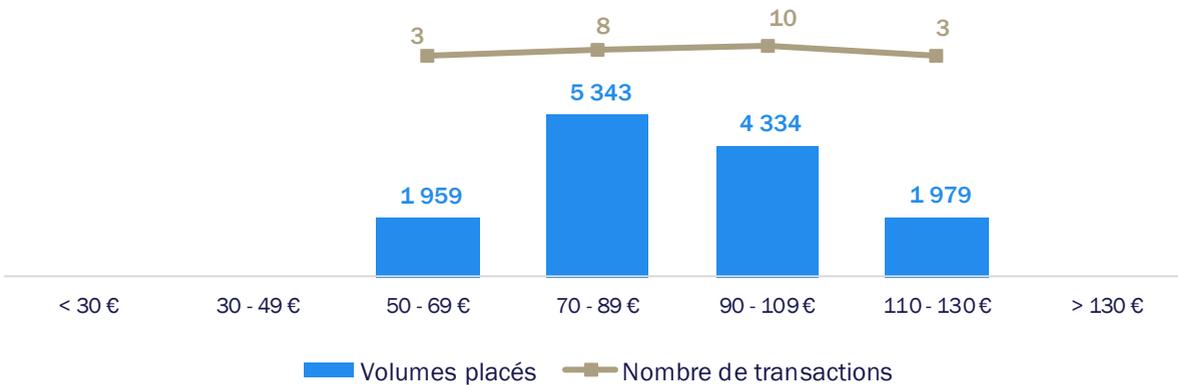


12%
du volume placé

Ventilation des transactions par segments de surfaces - 2024



Ventilation par valeurs locatives médianes - 2024



Top 3 des transactions



GN
 3 413 m²
 Rue des Compagnons
 Vaugneray
 Acquisition - 689 €/m²



NC
 1 911 m²
 Route du Pou du Ciel
 Reyrieux
 Location - 70€/m²



NC
 1 880 m²
 24 rue du Stade
 Grézieu-la-Varenne
 Acquisition - 1 075 €/m²

Tendances et perspectives

- Demande
- Loyers
- Evolution du stock
- Prix de vente



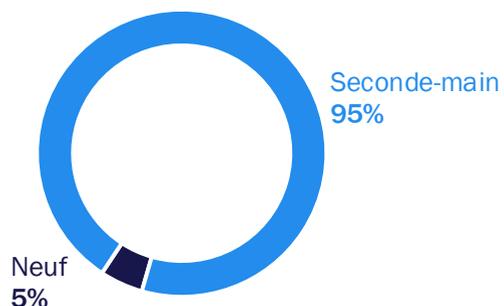
Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 60%



Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 23%



	2021	2022	2023	2024	TENDANCE
Volumes placés (m ²)	26 975	16 621	31 229	20 590	↪
Nombre de transactions	28	19	21	18	→
Panier moyen (m ²)	963	875	1 487	1 144	↪
Part du neuf/restructuré	53%	91%	60%	5%	↪
Part de location	72%	34%	67%	64%	↪

Analyse

- Le marché du Nord Isère fait preuve de résilience en 2024, avec un nombre de transactions en léger recul, mais une baisse moins marquée que celle observée sur d'autres secteurs de l'agglomération. Si la part locative se maintient, le marché connaît néanmoins une contraction significative sur le segment du neuf, qui devient quasi inexistant cette année.
- En parallèle, le volume placé enregistre une baisse de 34 %, traduisant un ralentissement global de l'activité. Cette tendance est accentuée par la forte diminution des transactions portant sur des surfaces supérieures à 1 000 m², qui ne représentent plus que 28 % des deals en 2024, contre 52 % en 2023. De plus, cette année, près de 45 % des transactions concernent des surfaces inférieures à 200 m², un chiffre nettement plus élevé que les 9 % observés en 2023, signalant un réalignement du marché vers des surfaces plus petites.

20 590 m²

placés



18

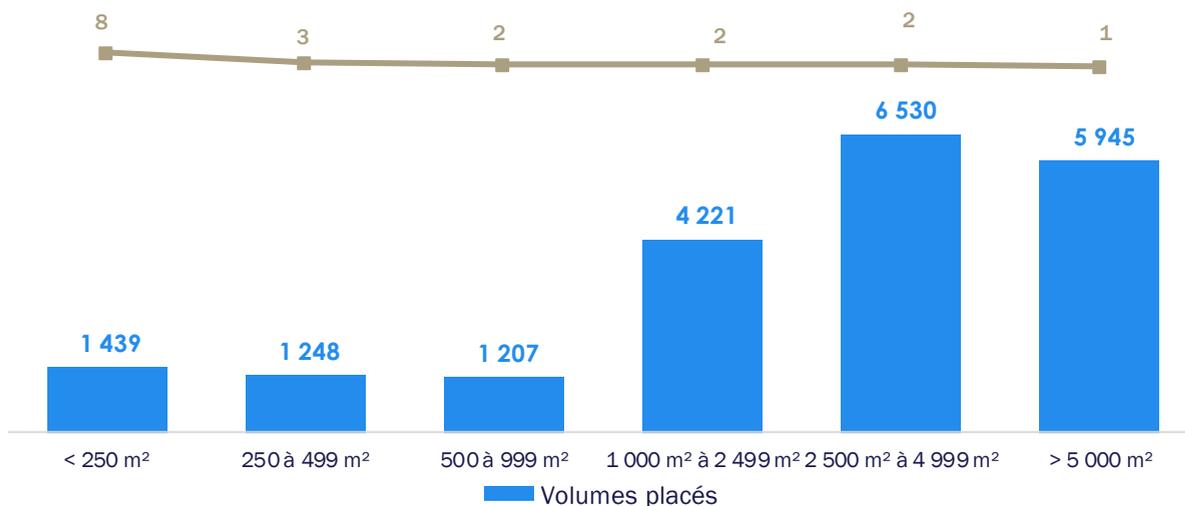
Transactions



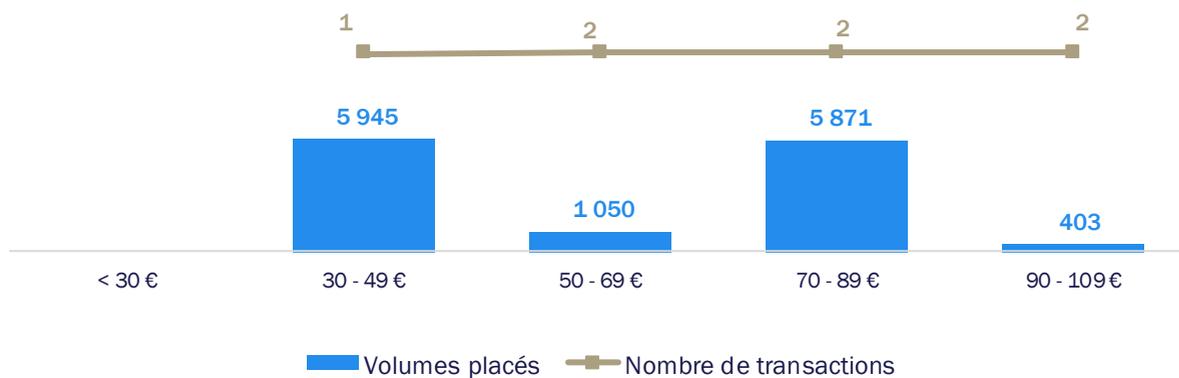
8%

du volume placé

Ventilation des transactions par segments de surfaces - 2024



Ventilation par valeurs locatives médianes - 2024



Top 3 des transactions

**CTP ENVIRONNEMENT**5 945 m²31-33 rue d'Anjou
Saint-Quentin-Fallavier
Location - 47 €/m²**ARCESE**3 436 m²PERIPARK
Saint-Quentin-Fallavier
Location - 70 €/m²**NC**3 094 m²ZI du Buclay
Heyrieux
Acquisition - 1 454 €/m²

Tendances et perspectives

- Demande →
- Loyers →
- Evolution du stock ↻
- Prix de vente ↻

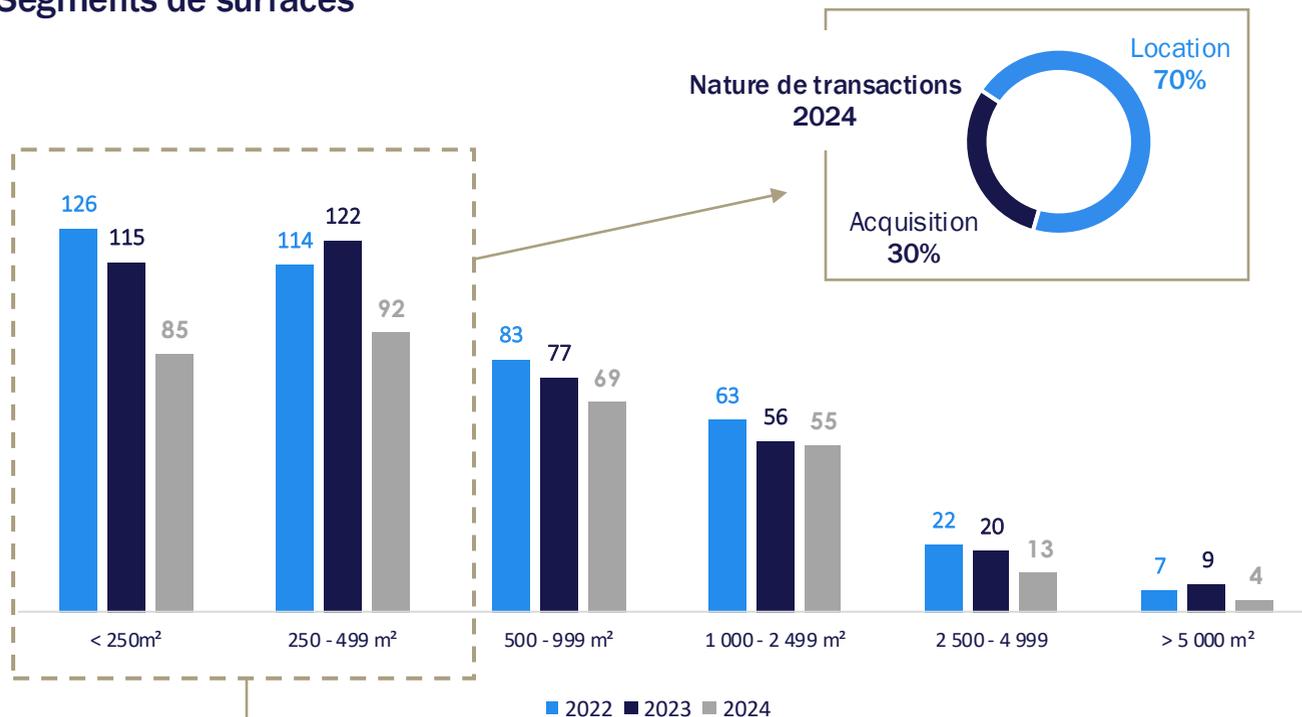
L'info en +

L'intelligence artificielle dans l'immobilier d'entreprise

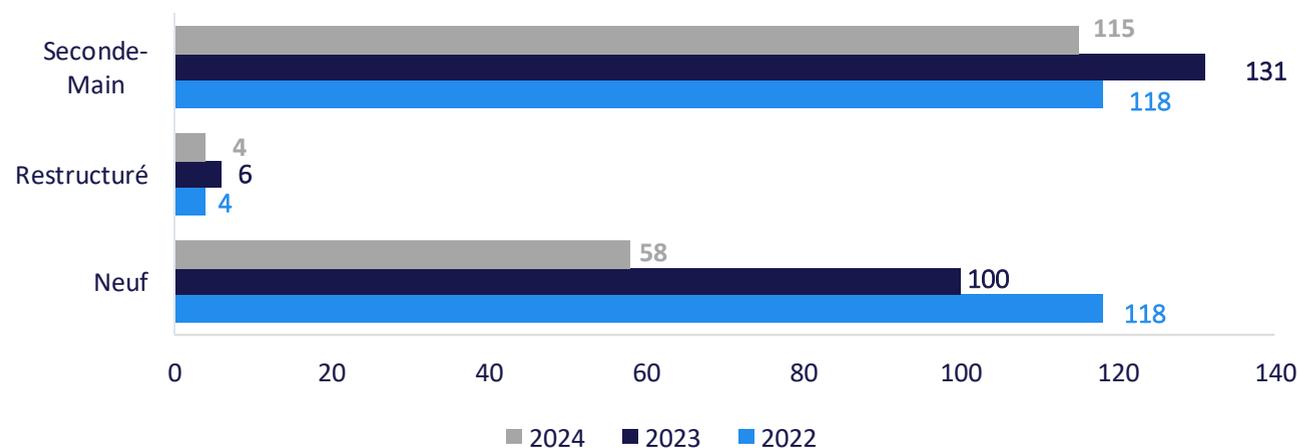
L'intelligence artificielle transforme l'immobilier d'entreprise en optimisant la gestion des biens, la prise de décision et l'expérience client. Grâce à des algorithmes, l'IA permet d'automatiser la gestion des actifs, prédire les tendances du marché, personnaliser les services et analyser les risques d'investissement. Bien que cette technologie offre de nombreux avantages en termes d'efficacité et de rentabilité, son adoption reste un défi pour certains acteurs du secteur, notamment sur le plan technologique et humain. Dans le secteur des locaux d'activités, l'IA permet d'optimiser l'allocation des surfaces en fonction des besoins des entreprises. Elle permet également de mieux anticiper la demande et d'adapter l'offre immobilière en conséquence, réduisant ainsi les vacances locatives.

Victor GIRAUD

Segments de surfaces



Etat de bâtiment



Analyse

- En 2024, l'immobilier d'activité dans l'agglomération lyonnaise connaît un ralentissement dans un contexte économique difficile, marqué par des défis persistants. Les transactions portant sur des surfaces inférieures à 500 m² représentent 56 % du total des deals, un taux qui demeure cohérent avec les tendances des années précédentes, signalant ainsi une demande soutenue pour des surfaces plus petites et flexibles. Cette stabilité dans la part des transactions sur ces typologies de surfaces est accompagnée d'une répartition entre location et acquisition qui reste inchangée par rapport à 2023.
- Cependant, une tendance plus marquée se dessine sur le segment du neuf, où l'on observe un recul net dans les transactions de surfaces inférieures à 500 m², ce qui traduit un affaiblissement de l'offre nouvelle dans cette catégorie. Cette dynamique est un reflet d'une prudence accrue des investisseurs et d'une contraction de l'activité de construction dans un marché globalement plus conservateur.

2024



VAL'PARC
Saint-Genis-Laval



PARC'ACTY
Saint-Priest



ACTIPARK DES PLATANES
Vénissieux



ECOPARC DU LYONNAIS
Saint-Priest



PARC AVENUE C
Saint-Priest



LES RONCES
Saint-Laurent-de-Mure



PARC ANNAPURNA
Saint-Vulbas



**ZA IMPASSE
SAINT-EXUPÉRY**
Colombier-Saugnieu



**LES PORTES DE
LA SOIE**
Vaulx-en-Velin



DELTA PARK
Saint-Bonnet-de-Mure



HIGHLANDS PARK
Heyrieux



OPEN PARK
Toussieu



PARC VALINORD
Bourgoin-Jallieu



PARC DES OLIVIERS
Bourgoin-Jallieu



ECOPARC COTIÈRE
La Boisse



PARC DES PEUPLIERS
Trévoux

2025 et plus



D-SIDE
Décines Charpieu



PARC SOLSTICE
Genas



ACTIPOLIS
Saint Laurent
D'Agnay



**ACTIPARL DES
MARRONNIERS**
Bourgoin Jallieu



6 PARK PIERRE
Pierre Bénite



PARC LINKCITY
Villeurbanne



GREEN PARK
Villette d'Anthon



PÔLE POSITION
Tignieu-Jameyzieu



TERRES BOURDIN II
Rillieux La Pape



MIONNAY PARK
Mionnay



**LA FABRYK
EAST LINE**
Villeurbanne



OSTERODE
Rillieux-la-Pape



VENINOV
Vénissieux



**CONTINENTAL
PARK**
Vaulx-en-Velin

- ▶ **Le marché des locaux d'activités en région lyonnaise enregistre un net ralentissement** dans un contexte économique incertain. Avec 253 052 m² placés et 318 transactions, l'activité recule de 20 % et passe sous la moyenne décennale, confirmant la tendance amorcée fin 2023.
- ▶ **Le Grand Est reste le secteur le plus attractif** avec 45 % des volumes placés, bien que sa part diminue légèrement. Le Nord-Est connaît une forte progression, passant de 8 % à 17 %, principalement grâce à une transaction exceptionnelle de 11 400 m². À l'inverse, les secteurs Extérieurs poursuivent leur repli (12 % des volumes), marqués par l'absence de grandes signatures et une baisse des surfaces moyennes transactées.
- ▶ **Le marché locatif est le plus touché par cette contraction**, avec une chute de 36 %, tandis que la part des acquisitions reste stable (40 % des volumes placés). Le neuf subit également un fort recul, ne représentant plus que 23 % des volumes placés, conséquence d'un stock élevé livré en 2023 et de conditions de financement plus restrictives.
- ▶ **L'offre disponible bondit de 46 % pour atteindre 480 000 m²**, principalement en raison d'une baisse de la demande et d'une libération accrue de surfaces, notamment sur les grandes unités (> 2 000 m²). Ce phénomène pourrait cependant offrir des opportunités de restructuration du parc pour mieux répondre aux besoins des PME locales.
- ▶ **Les petites surfaces (< 500 m²) restent la typologie dominante**, représentant 56 % des transactions, témoignant de la résilience des PME/PMI qui continuent d'animer le marché malgré un climat économique incertain. **Toutefois, le marché devient plus attentiste et sélectif, illustrant la prudence des entreprises face aux incertitudes économiques et financières.**

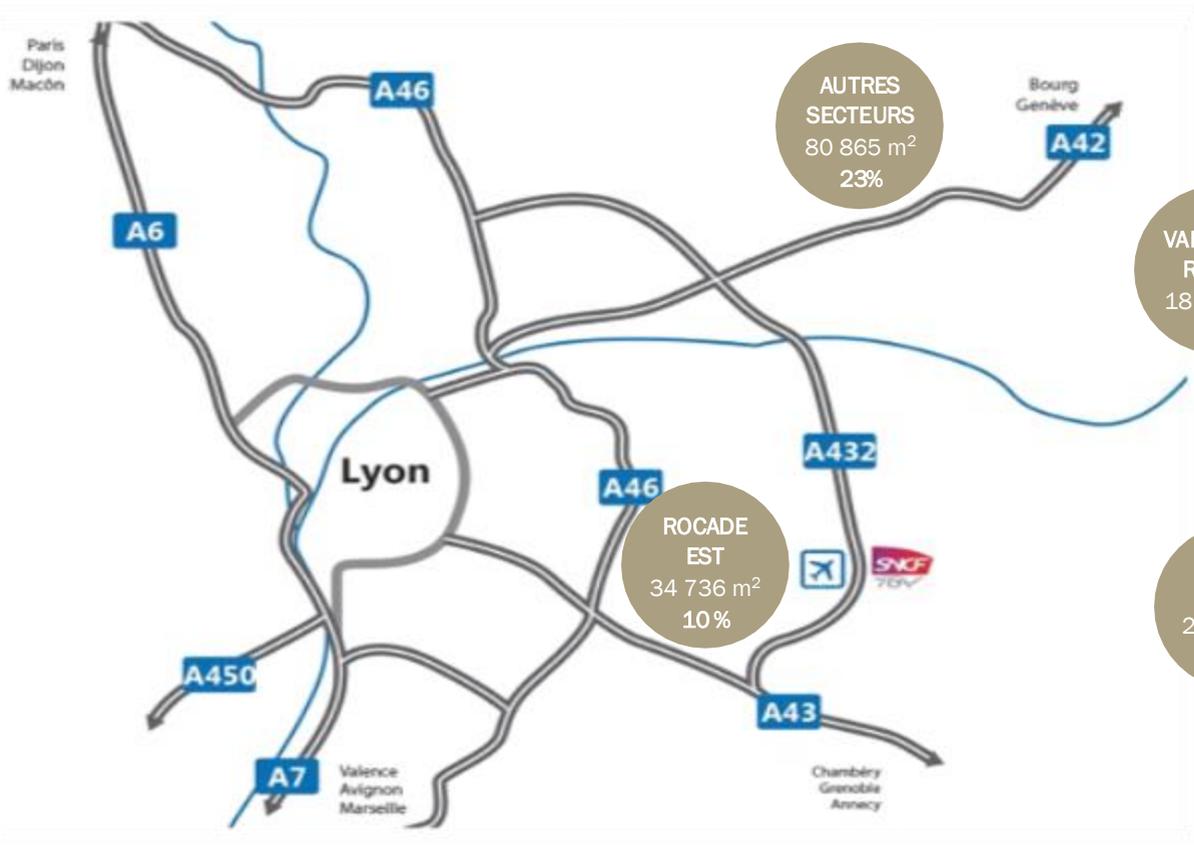


03

LOGISTIQUE

SOURCE ARTHUR LOYD LOGISTIQUE





Analyse



354 391 m²
Demande placée

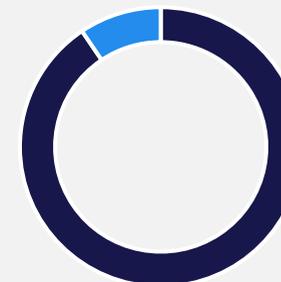


10
Transactions



422 000 m²
Offre disponible à 6 mois

Bâtiments
Classe B
11 %



Bâtiments
Classe A
89 %



Transactions significatives

PRENEUR	LOCALISATION	SURFACE
AMAZON	COLOMBIER SAUGNIEU (69)	160 000 m ²
VENTE-UNIQUE	MONTBEUGNY (03)	62 000 m ²
IWFS	COLOMBIER SAUGNIEU (69)	25 000 m ²
CORA	TOUSSIEU (69)	21 000 m ²
CONFIDENTIEL	COURNON D'AUVERGNE (63)	19 000 m ²
THERMADOR	SAINT-QUENTIN-FALLAVIER (38)	18 000 m ²

Evolution de la demande placée par typologie de bâtiment



Répartition de la demande placée par taille de transactions

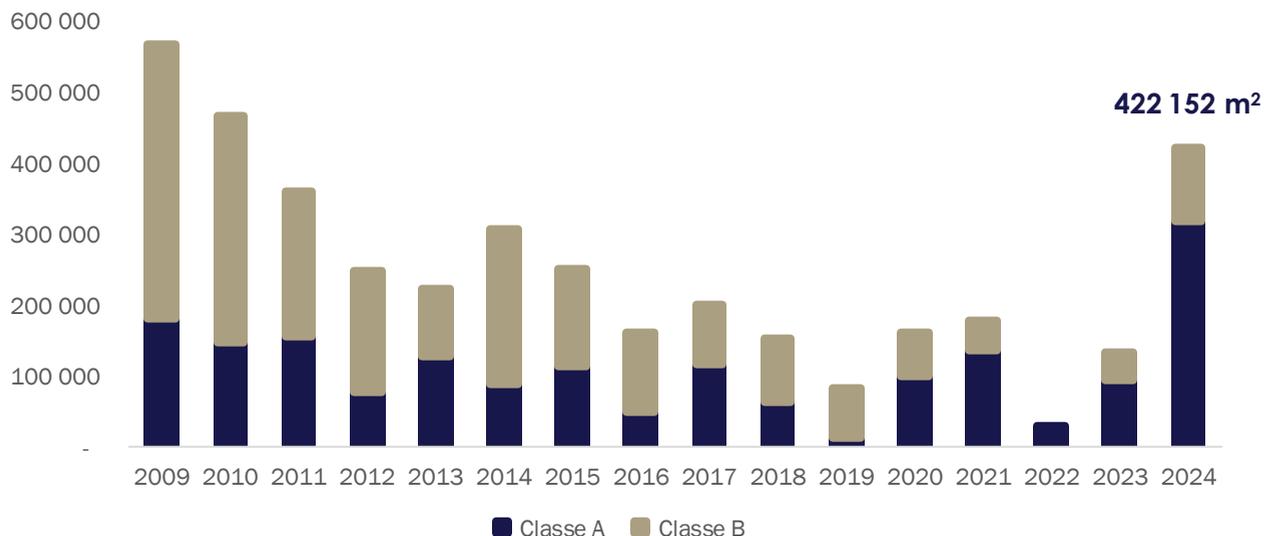
SEGMENT DE SURFACES	SURFACE	PART	NOMBRE
< 10 000 m ²	6 000 m ²	2 %	1
10 000 à 19 999 m ²	79 485 m ²	22 %	5
20 000 à 39 999 m ²	45 936 m ²	13 %	2
> 40 000 m ²	229 770 m ²	63 %	2
Total	354 391 m²	100 %	10



Analyse

- Un atterrissage 2024 en deçà de la moyenne historique (-17%)
- La part régionale dans la demande placée nationale se maintient
- La conjoncture : premier facteur pénalisant les volumes commercialisés
- Les volumes placés ont été parallèlement boostés par deux transactions d'envergure, initiées depuis plusieurs années et effectivement signées en 2024.
- En raison de ces transactions exceptionnelles « clés-en-main », la part du neuf atteint un niveau quasi record.

Evolution de l'offre sous 6 mois par typologie de bâtiment



Répartition de l'offre par secteur

SECTEUR	SURFACE	PART
NORD ISÈRE	170 000 m²	40%
ROCADE EST	59 000 m²	14%
PLAINE DE L'AIN	48 000 m²	11%
AUTRES SECTEURS RHÔNE-ALPES	145 000 m²	34%
Total	336 000 m²	100%

Analyse

- Sous l'effet conjoint de niveaux faibles de demande placée et d'un volume important de libération constaté au cours de l'année 2024, l'offre disponible a nettement augmenté, portant le taux de vacance à 4,4 %. Ce niveau reste inférieur au seuil de fluidité du marché, fixé à 5%/5,5%.
- Retrouver un stock d'offre relativement important en région AURA permet au marché de regagner en oxygène et permettra, à terme, aux utilisateurs en recherche depuis longtemps d'entériner leurs implantations.
- En 2025, la demande exprimée pourrait rester assez morose et le stock d'offre plutôt élevé.



Offre potentiel de développement (> 6mois)

SECTEUR	SURFACE	PROJET
NORD ISÈRE	46 100 m ²	2 projets
ROCADE EST	42 217 m ²	2 projets
PLAINE DE L'AIN	86 564 m ²	3 projets
VALLEE DU RHONE	132 754 m ²	3 projets
AUTRES SECTEURS RHONE-ALPES	154 705 m ²	7 projets
Total	467 340 m²	17 projets

Secteurs alternatifs autour de Lyon

NORD DE LYON	0 m ²	0 projet
EST DE LYON	33 000 m ²	1 projet
SUD ET EST DE LYON	368 000 m ²	8 projets

Valeurs locatives (€ HT HC/m²/an)

76 €

Loyer prime
présenté

67 €

Loyer moyen
présenté

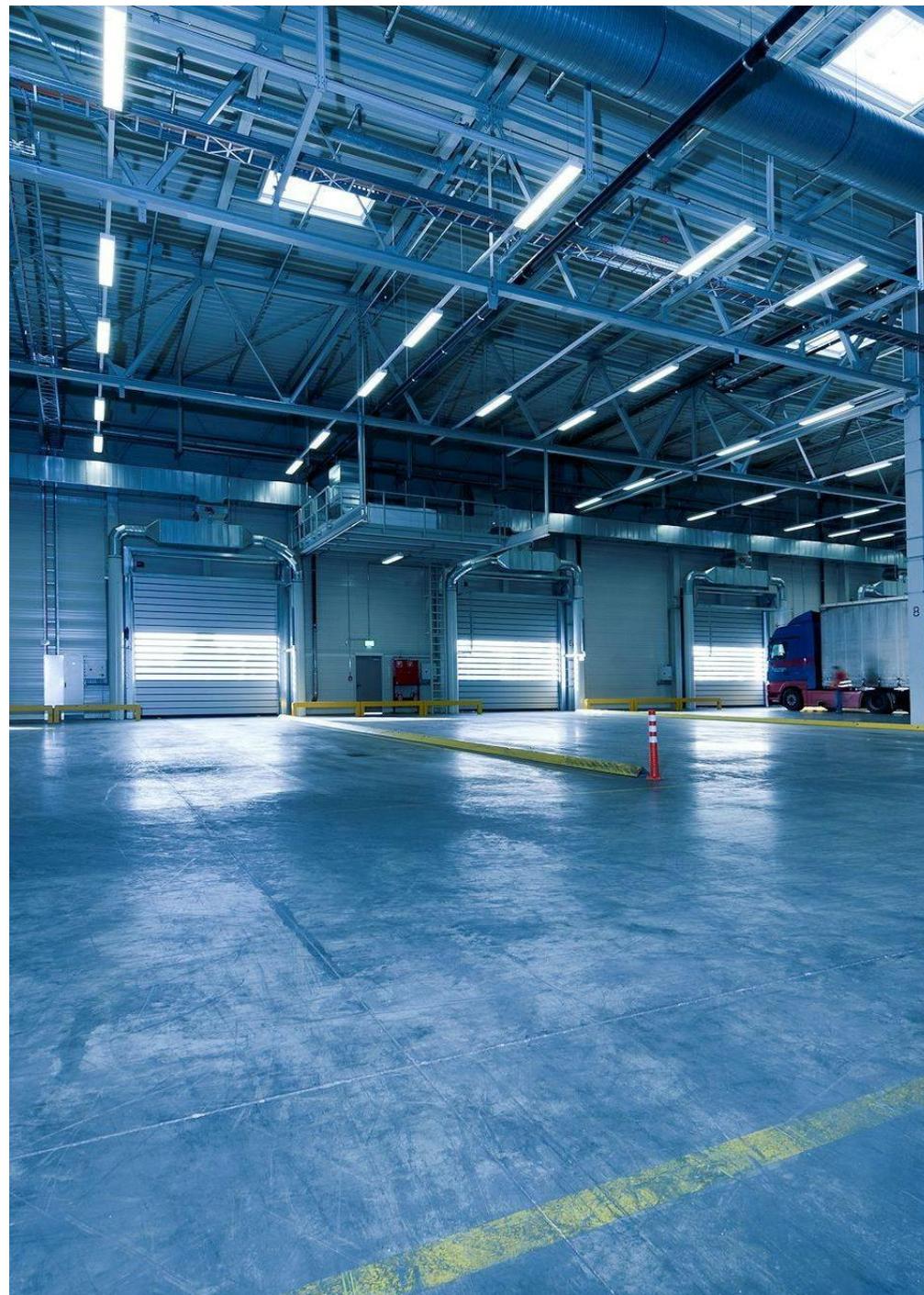
68 €

Loyer prime
de transactionPont d'Ain
AIN (01)

Analyse

- La région AURA est la troisième région française en termes de parc logistique. Avec 300 entrepôts supérieurs à 10 000 m², la région concentre 12 % du parc national, pour un total de 8,2 millions de m²
- Le potentiel de développement, structurellement bas dans la région, augmente en 2024, essentiellement hors des places historiques

- En 2025, la demande placée devrait rester assez faible en AURA, en raison du **contexte macro-économique toujours difficile**. En témoigne la demande exprimée actuelle, morose.
- Conjugée à la hausse de l'offre, les valeurs **locatives devraient rester stables**.
- Le niveau **du stock redevient en revanche sain et plus équilibré** et les transactions futures viendront offrir de nouveaux référentiels sur un marché en perte de rotation
- Autrefois très contraints, **les délais de commercialisation des actifs s'allongent** et le rapport de force entre bailleurs et occupant retrouve un certain équilibre

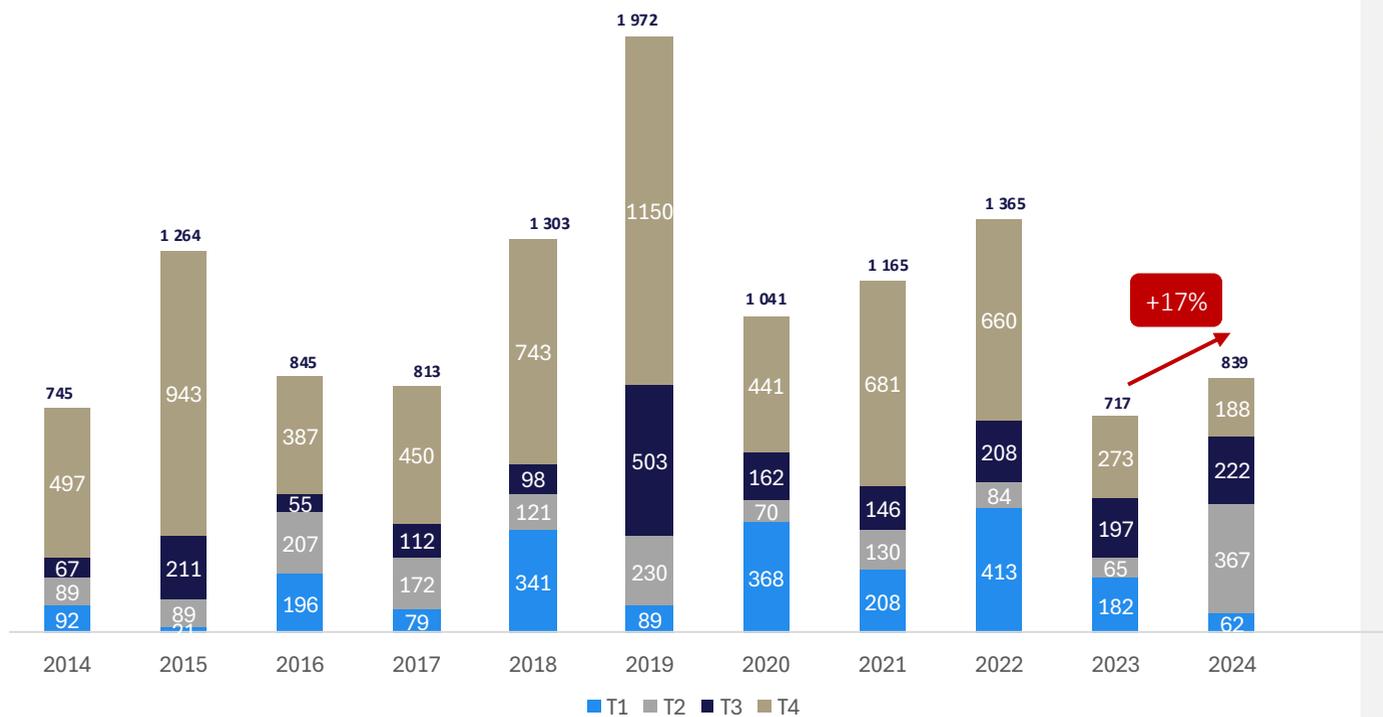


04

INVESTISSEMENT

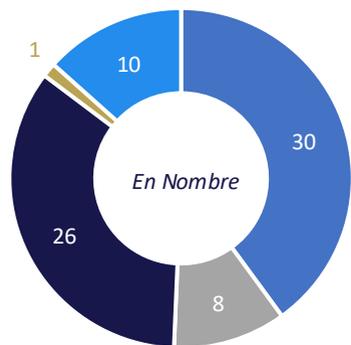


Évolution des volumes investis à Lyon et agglomération (en millions d'euros m€)

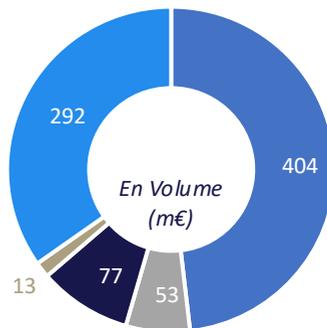


- ▶ Après une année 2023 marquée par un fort ralentissement des volumes investis, le marché lyonnais affiche une reprise en 2024 avec une hausse de 17 % des volumes investis. Cette dynamique permet de retrouver des niveaux comparables à ceux de 2016/2017, sans toutefois atteindre les performances enregistrées entre 2020 et 2022, dans un contexte économique encore incertain.
- ▶ Cette dynamique haussière des volumes investis est constatée sur l'ensemble des classes d'actifs étudiées, à l'exception du segment activité/mixte, qui enregistre une baisse de 26 %. Cependant, malgré cette baisse, le panier moyen augmente de 40%, conséquence directe de la présence renforcée des investisseurs institutionnels sur cette classe d'actif.
- ▶ Le marché dans son ensemble laisse entrevoir une reprise progressive en 2025/2026, sous réserve d'un environnement économique et politique plus favorable et plus stable.

Ventilation par typologie en nombre et en volume



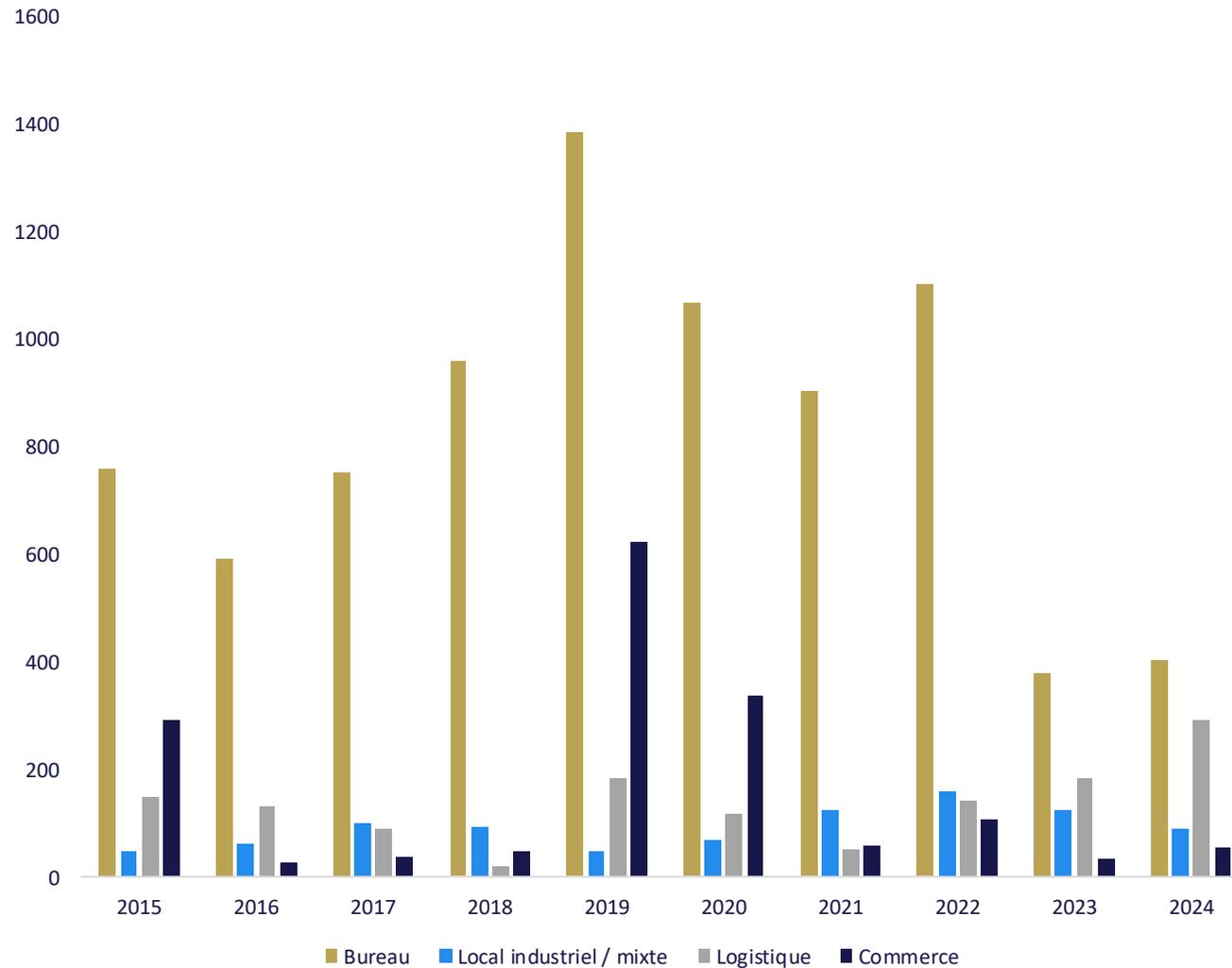
- Bureau
- Retail
- Activité
- Local mixte
- Logistique



- Bureau
- Retail
- Activité
- Local mixte
- Logistique



Évolution du volume d'investissement annuel par typologie (en millions d'euros m€)



- Le marché de l'investissement en bureau, après une année 2023 marquée par un recul historique des montants investis (-65 %), reste assez peu dynamique. On note cependant une légère augmentation des montants investis en 2024 par rapport à 2023. 67 % des transactions bureaux ont eu lieu à Lyon intramuros, illustrant une recherche de centralité et de sécurisation des investisseurs.
- En logistique, l'année est marquée par deux transactions de plus de 50M€, contre une seule en 2023. Fait notable, ces deux opérations ont été réalisées sur des actifs récents, confirmant l'attrait des investisseurs pour des produits modernes et adaptés aux exigences des utilisateurs.
- Les investisseurs anglo-saxons confirment leur présence sur le marché et leur forte appétence pour les locaux d'activité, les messageries et la logistique.
- Enfin, du côté des acquéreurs, la tendance observée en 2023 se poursuit : les investisseurs institutionnels et privés restent actifs, avec une recherche de granularité visant à diversifier leur patrimoine et à optimiser la gestion des risques.



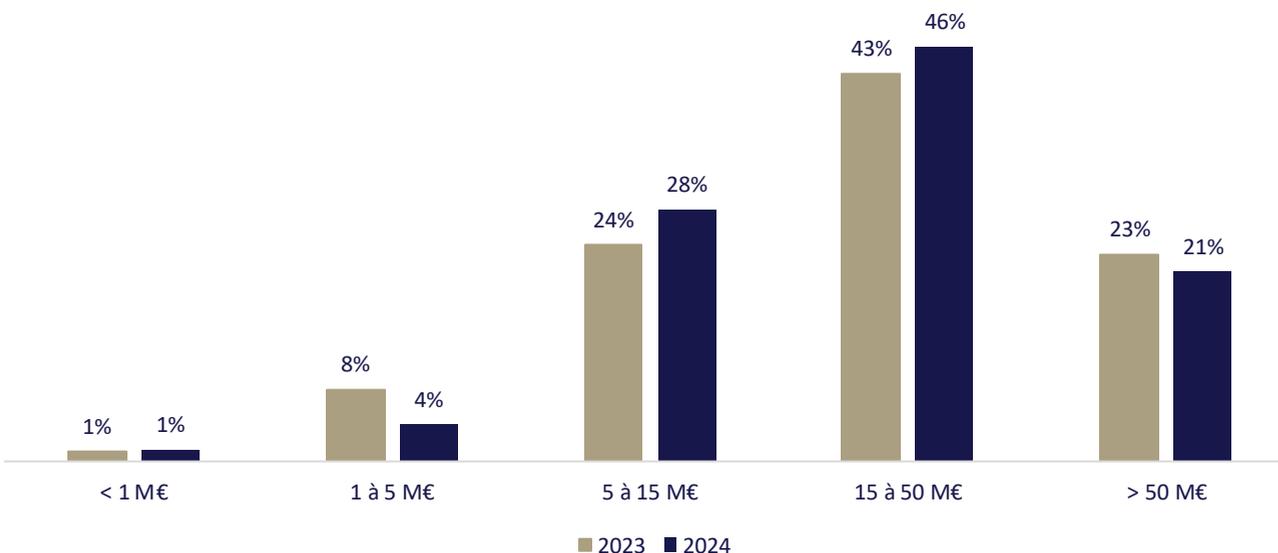
Ventilation par typologie et par tranche de volumes investis

	Bureau		Local industriel / mixte		Logistique		Commerce		Total	
	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE	CA	NOMBRE
< 1 M€	2,1 M€	3	5,2 M€	14	-	-	1,0 M€	3	8,3 M€	20
1 à 5 M€	13,4 M€	5	15,9 M€	6	1,4 M€	1	4,8 M€	2	35,5 M€	14
5 à 15 M€	125,5 M€	12	69,8 M€	7	35,0 M€	3	8,3 M€	1	238,6 M€	23
15 à 50 M€	263,0 M€	10	-	-	81,6 M€	4	39,1 M€	2	383,7 M€	16
> 50 M€	-	-	-	-	173,6 M€	2	-	-	173,6 M€	2
Total 2024	404,0 M€	30	90,9 M€	27	291,6 M€	10	53,2 M€	8	839,7 M€	75
Total 2023	379,2 M€	29	121,9 M€	42	181,5 M€	6	34,4 M€	3	717,0 M€	80

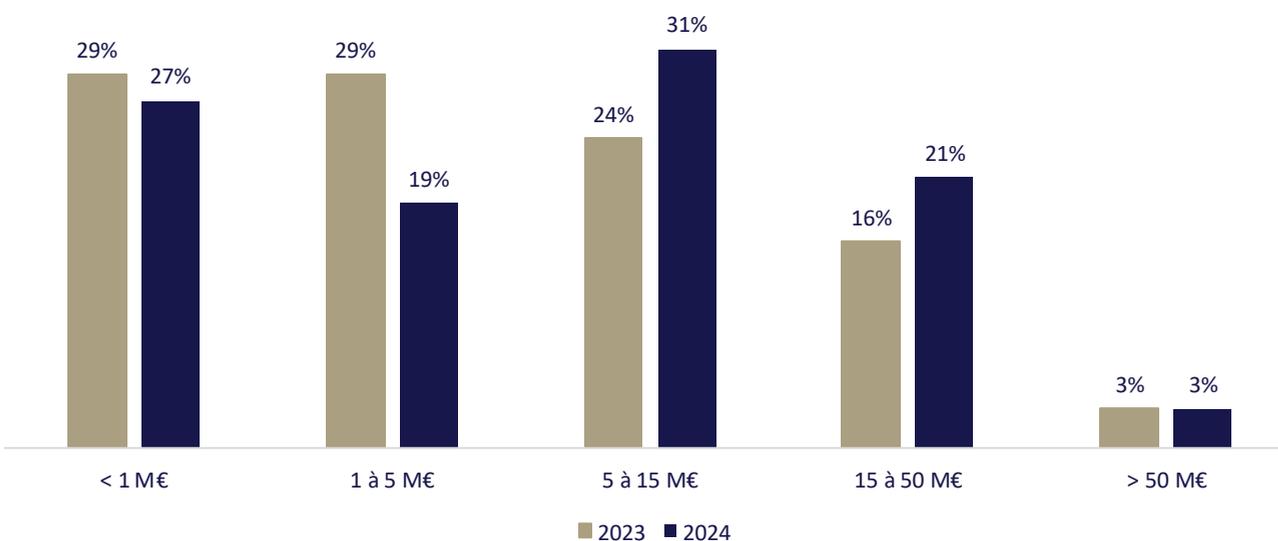


Analyse des volumes investis

Répartition par tranche de volumes investis



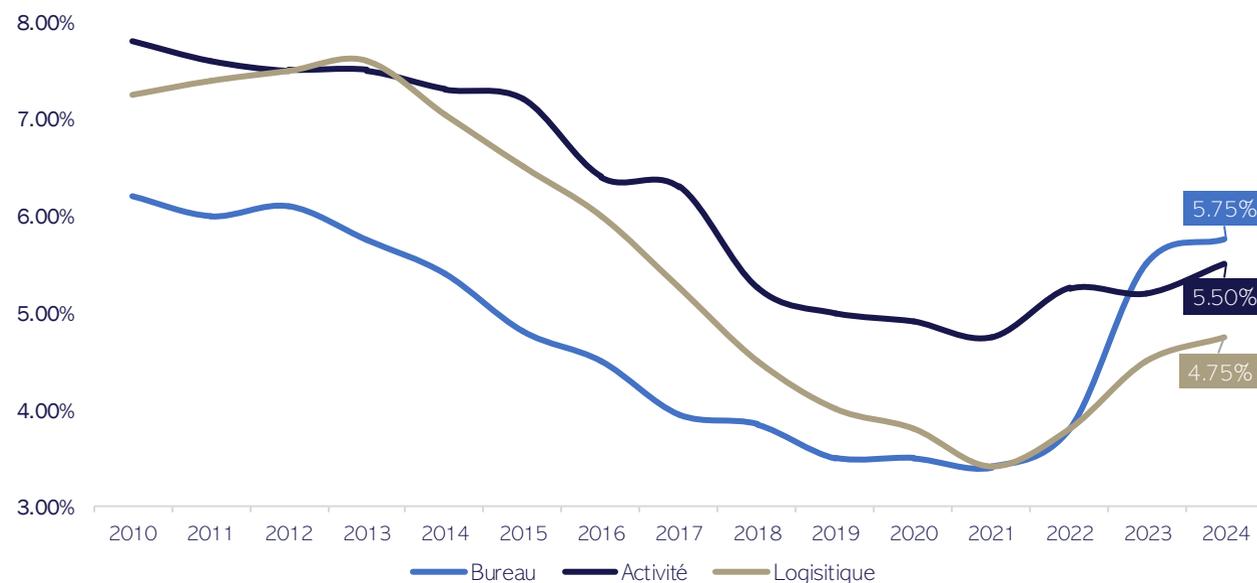
Répartition par nombre de transactions



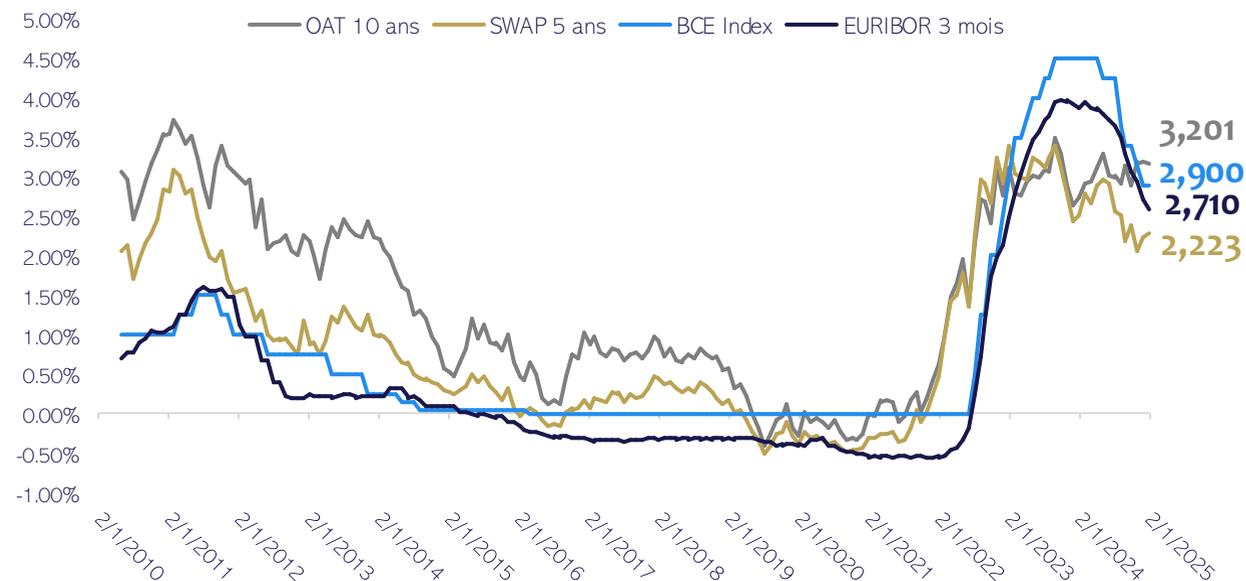
- En 2024, les actifs compris entre 5 et 25 M€ dominent le marché, aussi bien en nombre de transactions qu'en volume investi, traduisant une stratégie de dilution des risques des investisseurs.
- La part des volumes investis sur des actifs de plus de 50 M€ reste stable par rapport à 2023. Toutefois, il est à noter que les deux transactions majeures de cette catégorie concernent exclusivement la logistique et ont été réalisées sur des actifs récents. À elles seules, ces transactions représentent 21 % des volumes transactés sur l'année 2024.



Évolution des taux de rendement prime par typologie d'actif



Évolution des indices de référence impactant les taux d'emprunts



- Le taux prime à Lyon a été établi par consensus à 5,75 %, bien qu'aucune transaction récente ne puisse véritablement en attester. En effet, malgré la réalisation de belles opérations, aucune ne répond strictement aux critères du « prime ».
- En 2024, nous avons pu confirmer que les investisseurs étaient toujours disposés à accepter des rendements plus faibles pour les locaux d'activités que pour les bureaux.
- Jusqu'en 2022, les VEFA et les immeubles neufs concentraient les volumes de transactions les plus importants et affichaient les taux les plus bas. Cependant, en 2024, face à l'inversion du marché des bureaux et à la prudence accrue des financeurs, une seule VEFA a été conclue.
- L'OAT 10 ans, qui représente le coût de financement de l'État français, a atteint un pic en 2023 avant d'entamer une baisse progressive, signe d'anticipations de détente monétaire.
- L'EURIBOR 3 mois, indicateur du coût du crédit à court terme en zone euro, a également amorcé une baisse après un sommet en 2023.
- L'indice BCE, qui suit la politique monétaire de la Banque centrale européenne, montre une tendance similaire, laissant entrevoir une probable réduction des taux directeurs dans les mois à venir.
- Le SWAP 5 ans, un indicateur clé des taux à moyen terme, reflue également, ce qui pourrait signaler une détente progressive sur les financements à taux fixe.

CONCLUSIONS 2024

- ▶ En 2024, le marché de l'investissement immobilier tertiaire à Lyon a montré des signes de résilience malgré un contexte économique complexe. Le volume total des investissements s'est élevé à 837 millions d'euros, marquant une hausse de 17% par rapport à 2023, mais restant inférieur à la moyenne décennale de 1,2 Md transactés.
- ▶ L'absence de méga deal en bureaux (+ de 50 Millions €) a pesé sur les montants investis. En effet, seules deux transactions ont dépassé les 50 millions d'euros, et portent sur des actifs logistiques.
- ▶ Les investisseurs ont eu une politique d'attente et de diversification de leurs acquisitions, privilégiant des actifs centraux et de faible volume.
- ▶ Les arbitrages ont souvent été différés dans l'attente d'une stabilisation des prix et d'un retour des investisseurs.
- ▶ Le taux de rendement prime pour les bureaux est resté stable à 5,75 % en 2024.
- ▶ Bien que les volumes d'investissement soient inférieurs à la moyenne décennale en 2024, la tendance à la baisse s'est atténuée par rapport à l'année précédente. Les secteurs des bureaux et de la logistique ont maintenu une part significative des investissements. Les taux de rendement se sont stabilisés et nous notons une reprise de la confiance des investisseurs.

PERSPECTIVES 2025

- ▶ La fin d'année 2024 a laissé entrevoir des signaux encourageants. Après avoir très fortement ralenti, le marché semble avoir retrouvé les faveurs des investisseurs.
- ▶ De nombreux acteurs ont modifié leurs critères de recherches afin de s'adapter, pour les uns à leur collecte, et, pour les autres, aux convictions de leurs clients ou funds managers.
- ▶ La baisse des valeurs actées des deux dernières années va permettre aux différents plans d'arbitrage d'être mis en œuvre et d'animer ainsi le marché.

BUREAUX



GROUPE NAOS
Lyon 3^{ème}



MINISTÈRE DE LA JUSTICE
Lyon 3^{ème}



FROMONT BRIENS
Lyon 3^{ème}

ACTIVITÉS



BAP
Genas



ACTIVQUAD
Dagneux



SMSTIC
Vaulx-en-Velin

LOGISTIQUE – SIGNATURES ARTHUR LOYD LOGISTIQUE



MESSAGERIE
4 897 m²
Chassieu



LOGISTIQUE
8 800 m²
Caluire-et-Cuire



LOGISTIQUE
14 217 m²
Mions

INVESTISSEMENT



BUREAU
70 Rue Robert, 69006
3 500 m² de bâtiment



ACTIVITÉ
Genas, 69740
3 900 m² de bâtiment



BUREAU
Limonest, 69760
2 050 m² de bâtiment



Notre équipe études et marketing se tient à votre disposition pour vous accompagner dans chacun de vos projets :

grands comptes, investisseurs, grands utilisateurs, PME PMI, directeurs immobiliers... à chacun son étude !



Laure ECKENSCHWILLER
Responsable Études



Mathilde LOPEZ
Responsable Marketing



Clara NARDONNE
Chargée de communication



RECHERCHE DE LOCAUX

Déterminer votre situation, comprendre le marché, trouver le meilleur scénario, choisir la meilleure stratégie d'implantation.



COMMERCIALISATION D'ACTIFS

Suivre vos objectifs, trouver des solutions nouvelles, optimiser la valeur de vos actifs.



INVESTISSEMENT

Bénéficier d'évaluations, de conseils stratégiques selon les tendances de marché et son évolution.

**Vous souhaitez en savoir plus ?
Contactez notre Responsable Études**

Laure ECKENSCHWILLER
laureeckenschwiller@bricerobert.com
04 72 83 07 92

BUREAUX



Maryse CADEGROS
Directeur Général



Valérie MELON
Consultante
Associée



Pierre LABOPIN
Consultant Associé



Jonathan GARCIA
Consultant Associé



Paul CHAILLIOUX
Consultant Associé



Yasmina ZABAR
Consultante



Esthel BRUYERE
Assistante



Justine Reval
Assistante

LOCAUX D'ACTIVITÉS



Jean-Pascal DENYS
Président



François SALLES
Consultant Associé



Arthur MUSY
Consultant Associé



Clément DARLING
Consultant Associé



Edouard CHADAN
Consultant



Bastien SORG
Consultant



Victor GIRAUD
Consultant



Lauren HENRIQUES
Assistante



Gaëlle GRAVINA
Assistante



Agnès BUGUET
Directeur Associé



Louis-Robert LAJUGIE
Directeur



Quentin JACQUET
Consultant



Omide MOUNTASSIR
Consultant

RESSOURCES



Valérie BARBY
Attachée de
Direction



Mathilde LOPEZ
Responsable
Marketing



Laure ECKENSCHWILLER
Responsable Études



Clara NARDONE
Community Manager



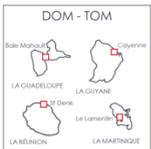
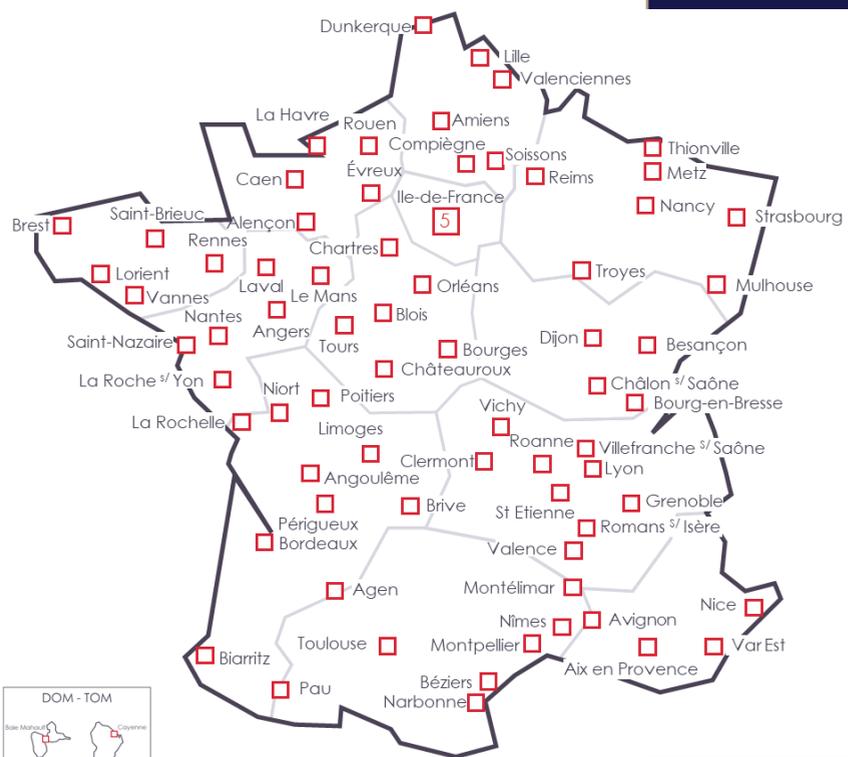
Cette édition 2025 a été réalisée par :
Jean-Pascal DENYS
Maryse CADEGROS
Valérie MELON
Louis-Robert LAJUGIE
Agnès BUGUET
Omide MOUNTASSIR
Laure ECKENSCHWILLER
Mathilde LOPEZ

Sources :
CECIMOBS janvier 2025 (Observatoire du Centre d'Etude et de Conjoncture Immobilière)
ARTHUR LOYD LOGISTIQUE – Didier TERRIER – 3 bureaux : Lille / Paris / Lyon



1^{ER} RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Depuis plus de 30 ans, le réseau Arthur Loyd fédère toutes les compétences de l'immobilier d'entreprise. Notre **maillage territorial**, au travers des agences régionales et des structures transversales, nous confère une véritable maîtrise de tous les marchés nationaux.



+ de **80**
agences
en France



3 130 000 m²
commercialisés



3 330 transactions



500 collaborateurs
motivés et qualifiés



64 M€ de CA

Agen Aix-en-Provence Alençon Amiens Angers Angoulême Avignon Besançon Béziers Biarritz Blois Bordeaux Bourg-en-Bresse Bourges Brest Brive Caen Chalon-sur-Saône Chartres Châteauroux Clermont-Ferrand Compiègne Dijon Dunkerque Evreux Grenoble La Roche-Sur-Yon La Rochelle Laval Le Havre Le Mans Lille Limoges Lorient Lyon Metz Montélimar Montpellier Mulhouse Nancy Nantes Narbonne Nice Nîmes Niort Orléans Paris Pau Périgueux Poitiers Reims Rennes Roanne Romans-sur-Isère Rouen Saint-Brieuc Saint-Etienne Saint Nazaire Seine et Marne Soissons Strasbourg Thionville Toulouse Tours Troyes Valence Valenciennes Vannes Var Est Vichy Villefranche-sur-Saône

arthur-loyd-lyon.com
Arthur Loyd **Brice Robert**

15 rue Bossuet, CS 90307
69452 Lyon cedex 06

Tél. 04 72 83 08 08 - e-mail : contact@bricerobert.com - www.arthur-loyd-lyon.com