

# ÉTUDE DE MARCHÉ

2025



Arthur  
Lloyd

arthur-loyd-lyon.com

**Brice Robert**

Marché de l'immobilier d'entreprise – agglomération lyonnaise

Bureaux • Locaux d'Activités • Logistique • Investissement

# Marché de l'immobilier d'entreprise

Lyon et son agglomération

## 2025, UNE DYNAMIQUE CONTRASTÉE

En 2025, le marché de l'immobilier d'entreprise à Lyon s'inscrit dans une phase d'ajustement, dans un environnement économique toujours exigeant mais plus lisible.

Le secteur des bureaux enregistre un recul de son activité, avec une demande placée en baisse et l'absence de méga-deals, traduisant un marché plus sélectif et recentré sur des surfaces intermédiaires. L'intramuros conserve néanmoins son rôle moteur, tandis que les utilisateurs privilégient des implantations qualitatives, bien desservies et adaptées aux nouveaux usages. Le segment du neuf et du restructuré marque le pas, reflet d'arbitrages budgétaires plus affirmés.

À l'inverse, le marché des locaux d'activités confirme son redressement avec 276 466 m<sup>2</sup> placés (+7 %) et 320 transactions, porté par le retour des grandes opérations. Le Grand Est renforce sa domination (57 % des volumes) et plusieurs secteurs retrouvent un niveau proche de leur moyenne décennale. Dans un marché toujours structuré par les petites surfaces, la progression des volumes et la hausse du stock disponible contribuent à un environnement plus fluide, porteur d'opportunités pour 2026. Côté investissement, la sélectivité demeure de mise. Les investisseurs concentrent leurs stratégies sur des actifs sécurisés, performants et alignés avec les exigences environnementales, tout en restant attentifs aux opportunités créatrices de valeur.

Dans ce contexte en recomposition, Brice Robert Arthur Loyd maintient son engagement, en apportant une lecture fine des marchés et un accompagnement sur mesure pour ses clients.



Jean-Pascal Denys  
Président



### LE RÉSEAU ARTHUR LOYD



**+80**  
agences



**500**  
collaborateurs



**3 410**  
transactions



**3,1 M m<sup>2</sup>**  
commercialisés

### BRICE ROBERT ARTHUR LOYD



**1980**  
création



**24**  
collaborateurs



**138**  
Transactions  
2025



**89 010 m<sup>2</sup>**  
Commercialisés  
2025

# Sommaire

## 01 MARCHÉ DES BUREAUX

Page 5

- 
1. Parts 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.16*
  11. Conclusion et perspectives *p.40*
- 

## 02 MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

Page 41

- 
1. Chiffres clés et cartographie des secteurs *p.42*
  2. Analyse de la demande placée *p.43*
  3. Analyse des valeurs financières *p.46*
  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 Est *p.52*
  8. Zoom Extérieurs *p.54*
  9. Zoom Nord Isère *p.57*
  10. Zoom sur les petites et moyennes surfaces *p.58*
  11. Quelques projets livrés et à venir *p.60*
  12. Conclusion et perspectives *p.61*
- 

## 03 MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

Page 62

- 
1. Chiffres clés et cartographie des secteurs *p.63*
  2. La demande placée *p.64*
  3. L'offre sous 6 mois *p.65*
  4. L'offre potentielle *p.66*
  5. Conclusion et perspectives *p.67*
- 

## 04 INVESTISSEMENT

Page 68

- 
1. Analyse des volumes investis *p.69*
  2. Analyse des taux de rendement *p.73*
  3. Conclusion et perspectives *p.74*
- 

## 05 BRICE ROBERT ARTHUR LOYD

Page 75

- 
1. Expertise, Conseil et Personnalisation *p.76*
-

2025

*Lyon et son agglomération*

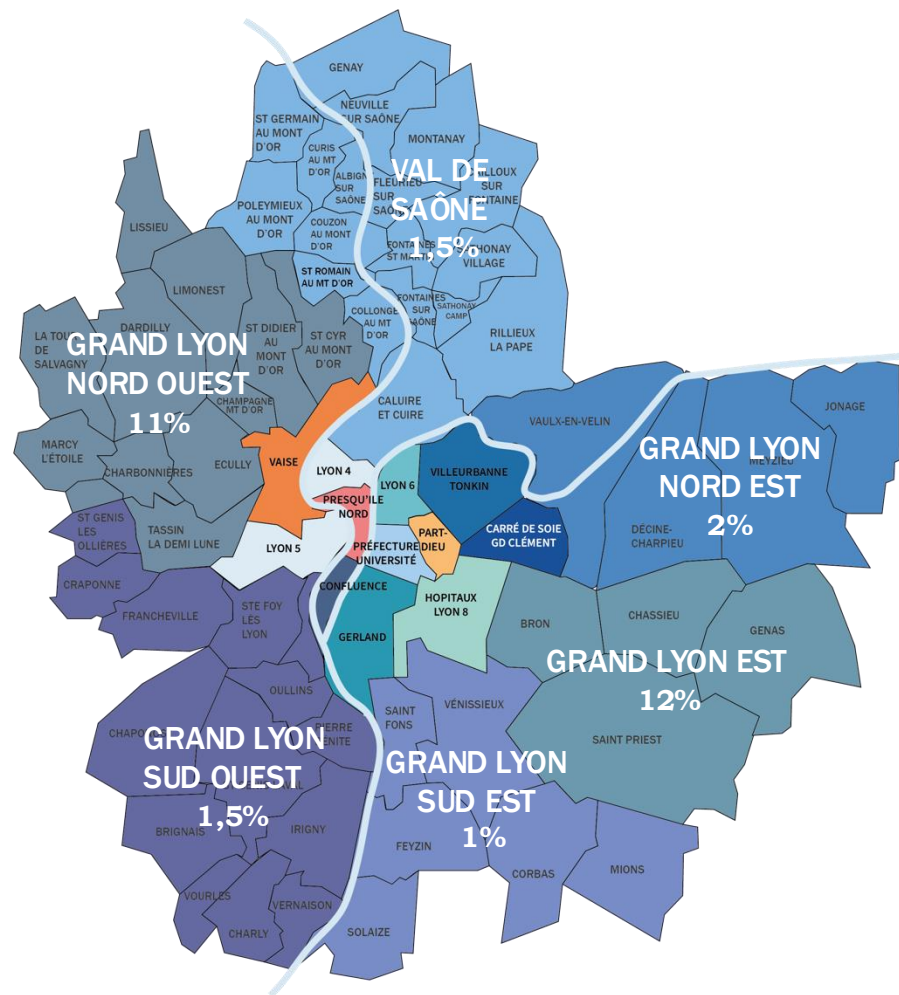
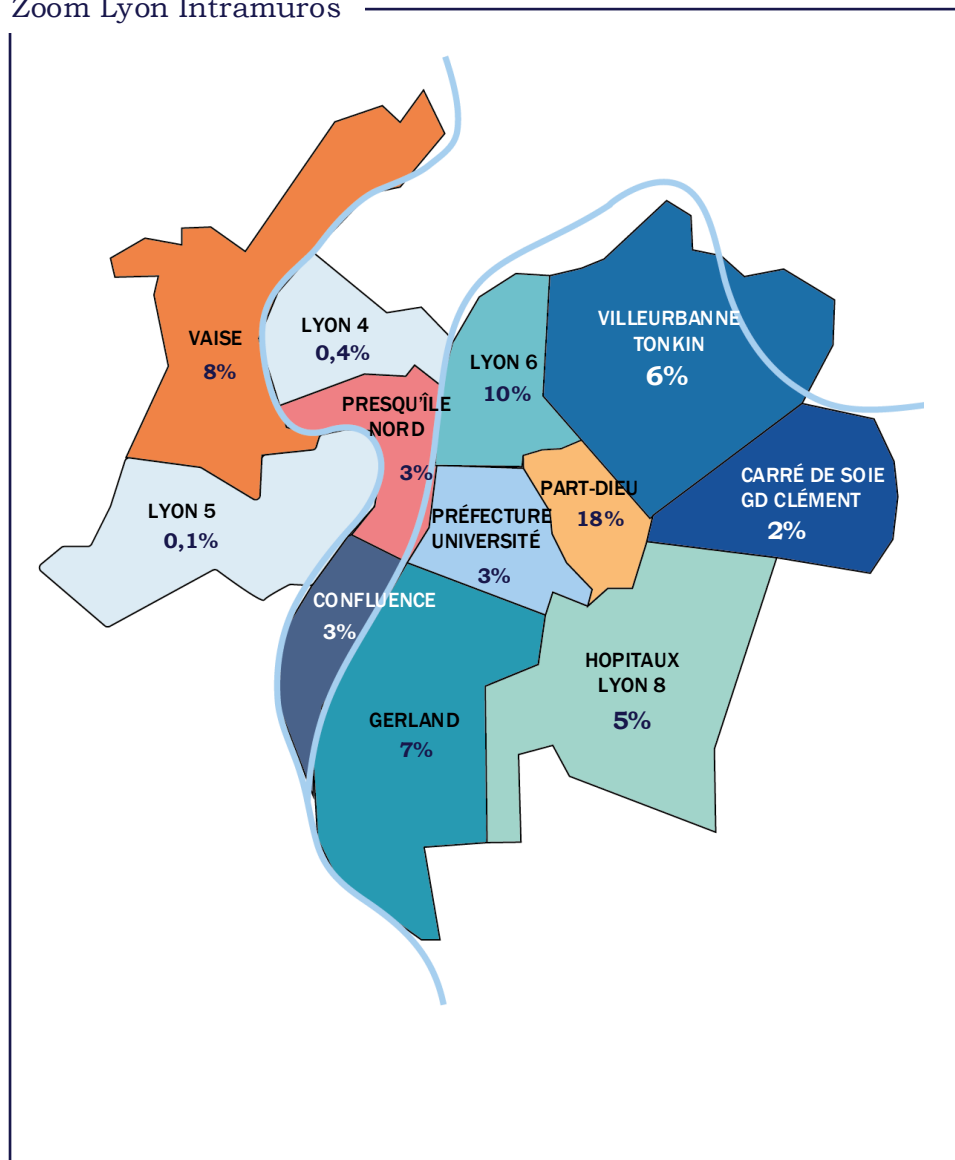
MARCHÉ DES BUREAUX

01

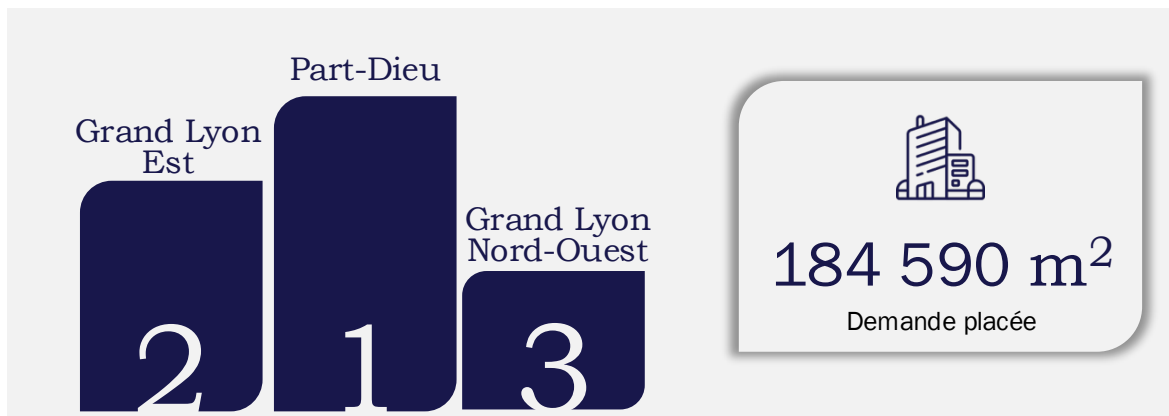


# 01 Parts de marché des secteurs

Zoom Lyon Intramuros



# 01 Chiffres clés 2025



449

Transactions



76 %

Part de la location  
dans les volumes placés



36 %

Part du neuf / restructuré  
dans les volumes placés



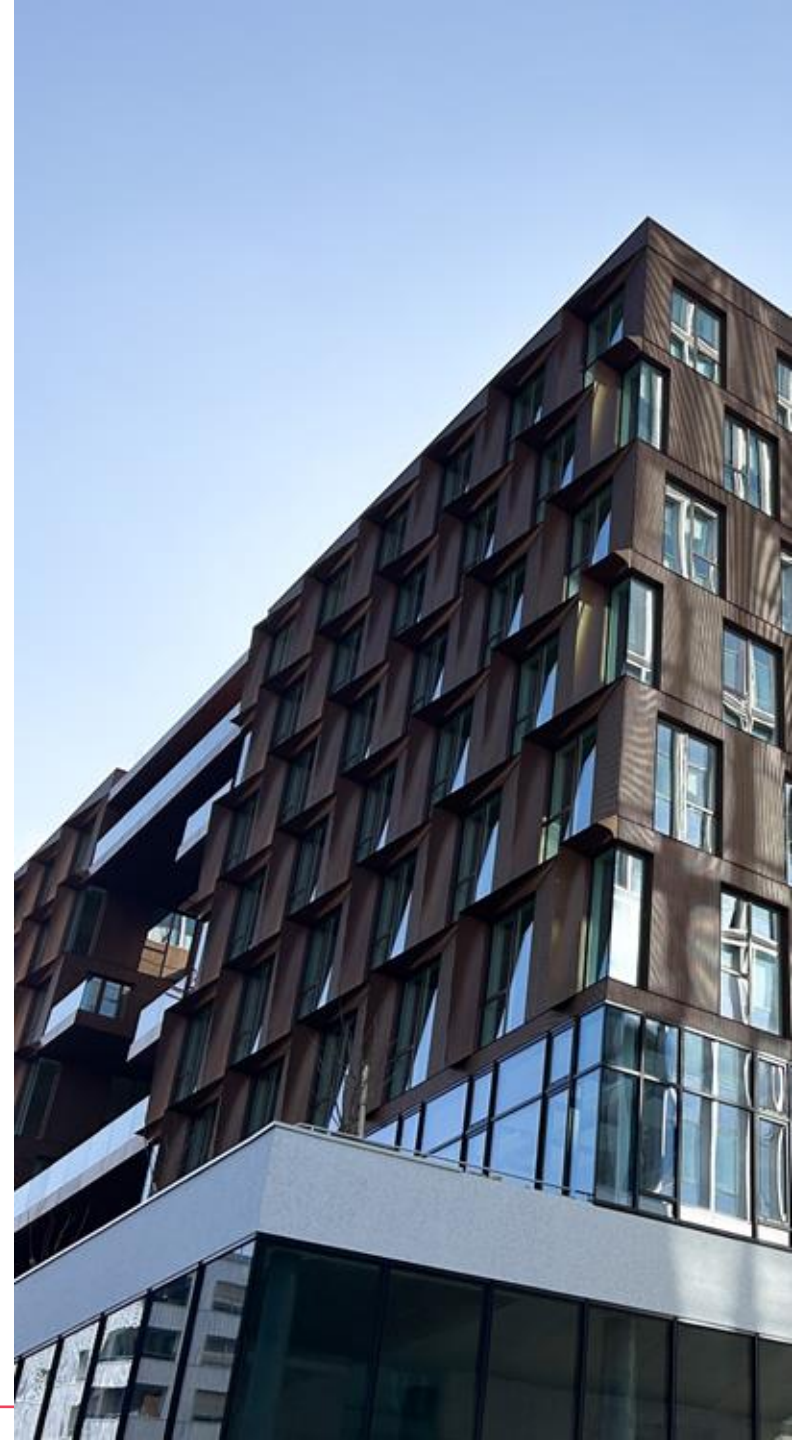
615 000 m<sup>2</sup>

Offre disponible à 6 mois



7,7 %

Taux de vacance à 6 mois



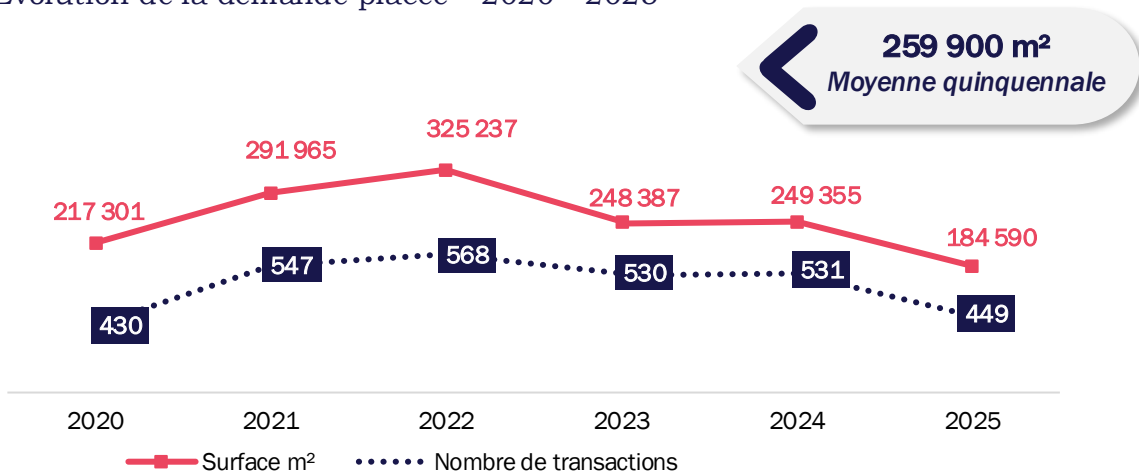
# 01 Parts de marché des secteurs

SECTEUR	VOLUME PLACÉ (m <sup>2</sup> ) (Nbre de transactions)		PART DE MARCHÉ (en m <sup>2</sup> placés)	TENDANCE vs 2024 - m <sup>2</sup> placés
PART-DIEU	36 328	64	20%	↓
GRAND LYON EST	22 303	53	12%	↓
GRAND LYON NORD OUEST	21 007	51	11%	↑
LYON 6 <sup>ème</sup>	16 993	33	9%	↑
VAISE	15 428	35	8%	↓
GERLAND	13 690	15	7%	↓
VILLEURBANNE-TONKIN	11 946	33	6%	↓
LYON 8 <sup>ÈME</sup> - HÔPITAUX	8 778	15	5%	↑
PRESQU'ÎLE NORD	5 877	45	3%	↓
CONFLUENCE	5 444	21	3%	↑
PRÉFECTURE - UNIVERSITÉS	4 952	18	3%	↓
GRAND LYON NORD-EST	4 230	5	2%	↑
CARRÉ DE SOIE - GRANDCLÉMENT	3 802	6	2%	↑
GRAND LYON SUD-OUEST	2 620	17	1,5%	↓
GRAND LYON SUD-EST	1 656	7	1%	↓
EST LYONNAIS	1 494	3	1%	↑
LYON 4 <sup>ÈME</sup>	689	3	0,4%	↓
LYON 5 <sup>ÈME</sup>	249	1	0,1%	↓
AUTRES EXTÉRIEURS	7 104	6	4 %	↓
<b>Total</b>	<b>18590</b>	<b>449</b>	<b>100%</b>	<b>↓</b>

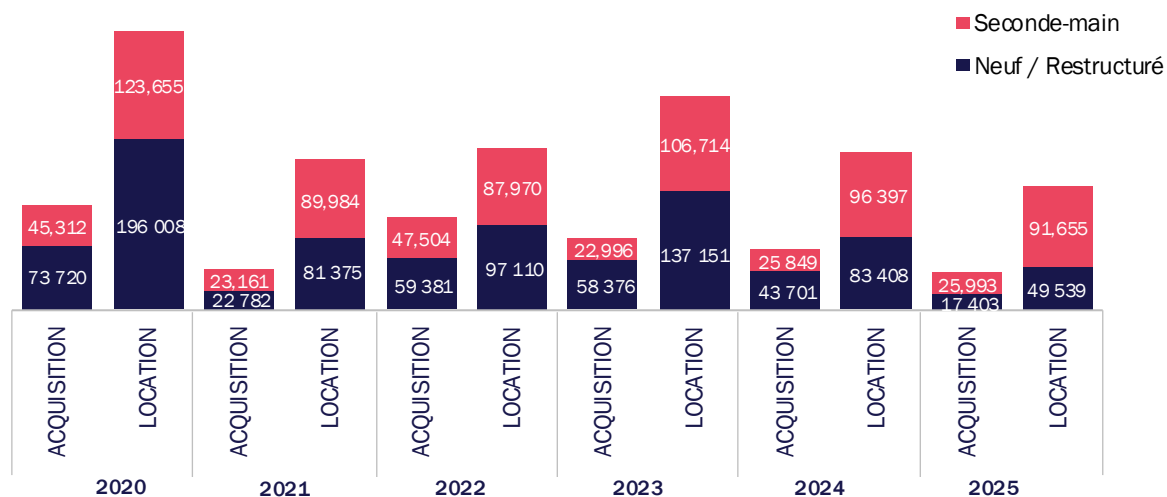


# 01 Analyse de la demande placée

Évolution de la demande placée – 2020 - 2025



Répartition Acquisition / Location par état d'immeuble – 2020 - 2025

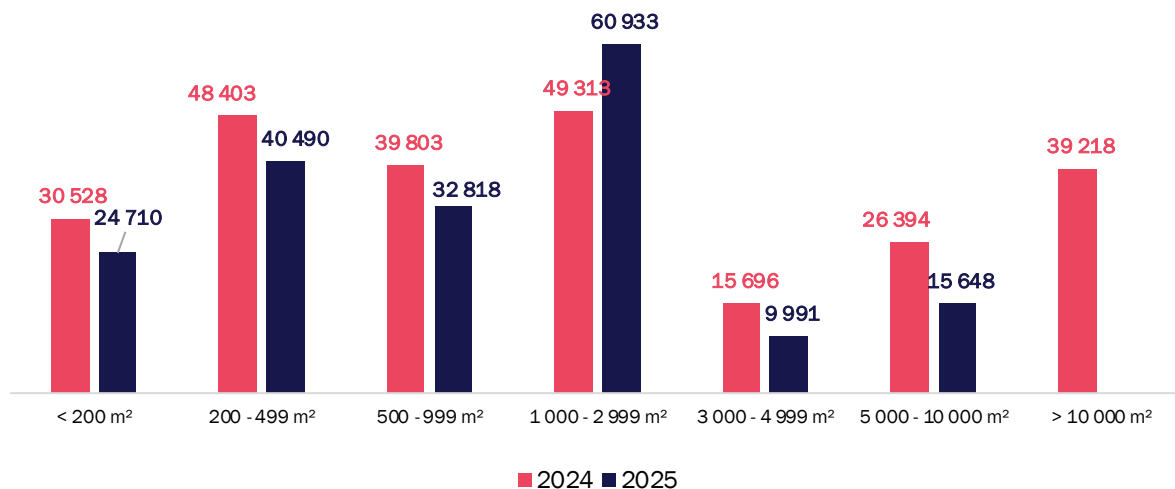


## Analyse

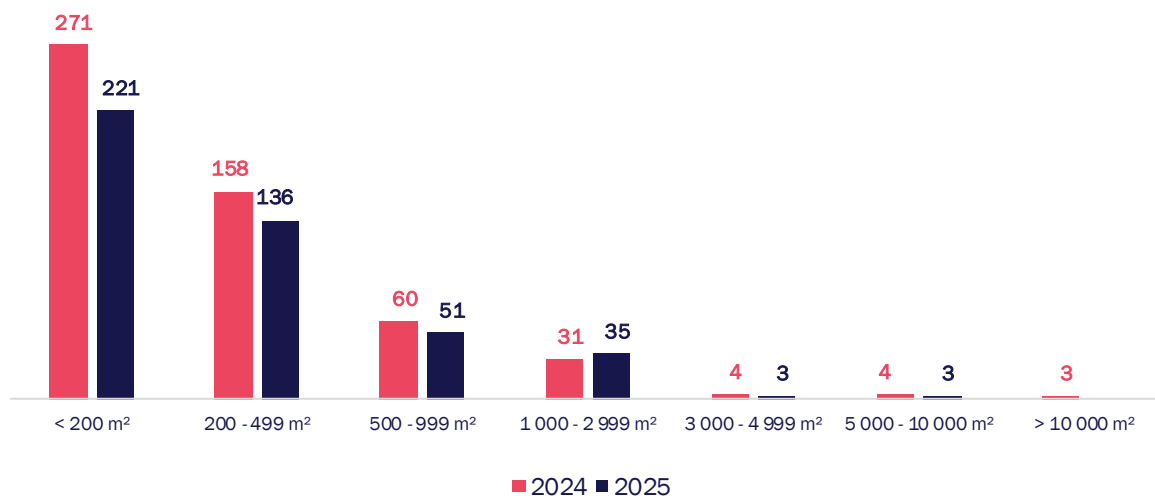
- En 2025, le marché des bureaux lyonnais s'inscrit clairement dans une phase de repli. Avec **184 590 m² placés pour 449 transactions**, l'activité recule nettement, affichant une **baisse de 26 % des volumes** et de **15 % du nombre de transactions** par rapport à l'année précédente. Ce décrochage traduit un ralentissement généralisé du marché tertiaire, dans un contexte économique et immobilier toujours contraint.
- Contrairement à 2024, l'année 2025 ne bénéficie d'aucun effet de soutien lié aux très grandes opérations. **Aucun méga-deal n'a été recensé**, et seules **trois transactions dépassent le seuil des 5 000 m²**, confirmant une nette érosion du segment des grandes surfaces. L'activité repose ainsi majoritairement sur des **surfaces intermédiaires**, devenues le cœur du marché cette année.
- Après avoir gagné du terrain en 2024, **l'acquisition marque le pas en 2025**, sa part dans les volumes placés reculant de **28 % à 24 %**. Cette évolution s'inscrit dans la tendance globale de ralentissement de l'activité bureaux, les utilisateurs privilégiant une posture plus attentiste face aux incertitudes économiques et à un contexte financier encore sélectif.
- Sur le plan géographique, **l'intramuros demeure largement dominant**, concentrant **67 % des volumes placés**. La **Part-Dieu** conserve sa position de premier pôle de marché. Toutefois, le podium évolue sensiblement, avec l'émergence de **deux secteurs extérieurs – le Grand Lyon Est et le Grand Lyon Nord-Ouest – aux côtés de la Part-Dieu**. Cette configuration s'explique par la structure même de la demande en 2025 : la part des **transactions supérieures à 1 500 m² est significative dans ces secteurs**, représentant **23 % des deals réalisés**.
- Enfin, le **segment du neuf et du restructuré enregistre un net repli**, sa part passant de **51 % en 2024 à 36 % en 2025**. Cette contraction reflète à la fois la baisse globale de la demande et une plus grande prudence des utilisateurs face à des niveaux de loyers élevés, dans un marché où les arbitrages budgétaires prennent une place croissante. Malgré tout, ces actifs conservent un positionnement stratégique sur les secteurs les plus établis, même si leur poids relatif s'atténue dans un contexte de marché ralenti.

# 01 Analyse des segments de surface

En volumes placés tous secteurs confondus – 2025 vs 2024



En nombre de transactions tous secteurs confondus – 2025 vs 2024



## Analyse

- Après une année 2024 portée par plusieurs méga-deals, l'année 2025 se caractérise par l'absence totale de transactions supérieures à 10 000 m². Dans ce contexte, le segment des surfaces comprises entre 1 000 et 3 000 m² est le seul à afficher une dynamique positive, avec une hausse de 24 % des volumes placés, traduisant un recentrage marqué du marché sur ce gabarit intermédiaire. Les autres segments de surface enregistrent, à l'inverse, un recul de l'activité.
- En nombre de transactions, la même tendance s'observe, bien que de manière plus modérée. Les transactions de 1 000 à 3 000 m² progressent de 31 à 36 opérations entre 2024 et 2025. Par ailleurs, le marché reste porté par les transactions inférieures à 500 m² qui représentent 35% des volumes placés et près de 80% du nombre de transactions.



# 01 Volumes placés par types d'activités

Top 5 des activités implantées en 2025  
(surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> en volumes placés)

SECTEUR NAF	VOLUMES PLACÉS	NOMBRE DE TRANSACTIONS	% DES VOLUMES PLACÉS
Activités spécialisées scientifiques et techniques	18 148 m <sup>2</sup>	4	22 %
Programmation informatique	13 663 m <sup>2</sup>	5	17 %
Activités financières et d'assurance	8 922 m <sup>2</sup>	5	11 %
Commerce de gros	7 273 m <sup>2</sup>	2	9 %
Enseignement	6 694 m <sup>2</sup>	3	8 %

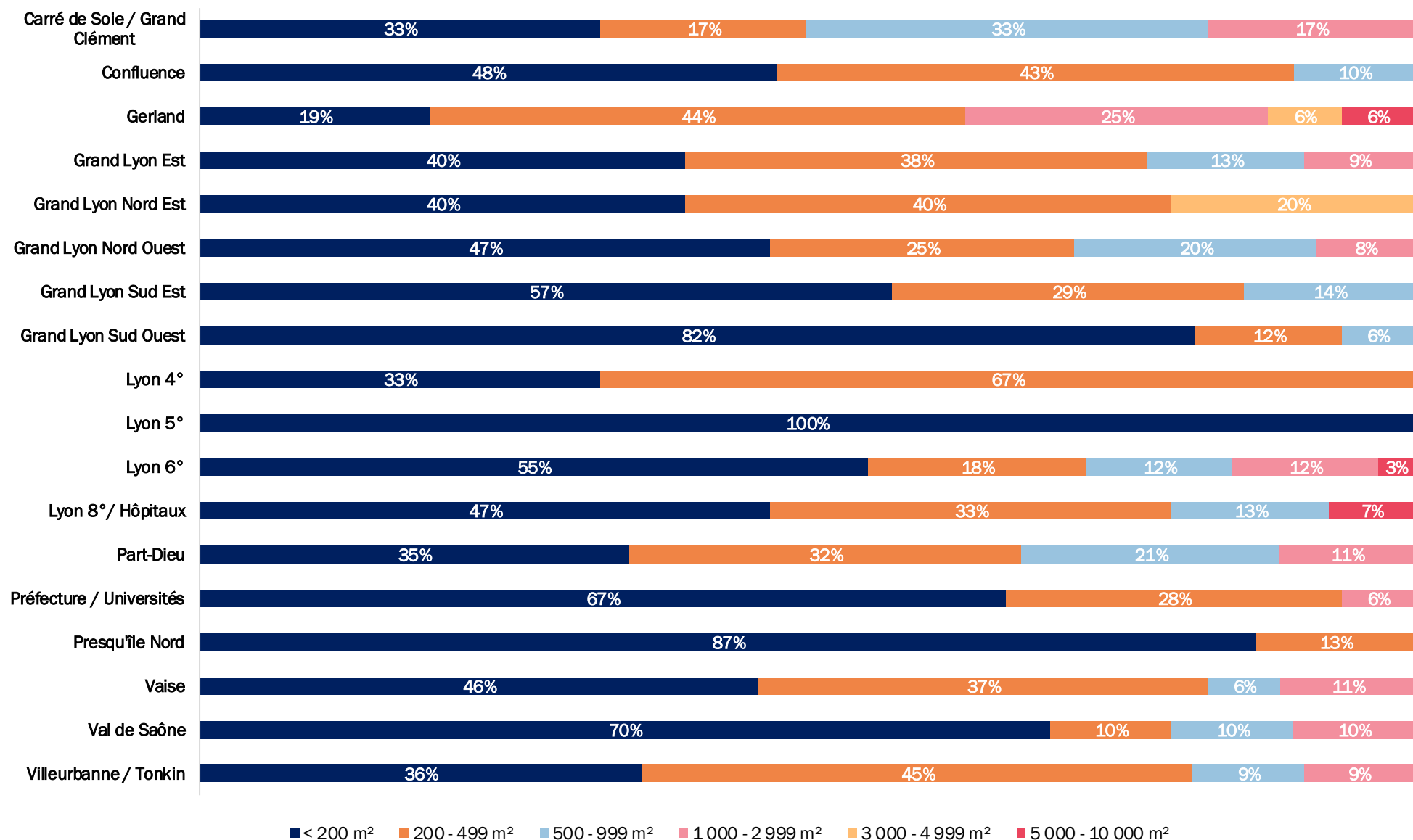
## Analyse

- En 2025, les **activités spécialisées, scientifiques et techniques** occupent la première place des transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, représentant **22 % des volumes placés**. Le secteur de la **programmation informatique** arrive en deuxième position avec **17 % des volumes**, porté par un nombre soutenu de transactions.
- Les **activités financières et d'assurance** se positionnent en troisième place et concentrent **11 % des volumes**, suivies par le **commerce de gros (9 %)** et le secteur de **l'enseignement (8 %)**.
- La répartition des volumes placés sur les transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> demeure relativement équilibrée entre les différents secteurs d'activité, reflétant la diversité des acteurs économiques présents sur le marché lyonnais.



# 01 Analyse des segments de surface par secteurs

Données en nombre de transactions



# 01 Analyse de l'offre disponible à 6 mois

Analyse du stock disponible à 6 mois – Taux de vacance par secteurs  
Données en date du 30.12.2025

	Taux de vacance	
INTRAMUROS	Presqu'île Nord	3 %
	Confluence	13 %
	Part-Dieu	8 %
	Lyon 6°	7 %
	Lyon 4°	4 %
	Lyon 5°	20 %
	Gerland	4 %
	Lyon 8° / Hôpitaux	14 %
	Vaise	11 %
	Préfecture / Universités	9 %
	Villeurbanne / Tonkin	10 %
Carré de Soie / Grand Clément	17 %	
<b>TOTAL INTRAMUROS</b>	<b>8 %</b>	
EXTÉRIEURS	Grand Lyon Nord Est	11 %
	Grand Lyon Est	11 %
	Grand Lyon Nord-Ouest	11 %
	Grand Lyon Sud Est	10 %
	Grand Lyon Sud-Ouest	2 %
	Autres extérieurs	3 %
<b>TOTAL EXTÉRIEURS</b>	<b>7 %</b>	
<b>TOTAL AGGLOMÉRATION</b>	<b>7,7 %</b>	



# 01 Les grands deals de 2025

Transactions > 2 000 m<sup>2</sup>

En 2025, sur **449 deals**, on compte **18 transactions > 2 000 m<sup>2</sup>**

IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE (m <sup>2</sup> )	ETAT IMMEUBLE	PRIX OU LOYER	PRENEURS
EVASYON	Lyon 3 <sup>ème</sup>	LOCATION	5 238	Neuf	260 €	SOPRA
ART BUILDING	Lyon 6 <sup>ème</sup>	LOCATION	5 228	Restructure	370 €	VAN CLEEF & ARPELS
CAMPUS JULES CARTERET	Lyon 7 <sup>ème</sup>	LOCATION	5 182	Seconde-main	210 €	EDVANCE
ILOT LAFAYETTE	Lyon 6 <sup>ème</sup>	LOCATION	3 377	Seconde-main	290 €	SERVICES DE L'ETAT
TO LYON	Lyon 3 <sup>ème</sup>	LOCATION	3 314	Neuf	330 €	WORDLINE France SAS
BUILDERS ECOLE D'INGÉNIEURS	Vaulx en Velin	ACQUISITION	3 300	Neuf	Valeur N.C.	BUILDERS SCHOOL
10 rue Jean Marcuit	Lyon 9 <sup>ème</sup>	LOCATION	2 873	Seconde-main	190 €	RYDGE CONSEIL
COMPTE PROPRE - SETC	Dardilly	ACQUISITION	2 593	Neuf	Valeur N.C.	TRANSPORTS CHEVALIER
SKY 56	Lyon 3 <sup>ème</sup>	LOCATION	2 389	Seconde-main	280 €	CREDIT MUTUEL
39 CITÉ	Lyon 3 <sup>ème</sup>	LOCATION	2 361	Restructure	260 €	QUEST EDUCATION GROUP
LE STREAM	Limonest	LOCATION	2 356	Seconde-main	145 €	S.I.T.E.S
ILENA PARK	Saint Priest	LOCATION	2 241	Seconde-main	135 €	SIEMENS
EQUINOX	Lyon 3 <sup>ème</sup>	LOCATION	2 175	Seconde-main	220 €	DIRCE
10 rue de Sévigné	Lyon 3 <sup>ème</sup>	ACQUISITION	2 163	Seconde-main	3 514 €	ITSF
GERLAND TECHNOPARK A2	Lyon 7 <sup>ème</sup>	ACQUISITION	2 135	Seconde-main	2 675 €	GENOWAY
AUDESSA	Lyon 3 <sup>ème</sup>	LOCATION	2 111	Neuf	350 €	BANQUE DES TERRITOIRES
55 SOIE	Villeurbanne	LOCATION	2 063	Neuf	170 €	VINCI CONSTRUCTION
EVEREST PARK III	Genas	LOCATION	2 045	Neuf	135 €	KEYENCE

# 01 Les grands deals de 2025

Transactions de 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>

En 2025, sur **449 deals**, on compte **23 transactions comprises entre 1 000 et 2 000 m<sup>2</sup>**

IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE (m <sup>2</sup> )	ETAT IMMEUBLE	PRIX OU LOYER	PRENEURS
SEYMOUR	Saint Priest	ACQUISITION	1 997	Neuf	3 230 €	DEKRA
IRIZIUM	Lyon 9 <sup>ème</sup>	LOCATION	1 800	Neuf	180 €	ASTEK
CŒUR CITÉ / 62 CITÉ	Lyon 6 <sup>ème</sup>	LOCATION	1 800	Seconde-main	230 €	THALES
50 ROOSEVELT	Lyon 6 <sup>ème</sup>	LOCATION	1 793	Restructure	380 €	EIGHT ADVISORY
21 rue Antonin Laborde	Lyon 9 <sup>ème</sup>	ACQUISITION	1 791	Seconde-main	Valeur N.C.	GAC TECHNOLOGIE
LE VILLETTE PART-DIEU	Lyon 3 <sup>ème</sup>	LOCATION	1 788	Seconde-main	230 €	CITINEA
LE PRIMATVERA	Lyon 3 <sup>ème</sup>	LOCATION	1 777	Neuf	350 €	FIDUCIAL BY LAMY
RACINES	Lyon 9 <sup>ème</sup>	LOCATION	1 772	Neuf	205 €	SQLI
5-7 chemin des Hirondelles	Dardilly	ACQUISITION	1 743	Seconde-main	1 721 €	TETRIS
ANTHEMIS	Lyon 3 <sup>ème</sup>	LOCATION	1 611	Seconde-main	240 €	AESIO MUTUELLE
6 rue de Lombardie	Saint Priest	LOCATION	1 560	Seconde-main	110 €	EIFFAGE IMMOBILIER CENTRE EST
AMBRE	Lyon 7 <sup>ème</sup>	LOCATION	1 548	Seconde-main	200 €	ADDIPSY
Rue des Péchères	Gleize	ACQUISITION	1 400	Neuf	2 700 €	
ESPACE TÊTE D'OR 2.0	Villeurbanne	LOCATION	1 275	Neuf	260 €	CEGID
WENGEN PARK	Rillieux la Pape	LOCATION	1 200	Neuf	Valeur N.C.	IWG REGUS
EVEREST PARK II	Genas	LOCATION	1 199	Neuf	120 €	EXPEDITORS INTERNATIONAL France
LE FONTENAY	Lyon 7 <sup>ème</sup>	ACQUISITION	1 112	Seconde-main	4 180 €	LADAPT
PARKVIEW	Villeurbanne	LOCATION	1 070	Seconde-main	225 €	ADE
50 ROOSEVELT	Lyon 6 <sup>ème</sup>	LOCATION	1 068	Restructure	380 €	NAXICAP
SPARK	Dardilly	LOCATION	1 056	Neuf	170 €	1000 et 1 repas
142 rue Duguesclin	Lyon 6 <sup>ème</sup>	LOCATION	1 033	Seconde-main	223 €	AFTRAL
OPALE	Lyon 7 <sup>ème</sup>	LOCATION	1 018	Seconde-main	185 €	EXYTE/ PHARMAPLAN
LE NEW AGE	Lyon 3 <sup>ème</sup>	LOCATION	1 017	Neuf	295 €	ICF

# 01 Projets et livraisons à venir

2026

2027

2028 et plus



**LE LAFAYETTE**  
14 000 m<sup>2</sup>  
Lyon 6  
**Loué**



**M+**  
25 881 m<sup>2</sup>  
Part-Dieu



**PING!**  
8 734 m<sup>2</sup>  
Villeurbanne  
**Loué**



**ILO**  
10 121 m<sup>2</sup>  
Part-Dieu



**BROOKLYN**  
6 931 m<sup>2</sup>  
Vaise



**BLOOM**  
5 024 m<sup>2</sup>  
Lyon 6



**SEED**  
8 085 m<sup>2</sup>  
Lyon 6



**VEJO**  
16 307 m<sup>2</sup>  
Part-Dieu



**LE KI**  
20 081 m<sup>2</sup>  
Part-Dieu



**GEN'HOME**  
15 054 m<sup>2</sup>  
Lyon 7



**75 ALSACE**  
4 837 m<sup>2</sup>  
Villeurbanne



**VERTICAL**  
5 211 m<sup>2</sup>  
Gerland



**ARKÖ**  
3 899 m<sup>2</sup>  
Villeurbanne



**VIATERRA**  
4 458 m<sup>2</sup>  
Villeurbanne



**LE CARAT**  
14 390 m<sup>2</sup>  
Part-Dieu



**ABALONE**  
4 401 m<sup>2</sup>  
Limonest



**LATARJET**  
2 515 m<sup>2</sup>  
Lyon 8



**LUMINE & SENS**  
5 246 m<sup>2</sup>  
Lyon 8



**LE THOMAS**  
3 030 m<sup>2</sup>  
Lyon 8



**MELTING**  
3 983 m<sup>2</sup>  
Villeurbanne



**MEANING**  
6 019 m<sup>2</sup>  
Villeurbanne

Surfaces à titre indicatif  
Liste non exhaustive

# 01 Analyse de 15 secteurs de la Métropole Lyonnaise

Notre étude porte sur un découpage en 15 secteurs représentatifs du marché.

Presqu'île Nord *p. 17*

Confluence *p. 18*

Part-Dieu *p. 19*

Préfecture - Universités *p. 21*

Lyon 6<sup>ème</sup> *p. 23*

Gerland *p. 25*

Hôpitaux - Lyon 8 *p. 27*

Vaise *p. 28*

Villeurbanne – Tonkin *p. 30*

Carré de Soie – Grand Clément *p. 32*

Grand Lyon Nord-Ouest *p. 33*

Grand Lyon Sud-Ouest *p. 35*

Grand Lyon Nord-Est *p. 36*

Grand Lyon Est *p. 37*

Grand Lyon Sud-Est *p. 39*

# 01 Secteur de la Presqu'île Nord

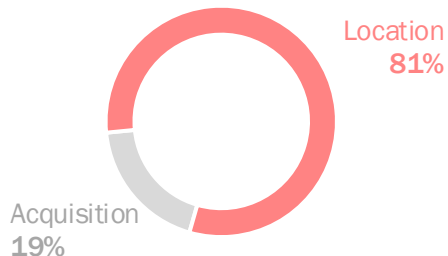
## 3 %

Part de marché dans la  
Métropole lyonnaise

2023 : 3%  
2024 : 4%

## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



5 877 m<sup>2</sup>  
placés



45  
Transactions

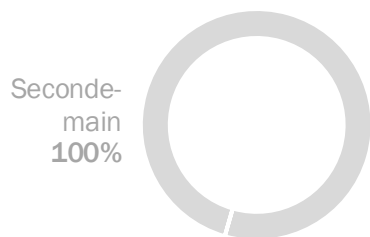
## Analyse

*Presqu'île Nord : un marché centré sur les très petites surfaces*

- En 2025, le marché tertiaire de la **Presqu'île Nord** enregistre **5 877 m<sup>2</sup> placés**, soit une baisse de **43 %** par rapport à 2024, accompagnée d'un **recul du nombre de transactions à 45 signatures (-26 %)**. Cette évolution traduit un ralentissement global du volume tout en conservant un **niveau d'activité transactionnelle relativement soutenu**.
- Le marché reste **largement dominé par le seconde-main**, et la répartition **acquisition/location** se maintient stable par rapport à 2024. La dynamique observée confirme un **recentrement sur les très petites surfaces**, avec **84 % des transactions portant sur des locaux de moins de 200 m<sup>2</sup>**, contre 75 % l'an dernier. Ce profil témoigne de la prépondérance des **PME et TPE** dans le tissu économique local, en quête de bureaux centraux et accessibles.
- Malgré la baisse des volumes placés, la **Presqu'île Nord conserve son attractivité** grâce à sa centralité, la proximité des commerces et services, et l'excellente desserte en transports en commun.

## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 36%



## 3 %

Taux de vacance  
12 000 m<sup>2</sup>

Stock disponible à 6 mois  
615 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 7,7%

	2021	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés (m <sup>2</sup> )	11 933	8 866	17 692	10 378	5 877	↘
Nombre de transactions	41	49	56	61	45	↘
Panier moyen(m <sup>2</sup> )	291	181	316	170	131	↘
Valeurs à l'acquisition médianes dans le seconde-main	4 087€/m <sup>2</sup>	5 799€/m <sup>2</sup>	5 426 €/m <sup>2</sup>	5 889 €/m <sup>2</sup>	4 534 €/m <sup>2</sup>	↘
Valeurs à l'acquisition médianes dans le neuf / restructuré	-	-	-	-	-	-
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	212 €/m <sup>2</sup> *	-	227 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup> *	-	-
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	254 €/m <sup>2</sup>	279 €/m <sup>2</sup>	273 €/m <sup>2</sup>	276 €/m <sup>2</sup>	278 €/m <sup>2</sup>	↗
Part du neuf/restructuré	0,4%	-	43%	1%	0%	↗
Part de location	63%	93%	81%	85%	81%	↘

\*une seule valeur

# 01 Secteur de Confluence

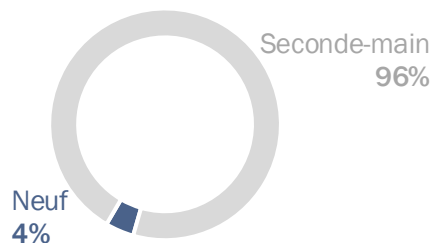
## 3 %

Part de marché dans la  
Métropole lyonnaise

2023 : 10%  
2024 : 1%

## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 36%



## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



## 13 %

Taux de vacance  
34 000 m<sup>2</sup>

Stock disponible à 6 mois

615 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 7,7%



5 444 m<sup>2</sup>  
placés



21  
Transactions

## Analyse

*Confluence : une reprise modérée portée par quelques transactions*

- En 2025, le marché tertiaire de **Confluence** enregistre **5 444 m<sup>2</sup> placés**, soit une **augmentation de 91 %** par rapport à 2024, accompagnée d'un **nombre de transactions en hausse de 31 % à 21 signatures**. Cette reprise marque un **retour par rapport aux très faibles volumes de 2024**, mais reste **loin des niveaux observés en 2022 et 2023**, et retrouve plutôt ceux de 2020-2021.
- Le volume placé est soutenu par **deux transactions de taille moyenne** (662 m<sup>2</sup> et 725 m<sup>2</sup>), qui compensent l'absence de grandes signatures, alors que la plus grande transaction de 2024 n'avait atteint que 552 m<sup>2</sup>.
- La **part de l'acquisition augmente**, tandis que la **part du neuf recule fortement**, passant de 14 % en 2024 à seulement 4 % en 2025. Le marché demeure **largement dominé par la location**, et le **panier moyen reste modeste**, confirmant que les TPE et PME constituent la majorité des utilisateurs du secteur.
- Enfin, les **loyers et l'offre disponible restent stables**, témoignant d'un marché plus équilibré et d'une attractivité durable du secteur grâce à son **cadre moderne et son excellente accessibilité**, qui restent des leviers clés pour attirer de nouvelles entreprises si l'offre s'adapte aux besoins.

	2021	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés	6 417	12 551	24 441	2 851	5 444	↗
Nombre de transactions	26	18	28	16	21	↗
Panier moyen	247	697	873	178	259	↗
Valeurs à l'acquisition médianes dans le seconde-main	3 597 €/m <sup>2</sup>	4 018 €/m <sup>2</sup>	3 056 €/m <sup>2</sup>	3 733 €/m <sup>2</sup>	4 189 €/m <sup>2</sup>	↗
Valeurs à l'acquisition médianes dans le neuf / restructuré	-	-	5 300 €/m <sup>2</sup>	-	5 000 €/m <sup>2</sup>	-
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	254 €/m <sup>2</sup>	252 €/m <sup>2</sup>	263 €/m <sup>2</sup>	255 €/m <sup>2</sup>	-	-
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	228 €/m <sup>2</sup>	227 €/m <sup>2</sup>	238 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>	241 €/m <sup>2</sup>	↗
Part du neuf/restructuré	40%	25%	72%	14%	4%	↘
Part de location	84%	99%	69%	95%	73%	↘

# 01 Secteur de la Part-Dieu

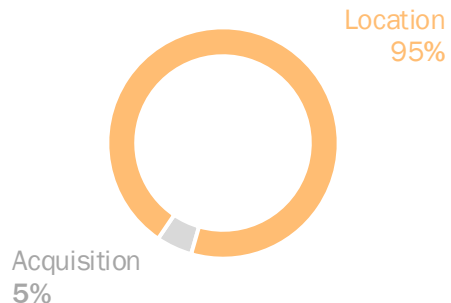
## 20 %

Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2023 : 18%  
2024 : 23%

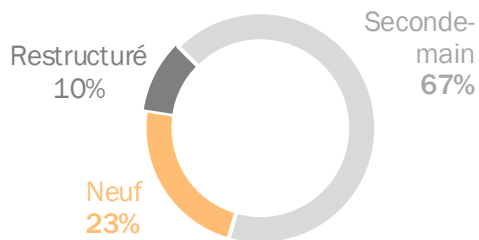
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 36%



## 8 %

Taux de vacance  
104 290 m<sup>2</sup>

Stock disponible à 6 mois  
615 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 7,7%



36 238 m<sup>2</sup>  
placés



64  
Transactions

## Analyse

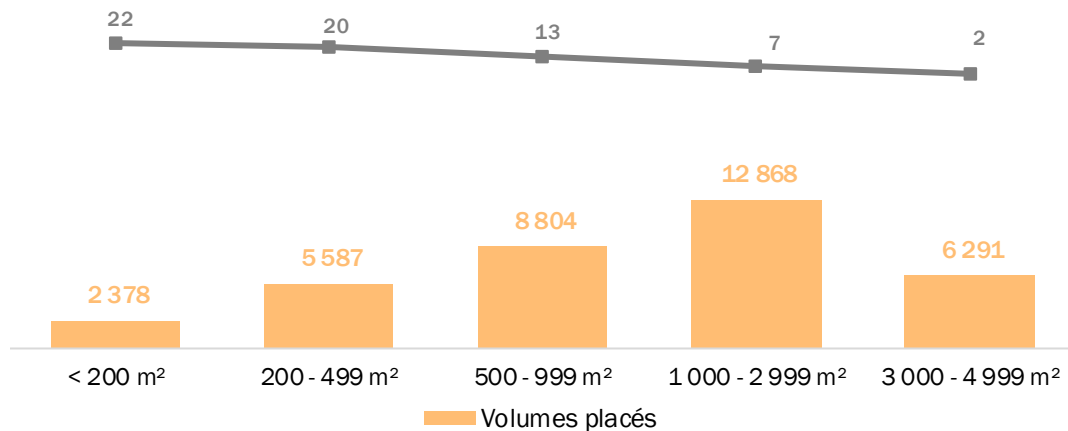
*Un marché toujours attractif mais marqué par un ralentissement global des transactions*

- Le marché de La Part-Dieu en 2025 se distingue par un contraste entre le maintien de son attractivité et un ralentissement marqué du rythme transactionnel. Avec **36 238 m<sup>2</sup> placés sur l'année**, le volume global reste relativement soutenu, mais le nombre de transactions diminue à **64**, contre 69 en 2024, traduisant une contraction de près de **7 %** du nombre de signatures. Cette baisse s'accompagne également d'une diminution du **panier moyen**, qui passe à **568 m<sup>2</sup>**.
- Contrairement à 2024, aucune transaction de grande ampleur n'est venue soutenir le volume global. L'ensemble des segments du marché est donc impacté, ce qui se traduit par une répartition des surfaces placées plus équilibrée, sans concentration autour de méga-deals ponctuels. Malgré cela, La Part-Dieu conserve son statut de **secteur le plus attractif de l'agglomération lyonnaise**, notamment pour les entreprises recherchant un emplacement central et stratégique.
- La part de la **location reste majoritaire**, représentant **95 %** des surfaces placées, tandis que le **seconde-main** continue de dominer le marché avec **67 % des transactions**, soulignant l'importance des opportunités existantes pour les utilisateurs souhaitant s'implanter rapidement. Par ailleurs, on observe une diminution du loyer neuf/restructuré, qui s'explique néanmoins par une part importante de transactions dans le restructuré impactant ainsi la médiane observée.
- Le marché enregistre également une **augmentation du stock disponible**, conséquence des libérations prévues en 2026. Cette dynamique pourrait offrir de nouvelles opportunités pour les entreprises, mais elle traduit aussi une tension potentielle sur les loyers et la rotation des surfaces. L'année 2026 sera donc cruciale pour observer si le secteur parvient à maintenir son attractivité malgré la baisse du nombre de transactions et la disparition des méga-deals.

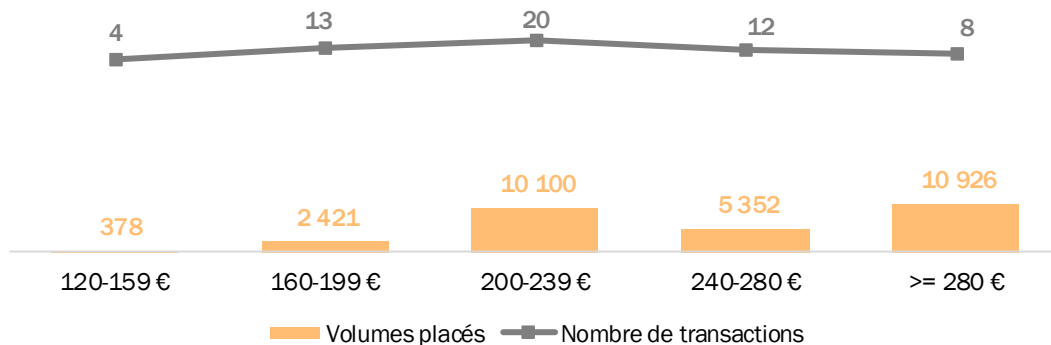
	2021	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés (m <sup>2</sup> )	39 207	76 717	44 256	56 449	36 238	↘
Nombre de transactions	80	84	82	69	64	↘
Panier moyen (m <sup>2</sup> )	490	913	540	818	568	↘
Valeurs à l'acquisition médianes dans le neuf / restructuré	-	-	-	-	-	-
Valeurs à l'acquisition médianes dans le seconde-main	3 198 €/m <sup>2</sup>	3 718 €/m <sup>2</sup>	5 351 €/m <sup>2</sup>	5 288 €/m <sup>2</sup>	4 431 €/m <sup>2</sup>	↘
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	322 €/m <sup>2</sup>	310 €/m <sup>2</sup>	309 €/m <sup>2</sup>	338 €/m <sup>2</sup>	308 €/m <sup>2</sup>	↘
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	216 €/m <sup>2</sup>	216 €/m <sup>2</sup>	242 €/m <sup>2</sup>	235 €/m <sup>2</sup>	231 €/m <sup>2</sup>	↘
Part du neuf/restructuré	45%	63%	35%	53%	36%	↘
Part de location	95%	73%	98%	85%	95%	↘

# 01 Secteur de la Part-Dieu

## Segments de surfaces



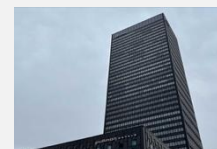
## Valeurs locatives



## Top 3 des transactions



**SERVICES DE L'ETAT**  
3 377 m² - ILOT LAFAYETTE  
Location - 290 €



**WORLDLINE France**  
3 314 m² - TO LYON  
Location - 330 €/m²



**DIRCE**  
2 389 m² - EQUINOX  
Location - 220 €/m²

## Quelques livraisons et projets

- ILO
- Vejjo
- M+
- Le Ki
- Seed
- Bloom

## L'info en +



Dans le cadre du vaste programme de requalification du quartier de La Part-Dieu, la Métropole de Lyon a engagé la réalisation du Bois de la Part-Dieu, un projet majeur de renaturation urbaine situé principalement entre le boulevard Vivier-Merle et la rue Garibaldi.

Ce nouvel aménagement prévoit la création d'environ un hectare d'espaces végétalisés au cœur du premier quartier d'affaires lyonnais, historiquement très minéral. L'objectif est multiple : réduire les îlots de chaleur urbains, améliorer le confort d'usage des espaces publics, favoriser les mobilités douces et renforcer l'attractivité globale du secteur. 🏡

Maryse CADEGROS

# 01 Secteur Préfecture / Universités

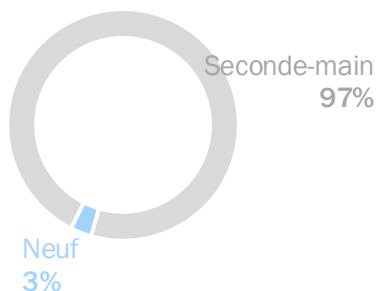
## 3 %

Part de marché dans la  
Métropole lyonnaise

2023 : 8 %  
2024 : 5 %

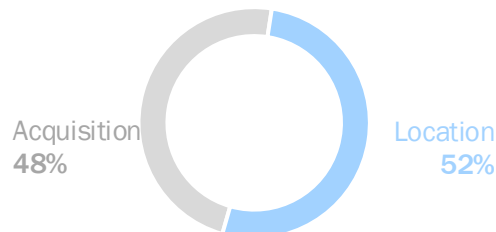
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 36 %



## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76 %



## 9 %

Taux de vacance  
29 970 m<sup>2</sup>

Stock disponible à 6 mois  
615 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 7,7%



4 952 m<sup>2</sup>

placés



18

Transactions

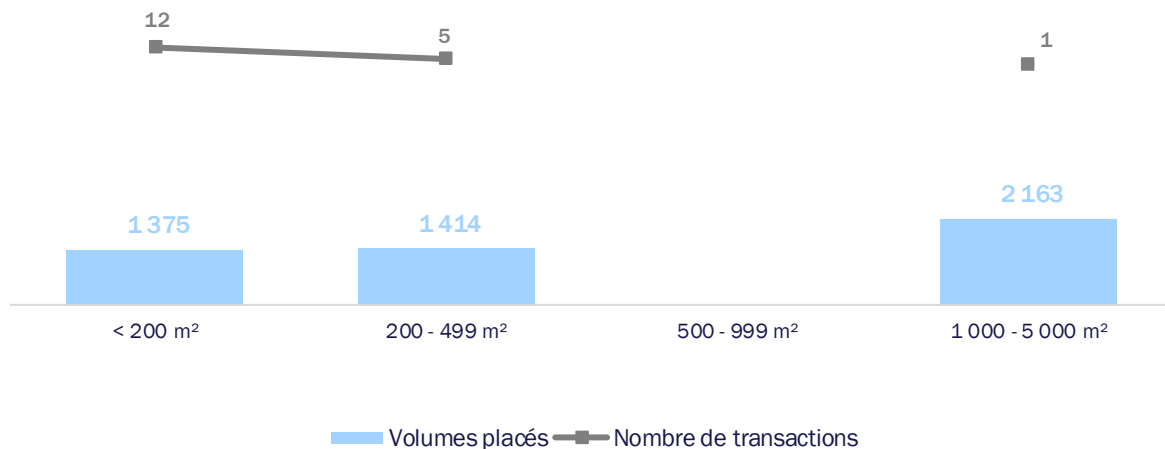
## Analyse

- En 2025, le secteur **Préfecture/Universités** enregistre un **recul marqué**, avec seulement **4 952 m<sup>2</sup> placés pour 18 transactions**, soit une baisse de **-60 % en volumes et de -42 % en nombre de transactions** par rapport à 2024. La demande placée se situe ainsi **bien en dessous de la moyenne quinquennale du secteur** (10 670 m<sup>2</sup>), traduisant un fort ralentissement de l'activité.
- Cette contraction fait fortement augmenter le **taux de vacance**, qui passe de **4 % à 9 %**, tandis que les répartitions acquisition/location et neuf/seconde main restent stables. Le marché est désormais dominé par les petites surfaces : **95 % des transactions sont inférieures à 400 m<sup>2</sup>**, le segment des petites surfaces restant le moteur principal de l'activité. Seule une opération à l'acquisition de **2 163 m<sup>2</sup>** vient compléter ce tableau.
- Cette évolution s'inscrit dans la continuité de 2024, où l'**installation du Groupe ADEQUAT sur une surface de 5 000 m<sup>2</sup> avait temporairement soutenu les volumes placés**. En l'absence d'opérations de grande taille cette année, le secteur reflète pleinement le **frein général de l'activité tertiaire** en 2025, tout en conservant un intérêt soutenu grâce à son emplacement stratégique et à la qualité de son offre locale.

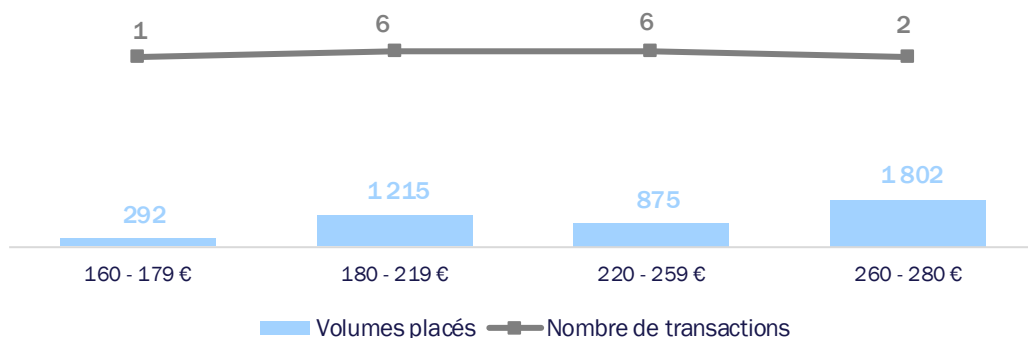
	2021	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés (m <sup>2</sup> )	7 153	8 233	18 675	12 133	4 952	↘
Nombre de transactions	28	32	42	31	18	↘
Panier moyen (m <sup>2</sup> )	255	257	445	391	275	↘
Valeurs à l'acquisition médianes dans le seconde-main	3 463 €/m <sup>2</sup>	4 184 €/m <sup>2</sup>	4 618 €/m <sup>2</sup>	3 883 €/m <sup>2</sup>	3 652 €/m <sup>2</sup>	↘
Valeurs à l'acquisition médianes dans le neuf / restructuré	-	-	-	-	-	-
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	194 €/m <sup>2</sup>	215 €/m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup>	216 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	↘
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	174 €/m <sup>2</sup>	199 €/m <sup>2</sup>	225 €/m <sup>2</sup>	248 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	↘
Part du neuf/restructuré	18%	14%	62%	8%	3%	↘
Part de location	88%	65%	91%	46%	52%	↘

# 01 Secteur Préfecture / Universités

## Segments de surfaces



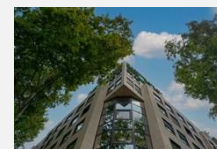
## Valeurs locatives



## Top 3 des transactions



**ITSF**  
2 163 m² 10 rue de Sévigné  
Lyon 3<sup>ème</sup>  
Acquisition - 3 514 €/m²



**ENORKA**  
337 m² Le Marechal  
Lyon 3<sup>ème</sup>  
Location - 195 €/m²



**HELLIO SOLUTIONS**  
302 m² La Colonne  
Lyon 3<sup>ème</sup>  
Location - 200 €/m²

## Quelques livraisons et projets

- ILO

## L'info en +



L'Université Jean Moulin Lyon 3 poursuit la transformation de son campus de la Manufacture des Tabacs avec l'ouverture en janvier 2026 du « 1/3 Lieu », un espace pensé pour les étudiants et le personnel. Ce lieu multifonctions propose des zones de travail collaboratif, des espaces de détente, des services de restauration et des activités culturelles, offrant un environnement plus convivial et stimulant pour la vie universitaire.

En améliorant l'attractivité et l'animation du secteur Préfecture-Université, ce projet pourrait également avoir des répercussions sur la dynamique des bureaux et services alentours. ”

Yasmina ZABAR

# 01 Secteur de Lyon 6<sup>ème</sup>

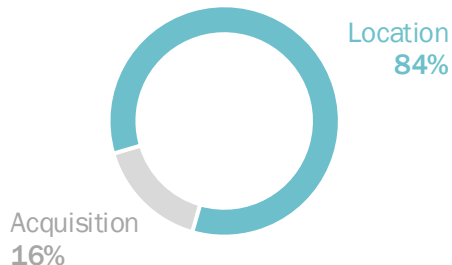
## 10 %

Part de marché dans la  
Métropole lyonnaise

2023 : 8%  
2024 : 4%

## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 36%



## 7 %

Taux de vacance  
18 890 m<sup>2</sup>

Stock disponible à 6 mois

615 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération

Taux de vacance total marché : 7,7%



16 993 m<sup>2</sup>

placés



33

Transactions

## Analyse

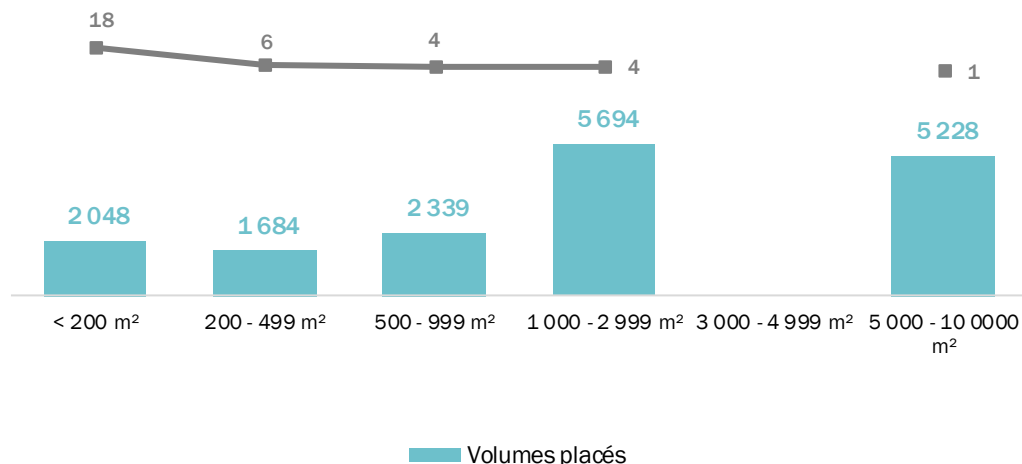
*Une progression soutenue du volume grâce à une grande transaction*

- En 2025, le marché tertiaire de **Lyon 6<sup>ème</sup>** enregistre un **volume placé de 16 993 m<sup>2</sup>**, en hausse de **40 %** par rapport à 2024, avec **33 transactions (+6,5 %)**. Cette progression du volume est principalement portée par **une grande transaction de 5 228 m<sup>2</sup> dans le restructuré**, qui dépasse largement la plus grande opération de l'an dernier (2 200 m<sup>2</sup>). Cette signature, qui concerne la prise à bail de l'entreprise VAN CLEEF & ARPELS au sein de l'immeuble Art Building explique également la **forte augmentation de la part du restructuré**, alors que le neuf représentait **une part quasi inexistante en 2024**.
- Le marché montre un **recentrage vers les grandes surfaces : 15 % des transactions concernent des surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>**, contre seulement 6 % en 2024. Le nombre total de transactions reste stable, montrant que l'activité n'a pas diminué, mais que le profil des surfaces demandées a évolué vers des implantations plus importantes.
- La **part de la location reste majoritaire et augmente fortement**, tandis que l'**acquisition diminue**, l'activité d'achat étant peu soutenue en 2025.

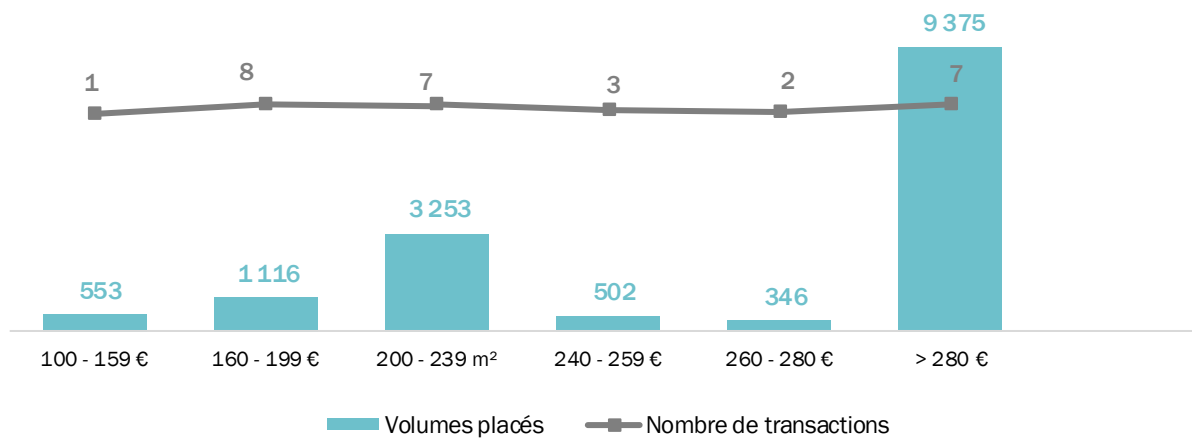
	2021	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés (m <sup>2</sup> )	6 947	7 948	3 547	12 133	16 993	↗
Nombre de transactions	27	33	20	31	33	↗
Panier moyen (m <sup>2</sup> )	257	241	177	326	515	↗
Valeurs à l'acquisition médianes dans le seconde-main	4 904 €/m <sup>2</sup>	5 195 €/m <sup>2</sup>	3 969 €/m <sup>2</sup>	4 384 €/m <sup>2</sup>	5 300 €/m <sup>2</sup>	↗
Valeurs à l'acquisition médianes dans le neuf / restructuré	-	-	-	-	6 780 €/m <sup>2</sup>	-
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	-	220 €/m <sup>2</sup>	-	-	374 €/m <sup>2</sup>	-
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	218 €/m <sup>2</sup>	219 €/m <sup>2</sup>	244 €/m <sup>2</sup>	247 €/m <sup>2</sup>	216 €/m <sup>2</sup>	↔
Part du neuf/restructuré	-	10%	-	8%	58%	↗
Part de location	92%	67%	77%	46%	84%	↗

# 01 Secteur de Lyon 6<sup>ème</sup>

## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## Top 3 des transactions



**VAN CLEEF & ARPELS**  
5 228 m² Art Building  
Location - 370 €/m²



**THALES**  
1 800 m² 62 Cité  
Location - 230 €/m²



**EIGHT ADVISORY**  
1 793 m² 50 Roosevelt  
Location - 380 €/m²

## Quelques livraisons et projets

- Art Building
- 50 Roosevelt
- Héritage 77

## L'info en +



Les travaux de réaménagement de la place Edgar-Quinet ont démarré à l'automne 2025 pour une livraison prévue à l'été 2026 ; le projet, porté par la Métropole et la Ville de Lyon, prévoit une végétalisation renforcée, une fontaine ludique à jets d'eau, une aire de jeux inclusive agrandie, plus d'espaces piétons et une place repensée pour favoriser la vie de quartier, ce qui améliorera le cadre de vie des riverains et participera à l'attractivité des bureaux situés à proximité. ”

Yasmina ZABAR

# 01 Secteur de Gerland

## 7 %

Part de marché dans la  
Métropole lyonnaise

2023 : 9%  
2024 : 8%

## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



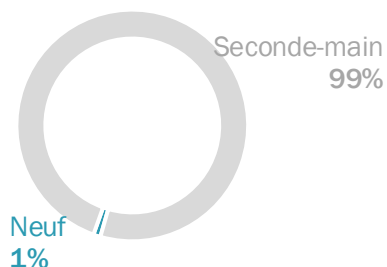
13 690 m<sup>2</sup>  
placés



15  
Transactions

## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 36%



## 4 %

Taux de vacance  
36 815 m<sup>2</sup>

Stock disponible à 6 mois

615 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 7,7%

## Analyse

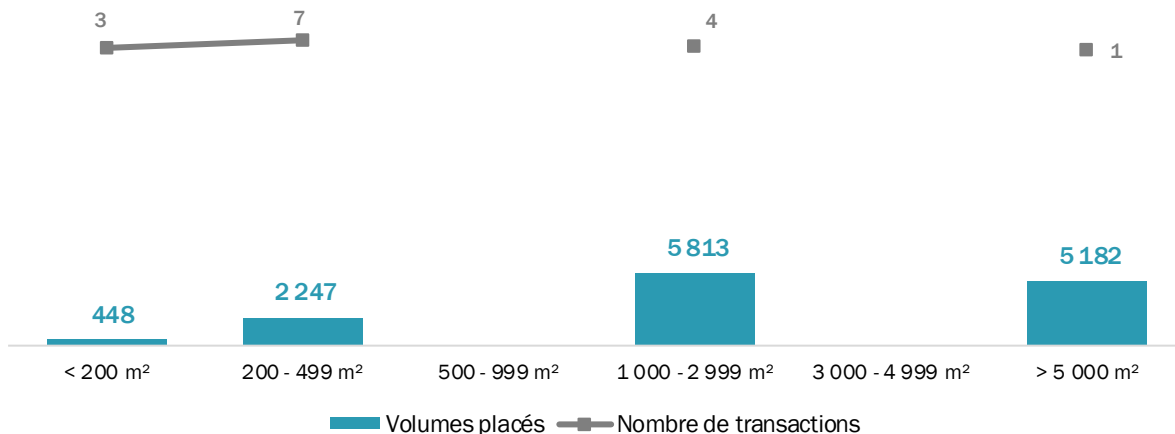
*Confirmation du ralentissement de l'activité, malgré un volume soutenu par une grande transaction*

- Le marché des bureaux à **Gerland** en 2025 poursuit sa tendance de ralentissement amorcée en 2024. Avec **13 690 m<sup>2</sup> placés**, le volume total diminue de **31 %** par rapport à l'année précédente, tandis que le **nombre de transactions** recule de **25 %**, passant de 20 à 15 signatures.
- La part de **l'acquisition augmente significativement**, passant de 3 % à 26 %. Cette hausse s'explique toutefois principalement par **une transaction de 2 135 m<sup>2</sup>**, qui pèse lourdement dans le volume global.
- En parallèle, le secteur enregistre **une transaction de plus de 5 000 m<sup>2</sup>**, l'une des rares grandes signatures de l'année, qui permet de **soutenir le volume placé** et d'atténuer l'impact de la baisse sur le marché. Sans l'installation de EDVANCE au campus Jules Carteret, le recul de l'activité aurait été bien plus marqué.
- Le marché du **neuf** est quasi inexistant en 2025, avec **une seule transaction de moins de 200 m<sup>2</sup>**. Le **stock disponible reste stable**, limitant pour l'instant la pression sur les loyers, mais soulignant la prudence nécessaire pour les acteurs du marché.
- Gerland conserve ses atouts : position stratégique au sud de Lyon et la présence d'immeubles répondant aux nouvelles normes en vigueur.

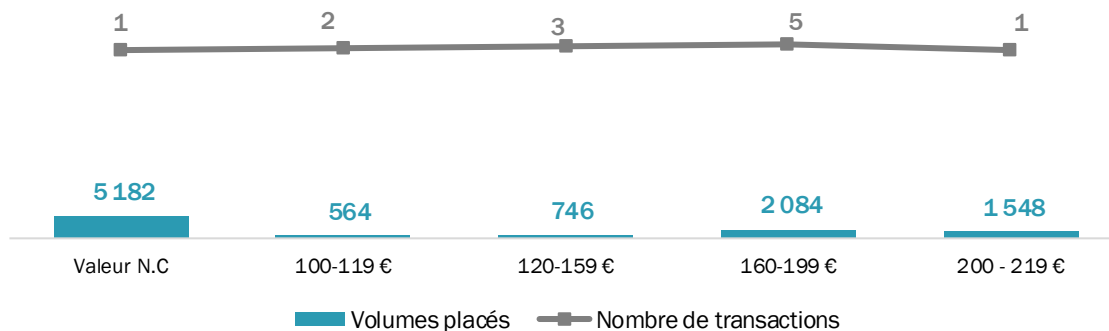
	2021	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés (m <sup>2</sup> )	64 970	47 745	22 899	19 819	13 690	↘
Nombre de transactions	35	40	31	20	15	↘
Panier moyen (m <sup>2</sup> )	1 856	1 194	739	991	913	↘
Valeurs à l'acquisition médianes dans le seconde-main	2 848 €/m <sup>2</sup>	2 875 €/m <sup>2</sup>	3 276 €/m <sup>2</sup>	3 282 €/m <sup>2</sup>	3 208 €/m <sup>2</sup>	→
Valeurs à l'acquisition médianes dans le neuf / restructuré	3 194 €/m <sup>2</sup>	-	3 500 €/m <sup>2</sup>	-	-	↘
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	210 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>	214 €/m <sup>2</sup>	232 €/m <sup>2</sup>	192 €/m <sup>2</sup>	↘
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	150 €/m <sup>2</sup>	181 €/m <sup>2</sup>	187 €/m <sup>2</sup>	178 €/m <sup>2</sup>	176 €/m <sup>2</sup>	↘
Part du neuf/restructuré	87%	72%	45%	67%	1%	↘
Part de location	50%	56%	88%	97%	74%	↘

# 01 Secteur de Gerland

## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## Top 3 des transactions



**EDVANCE**  
5 182 m² Campus Jules Carteret  
Location - Valeur N.C



**GENOWAY**  
2 135 m² Gerland Technopark  
Acquisition - 2 675 €/m²



**ADDIPSY**  
1 548 m² Ambre  
Location - 225 €/m²

## Quelques livraisons et projets

- Exo 7
- Kombo
- Vertical
- Skelton

## L'info en +

” Dans le quartier de Gerland, la Métropole de Lyon a engagé la reconversion du site de la Halle Debourg, ancienne friche industrielle située à proximité du pôle métro et tramway. Le projet prévoit la création de logements, de commerces de proximité et d'une crèche, renforçant ainsi l'offre de services et la mixité fonctionnelle du secteur. Cette opération s'inscrit dans la transformation progressive de Gerland, historiquement industriel, vers un quartier plus résidentiel et tertiaire. L'amélioration du cadre de vie et le renforcement des services de proximité constituent des facteurs favorables à l'attractivité du secteur pour les entreprises déjà implantées ou en recherche d'implantation dans le 7<sup>e</sup> arrondissement. ”

Lambert BEAUJOUEN

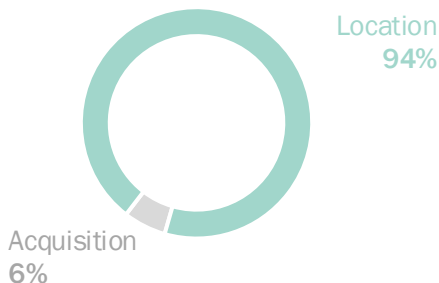
# 01 Secteur Lyon 8 - Hôpitaux

## 5 %

Part de marché dans la  
Métropole lyonnaise

2023 : 8%  
2024 : 3%

Ventilation Acquisition / Location  
Taux de location total marché : 76%



8 778 m<sup>2</sup>  
placés



15  
Transactions

Ventilation Neuf / Seconde-main  
Part du neuf / restructuré total marché : 36%



## 14 %

Taux de vacance  
37 110 m<sup>2</sup>

Stock disponible à 6 mois  
615 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 7,7%

## Analyse

- En 2025, le secteur **Lyon 8 / Hôpitaux** enregistre **8 778 m<sup>2</sup> placés pour 15 transactions**, soit un **volume en hausse de 25 %** avec un nombre de signatures constant par rapport à l'année précédente. Cette progression apparente de la demande placée doit toutefois être analysée avec prudence, le marché étant fortement impacté par une transaction structurante.
- En effet, le volume est largement porté par une **opération majeure de 5 238 m<sup>2</sup> réalisée dans le neuf, en location**, au sein de l'immeuble **EVASYON (prise à bail de SOPRA STERIA)**. Hors cette transaction, la demande placée s'établirait à **3 540 m<sup>2</sup>**, traduisant un niveau d'activité plus modéré et conforme au profil habituel du secteur.
- La structure du marché confirme par ailleurs un **recentrage marqué sur les petites surfaces : 85 % des transactions portent sur des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>**, contre 67 % en 2024. Aucune transaction > 1 000m<sup>2</sup> n'a été enregistrée en dehors de celle signée sur l'immeuble EVASYON.
- La physionomie du marché évolue également en termes de typologie de biens. Alors que le **seconde main dominait très largement en 2024 (84 %)**, sa part recule fortement en 2025 (39 %), sous l'effet mécanique de cette livraison neuve d'envergure. La **répartition acquisition / location** demeure en revanche globalement stable à l'échelle du secteur.

	2021	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés (m <sup>2</sup> )	4 432	4 250	18 903	7 000	8 778	↗
Nombre de transactions	12	21	21	15	15	↗
Panier moyen (m <sup>2</sup> )	369	202	900	533	585	↘
Valeurs à l'acquisition médianes dans le seconde-main	1 533 €/m <sup>2</sup> *	3 751 €/m <sup>2</sup>	-	3 417 €/m <sup>2</sup>	3 108 €/m <sup>2</sup>	↘
Valeurs à l'acquisition médianes dans le neuf / restructuré	-	1 252 €/m <sup>2</sup> *	-	-	-	-
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	165 €/m <sup>2</sup> *	163 €/m <sup>2</sup>	217 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	259 €/m <sup>2</sup>	↗
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	147 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	163 €/m <sup>2</sup>	129 €/m <sup>2</sup>	125 €/m <sup>2</sup>	↘
Part du neuf/restructuré	40%	22%	60%	16%	61%	↗
Part de location	62%	85%	100%	91%	94%	↗

\*une seule valeur

# 01 Secteur de Vaise

## 8 %

Part de marché dans la  
Métropole lyonnaise

2023 : 4%  
2024 : 9%

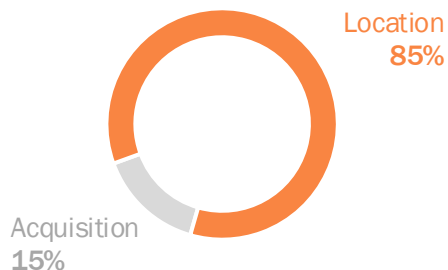
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 36%



## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



## 11 %

Taux de vacance  
64 170 m<sup>2</sup>

Stock disponible à 6 mois  
615 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 7,7%



15 428 m<sup>2</sup>  
placés



35  
Transactions

## Analyse

*Recentrage sur des surfaces plus petites malgré un marché encore actif*

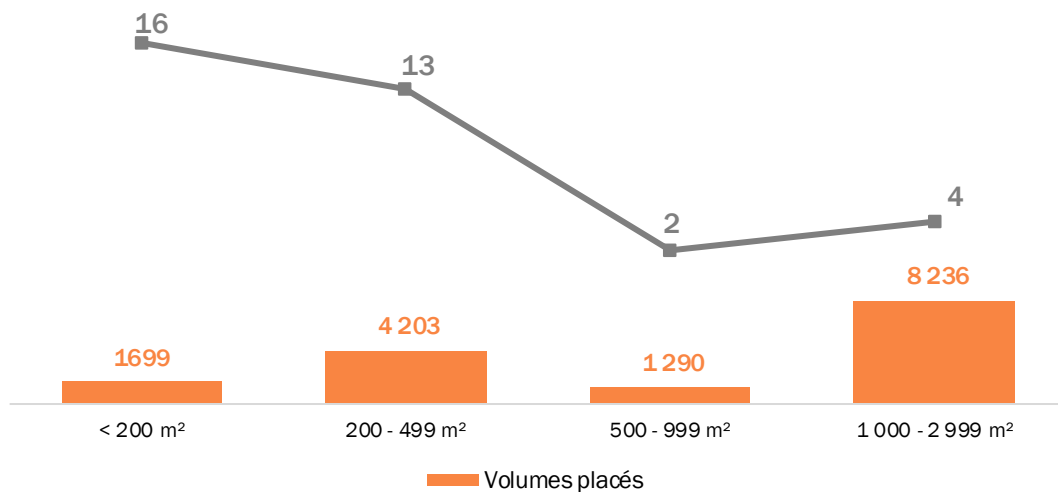
- Le secteur de **Vaise** en 2025 enregistre **15 428 m<sup>2</sup> placés**, soit une baisse de **32 %** par rapport à 2024, tandis que le **nombre de transactions progresse légèrement à 35 signatures (+9 %)**. Cette évolution traduit non pas un arrêt de l'activité, mais un **recentrage du marché sur des surfaces plus petites**, comme le montre la chute du **panier moyen**, passé de **706 m<sup>2</sup> à 441 m<sup>2</sup>**.
- On recense **4 transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>**, représentant un total de **8 236 m<sup>2</sup>**, contre 4 également en 2024 pour **16 195 m<sup>2</sup>**, volume qui avait été soutenu par une transaction majeure de **8 800 m<sup>2</sup>** avec l'installation de RAS INTERIM au New Campus . L'absence d'opérations de cette ampleur en 2025 explique le décrochage du volume global placé, malgré un nombre de transactions stable et un marché toujours actif.
- Vaise reste un **secteur alternatif attractif**, grâce à des **loyers compétitifs**, une **excellente desserte en transports en commun via la ligne de métro D**, et sa position stratégique en entrée de ville. Les entreprises y trouvent des **solutions immobilières accessibles et bien positionnées**, confirmant son rôle clé sur le marché tertiaire lyonnais.

	2021	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés (m <sup>2</sup> )	37 602	42 342	10 695	22 591	15 428	↘
Nombre de transactions	46	45	28	32	35	↗
Panier moyen (m <sup>2</sup> )	817	941	382	706	441	↘
Valeurs à l'acquisition médianes dans le seconde-main	3 463 €/m <sup>2</sup>	2 357 €/m <sup>2</sup>	3 427 €/m <sup>2</sup>	-	3 855 €/m <sup>2</sup>	↗
Valeurs à l'acquisition médianes dans le neuf / restructuré	3 064 €/m <sup>2</sup>	3 539 €/m <sup>2</sup>	-	-	4 600 €/m <sup>2</sup> *	↗
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	190 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	188 €/m <sup>2</sup>	203 €/m <sup>2</sup> *	192 €/m <sup>2</sup>	↘
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	162 €/m <sup>2</sup>	177 €/m <sup>2</sup>	180 €/m <sup>2</sup>	176 €/m <sup>2</sup>	181 €/m <sup>2</sup>	↗
Part du neuf/restructuré	28%	75%	39%	56%	33%	↘
Part de location	34%	89%	89%	60%	85%	↗

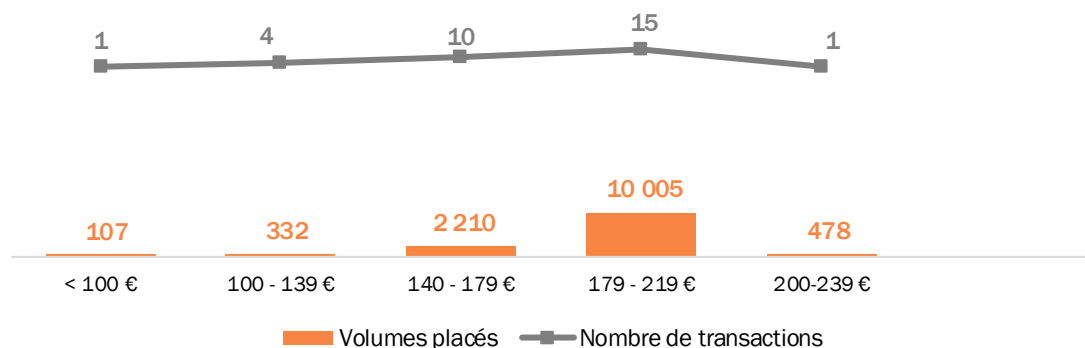
\*faible volume de transactions  
Confidentiel et non contractuel

# 01 Secteur de Vaise

## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## Top 3 des transactions



**RYDGE CONSEIL**  
2 873 m² 10 rue Jean Marcuit  
Location - 190 €/m²



**ASTEK**  
1 800 m² Irizium  
Location - 180 €/m²



**GAC TECHNOLOGIE**  
1 791 m² 21 rue Antonin Laborde  
Acquisition - Valeur NC

## Quelques livraisons et projets

- Socona
- Brooklyn

## L'info en +



Le projet Kaelum, situé à Vaise dans le 9<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, est un ensemble tertiaire de 26 000 m² comprenant bureaux modulables, espaces de services et zones dédiées à l'innovation. Développé par un promoteur Lyonnais, il intègre espaces verts, aménagements favorisant le bien-être et mobilité douce, et vise à créer un écosystème dynamique pour entreprises, startups et indépendants. Ce projet contribue à renforcer l'attractivité économique et immobilière du quartier de Vaise et de l'ensemble du 9<sup>e</sup> arrondissement.

Jonathan GARCIA

# 01 Secteur de Villeurbanne-Tonkin

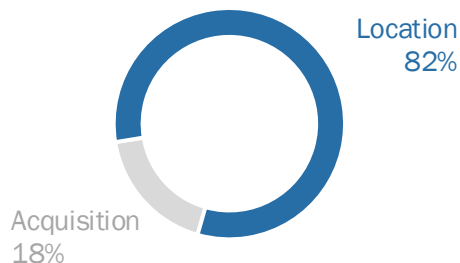
## 6 %

Part de marché dans la Métropole lyonnaise

2023 : 10%  
2024 : 12%

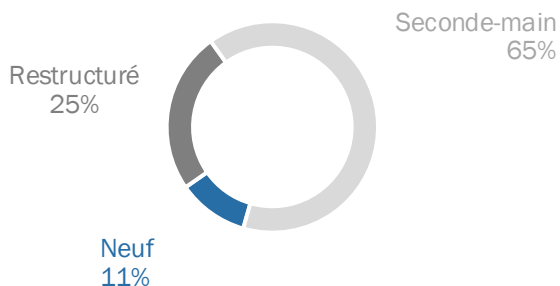
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76 %



## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 36%



## 10 %

Taux de vacance  
46 340 m<sup>2</sup>

Stock disponible à 6 mois

615 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 7,7%



11 946 m<sup>2</sup>  
placés



33  
Transactions

## Analyse

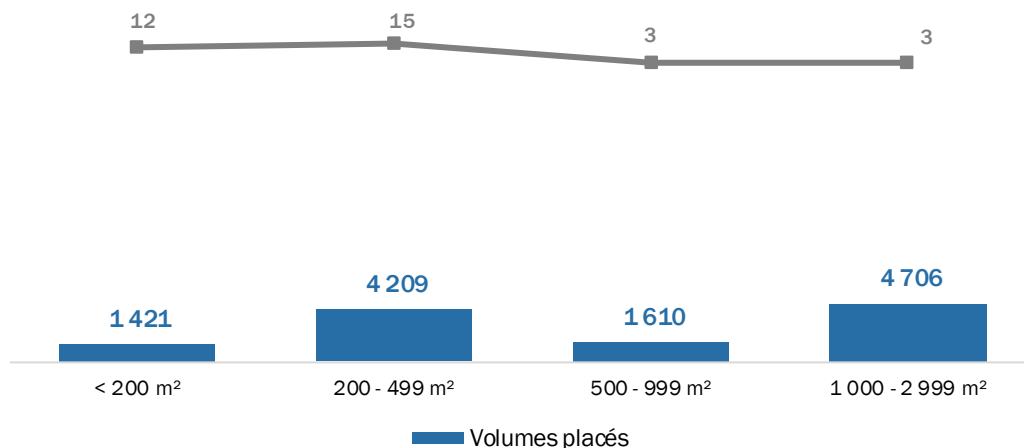
*Ralentissement marqué du volume placé, mais stabilité relative des transactions*

- Le marché tertiaire de Villeurbanne-Tonkin en 2025 enregistre un **volume placé de 11 946 m<sup>2</sup>**, en forte baisse de **près de 60 %** par rapport à 2024. Ce recul s'explique largement par l'absence de méga-deal : en 2024, l'installation de CEGID pour **13 305 m<sup>2</sup>** dans le secteur au quatrième trimestre avait fortement soutenu le volume annuel. En 2025, **aucune signature ne dépasse 2 400 m<sup>2</sup>**, et **81 % des transactions concernent des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>**, ce qui traduit une concentration sur des opérations de plus petite taille.
- Malgré cette contraction du volume, le **nombre de transactions reste relativement stable** avec **33 signatures**, contre 37 en 2024, ce qui montre que l'activité du marché n'a pas totalement disparu mais s'est fragmentée.
- La **part de la location et de l'acquisition demeure stable**, mais on observe une évolution notable dans la typologie des surfaces : le **neuf et restructuré**, qui représentait en moyenne **68 % des volumes** entre 2020 et 2024, ne pèse plus que **36 % en 2025**. Cette inversion témoigne d'un marché qui se recentre sur les surfaces **seconde-main**, accessibles et immédiatement disponibles, alors que l'offre neuve ou restructurée se fait plus rare.
- Avec un volume placé bien inférieur à la **moyenne quinquennale du secteur (26 630 m<sup>2</sup>)**, Villeurbanne-Tonkin confirme la **tendance générale de ralentissement observée à l'échelle de l'agglomération**, tout en restant un secteur stratégique et attractif pour les entreprises en quête de compromis entre localisation et valorisation locative.

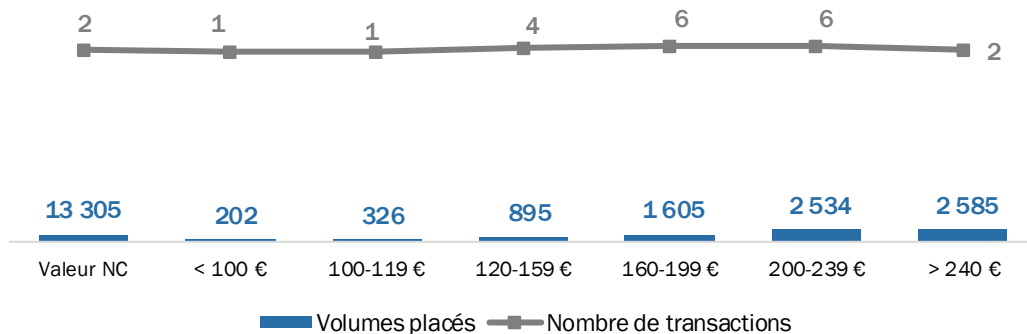
	2021	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés (m <sup>2</sup> )	36 331	21 455	24 025	29 425	11 946	↘
Nombre de transactions	49	43	39	37	33	↘
Panier moyen (m <sup>2</sup> )	741	499	616	795	362	↘
Valeurs à l'acquisition médianes dans le seconde-main	2 800 €/m <sup>2</sup>	3 096 €/m <sup>2</sup>	2 889 €/m <sup>2</sup>	2 848 €/m <sup>2</sup>	2 874 €/m <sup>2</sup>	→
Valeurs à l'acquisition médianes dans le neuf / restructuré	3 516 €/m <sup>2</sup>	3 095 €/m <sup>2</sup>	3 530 €/m <sup>2</sup>	-	-	-
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	212 €/m <sup>2</sup>	215 €/m <sup>2</sup>	202 €/m <sup>2</sup>	219 €/m <sup>2</sup>	255 €/m <sup>2</sup>	↗
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	164 €/m <sup>2</sup>	184 €/m <sup>2</sup>	164 €/m <sup>2</sup>	173 €/m <sup>2</sup>	176 €/m <sup>2</sup>	→
Part du neuf/restructuré	80%	55%	62%	70%	36%	↘
Part de location	83%	68%	80%	80%	82%	→

# 01 Secteur de Villeurbanne-Tonkin

## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## Top 3 des transactions



**QUEST EDUCATION GROUP**  
2 361 m² - 39 Cité  
Location - 260 €/m²



**CEGID**  
1 275 m² Espace Tête d'Or 2.0  
Location - 260 €/m²



**ADE**  
1 070 m² Parkview  
Location - 225 €/m²

## Quelques livraisons et projets

- Melting
- Meaning
- 75 Alsace
- Arkö
- 200 Zola

## L'info en +

Le projet Villeurbanne Grand Centre, porté par la Métropole de Lyon, vise à étendre et restructurer le cœur de Villeurbanne à horizon 2030. Cette opération d'envergure prévoit la création de nouveaux logements, commerces, équipements publics ainsi qu'environ 5 000 m² de bureaux, autour du secteur emblématique des Gratte-Ciel. Au-delà de la dimension résidentielle, ce projet participe à l'affirmation d'une centralité tertiaire complémentaire à celle de la Part-Dieu. L'amélioration du cadre urbain, la densification maîtrisée et le renforcement de l'offre commerciale contribuent à accroître l'attractivité du centre-ville pour les entreprises recherchant des implantations plus urbaines, accessibles et mixtes.

Jeremy DESJOURS

# 01 Secteur de Carré de Soie - Grandclément

**2 %**  
Part de marché dans la  
Métropole lyonnaise

2023 : 3%  
2024 : 1%

Ventilation Acquisition / Location  
Taux de location total marché : 76%



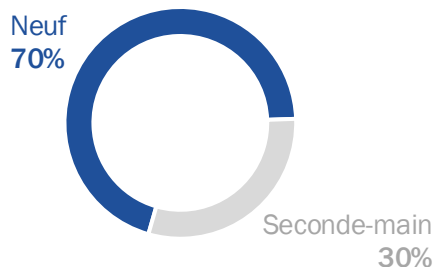
3 802 m<sup>2</sup>  
placés



6  
Transactions

Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 36%



**17 %**  
Taux de vacance  
43 170 m<sup>2</sup>

Stock disponible à 6 mois  
6.15 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 7,7%

Analyse

*Hausse du volume placé portée par une transaction notable dans le neuf*

- Le marché tertiaire du **Carré de Soie - Grandclément** en 2025 enregistre un **volume placé de 3 802 m<sup>2</sup>**, soit une **hausse de 80 %** par rapport à 2024. Cette progression s'explique principalement par une transaction de **2 063 m<sup>2</sup> dans le neuf**, réalisée au troisième trimestre, qui dépasse largement la plus grande transaction de l'année précédente (928 m<sup>2</sup>) et contribue à augmenter la part des surfaces **neuves**, désormais à **70 %**, contre 51 % en 2024.
- Le **nombre de transactions reste stable** avec **6 signatures**, indiquant un marché encore limité en nombre d'opérations mais avec des surfaces plus importantes. Le marché reste **uniquement centré sur la location**, soulignant l'importance de ce secteur pour les entreprises recherchant des solutions flexibles et disponibles rapidement.
- Le Carré de Soie conserve ses atouts stratégiques : **accessibilité, proximité des axes routiers et transports en commun**, et position à l'est de Lyon. Cependant, la **hausse du stock disponible** invite à la prudence pour 2026, car la pression sur l'offre pourrait freiner la dynamique si la demande ne se maintient pas.

	2021	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés	13 627	19 297	7 567	2 133	3 802	↗
Nombre de transactions	14	20	12	5	6	→
Panier moyen	973	965	631	423	634	↗
Valeurs à l'acquisition médianes dans le seconde-main	540 €/m <sup>2</sup>	-	2 504 €/m <sup>2</sup>	-	-	-
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	-	-	-	-	-	-
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	181 €/m <sup>2</sup>	194 €/m <sup>2</sup>	187 €/m <sup>2</sup>	192 €/m <sup>2</sup>	174 €/m <sup>2</sup>	↘
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	145 €/m <sup>2</sup>	166 €/m <sup>2</sup>	165 €/m <sup>2</sup>	168 €/m <sup>2</sup>	163 €/m <sup>2</sup>	↘
Part du neuf/restructuré	89%	83%	25%	51%	70%	→
Part de location	55%	100%	96%	100%	100%	↗

# 01 Secteur du Grand Lyon Nord-Ouest

## 11 %

Part de marché dans la  
Métropole lyonnaise

2023 : 7%  
2024 : 13%

## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



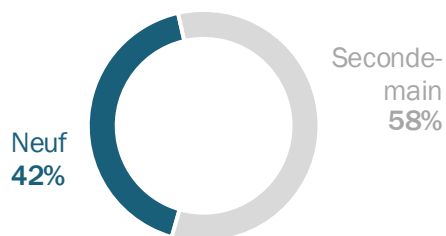
21 007 m<sup>2</sup>  
placés



51  
Transactions

## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 36%



## 11 %

Taux de vacance  
97 840 m<sup>2</sup>

Stock disponible à 6 mois  
615 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 7,7%

## Analyse

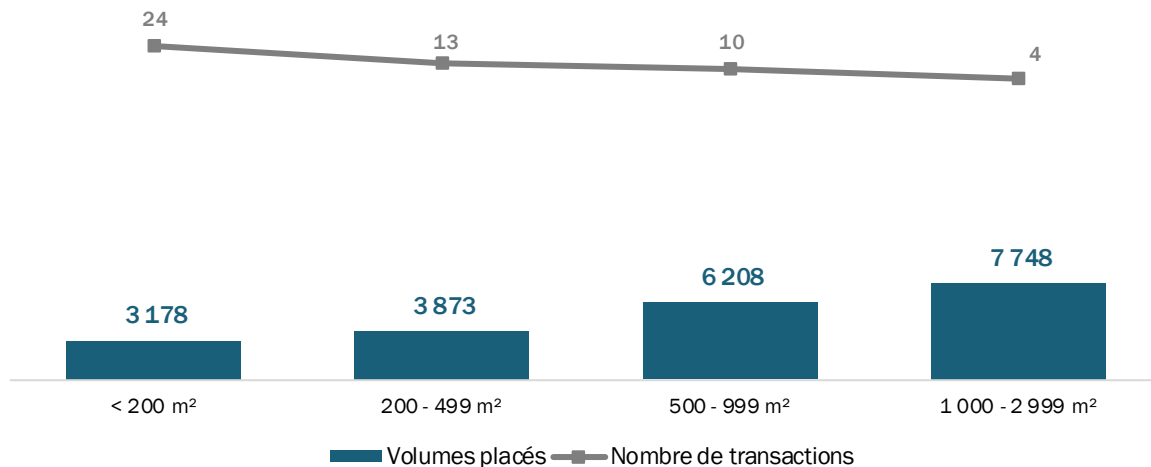
*Grand Lyon Nord-Ouest : montée en puissance confirmée en 2025*

- En 2025, le marché tertiaire du **Grand Lyon Nord-Ouest** totalise **21 007 m<sup>2</sup> placés**, en hausse de 21 % par rapport à 2024. Cette progression s'accompagne toutefois d'un léger recul du nombre de transactions, avec **51 signatures**, traduisant une évolution du profil des opérations davantage qu'une réelle accélération du marché.
- Le secteur bénéficie du développement des transactions de taille intermédiaire et grande. Les surfaces supérieures à 500 m<sup>2</sup> représentent désormais **27 % des transactions**, contre 17 % en 2024. Par ailleurs, quatre transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ont été enregistrées en 2025, contre deux l'année précédente, contribuant directement à la hausse du volume global placé.
- Cette évolution permet au Grand Lyon Nord-Ouest de gagner en poids à l'échelle de l'agglomération, avec une part de marché qui progresse de 7 % à 11 %, positionnant le secteur à la troisième place des marchés tertiaires lyonnais. La part du neuf progresse légèrement, portée par des livraisons récentes.
- Toutefois, le secteur présente également un **stock disponible élevé**, avec une **proportion significative d'offres neuves**, notamment sur les surfaces supérieures à 500 m<sup>2</sup>, ce qui pourrait peser sur les équilibres à court terme. La répartition location / acquisition demeure stable, la location restant majoritaire.
- En 2025, le Grand Lyon Nord-Ouest confirme ainsi son attractivité au sein du marché lyonnais, tout en s'inscrivant dans un contexte global où l'absorption devra se maintenir pour résorber un niveau d'offre devenu plus conséquent.

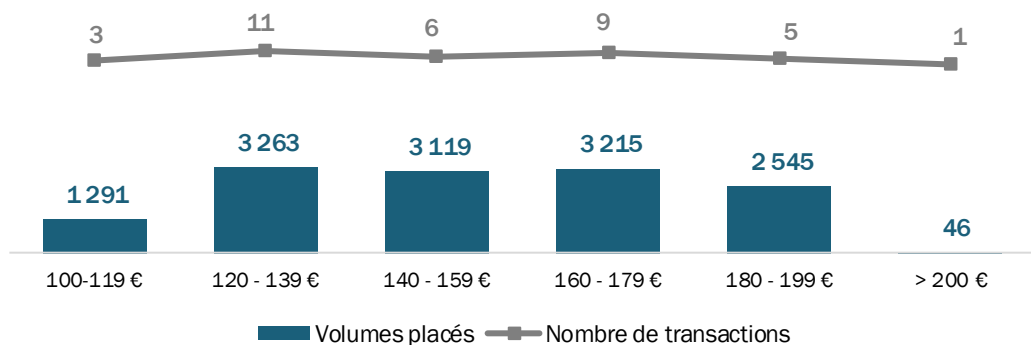
	2021	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés (m <sup>2</sup> )	25 158	26 415	16 260	17 384	21 007	↗
Nombre de transactions	63	55	64	57	51	↔
Panier moyen (m <sup>2</sup> )	399	480	254	305	412	↗
Valeurs à l'acquisition médianes dans le seconde-main	1 924 €/m <sup>2</sup>	2 118 €/m <sup>2</sup>	2 028 €/m <sup>2</sup>	2 208 €/m <sup>2</sup>	1 694 €/m <sup>2</sup>	↔
Valeurs à l'acquisition médianes dans le neuf / restructuré	2 761 €/m <sup>2</sup>	2 845 €/m <sup>2</sup>	3 069 €/m <sup>2</sup>	3 202 €/m <sup>2</sup>	3 287 €/m <sup>2</sup>	→
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	163 €/m <sup>2</sup>	175 €/m <sup>2</sup>	169 €/m <sup>2</sup>	169 €/m <sup>2</sup>	177 €/m <sup>2</sup>	↗
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	136 €/m <sup>2</sup>	135 €/m <sup>2</sup>	132 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	133 €/m <sup>2</sup>	↔
Part du neuf/restructuré	47%	71%	37%	33%	42%	↗
Part de location	59%	67%	72%	68%	64%	↔

# 01 Secteur du Grand Lyon Nord-Ouest

## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## Top 3 des transactions



**Société Entrepôts et Transports Chevalier**  
2 593 m² 60 Ch. du Moulin Carron Dardilly  
Acquisition - Valeur N.C



**S.I.T.E.S**  
2 356 m² Le Stream Limonest  
Location - 145 €/m²



**TETRIS**  
1 743 m² 5-7 Ch. Des Hirondelles Dardilly  
Acquisition - 1 721 €/m²

## Quelques livraisons et projets

- Abalone
- Plug & Play

## L'info en +

Le nord-ouest de Lyon, notamment les secteurs de Limonest, Dardilly et Écully, poursuit son développement en 2025 et 2026 avec plusieurs projets structurants. Côté aménagement, la Voie Lyonnaise 8 progresse avec l'inauguration de son tronçon nord entre La Tour-de-Salvagny, Dardilly et Écully, offrant de nouvelles liaisons cyclables et piétonnes sécurisées. Parallèlement, le quartier de l'Esplanade à Dardilly continue de se développer avec l'ouverture de commerces de proximité et la création d'espaces publics végétalisés. Ces initiatives témoignent de la volonté du territoire d'améliorer la mobilité, la qualité de vie et l'attractivité locale, tout en favorisant un développement durable et structuré des communes de l'ouest lyonnais.

Valérie MELON

# 01 Secteur du Grand Lyon Sud-Ouest

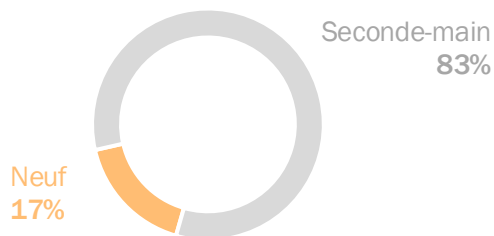
## 1,5 %

Part de marché dans la  
Métropole lyonnaise

2023 : <1%  
2024 : 2%

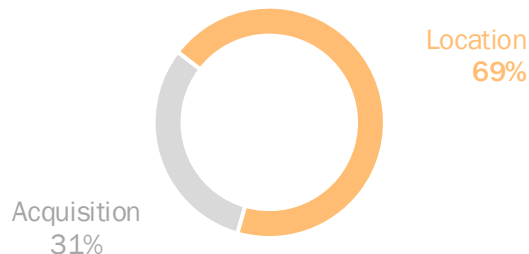
## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 36%



## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



## 2 %

Taux de vacance  
5 055 m<sup>2</sup>

Stock disponible à 6 mois  
615 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 7,7%



2 620 m<sup>2</sup>  
placés



17  
Transactions

## Analyse

*Grand Lyon Sud-Ouest : recentrage marqué sur les petites surfaces*

- En 2025, le marché change de configuration. Avec **2 620 m<sup>2</sup> placés pour 17 transactions**, le nombre de signatures demeure **strictement stable** par rapport à 2024, mais le volume placé recule de **39 %**. Cette évolution s'explique principalement par l'absence de transactions de grande taille, en particulier sur des actifs neufs, qui avaient fortement soutenu les volumes l'année précédente.
- Ce contexte entraîne un **repli marqué du panier moyen**, qui passe de **263 m<sup>2</sup> en 2024 à 154 m<sup>2</sup> en 2025**, traduisant un recentrage de la demande sur des surfaces plus petites. Parallèlement, la **part de l'acquisition progresse de 20 %**, tandis que la part du neuf recule nettement, illustrant un marché davantage animé par des arbitrages ciblés et des opportunités ponctuelles que par des opérations structurantes.

	2021	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés (m)	3 710	1 953	2 972	4 479	2 620	↶ ↷
Nombre de transactions	20	15	12	17	17	↕
Panier moyen (m <sup>2</sup> )	186	130	248	263	154	↶ ↷
Valeurs à l'acquisition médianes dans le seconde-main	2 919 €/m <sup>2</sup>	1 913 €/m <sup>2</sup>	2 764 €/m <sup>2</sup>	2 808 €/m <sup>2</sup>	2 005 €/m <sup>2</sup>	↶ ↷
Valeurs à l'acquisition médianes dans le neuf / restructuré	2 106 €/m <sup>2</sup>	1 800 €/m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	-	-	123 €/m <sup>2</sup> *	166 €/m <sup>2</sup>	167 €/m <sup>2</sup> *	↕
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	133 €/m <sup>2</sup>	124 €/m <sup>2</sup>	153 €/m <sup>2</sup>	137 €/m <sup>2</sup>	118 €/m <sup>2</sup>	↶ ↷
Part du neuf/restructuré	41%	6%	5%	52%	17%	↶ ↷
Part de location	28%	44%	81%	89%	69%	↶ ↷

\* une seule valeur

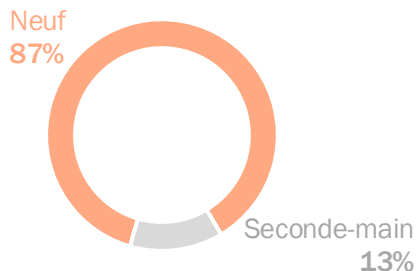
# 01 Secteur du Grand Lyon Nord-Est

## 2 %

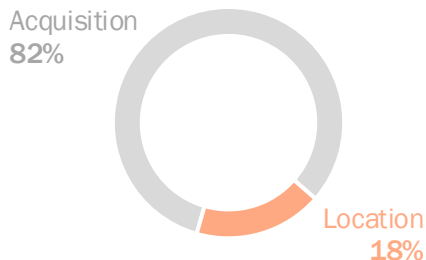
Part de marché dans la  
Métropole lyonnaise

2023 : 1%  
2024 : 2%

Ventilation Neuf / Seconde-main  
Part du neuf / restructuré total marché : 36%



Ventilation Acquisition / Location  
Taux de location total marché : 76%



## 11 %

Taux de vacance  
13 040 m<sup>2</sup>

Stock disponible à 6 mois  
615 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 7,7%



4 230 m<sup>2</sup>  
placés



5  
Transactions

## Analyse

*Grand Lyon Nord-Est : un marché largement porté par une transaction exceptionnelle*

- En 2025, le marché tertiaire du **Grand Lyon Nord-Est** totalise **4 230 m<sup>2</sup> placés** pour **5 transactions**. Cette configuration traduit une **hausse marquée du panier moyen**, conséquence directe d'un **fort recul du nombre de signatures** et de la réalisation d'une **transaction significative de 3 300 m<sup>2</sup> à l'acquisition dans le neuf**. Cette opération, l'installation de l'école BUILDERS à Vaulx-en-Velin, pèse à elle seule très largement dans les résultats annuels, soutenant à la fois le volume global, la **hausse de la part de l'acquisition** et celle du **neuf**.
- Ces résultats doivent toutefois être **interprétés avec prudence**. Hors cette transaction majeure, le volume placé se limiterait à **930 m<sup>2</sup>**, avec un **panier moyen de 233 m<sup>2</sup>**, illustrant un niveau d'activité nettement plus restreint et un marché essentiellement animé par des petites surfaces.
- Malgré ce contexte, cette opération structurante a eu un **impact positif sur l'équilibre du marché**, en contribuant à **réduire le stock disponible**. Le **taux de vacance recule ainsi à 11 %**, contre 14 % en 2024, améliorant la lisibilité du secteur à moyen terme.
- En 2025, le Grand Lyon Nord-Est confirme donc un marché **irrégulier et fortement dépendant d'effets d'opportunités**, mais qui conserve un **potentiel de rebond** lorsque des produits qualitatifs, notamment en acquisition, sont proposés aux utilisateurs.

	2021	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés (m <sup>2</sup> )	1 465	8 582	3 293	4 059	4 230	↗
Nombre de transactions	5	9	12	14	5	↘
Panier moyen (m <sup>2</sup> )	293	954	274	290	846	↗
Valeurs à l'acquisition médianes dans le seconde-main	1 100 €/m <sup>2</sup>	-	-	929 €/m <sup>2</sup>	-	-
Valeurs à l'acquisition médianes dans le neuf / restructuré	-	2 800 €/m <sup>2</sup> *	-	2 250 €/m <sup>2</sup> *	2 023 €/m <sup>2</sup> *	↘
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	130 €/m <sup>2</sup> *	162 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup> *	↔
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	144 €/m <sup>2</sup>	155 €/m <sup>2</sup>	139 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	127 €/m <sup>2</sup>	↗
Part du neuf/restructuré	28%	82%	46%	57%	87%	↗
Part de location	73%	98%	100%	65%	18%	↘

\*une seule valeur

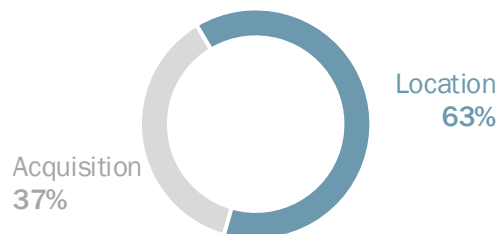
# 01 Secteur du Grand Lyon Est

## 12 %

Part de marché dans la  
Métropole lyonnaise

2023 : 11%  
2024 : 8%

Ventilation Acquisition / Location  
Taux de location total marché : 76%



22 303 m<sup>2</sup>  
placés



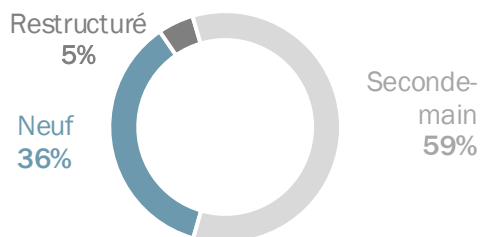
53  
Transactions

## Analyse

*Grand Lyon Est : retour en force et montée sur le podium*

- En 2025, le marché tertiaire du **Grand Lyon Est** enregistre **22 030 m<sup>2</sup> placés** pour **53 transactions**, traduisant une **reprise nette du volume** par rapport à 2024 et une **activité transactionnelle qui demeure soutenue**. La part de marché du secteur progresse significativement, passant de **8 % à 12 %**, ce qui permet au Grand Lyon Est de se hisser à la **deuxième place du podium** à l'échelle de l'agglomération lyonnaise.
- Le marché reste largement animé par les **transactions de petite taille** : les surfaces **inférieures à 500 m<sup>2</sup> représentent 77 % du nombre de transactions**, confirmant le rôle central des PME et TPE dans la dynamique du secteur. Toutefois, cette prédominance des petites surfaces ne se fait pas au détriment des volumes. Le segment des **surfaces intermédiaires (1 000 à 2 999 m<sup>2</sup>)** poursuit sa progression et concentre **41 % du volume placé**, contre 32 % en 2024, contribuant fortement à la performance globale du secteur.
- La **part de l'acquisition progresse (+10 %)**, traduisant un regain d'intérêt pour l'achat sur ce territoire, tandis que la **part du neuf recule légèrement**, sans remettre en cause l'attractivité globale du secteur. Cette évolution reflète un marché pragmatique, orienté vers des solutions immédiatement opérationnelles et économiquement maîtrisées.
- En 2025, le Grand Lyon Est confirme ainsi son **positionnement stratégique** : un marché à la fois **profond, diversifié et capable de capter des volumes significatifs**, tout en répondant aux besoins d'entreprises à la recherche de surfaces fonctionnelles et accessibles.

Ventilation Neuf / Seconde-main  
Part du neuf / restructuré total marché : 36%



## 11 %

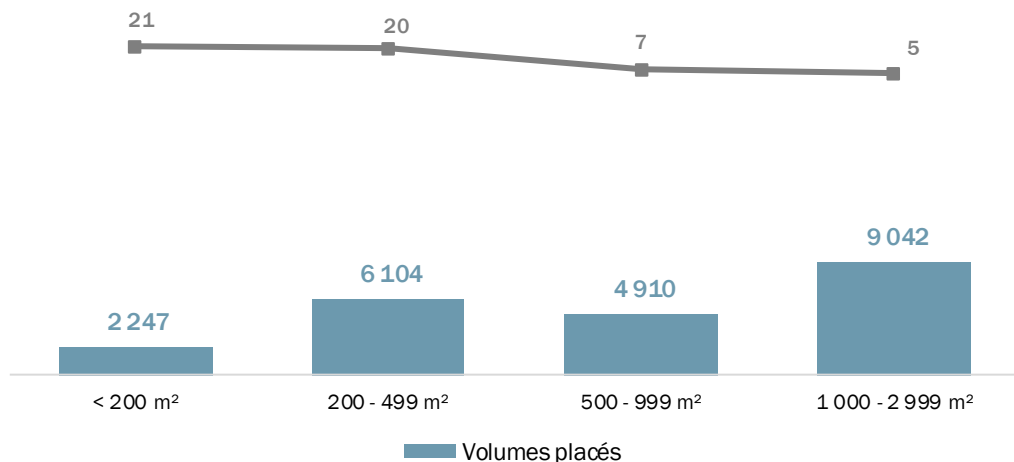
Taux de vacance  
73 500 m<sup>2</sup>

Stock disponible à 6 mois  
615 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 7,7%

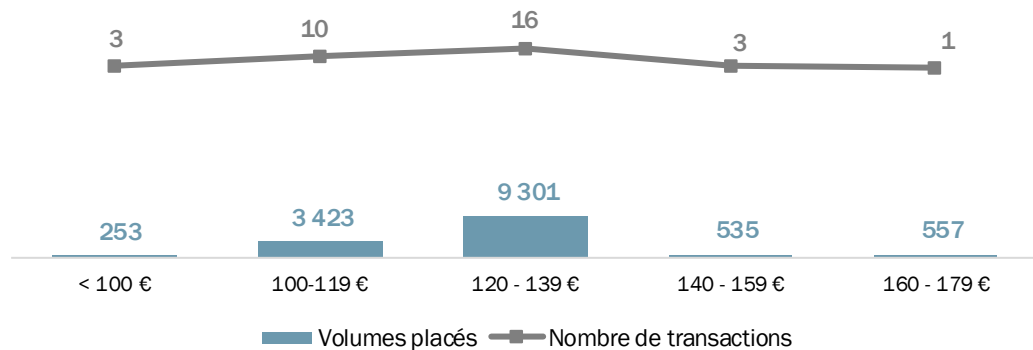
	2021	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés (m <sup>2</sup> )	9 776	17 517	26 302	19 699	22 303	↗
Nombre de transactions	45	43	43	55	53	↔
Panier moyen (m <sup>2</sup> )	217	407	612	358	421	↗
Valeurs à l'acquisition médianes dans le seconde-main	1 896 €/m <sup>2</sup>	2 074 €/m <sup>2</sup>	1 903 €/m <sup>2</sup>	1 879 €/m <sup>2</sup>	1 886 €/m <sup>2</sup>	↔
Valeurs à l'acquisition médianes dans le neuf / restructuré	2 224 €/m <sup>2</sup>	2 362 €/m <sup>2</sup>	2 209 €/m <sup>2</sup>	2 452 €/m <sup>2</sup>	2 716 €/m <sup>2</sup>	↗
Valeurs locatives médianes dans le neuf / restructuré	144 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	145 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	↔
Valeurs locatives médianes dans le seconde-main	116 €/m <sup>2</sup>	126 €/m <sup>2</sup>	121 €/m <sup>2</sup>	124 €/m <sup>2</sup>	123 €/m <sup>2</sup>	↔
Part du neuf/restructuré	27%	30%	57%	58%	41%	↔
Part de location	84%	61%	92%	73%	63%	↔

# 01 Secteur du Grand Lyon Est

## Segments de surfaces



## Valeurs locatives



## Top 3 des transactions



**SIEMENS**  
2 241 m<sup>2</sup>  
Iléna Park – Saint Priest  
Location – 135 €/m<sup>2</sup>



**KEYENCE**  
2 045 m<sup>2</sup>  
Everest Parc Genas  
Location – 135 €/m<sup>2</sup>



**DEKRA**  
1 997 m<sup>2</sup>  
Seymour Saint Priest  
Acquisition – 3 230 €/m<sup>2</sup>

## Quelques livraisons et projets

- Terra Campus
- Everest Park III
- Patio
- Terra Parc

## L'info en +



L'Est lyonnais bénéficiera de plusieurs projets structurants de mobilité visant à mieux connecter les zones d'activités au reste de la métropole. Ces évolutions s'appuient notamment sur l'extension du réseau tramway, le développement de bus à haut niveau de service, ainsi que l'intégration de voies cyclables et d'aménagements favorisant les modes doux. Une nouvelle liaison de bus Est-Ouest est également prévue entre La Soie et l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry, via Sept Chemins, Chassieu et Genas, avec des bus au biogaz afin de réduire les émissions. Ces infrastructures renforcent l'accessibilité des sites pour les salariés, limitent la dépendance à la voiture et contribuent à accroître l'attractivité économique du territoire. ”

Jonathan GARCIA

# 01 Secteur du Grand Lyon Sud-Est

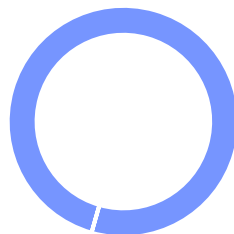
< 1 %

Part de marché dans la  
Métropole lyonnaise

2023 : <1%  
2024 : 2%

## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 76%



Location  
100%



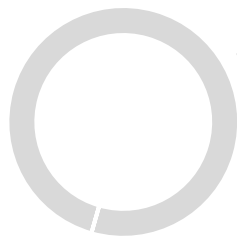
1 656 m<sup>2</sup>  
placés



7  
Transactions

## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 36%



Seconde-main  
100%

11 %

Taux de vacance  
21 320 m<sup>2</sup>

Stock disponible à 6 mois

615 000 m<sup>2</sup> disponibles sur l'agglomération  
Taux de vacance total marché : 7,7%

## Analyse

- En 2025, le marché tertiaire du **Grand Lyon Sud-Est** connaît un net ralentissement de son activité, avec seulement **1 656 m<sup>2</sup> placés pour 7 transactions**, traduisant une **forte contraction de la demande placée (-73 %)** et du nombre de signatures par rapport à l'année précédente. Cette baisse marque un retour à un niveau d'activité très limité, confirmant la forte volatilité du secteur.
- L'activité demeure par ailleurs **très concentrée géographiquement**, puisque **71 % des transactions** sont réalisées au sein de l'immeuble **INITIAL** ou du **Green Campus** à Vénissieux, confirmant le rôle central de ces ensembles dans la dynamique du marché local. En dehors de ces pôles identifiés, le marché apparaît particulièrement atone.
- Les surfaces transactées en 2025 restent **modérées**, comprises entre **80 et 563 m<sup>2</sup>**, sans aucune opération structurante. Contrairement à l'exercice précédent, **aucune transaction de grande taille n'a été enregistrée**, ce qui pèse directement sur les volumes placés.
- L'année est également marquée par un **arrêt total de l'activité à l'acquisition**, ainsi que par **l'absence de transactions dans le neuf**, illustrant un désengagement des utilisateurs vis-à-vis de ces segments. Le marché repose exclusivement sur la location en seconde main, dans un contexte de prudence accrue des entreprises.

	2021	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés	9 123	11 485	420	6 136	1 656	↘
Nombre de transactions	15	14	4	18	7	↘
Panier moyen	608	820	105	341	182	↘
Valeurs à l'acquisition médianes dans le seconde-main	-	2 069 €/m <sup>2</sup>	-	1 500 €/m <sup>2</sup> *	-	-
Valeurs à l'acquisition médianes dans le neuf / restructuré	2 513 €/m <sup>2</sup>	2 400 €/m <sup>2</sup>	-	2 907 €/m <sup>2</sup>	-	-
Valeurs locatives moyennes dans le neuf / restructuré	125 €/m <sup>2</sup> *	159 €/m <sup>2</sup>	175 €/m <sup>2</sup> *	166 €/m <sup>2</sup>	-	-
Valeurs locatives moyennes dans le seconde-main	116 €/m <sup>2</sup>	131 €/m <sup>2</sup>	138 €/m <sup>2</sup>	137 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	↗
Part du neuf/restructuré	34%	86%	33%	69%	0%	↘
Part de location	27%	85%	100%	78%	100%	↘

\*une seule valeur

# 01 Conclusion et perspectives

- En 2025, le **marché tertiaire lyonnais se caractérise par une contraction générale des volumes placés**, avec un recul sensible dans de nombreux secteurs. Le nombre de transactions, lui, reste relativement stable, traduisant une demande toujours présente mais de plus en plus sélective, orientée vers des surfaces accessibles et immédiatement opérationnelles. Cette année, **l'activité est fortement influencée par quelques transactions structurantes, notamment dans les secteurs de la Part-Dieu, du Grand Lyon Est et du Grand Lyon Nord-Ouest**, qui concentrent l'essentiel des volumes. Hors de ces pôles, le marché reste dominé par des transactions de petites et moyennes surfaces, principalement en seconde main, soulignant la fragmentation et la polarisation croissante du marché lyonnais.
- **Un autre élément majeur de 2025 est la forte augmentation de l'offre disponible à l'échelle de l'agglomération.** La location continue de dominer largement, représentant la majorité des transactions, tandis que l'acquisition reste marginale et ponctuelle, concentrée sur quelques signatures importantes qui pèsent sur le volume global annuel.
- Si **la Part-Dieu conserve sa centralité et son attractivité**, confirmant son rôle de marché structurant, **les secteurs du Grand Lyon Est et du Grand Lyon Nord-Ouest apparaissent exceptionnels en termes de volume en 2025.** Cependant, cet effet est principalement lié à la contraction générale du marché et à la faible activité observée dans d'autres zones, plutôt qu'à un dynamisme intrinsèque accru. Les autres secteurs périphériques ou secondaires restent concentrés sur de petites surfaces et une offre de seconde main, avec un marché très sensible à la qualité et à la localisation des biens proposés.
- **L'année 2025 confirme également une polarisation du marché : les grandes transactions restent rares et ponctuelles**, tandis que l'essentiel de l'activité repose sur des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>. Cette situation traduit **une demande prudente et sélective, orientée vers des biens immédiatement exploitables et financièrement accessibles.** Les volumes annuels enregistrés dans les secteurs périphériques restent faibles malgré l'abondance de l'offre, soulignant l'importance de l'adéquation entre l'offre disponible et les besoins des utilisateurs.
- Pour 2026, plusieurs facteurs seront déterminants dans la trajectoire du marché lyonnais. **La capacité des entreprises à absorber l'offre existante sera cruciale, tout comme le retour éventuel de transactions intermédiaires ou structurantes qui pourraient soutenir les volumes annuels.** L'évolution des besoins des utilisateurs en termes de flexibilité, optimisation des espaces et services associés jouera également un rôle central. Enfin, l'équilibre entre secteurs structurants, capables de maintenir une activité régulière, et zones périphériques, plus sensibles à la conjoncture, restera un élément clé pour comprendre et anticiper les tendances à venir.



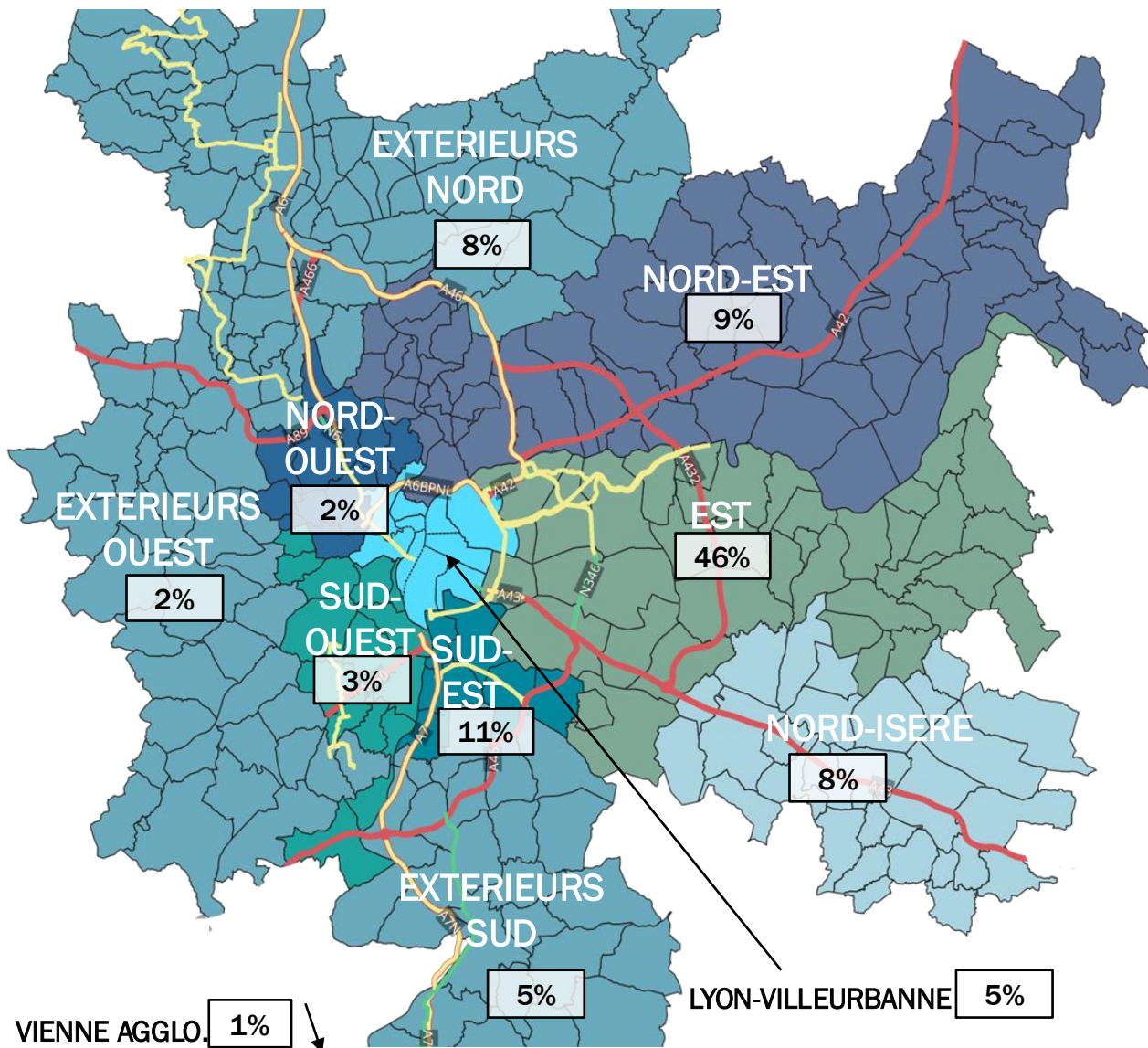
# 02 MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

2025

*Lyon et son agglomération*



# 02 Chiffres clés et cartographie des secteurs



276 466 m<sup>2</sup>

Demande placée



320

Transactions



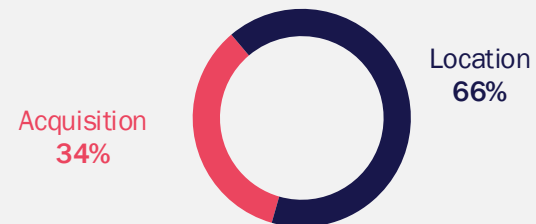
26 %

Part du Neuf / Restructuré dans les volumes placés



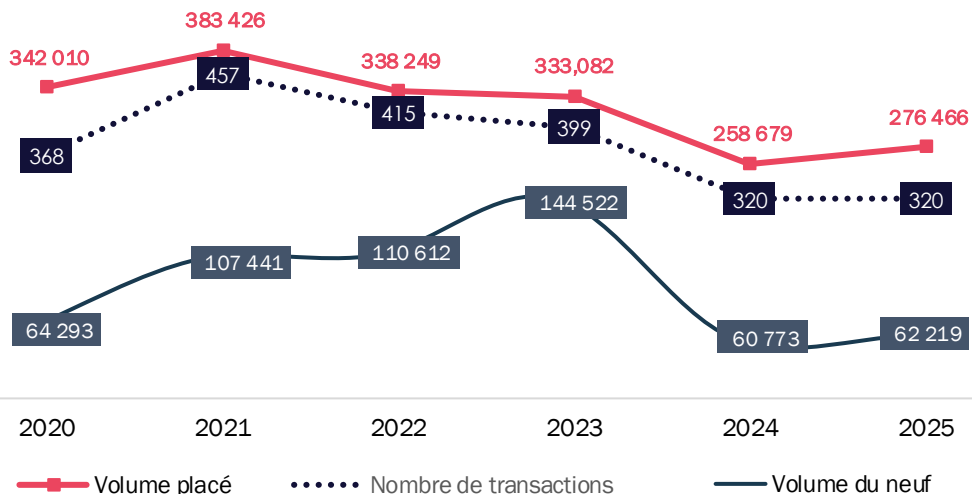
690 000 m<sup>2</sup>

Offre disponible à 6 mois

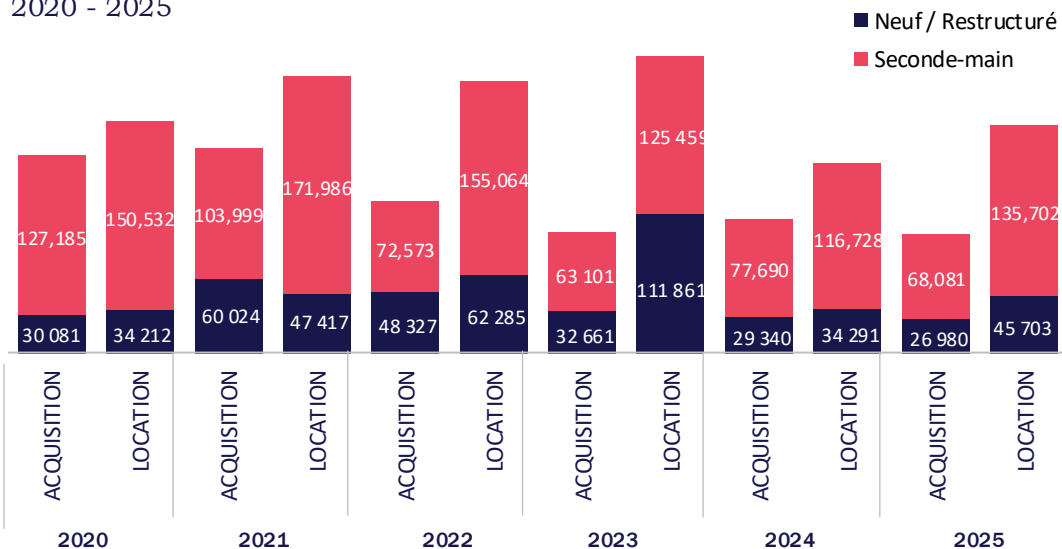


# 02 Analyse de la demande placée

Évolution de la demande placée  
2020 - 2025



Répartition acquisition / location par état d'actif  
2020 - 2025



## Analyse

- En 2025, le marché des locaux d'activités lyonnais connaît un léger redressement après plusieurs années de ralentissement. La **demande placée atteint 276 466 m²**, en hausse de 7 % par rapport à 2024 (258 679 m²), tandis que le **nombre de transactions reste stable à 320**, reflétant un marché actif mais encore prudent. Cette évolution marque un retournement après la tendance baissière observée en 2022 et 2023.
- Le **panier moyen progresse de 759 m² en 2024 à 869 m² en 2025**, porté notamment par un **nombre accru de grandes transactions : six deals supérieurs à 5 000 m² contre quatre en 2024**, bien que les deux années aient enregistré un **deal exceptionnel d'environ 11 000 m²**. Cette dynamique traduit un retour progressif de projets de grande taille et un regain d'intérêt pour des surfaces optimisées.
- La **part des surfaces neuves augmente (+3%)**, tandis que **l'acquisition recule légèrement**, passant de **40 % en 2024 à 34 % en 2025**, traduisant un repli vers la location dans un contexte économique encore incertain.
- Les **TPE et PME locales continuent de représenter le cœur du marché**, assurant la stabilité des transactions de taille moyenne. Les **grandes entreprises**, plus sélectives, influencent le panier moyen et participent à la **recomposition du tissu économique lyonnais**, accentuant la polarisation vers les surfaces intermédiaires.
- Dans l'ensemble, **2025 apparaît comme une année de redressement modéré** : la demande placée rebondit, le panier moyen augmente, la part du neuf progresse, et le marché amorce une sortie de sa phase de contraction, tout en restant sensible au contexte économique et aux stratégies d'investissement des entreprises.

# 02 Analyse de la demande placée

## Volume placé par secteur 2023 - 2025

SECTEUR	2023		2024		2025		EVOLUTION 2024/2025 (en m <sup>2</sup> placés)
EST	144 555 m <sup>2</sup>	43%	97 876 m <sup>2</sup>	38%	127 162 m <sup>2</sup>	46%	↷
SUD EST	42 136 m <sup>2</sup>	13%	21 520 m <sup>2</sup>	8%	30 965 m <sup>2</sup>	11%	↷
SUD OUEST	12 122 m <sup>2</sup>	4%	20 486 m <sup>2</sup>	8%	9 657 m <sup>2</sup>	3%	↶
NORD EST	27 521 m <sup>2</sup>	8%	42 054 m <sup>2</sup>	16%	25 040 m <sup>2</sup>	9%	↶
LYON / VILLEURBANNE	14 141 m <sup>2</sup>	4%	13 354 m <sup>2</sup>	5%	14 428 m <sup>2</sup>	5%	→
NORD OUEST	9 716 m <sup>2</sup>	3%	13 520 m <sup>2</sup>	5%	6 240 m <sup>2</sup>	2%	↶
NORD ISERE	31 229 m <sup>2</sup>	9%	20 364 m <sup>2</sup>	8%	21 237 m <sup>2</sup>	8%	→
EXTERIEURS	51 662 m <sup>2</sup>	16%	29 505 m <sup>2</sup>	11%	41 737 m <sup>2</sup>	15%	↷
<b>TOTAL</b>	<b>333 082 m<sup>2</sup></b>		<b>258 679 m<sup>2</sup></b>		<b>276 466 m<sup>2</sup></b>		↷

## Analyse

- En 2025, le **marché du Grand Est (Est et Sud-Est) confirme sa position dominante**, représentant **57 % du volume placé** contre 46 % en 2024, renforçant ainsi son attractivité auprès des entreprises recherchant des zones bien desservies et adaptées aux besoins logistiques et industriels.
- Le **Nord-Est**, qui avait connu un rebond exceptionnel en 2024 (16 % des volumes), retrouve un **niveau d'activité plus conforme aux années précédentes**, avec **25 040 m<sup>2</sup> placés**. La progression de 2024 était en réalité liée à un deal exceptionnel de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, et l'activité 2025 illustre un retour à une dynamique plus classique pour ce secteur.
- L'**acquisition présente une dynamique contrastée**: elle **augmente légèrement sur les petites et moyennes surfaces**, mais **recule pour les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>**, avec notamment une baisse de **21 % sur les transactions de 1 000 à 2 500 m<sup>2</sup>**. Cette tendance confirme que le marché est encore largement porté par la location pour les grandes surfaces, tandis que l'achat reste privilégié pour des volumes plus modestes.

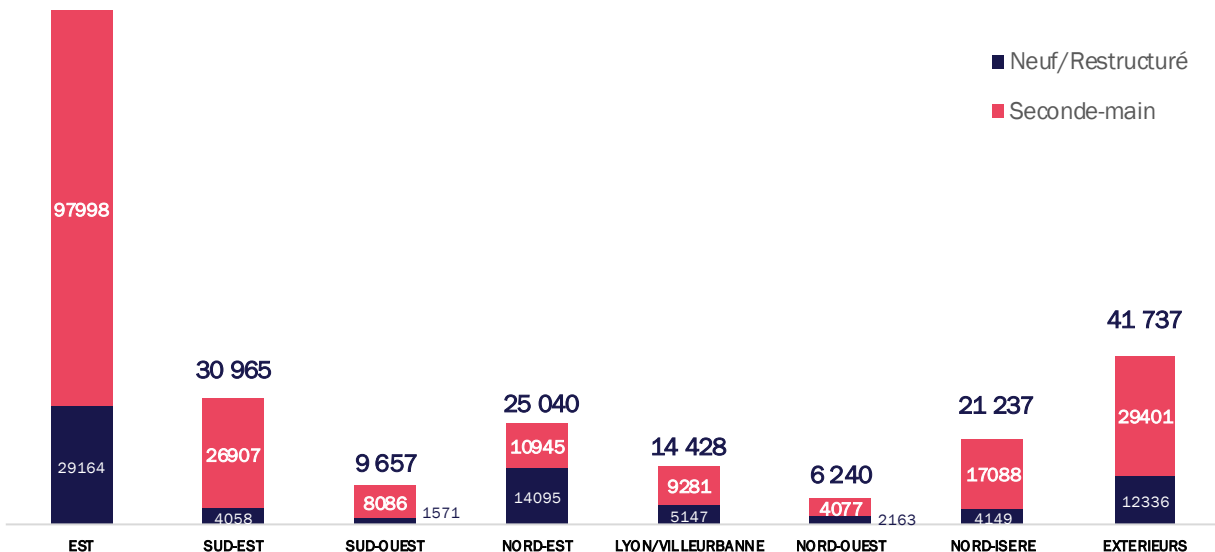
## Répartition Acquisition / Location en nombre de transactions par segment de surfaces - 2025

SECTEUR	Total	< 250 m <sup>2</sup>		250 - 499 m <sup>2</sup>		500 - 999 m <sup>2</sup>		1 000 - 2 499 m <sup>2</sup>		2 500 - 4 999 m <sup>2</sup>		> 5 000 m <sup>2</sup>	
		ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION	ACQUISITION	LOCATION
EST	118	12	14	6	20	12	18	10	12	6	6	-	2
SUD EST	30	1	6	4	8	2	2	2	3	-	-	-	2
SUD OUEST	23	3	6	4	4	-	3	1	2	-	-	-	-
NORD EST	34	1	11	2	10	2	5	1	1	-	-	-	1
LYON / VILLEURBANNE	30	4	9	1	9	-	3	-	3	1	-	-	-
NORD OUEST	12	-	2	2	3	-	5	-	-	-	-	-	-
NORD ISERE	22	3	3	2	3	3	2	2	1	-	3	-	-
EXTERIEURS	51	9	6	4	12	5	3	3	6	1	1	1	-
<b>Total 2025</b>	<b>320</b>	<b>33</b>	<b>57</b>	<b>23</b>	<b>69</b>	<b>26</b>	<b>41</b>	<b>19</b>	<b>28</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<i>Rappel total 2024</i>	320	30	54	23	70	25	44	24	32	6	8	2	2
<b>Evolution 2024-2025</b>	-	<b>+10%</b>	<b>+6%</b>	-	<b>-1%</b>	<b>+4%</b>	<b>-7%</b>	<b>-21%</b>	<b>-12%</b>	<b>+33%</b>	<b>+25%</b>	<b>-50%</b>	<b>+150%</b>

# 02 Analyse de la demande placée

Répartition Neuf / Seconde-main par secteur en m<sup>2</sup> placés - 2025

127 162



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

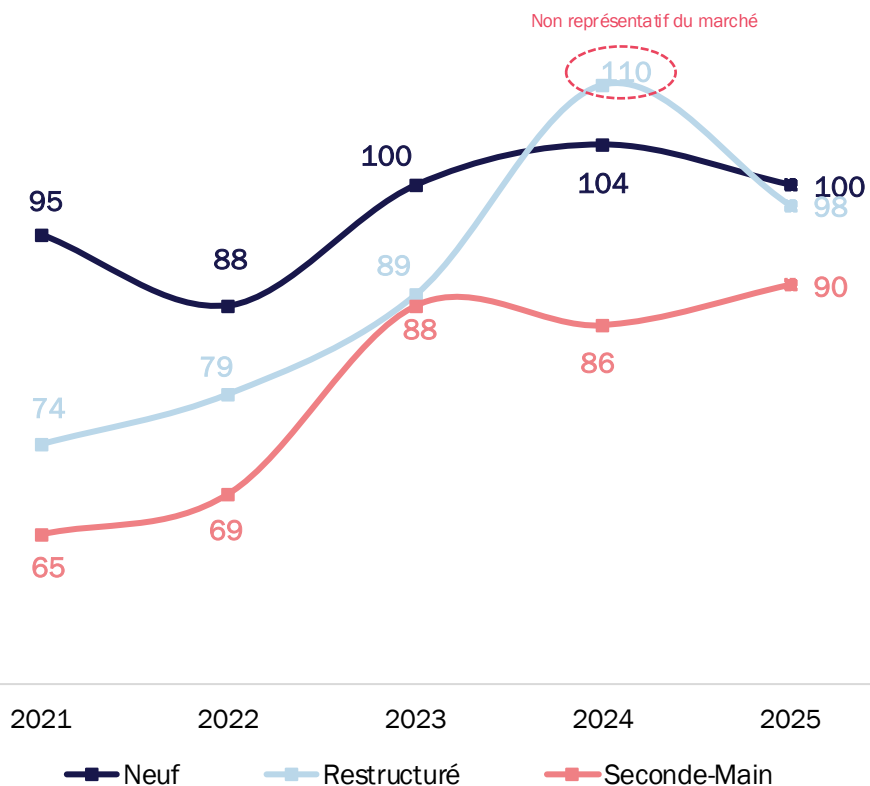
2024 Données en nombre de transactions	ACQUISITION			LOCATION			TOTAL
	NEUF / RESTRUCTURÉ	SECONDE-MAIN	TOTAL	NEUF / RESTRUCTURÉ	SECONDE-MAIN	TOTAL	
< 250 m <sup>2</sup>	16	17	33	16	41	57	90
250 - 499 m <sup>2</sup>	8	15	23	15	54	69	92
500 - 999 m <sup>2</sup>	7	19	26	11	30	41	67
1 000 - 2 499 m <sup>2</sup>	5	14	19	7	21	28	47
2 500 - 4 999 m <sup>2</sup>	2	6	8	2	8	10	18
> 5 000 m <sup>2</sup>	-	1	1	1	4	5	6
<b>Total général</b>	<b>38</b>	<b>72</b>	<b>110</b>	<b>52</b>	<b>158</b>	<b>210</b>	<b>320</b>

Analyse

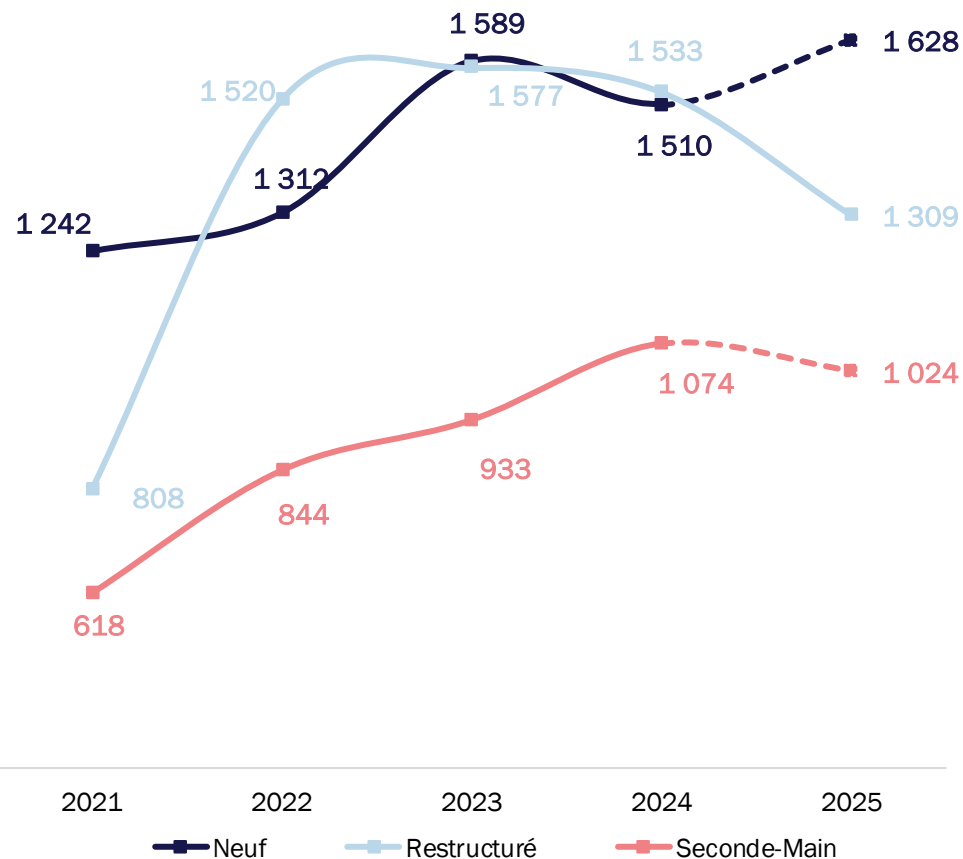
- En 2025, la structure du marché reste globalement comparable à celle observée en 2024, avec une **prédominance persistante du seconde main** sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise. À l'échelle globale, la **part du neuf/restructuré recule à 34 %**, contre **40 % en 2024**, confirmant un marché toujours majoritairement orienté vers les surfaces existantes. Ce phénomène est toutefois influencé par une diminution observée du stock dans le neuf.
- Comme l'année précédente, le volume du neuf est soutenu par un **deal majeur de plus de 11 000 m<sup>2</sup>**, qui contribue significativement aux surfaces placées en neuf et nuance la lecture de la performance réelle du segment.
- La répartition entre neuf et seconde main demeure relativement homogène selon les secteurs géographiques, sans évolution structurelle notable. Toutefois, le neuf se distingue par une **présence plus marquée en location qu'en acquisition**, avec **52 transactions locatives en neuf contre 38 à la vente**. Cette dynamique confirme une appétence des utilisateurs pour des solutions locatives récentes, limitant l'engagement en fonds propres dans un contexte économique encore prudent.
- Par ailleurs, le neuf se concentre principalement sur les **surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>**, traduisant une adaptation de l'offre aux besoins des petites et moyennes entreprises, tandis que les grandes surfaces restent majoritairement positionnées en seconde main.

# 02 Analyse des valeurs financières

Évolution des loyers médians  
(Depuis 2021)



Évolution des prix de vente médians  
(Depuis 2021)



# 02 Analyse des valeurs financières

## Valeurs locatives médianes par secteur 2023 - 2025

SECTEURS	Neuf (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an)			Seconde-main (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an)		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
EST	95 - 115	100 - 115	<b>100 - 120</b>	80 - 110	80 - 110	<b>80 - 110</b>
SUD EST	95 - 115	100 - 115	<b>100 - 120</b>	80 - 110	80 - 110	<b>80 - 110</b>
SUD OUEST	95 - 115	100 - 120	<b>100 - 120</b>	80 - 110	80 - 110	<b>80 - 110</b>
NORD EST	95 - 115	100 - 115	<b>100 - 120</b>	80 - 110	80 - 110	<b>80 - 110</b>
LYON / VILLEURBANNE	120 - 140	120 - 140	<b>120 - 140*</b>	90 - 120	90 - 120	<b>90 - 120</b>
NORD OUEST	120 - 140	120 - 140	<b>120 - 140</b>	100 - 130	100 - 130	<b>100 - 130</b>
NORD ISÈRE	90 - 110	90 - 110	<b>90 - 110</b>	70 - 90	70 - 90	<b>70 - 90</b>
EXTÉRIEURS	90 - 110	90 - 110	<b>90 - 110</b>	70 - 90	70 - 90	<b>70 - 90</b>

\* Valeur donnée à titre indicatif sur la base de la valorisation 2024, en l'absence de transactions significatives en 2025.

## Valeurs médianes à l'acquisition par secteur 2023 - 2025

SECTEURS	Neuf (€ HT/m <sup>2</sup> )			Seconde-main (€ HT/m <sup>2</sup> )		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
EST	1 700 - 2 100	1 600 - 1 900	<b>1 700 - 2 000</b>	900 - 1 400	800 - 1 400	<b>850 - 1 450</b>
SUD EST	1 700 - 2 100	1 600 - 1 900	<b>1 700 - 1 900</b>	900 - 1 400	800 - 1 300	<b>800 - 1 300</b>
SUD OUEST	1 700 - 2 100	1 700 - 2 100	<b>1 700 - 2 000</b>	900 - 1 400	1 000 - 1 500	<b>1 000 - 1 500</b>
NORD EST	1 700 - 2 100	1 500 - 1 800	<b>1 700 - 1 900</b>	900 - 1 400	900 - 1 400	<b>1 000 - 1 400</b>
LYON / VILLEURBANNE	2 000 - 2 400	2 000 - 2 400	<b>2 000 - 2 400*</b>	1 300 - 1 600	1 400 - 1 700	<b>1 400 - 1 700</b>
NORD OUEST	1 800 - 2 200	1 700 - 2 100	<b>1 700 - 2 100*</b>	1 500 - 2 000	1 200 - 1 700	<b>1 200 - 1 700</b>
NORD ISÈRE	1 400 - 1 600	1 400 - 1 700	<b>1 200 - 1 600</b>	700 - 1 200	900 - 1 500	<b>800 - 1 500</b>
EXTÉRIEURS	1 400 - 1 600	1 300 - 1 600	<b>1 300 - 1 600</b>	700 - 1 200	900 - 1 500	<b>700 - 1 300</b>

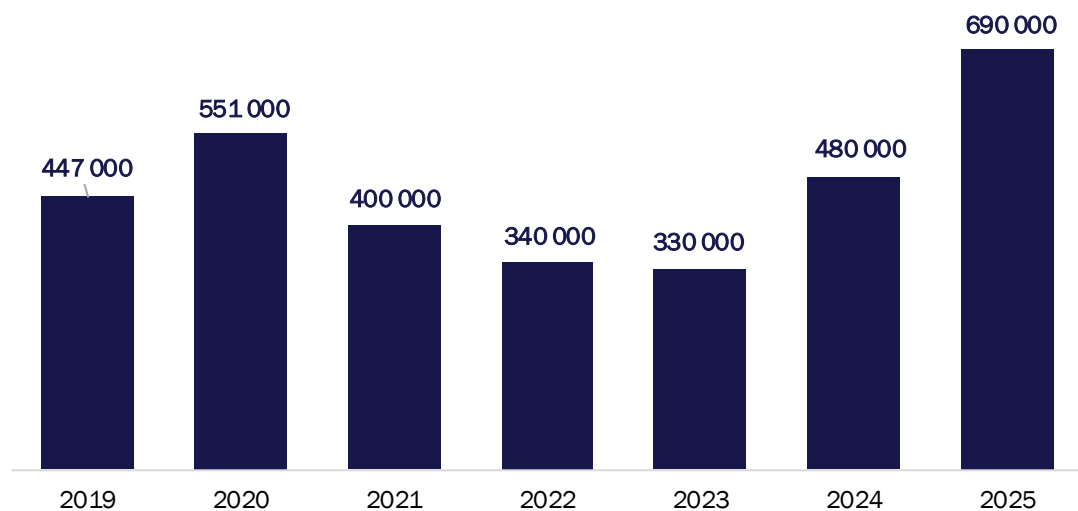
\* Valeur donnée à titre indicatif sur la base de la valorisation 2024, en l'absence de transactions significatives en 2025.

## Analyse

- Après la phase de stabilisation observée en 2024, le marché des loyers et valeurs vénales évolue de manière plus contrastée en 2025 selon les segments.
- À l'acquisition, le **neuf** enregistre une **progression sensible**, avec une **valeur médiane passant de 1 510 €/m<sup>2</sup> à 1 628 €/m<sup>2</sup>**, traduisant un positionnement toujours premium des actifs récents et conformes aux nouvelles exigences techniques et environnementales. À l'inverse, le **seconde-main demeure globalement stable**, confirmant un marché équilibré sur ce segment.
- En matière locative, le **neuf reste stable autour de 100 €/m<sup>2</sup>**, illustrant un plafond de valeur atteint dans un contexte économique encore prudent. En revanche, le **seconde-main affiche une légère hausse**, avec un loyer médian progressant de **86 €/m<sup>2</sup> à 90 €/m<sup>2</sup>**, signe d'une demande soutenue sur des produits immédiatement disponibles et plus accessibles en valeur faciale.



# 02 Analyse de l'offre disponible à 6 mois



## Analyse

- En 2025, le stock de locaux d'activités disponibles dans l'agglomération lyonnaise **poursuit sa progression et s'accroît de 44 % par rapport à 2024**, confirmant l'entrée du marché dans une phase d'ajustement marquée par un déséquilibre temporaire entre l'offre et la demande.
- Cette hausse s'explique d'abord par **un volume important de libérations de surfaces**, dans un contexte où les entreprises engagent des stratégies de **rationalisation immobilière** : regroupement d'implantations, optimisation des surfaces occupées et recherche de réduction des charges. Par ailleurs, bien que la **demande placée progresse en 2025**, elle **demeure inférieure aux niveaux observés avant 2020**, ce qui limite la capacité d'absorption du marché. Le **contexte économique encore incertain** freine les décisions d'engagement à long terme, en particulier pour les surfaces importantes.
- Le segment des grandes surfaces apparaît comme le plus exposé, concentrant une part significative de l'offre disponible. Cette situation traduit un cycle de marché en transition : après une phase de ralentissement de la demande, l'offre continue d'alimenter le stock, accentuant mécaniquement la vacance.
- Toutefois, cette montée en puissance de l'offre peut constituer un **levier pour la reprise**. À moyen terme, si la dynamique de transactions se confirme, ce niveau de stock permettra de **répondre plus efficacement à la demande en 2026, sans tension sur l'offre**, favorisant une plus grande fluidité du marché et une meilleure adéquation entre produits disponibles et besoins des utilisateurs.

# 02 Les grandes transactions de 2025 (> 2 000 m<sup>2</sup>)

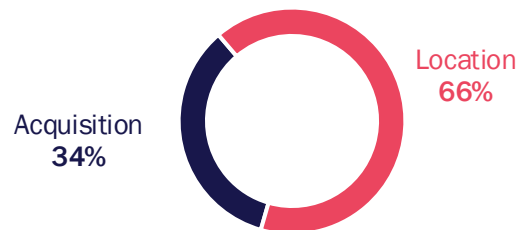
En 2025, sur **320 deals** on compte **31 transactions** > 2 000 m<sup>2</sup>

IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE	ETAT IMMEUBLE	PRIX / LOYER	PRENEUR
35 avenue du 8 mai 1945	Rillieux La Pape	LOCATION	11 611	NEUF	74 €	SPEED France
36 route de Lyon	Corbas	LOCATION	9 244	SECONDE-MAIN	93 €	LE SAINT
35 rue du Commandant Charcot	Saint Priest	LOCATION	7 499	SECONDE-MAIN	75 €	n.c
259 allée Jacques Monod	Saint Priest	LOCATION	7 092	SECONDE-MAIN	98 €	CUMMINS
1169 route de la Pivollée	Septème	ACQUISITION	6 200	SECONDE-MAIN	597 €	TNL 18
USIN	Vénissieux	LOCATION	5 342	SECONDE-MAIN	91 €	SYNAB
rue Marcel DASSAULT	Genas	LOCATION	4 825	NEUF	100 €	NEW WAVE
21 boulevard Monge	Meyzieu	ACQUISITION	4 662	SECONDE-MAIN	1 180 €	AZUR
173 rue Marius Berliet	Arnas	LOCATION	4 340	SECONDE-MAIN	75 €	Fimo
32 rue du Claret	Charvieu Chavagneux	ACQUISITION	4 290	SECONDE-MAIN	594 €	BB DISTRIBE
Parc Act'Y	Saint Priest	LOCATION	3 980	NEUF	Valeur NC	4PADEL
2 rue Philippe Le Bon	Genas	LOCATION	3 851	SECONDE-MAIN	103 €	RED
rue Rimbaud	Décines Charpieu	LOCATION	3 846	SECONDE-MAIN	130 €	TESLA
63 rue du Morellon	Saint Quentin Fallavier	LOCATION	3 768	SECONDE-MAIN	73 €	MALHERBE
1253 rue de l' Industrie	Saint André De Corcy	ACQUISITION	3 600	SECONDE-MAIN	461 €	EPIMONI RS
rue Jean Carmet	Saint Priest	ACQUISITION	3 557	NEUF	1 771 €	TECHNAX
20 rue du Ruisseau	Saint Quentin Fallavier	LOCATION	3 466	SECONDE-MAIN	72 €	JERICH France
PARC MAJOLAND	Meyzieu	LOCATION	3 377	SECONDE-MAIN	90 €	EPS ESPRIT PADEL SHOP SAS
78 avenue Franklin Roosevelt	Vaulx En Velin	ACQUISITION	3 360	SECONDE-MAIN	863 €	CIFREO BONA
1 ter avenue du Docteur Schweitzer	Meyzieu	LOCATION	3 327	SECONDE-MAIN	100 €	FLUIDRA
6 rue de Genève	Saint Priest	ACQUISITION	3 279	SECONDE-MAIN	1 372 €	PEEXWEB
rue Hélène Bouchet	Pusignan	ACQUISITION	3 219	NEUF	1 957 €	AGRO SOURCING
5 impasse des Trois chaussons	Meyzieu	ACQUISITION	2 983	SECONDE-MAIN	738 €	LVM
15 rue de Anjou	Saint Quentin Fallavier	LOCATION	2 980	SECONDE-MAIN	80 €	TEAM TEX
42 avenue du Progrès	Chassieu	LOCATION	2 234	SECONDE-MAIN	75 €	AERO METALS
800 rue du Revolay	Saint Quentin Fallavier	ACQUISITION	2 222	NEUF	1 571 €	MAGREB SOLUTIONS
chemin des Andres	Brindas	ACQUISITION	2 200	NEUF	1 227 €	META CONCEPT
PARC EUROGAL	Saint Priest	LOCATION	2 195	SECONDE-MAIN	84 €	INTERWAY
24 avenue du 24 août 1944	Corbas	LOCATION	2 090	SECONDE-MAIN	120 €	MONDIAL RELAY
WOODSTOCK	Saint Priest	LOCATION	2 030	SECONDE-MAIN	115 €	CONMED

# 02 Zoom Grand Est (Est et Sud-Est)

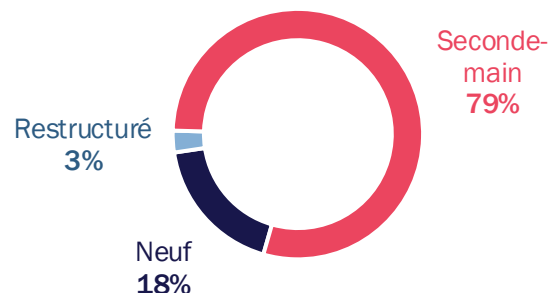
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 66%



## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 26%



158 127 m<sup>2</sup>  
placés



148  
Transactions



57 %  
du volume placé

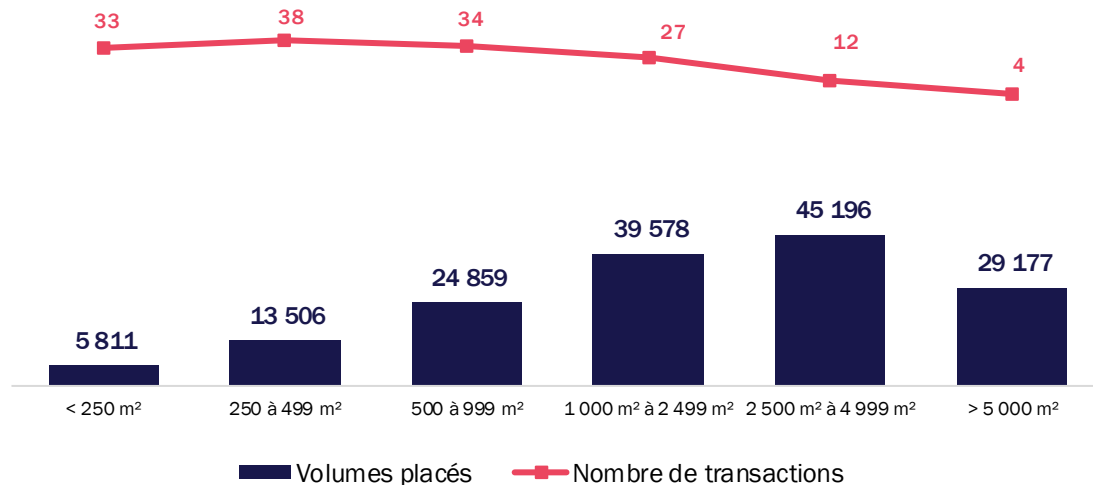
## Analyse

- En 2025, le **Grand Est confirme sa domination** sur l'agglomération lyonnaise avec **158 127 m<sup>2</sup> placés**, soit une **hausse de 35 % par rapport à 2024**, et **10 transactions supplémentaires**. Cette progression contraste nettement avec le recul observé entre 2023 et 2024 et traduit un **rebond marqué du secteur**.
- Le **panier moyen augmente**, porté par un nombre légèrement plus important de transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, dont **deux opérations significatives de 7 000 m<sup>2</sup> et 9 000 m<sup>2</sup>**, alors qu'aucune transaction n'avait dépassé 5 500 m<sup>2</sup> en 2024.
- La **part du neuf reste équivalente à 2024**, confirmant la tendance baissière amorcée l'an dernier, en lien avec le **faible volume d'offres neuves livrées en 2024**.
- Dans l'ensemble, 2025 marque un **retour de la dynamique sur le secteur**, malgré une structure de marché toujours dominée par le seconde main.

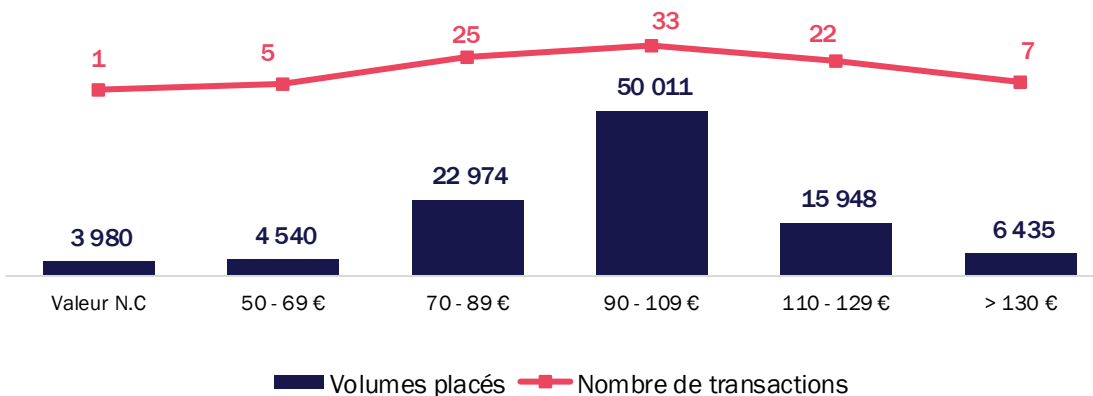
	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés (m <sup>2</sup> )	171 494	186 691	117 440	<b>158 127</b>	↷
Nombre de transactions	216	217	138	<b>148</b>	↷
Panier moyen (m <sup>2</sup> )	794	860	851	<b>1 068</b>	↷
Part du neuf/restructuré	34%	45%	22%	<b>21%</b>	→
Part de location	66%	79%	64%	<b>66%</b>	→

# 02 Zoom Grand Est (Est et Sud-Est)

Ventilation des transactions par segments de surfaces  
2025



Ventilation par valeurs locatives médianes  
2025



## Top 3 des transactions



**LE SAINT**  
9 244 m<sup>2</sup>  
36 route de Lyon  
Corbas  
Location - 93 €/m<sup>2</sup>



**Preneur non communiqué**  
7 499 m<sup>2</sup>  
35 rue du commandant Charcot  
Saint-Priest  
Location - 75 €/m<sup>2</sup>



**CUMMINS**  
7 092 m<sup>2</sup>  
259 allée Jacques Monod  
Saint-Priest  
Location - 98 €/m<sup>2</sup>

## Tendances et perspectives

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



# 02 Zoom Nord-Est

## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 66%



25 040 m<sup>2</sup>  
placés



34  
Transactions

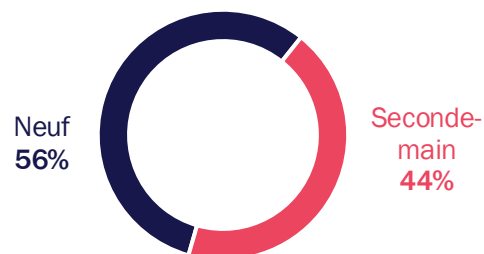


9 %  
du volume placé



## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 26%



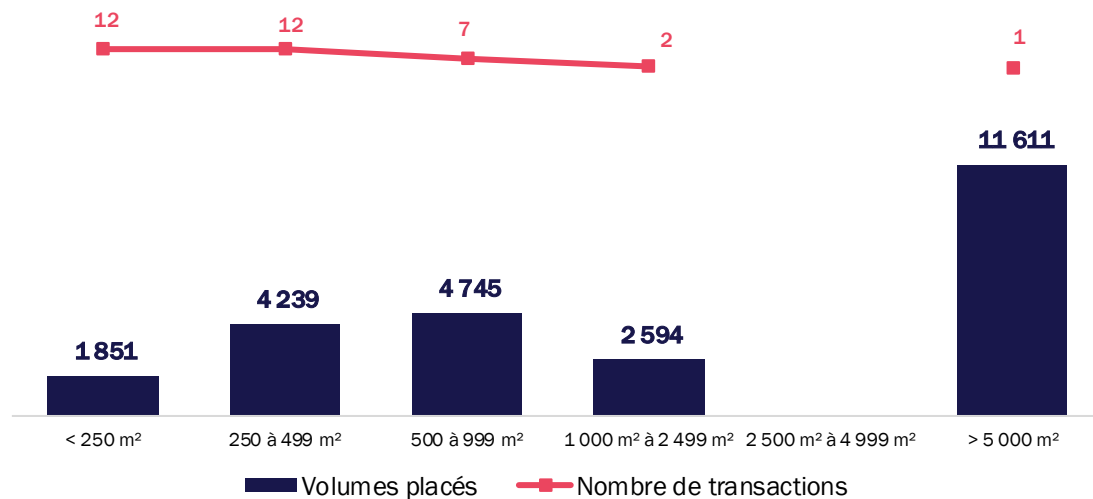
## Analyse

- En 2025, le secteur Nord-Est enregistre **25 040 m<sup>2</sup> de demande placée pour 34 transactions**, un niveau d'activité cohérent avec sa moyenne historique, généralement comprise entre **20 000 et 30 000 m<sup>2</sup> par an**.
- Après une année 2024 exceptionnellement dynamique – à l'image de 2020 et 2021 – le marché retrouve un rythme plus normatif. Ces pics observés certaines années traduisent avant tout des **effets d'opportunité ponctuels**, capables de faire fortement varier les volumes sur un secteur structurellement plus restreint que les pôles Est et Sud-Est.
- En 2025, la structure du marché évolue sensiblement avec une **forte progression de la location, qui représente 86 % des volumes**. Cette hausse est directement liée à une **transaction majeure de 11 600 m<sup>2</sup> réalisée au 4<sup>e</sup> trimestre en location**. Conclue en neuf, cette transaction **explique également la hausse de la part du neuf**.
- Ainsi, si le volume global revient à un niveau plus classique, la physionomie du marché 2025 est fortement influencée par une opération structurante, confirmant la sensibilité du Nord-Est aux mouvements ponctuels plutôt qu'à une dynamique linéaire.

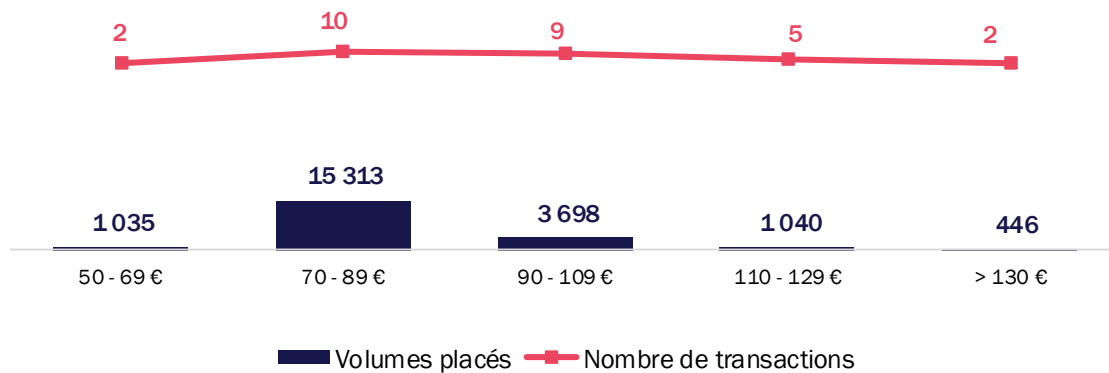
	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés (m <sup>2</sup> )	23 421	24 531	42 054	25 040	↺
Nombre de transactions	48	51	50	34	↺
Panier moyen (m <sup>2</sup> )	488	481	841	736	↺
Part du neuf/restructuré	32%	37%	48%	56%	↺
Part de location	53%	45%	43%	86%	↺

# 02 Zoom Nord-Est

Ventilation des transactions par segments de surfaces - 2025



Ventilation par valeurs locatives médianes - 2025



## Top 3 des transactions



**SPEED FRANCE**  
11 611 m²  
35 avenue du 8 Mai 1945  
Rillieux-la-Pape  
Location - 74 €/m²



**N.C**  
1 343 m²  
416 chemin du Derontet  
Béligneux  
Acquisition - 997 €/m²



**AGRENETTE**  
1 251 m²  
938 rue de la Craz  
Dagneux  
Location - 88 €/m²

## Tendances et perspectives

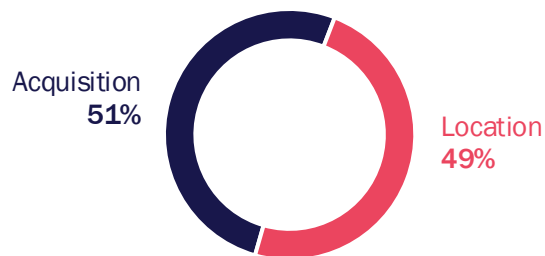
- Demande
- Evolution du stock
- Loyers
- Prix de vente



# 02 Zoom Extérieur

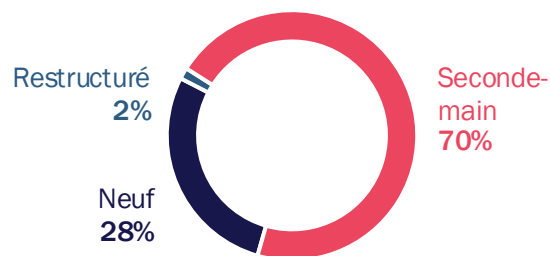
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 66%



## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 26%



41 737m<sup>2</sup>  
placés



51  
Transactions



15 %  
du volume placé

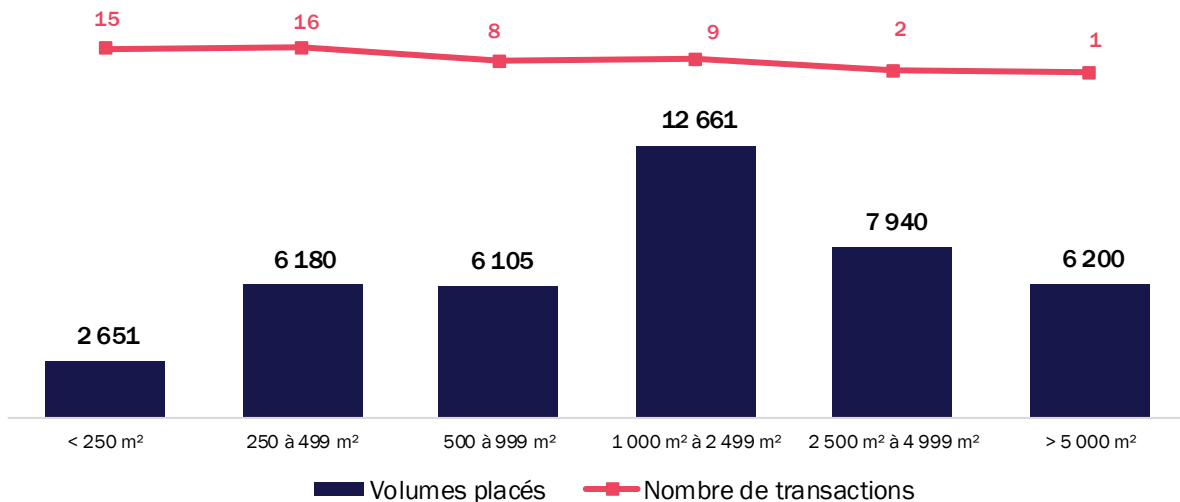
## Analyse

- En 2025, les **secteurs extérieurs enregistrent 41 737 m<sup>2</sup> placés pour 51 transactions**, soit une **hausse de 41 % en volume et de 13 % en nombre de transactions par rapport à 2024**. Cette progression marque un net rebond après une année 2024 en retrait.
- La forte augmentation du volume placé traduit un **retour des transactions de grande taille sur le secteur**, comme en témoigne la **hausse du panier moyen**. À l'inverse de 2024 — année principalement animée par des opérations sur des surfaces petites et intermédiaires — 2025 bénéficie d'un marché plus équilibré en termes de typologie de surfaces.
- Avec ce niveau d'activité, le secteur retrouve un **volume proche de sa moyenne décennale (43 950 m<sup>2</sup>)**, confirmant un retour à une dynamique plus normative après un exercice 2024 atypique.
- Ainsi, les secteurs extérieurs démontrent en 2025 une capacité de rebond, portée par la réactivation des grandes surfaces, tout en conservant une base transactionnelle solide sur les segments intermédiaires.

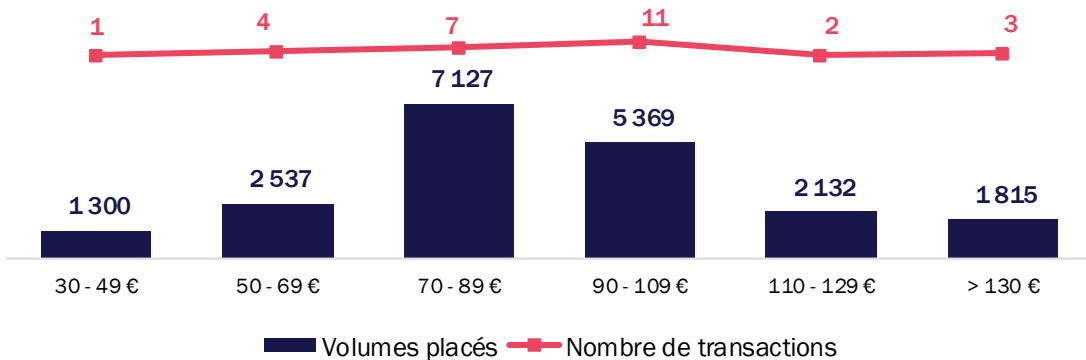
	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés (m <sup>2</sup> )	65 997	51 662	29 505	<b>41 737</b>	↗
Nombre de transactions	58	50	45	<b>51</b>	↗
Panier moyen (m <sup>2</sup> )	1 138	1 033	656	<b>818</b>	↗
Part du neuf/restructuré	28%	22%	13%	<b>30%</b>	↗
Part de location	58%	66%	46%	<b>49%</b>	↗

# 02 Zoom Extérieur

Ventilation des transactions par segments de surfaces - 2025



Ventilation par valeurs locatives médianes - 2025



## Top 3 des transactions



**TNL 18**  
6 200 m²  
1169 route de la Pivollée  
Septème  
Acquisition - 597 €/m²



**FIMO**  
4 340 m²  
173 rue Marius Berliet  
Arnas  
Location - 75 €/m²



**EPIMONI RS**  
3 600 m²  
1 253 rue de l'Industrie  
Saint-André-de-Corcy  
Acquisition - 461 €/m²

## Tendances et perspectives

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



# 02 Zoom Nord Isère

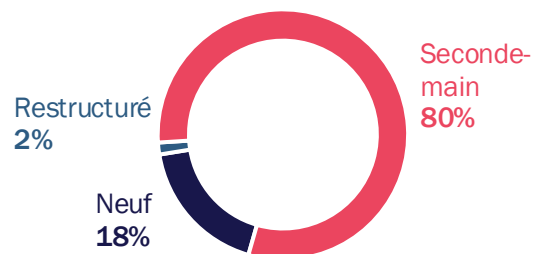
## Ventilation Acquisition / Location

Taux de location total marché : 66%



## Ventilation Neuf / Seconde-main

Part du neuf / restructuré total marché : 26%



	2022	2023	2024	2025	TENDANCE
Volumes placés (m <sup>2</sup> )	16 621	31 229	20 364	21 237	↗
Nombre de transactions	19	21	17	22	↗
Panier moyen (m <sup>2</sup> )	875	1 487	1 198	965	↔
Part du neuf/restructuré	91%	60%	5%	20%	↘
Part de location	34%	67%	64%	68%	↗



21 237 m<sup>2</sup>

placés



22

Transactions



8 %

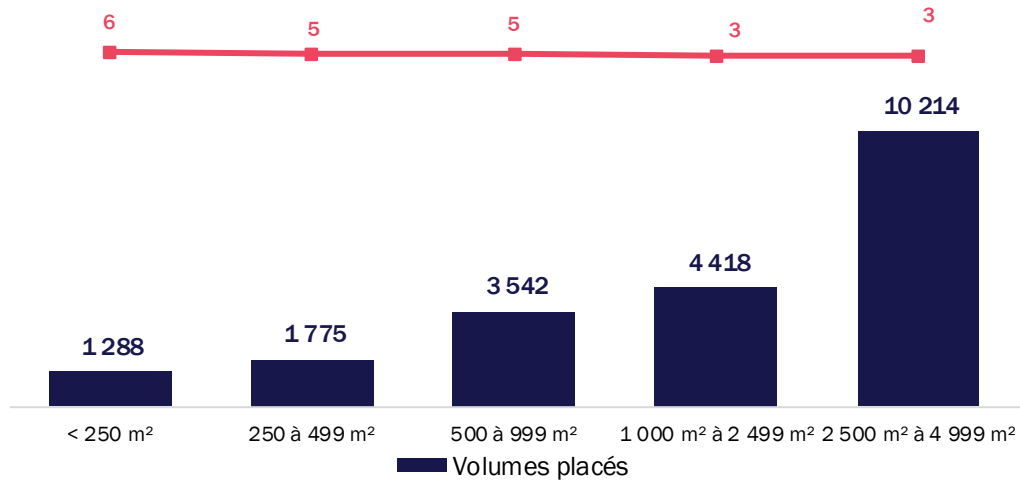
du volume placé

## Analyse

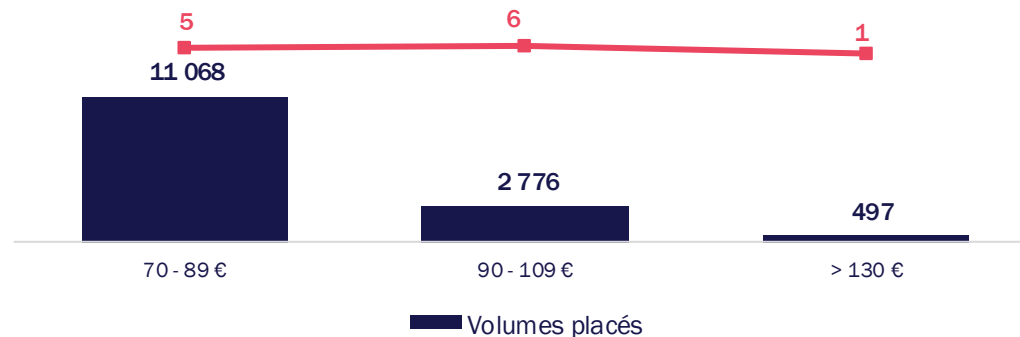
- En 2025, le Nord Isère enregistre **21 237 m<sup>2</sup> placés pour 22 transactions**, soit une **hausse de 4 % en volume et cinq transactions supplémentaires** par rapport à 2024. La résilience observée l'an dernier se confirme ainsi, avec une activité qui se rapproche de la **moyenne décennale (25 240 m<sup>2</sup>)**.
- Si le volume se stabilise, le **panier moyen poursuit néanmoins sa contraction**, pour s'établir à **965 m<sup>2</sup>**, traduisant un recentrage persistant du marché sur les petites surfaces. En effet, **52 % des transactions portent sur des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>**, confirmant le poids structurant des TPE et PME locales dans l'animation du secteur.
- Le marché conserve toutefois une certaine diversité, avec **trois transactions supérieures à 2 500 m<sup>2</sup>**, illustrant la capacité du secteur à accueillir ponctuellement des opérations plus significatives.
- Ainsi, le Nord Isère confirme en 2025 un positionnement stable et résilient, porté par un tissu économique local dynamique, malgré une structure de marché orientée majoritairement vers des surfaces de taille modeste.

# 02 Zoom Nord Isère

Ventilation des transactions par segments de surfaces - 2025



Ventilation par valeurs locatives médianes - 2025



## Top 3 des transactions



**MALHERBE**  
3 768 m<sup>2</sup>  
63 rue du Morellon  
Saint-Quentin-Fallavier  
Location - 73 €/m<sup>2</sup>



**JERICH FRANCE**  
3 466 m<sup>2</sup>  
20 rue du Ruisseau  
Saint-Quentin-Fallavier  
Location - 72 €/m<sup>2</sup>



**TEAM TEX**  
2 980 m<sup>2</sup>  
15 rue d'Anjou  
Saint-Quentin-Fallavier  
Location - 80 €/m<sup>2</sup>

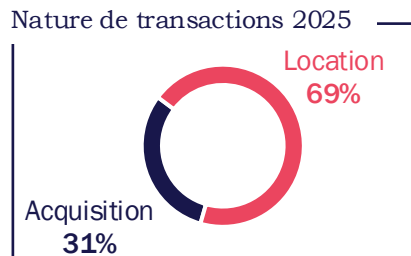
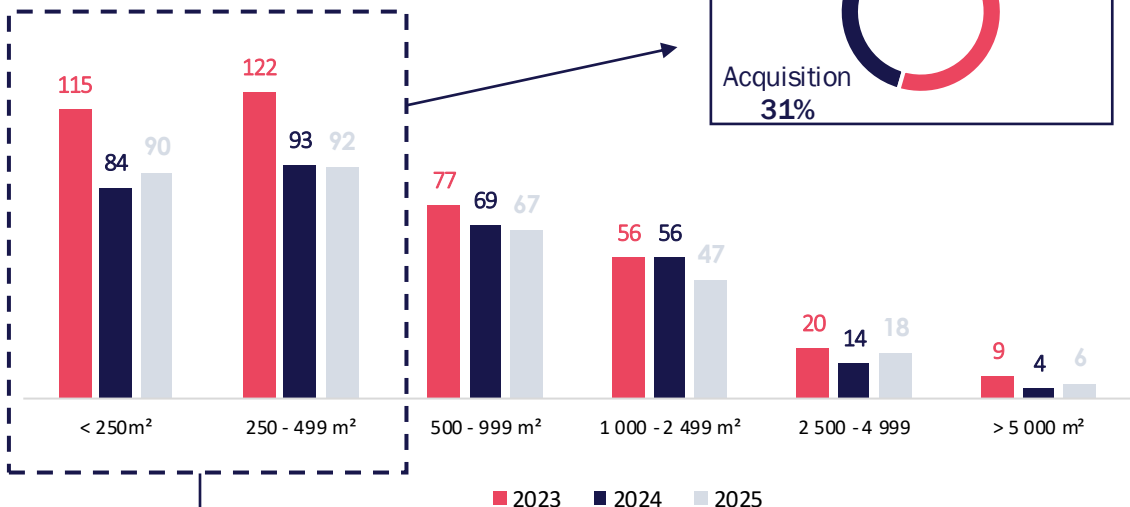
## Tendances et perspectives

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



# 02 Zoom sur les petites et moyennes surfaces (<500 m<sup>2</sup>)

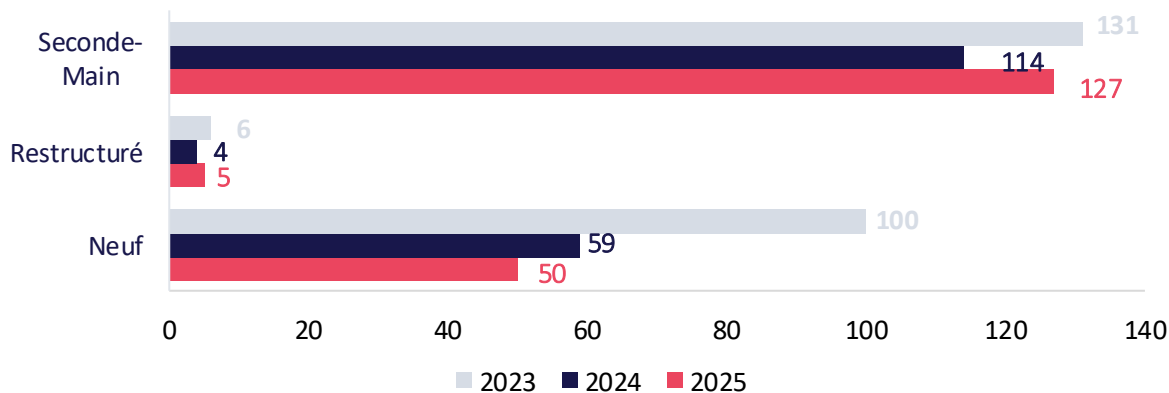
Demande placée par segment de surface  
Données en nombre de transactions



## Analyse

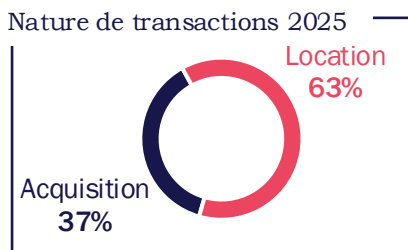
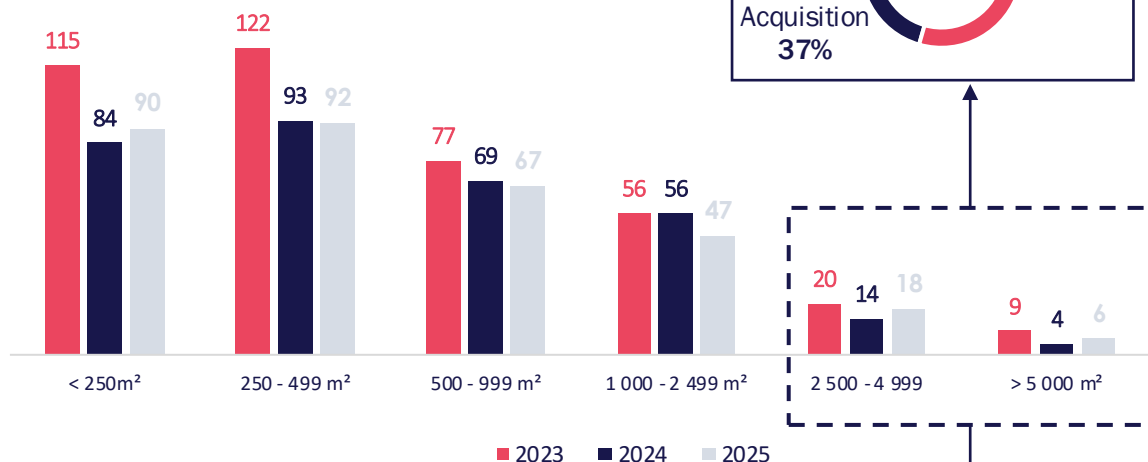
- En 2025, le marché de l'immobilier d'activité lyonnais enregistre un **rebond de l'activité**, marqué par le retour de transactions de taille plus importante. Malgré cette dynamique, le marché demeure **largement dominé par les petites surfaces**, confirmant la structure observée ces dernières années.
- Les **transactions inférieures à 500 m<sup>2</sup> représentent 57 % des deals en 2025**, contre 55 % en 2024, renforçant le poids des TPE et petites PME dans l'animation du marché. À l'inverse, le segment des **surfaces comprises entre 500 et 2 500 m<sup>2</sup> recule d'environ 5 %**, traduisant une polarisation accrue entre très petites surfaces et opérations de plus grande envergure.
- La **répartition entre acquisition et location reste globalement stable**, dans la continuité de 2024, illustrant des arbitrages inchangés dans un contexte économique encore prudent.
- En revanche, la tendance amorcée en 2024 se confirme sur le segment du neuf/restructuré : la **part du neuf sur les petites et moyennes surfaces continue de reculer**, reflétant une offre nouvelle toujours contrainte et une production insuffisante pour alimenter ce segment.
- Ainsi, 2025 combine un **retour des grandes transactions** avec une **structure de marché toujours très orientée vers les petites surfaces**, dans un environnement où le seconde main conserve un rôle prépondérant.

Etat de bâtiment



# 02 Zoom sur les grandes surfaces (> 2 500 m<sup>2</sup>)

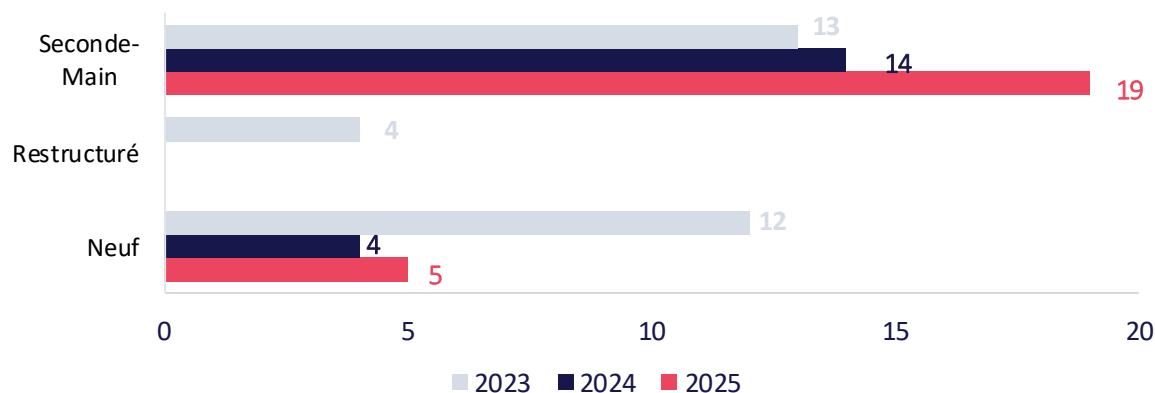
Demande placée par segment de surface  
Données en nombre de transactions



## Analyse

- Le marché des transactions de grandes surfaces de locaux d'activités sur l'agglomération lyonnaise représente **7 % des deals en 2025**, contre 6 % en 2024, indiquant une **légère progression**, principalement portée par les transactions dans la tranche **2 500 – 5 000 m<sup>2</sup>**. En nombre de transactions, cette part reste **similaire à celle de 2023**, traduisant une stabilité relative du segment malgré la progression en pourcentage, probablement liée à un volume global de transactions légèrement inférieur.
- La **répartition acquisition/location** pour ces grandes surfaces reste **cohérente avec celle observée sur les petites et moyennes surfaces**, et reflète la tendance globale de l'agglomération sur l'année.
- En termes de typologie de biens, on note quelques spécificités :
  - Contrairement aux transactions sur surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>, la part du **neuf reste stable**, avec **une transaction de plus qu'en 2024**.
  - En revanche, le segment **restructuré disparaît**, passant de 4 transactions en 2024 à **0 en 2025**, ce qui marque un recul notable.
- La progression du segment s'effectue donc essentiellement dans le **secondemain**, traduisant un intérêt croissant pour les biens existants plutôt que pour les projets restructurés.

Etat de bâtiment



# 02 Livraisons et projets à venir

2026



**TERRES BOURDIN II**  
Rillieux La Pape



**TERRES BOURDIN II**  
Rillieux La Pape



**GREEN PARK**  
Villette d'Anthon



**ECOPARC DU LYONNAIS**  
Saint-Priest



**ACTIPARC DES MARRONNIERS**  
Bourgoin Jallieu



**6 PARK PIERRE**  
Pierre Bénite



**CONTINENTAL PARK**  
Vaulx-en-Velin



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



**PARC KATANGA**  
Saint-Vulbas



**OPEN PARK**  
Toussieu



**PARC VALINORD**  
Bourgoin-Jallieu



**PARC DES OLMIERS**  
Bourgoin-Jallieu



**ECOPARC COTIÈRE**  
La Boisse



**PARC DES PEUPLIERS**  
Trévoux



**PARC LINKCITY**  
Villeurbanne



**H2O**  
Décines-Charpieu



**UPI**  
Vénissieux

2026 et plus



**D-SIDE**  
Décines Charpieu



**PARC SOLSTICE**  
Genas



**ACTIPOLIS**  
Saint Laurent D'Agny



**MIONNAY PARK**  
Mionnay



**LA FABRYK EAST LINE**  
Villeurbanne



**OSTERODE**  
Rillieux-la-Pape



**ECOPARC DU GRIFFON**  
Décines-Charpieu



**PÔLE POSITION**  
Tignieu-Jamezyrieu



**VENINOV**  
Vénissieux



**PARC DES SABLONS**  
Chaponost

Liste non exhaustive

# 02 Conclusion et perspectives

- En 2025, le marché des locaux d'activités lyonnais enregistre un **rebond marqué**, avec **276 466 m<sup>2</sup> placés et 320 transactions**, signalant un retour de l'activité après plusieurs années de ralentissement. Le **panier moyen progresse**, porté par un nombre légèrement plus important de transactions de grande taille, tandis que les petites surfaces (< 500 m<sup>2</sup>) restent majoritaires, représentant **57 % des transactions**, confirmant la prédominance des TPE et PME sur le marché.
- Le **Grand Est consolide sa position dominante** avec 57 % des volumes placés, tandis que le Nord-Est retrouve un niveau d'activité plus conforme à sa moyenne historique, porté ponctuellement par des transactions majeures, comme le deal de 11 600 m<sup>2</sup> en neuf. Les **secteurs extérieurs et le Nord Isère** bénéficient également d'un rebond de l'activité, avec une hausse significative des volumes et du nombre de transactions, tandis que la demande placée approche ou dépasse la moyenne décennale sur l'ensemble de ces secteurs.
- La **part du neuf** reste contrainte à 34 % des volumes, principalement alimentée par quelques grandes transactions, tandis que la **répartition acquisition/location** se maintient sensiblement stable. Le marché reste donc majoritairement orienté vers le **seconde main**, en particulier pour les petites et moyennes surfaces, même si le retour de grandes transactions contribue à diversifier l'activité.
- L'**offre disponible poursuit sa hausse**, confirmant la dynamique observée en 2024, avec des surfaces libérées par les entreprises dans un contexte de rationalisation immobilière. Cette augmentation constitue une opportunité pour répondre à la demande en 2026, notamment pour les grandes surfaces, et offrir davantage de flexibilité aux utilisateurs.
- Dans l'ensemble, 2025 illustre un **marché en redressement**, où le rebond des volumes et des grandes transactions coexiste avec la stabilité des petites surfaces et la prudence persistante des entreprises. Le secteur lyonnais des locaux d'activités combine ainsi **résilience et opportunités**, dans un contexte économique encore attentiste mais plus dynamique qu'en 2024.



# 03 MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

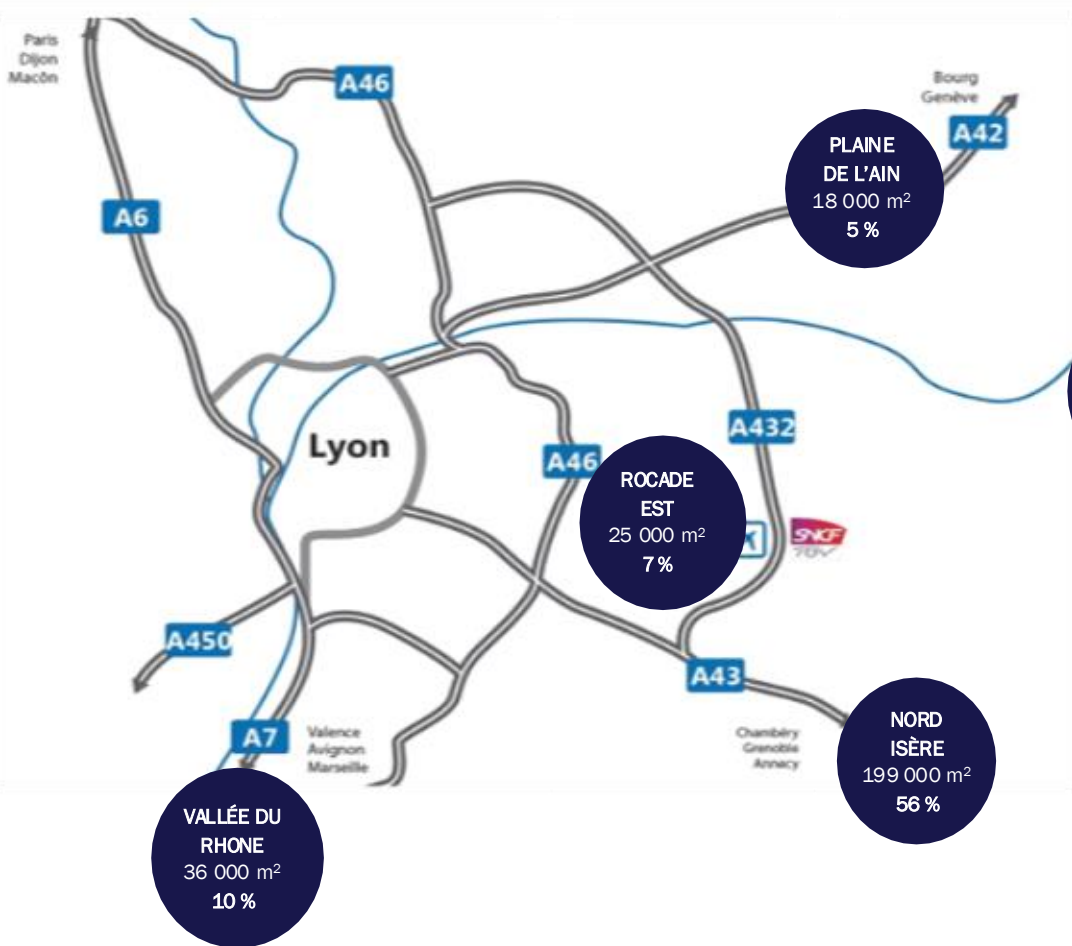
2025

*Lyon et son agglomération*



# 03 Chiffres clés et cartographie des secteurs

Analyse de la demande placée



355 000 m<sup>2</sup>

Demande placée



22

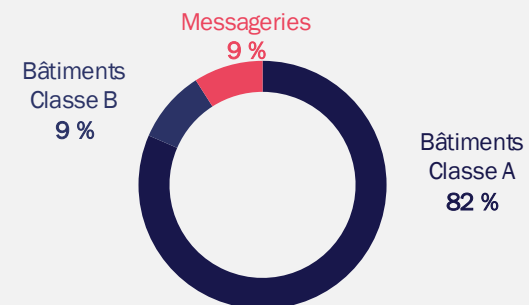
Transactions



439 000 m<sup>2</sup>

Offre disponible à 6 mois

Répartition demande placée

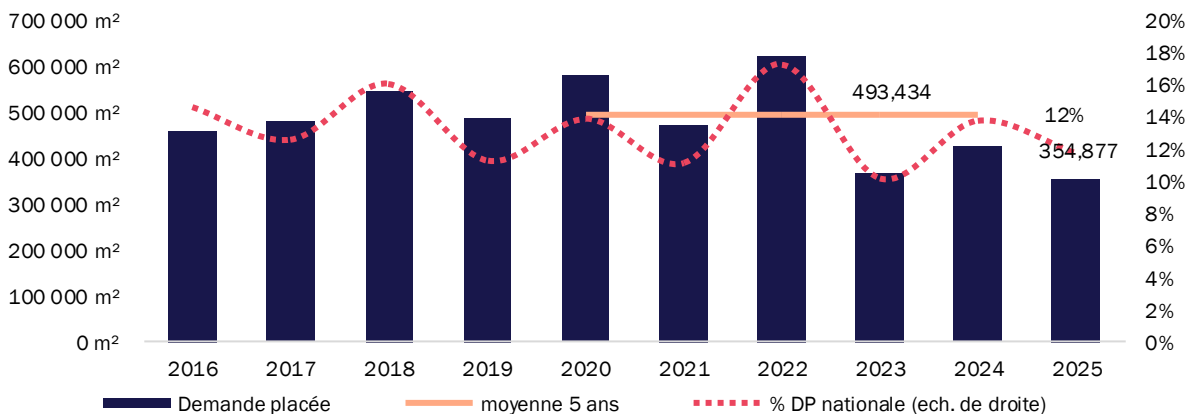


# 03 La demande placée

## Transactions significatives

PRENEUR	LOCALISATION	SURFACE
JJA	MABLY (42)	45 000 m <sup>2</sup>
SMYTHS	ST GEORGES D'ESPERANCHE (38)	43 000 m <sup>2</sup>
GAMM VERT	ST GEORGES D'ESPERANCHE (38)	30 000 m <sup>2</sup>
GXO	ANDREZIEU BOUTHEON (42)	30 000 m <sup>2</sup>
CARREFOUR	ST GEIRGES D'ESPERANCHE (38)	25 000 m <sup>2</sup>
AUCHAN	VAULX-MILIEU (38)	22 000 m <sup>2</sup>

## 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 <sup>2</sup>	37 000 m <sup>2</sup>	10 %	7
10 000 à 19 999 m <sup>2</sup>	104 000 m <sup>2</sup>	29 %	8
20 000 à 39 999 m <sup>2</sup>	126 000 m <sup>2</sup>	36 %	5
> 40 000 m <sup>2</sup>	88 000 m <sup>2</sup>	25 %	2
<b>Total</b>	<b>355 000 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>22</b>

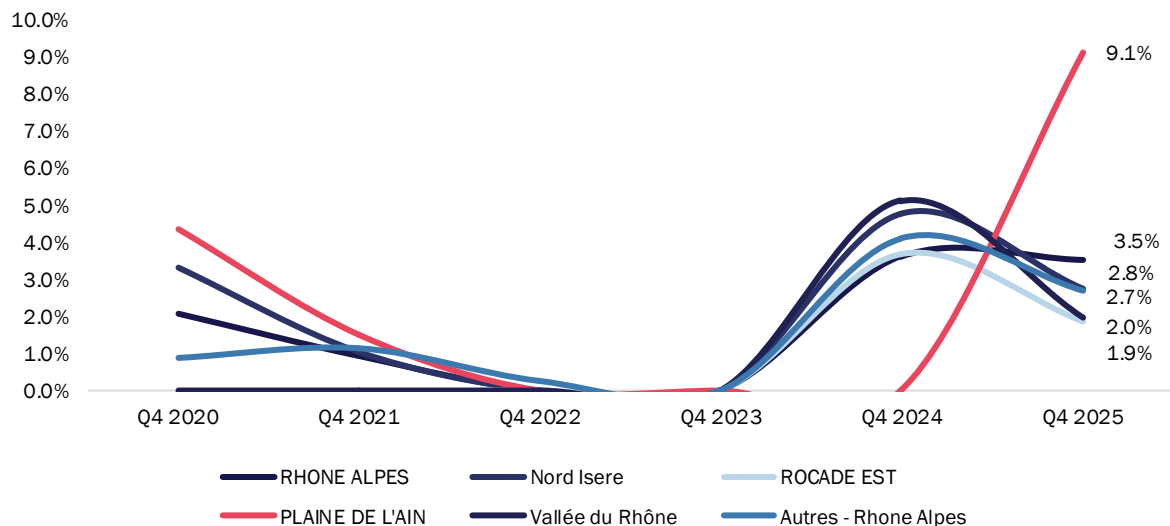


## Analyse

- Un atterrissage **2025 en deçà de la moyenne historique (-28%)**
- La part régionale dans la demande placée nationale se maintient
- Le nombre de transaction augmente et les signatures se recentrent sur les segments de surfaces intermédiaires qui ont bien performé en 2025
- La conjoncture : premier facteur pénalisant les volumes commercialisés
- Les chargeurs sont restés mobilisés et se sont positionnés en priorité sur les actifs de seconde-main, préalablement libérés en 2023 et 2024
- La part du neuf dans la demande placée reste largement minoritaire

# 03 L'offre disponible à six mois

## Évolution des taux de vacance des sous-marchés régionaux



## Analyse

- Après avoir nettement augmenté courant 2024, sous l'effet de l'accroissement des libérations, le taux de vacance régional se stabilise à 3,5 %. Ce niveau reste faible et révèle un marché toujours tendu.
- Dans le détail, l'ensemble des sous-secteurs présente une contraction de son offre à pourvoir en 2025. Seule la Plaine de l'Ain fonctionne depuis deux années à contre-courant.
- A St Quentin Fallavier, si la demande continue de se placer sur les quelques bâtiments encore disponibles, la vacance pourrait de nouveau atteindre un point historiquement bas.
- En raison du manque d'offre, les utilisateurs pourraient être contraint d'éloigner leurs implantations. Pour autant, le potentiel de nouveaux développements reste (trop) faible.

## Répartition de l'offre disponible à 6 mois par secteur

SECTEUR	SURFACE	PART
NORD ISÈRE	88 000 m <sup>2</sup>	20 %
ROCADE EST	63 000 m <sup>2</sup>	14 %
PLAINE DE L'AIN	122 000 m <sup>2</sup>	28 %
VALLÉE DU RHONE	74 000 m <sup>2</sup>	17 %
AUTRES SECTEURS RHÔNE-ALPES	92 000 m <sup>2</sup>	21 %
<b>Total</b>	<b>439 000 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>



# 03 Offre potentielle et valeurs locatives

Offre potentielle de développement (> 6mois)



354 000 m<sup>2</sup>

PC/ICPE obtenus & purgés

44 000 m<sup>2</sup>

PC/ICPE en instruction

258 000 m<sup>2</sup>

PC/ICPE à déposer



Valeurs locatives (€ HT HC/m<sup>2</sup>/an)

85 €

Loyer prime  
présenté

71 €

Loyer prime de  
transaction

64 €

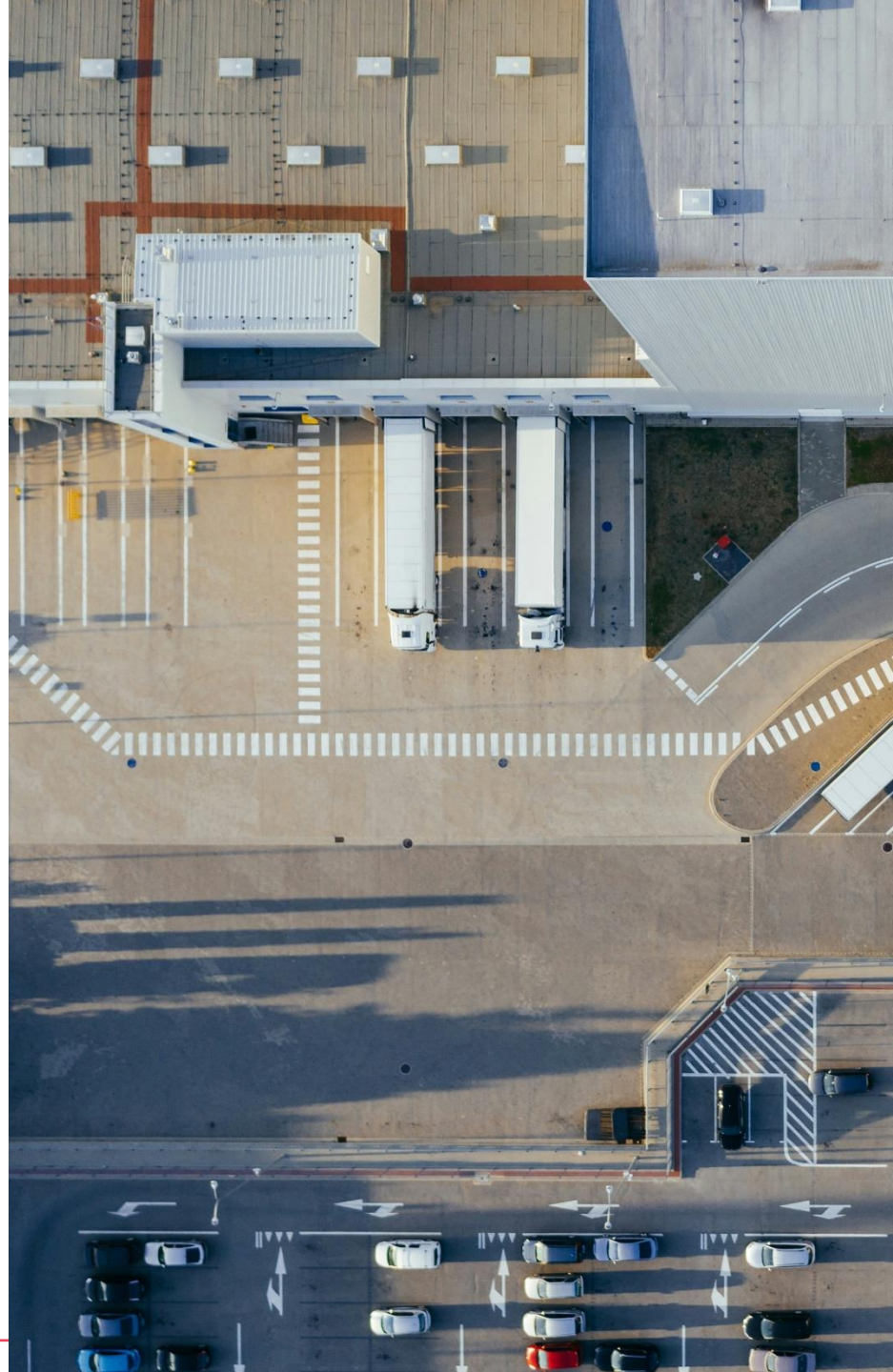
Loyer moyen  
de transaction

## Analyse

- La région AURA concentre 6 % du potentiel national de développement logistique : un niveau faible compte tenu de l'attractivité du territoire.
- Dans les zones les plus tendues, le futur est à la reconversion des friches.
- Les développements futurs potentiels sont géographiquement très dispersés : cela souligne une attractivité régionale assez généralisée.

# 03 Conclusion et perspectives

- L'année 2025 aura révélé un déséquilibre dans l'attractivité des secteurs : la Plaine de l'Ain fait notamment face à des difficultés multiples et les utilisateurs semblent pour l'heure s'en détourner. Reste à savoir si le manque d'offre en Rocade Est et Nord Isère pourrait profiter à ce secteur.
- Les valeurs locatives présentent une double trajectoire : la tendance est à la stabilité depuis deux ans, mais dans les secteurs les plus recherchés, un potentiel de réversion des valeurs est encore possible.
- Le futur de la logistique neuve se dessine hors des places logistiques, là où les réserves foncières sont plus importantes et les autorités administratives plus enclines à accueillir des activités logistiques.
- Les élections municipales de 2026 pourraient, selon les résultats, venir assouplir la délivrance de permis de construire en faveur de la logistique.



04

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

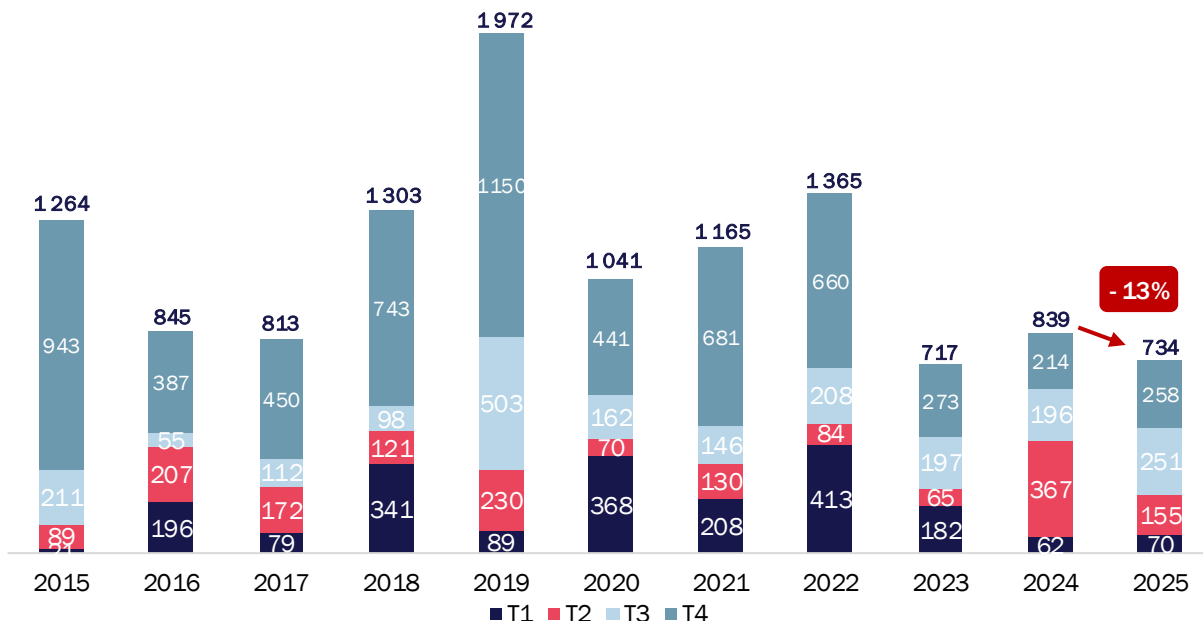
2025

*Lyon et son agglomération*

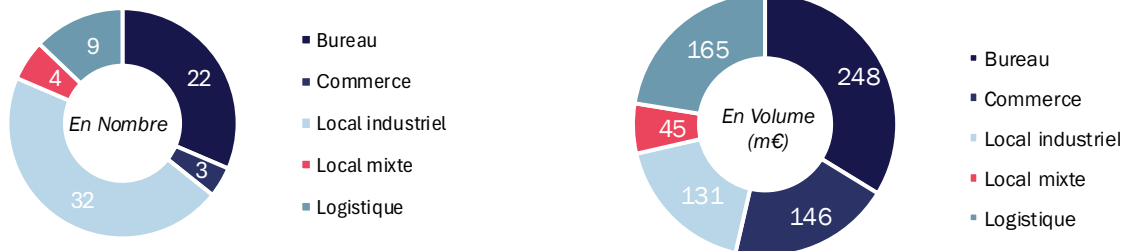


# 04 Analyse des volumes investis

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



Ventilation par typologie en nombre et en volume

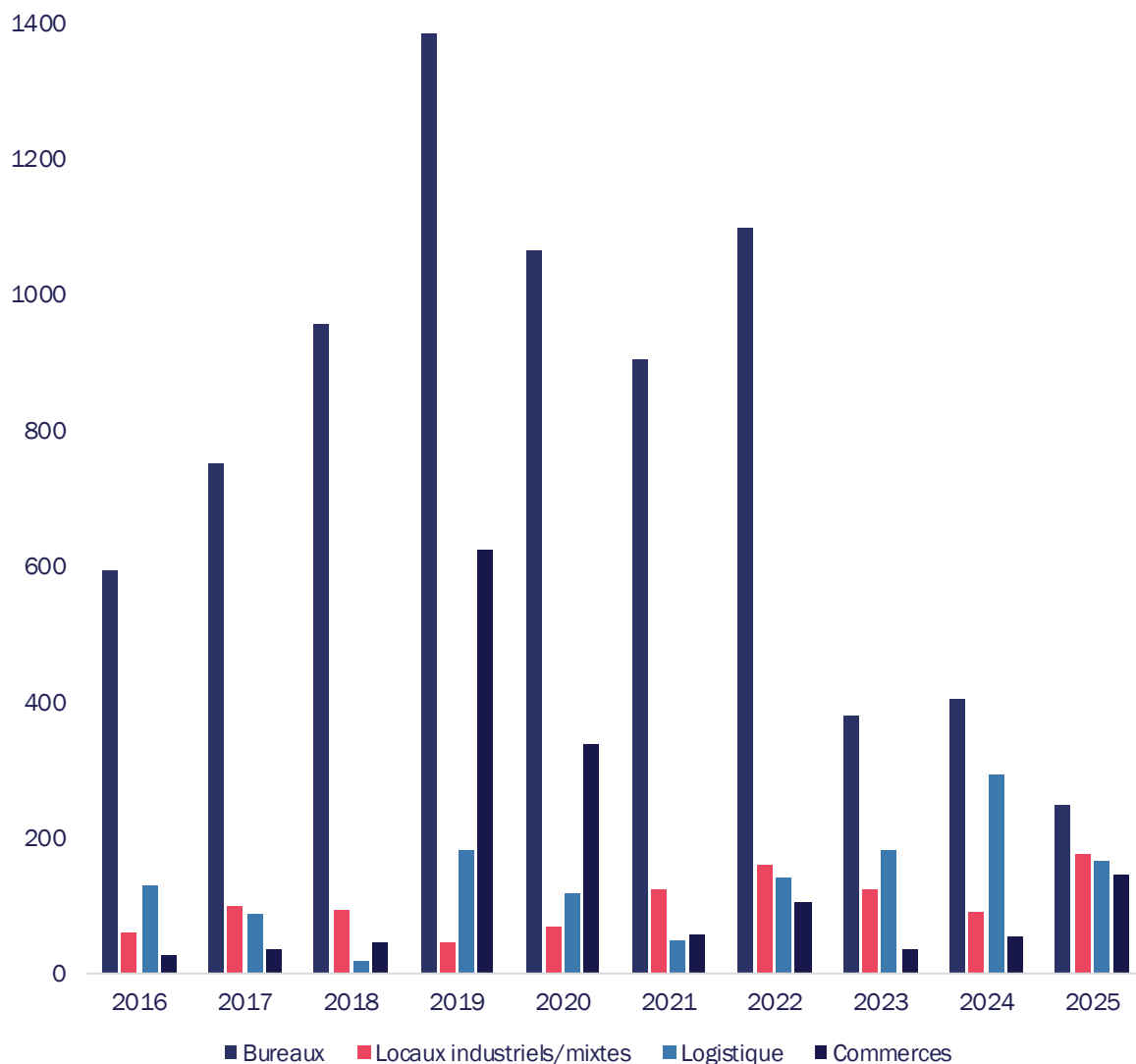


## Analyse

- Après une légère amélioration du marché en 2024, le marché lyonnais affiche comme en 2023 un fort ralentissement des montants investis avec un recul de 13% des montants placés, dans un contexte économique encore incertain. L'ajustement des prix entamé en 2023 s'est achevé, permettant aux transactions de se débloquer.
- Cette dynamique baissière des volumes investis est constatée principalement sur les bureaux et les actifs logistiques, quand les commerces et locaux d'activité connaissent une reprise notable des investissements. En 2025, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise à Lyon a montré des signes de résilience et de reprise sélective, après deux années de fortes turbulences liées à la hausse des taux d'intérêt.
- Après un départ très lent du marché en début d'année, les investisseurs se sont remis à l'acquisition en seconde partie d'année démontrant que tout en restant prudents, ils se tiennent à l'écoute des opportunités.
- Le marché reste certes attentiste, mais les vendeurs s'alignent désormais sur les nouvelles valeurs et privilégient les cessions d'actifs liquides.
- Tous les acteurs restent sensibles à l'environnement économique et politique. Lyon confirme son statut de première place de marché régionale en France, devant Lille et Marseille, grâce à sa mixité économique (industrie, services, tech).

# 04 Analyse des volumes investis

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



## Analyse

- En 2025 le marché de l'investissement dans la métropole lyonnaise a été globalement « morose » avec des valeurs en net retrait par rapport aux moyennes historiques.
- Le marché de l'investissement en bureau, reste assez peu dynamique avec seulement 22 transactions en 2025 et aucune transaction enregistrée de plus de 30 millions d'euros. Seules 3 transactions ont été réalisées sur les extérieurs. Lyon intramuros confirme son attractivité en terme de sécurisation des investisseurs. Les petits volumes sont privilégiés par les acquéreurs : seules 2 transactions dépassent le seuil des 20 millions d'euros.
- Le segment des locaux d'activité présente des signaux beaucoup plus positifs et reste recherché pour des raisons de rendement couplés à des fondamentaux d'occupation solides (e-commerce, industrie et logistique urbaine du dernier kilomètre).
- Enfin, du côté des acquéreurs, la tendance observée depuis 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.
- La prudence des investisseurs est liée à un contexte économique incertain, des taux élevés et une forte sélectivité du capital, avec une quasi-absence de « mega deals » (à l'exclusion de la cession de la galerie marchande de Saint Genis 2).

# 04 Analyse des volumes investis

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€	-	-	3,6 M€	6	-	-	-	-	3,6 M€	6
1 à 5 M€	21,3 M€	6	40,5 M€	17	-	-	-	-	61,8 M€	23
5 à 15 M€	74,6 M€	8	64 M€	10	26,8 M€	3	-	-	165,4 M€	21
15 à 50 M€	151,9 M€	8	67,5 M€	2	137,8 M€	5	-	-	357,2 M€	15
> 50 M€	-	-	-	-	-	-	146 M€	1	146 M€	1
<b>Total 202</b>	<b>247,8 M€</b>	<b>22</b>	<b>175,6 M€</b>	<b>36</b>	<b>164,6 M€</b>	<b>9*</b>	<b>146 M€</b>	<b>3*</b>	<b>734 M€</b>	<b>70*</b>

\*Une transaction valeur N.C

\*Deux transactions valeur N.C

\*Dont trois valeurs N.C



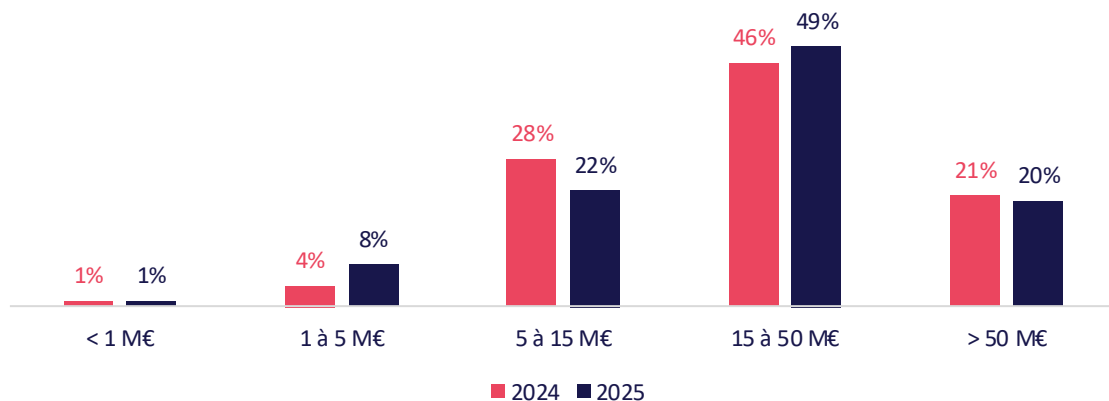
Vaulx en Velin– Transaction Brice Robert Arthur Loyd



Chaponost– Transaction Brice Robert Arthur Loyd

# 04 Analyse des volumes investis

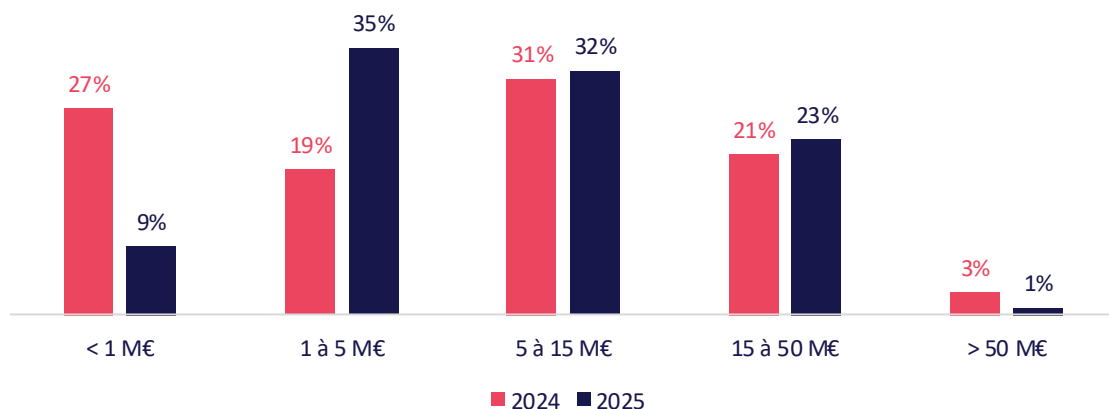
## Répartition par tranche de volumes investis



## Analyse

- En 2025, les actifs compris entre 5 et 30 millions d'euros dominent le marché, aussi bien en nombre de transactions qu'en volumes investis, traduisant une stratégie de dilution du risque des investisseurs.
- 70% des transactions portent sur des volumes inférieurs à 15 millions d'euros
- Une seule transaction de plus de 50 millions d'euros a été enregistrée cette année.

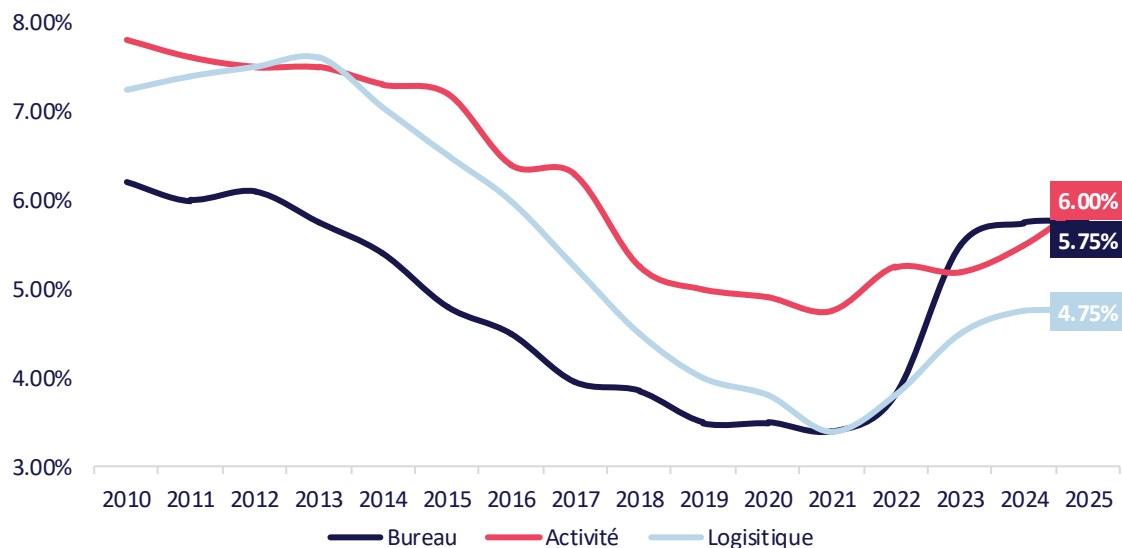
## Répartition par nombre de transactions



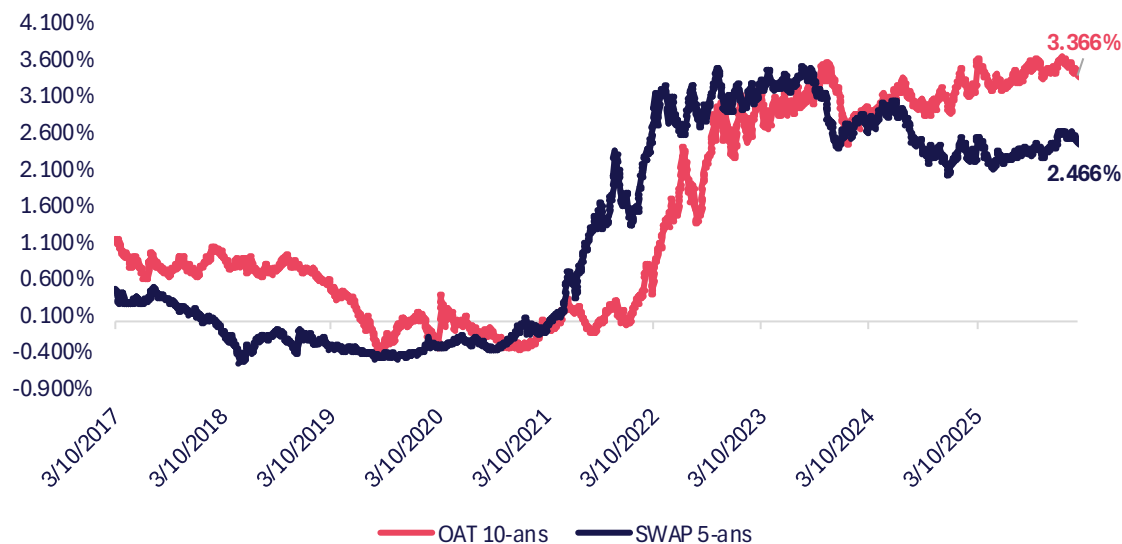
Corbas – Transaction Brice Robert Arthur Loyd

# 04 Analyse des taux de rendement

Évolution des taux de rendement prime par typologie d'actif



Évolution des indices de référence impactant les taux d'emprunts



Analyse

- Le taux prime bureau 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 2025, et malgré la forte appétence des investisseurs pour les locaux d'activité, nous notons une légère remontée des taux. Nous pouvons corréliser cette remontée aux exigences plus élevées quant à la qualité des actifs recherchés et donc une décote des actifs présentant points d'attention en terme d'état général ou de localisation.
- 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 2025, face à l'inversion du marché des bureaux et à la prudence accrue des financeurs, aucune VEFA n'a été conclue. L'OAT 10 ans, qui représente le coût de financement de l'État français, reste toujours sur des niveaux élevés



Parc Karl Marx – Transaction Brice Robert Arthur Loyd

# 04 Conclusions et perspectives

## Conclusions 2025

- En 2025, le marché de l'investissement immobilier tertiaire à Lyon a montré, à l'instar du marché national, quelques signes de faiblesse dans un contexte économique et géopolitique complexes. Le volume total des investissements s'est élevé à 734 millions d'euros, marquant une hausse de 13% par rapport à 2024, et restant toujours inférieur à la moyenne décennale de 1,2 milliards d'euros transactés.
- L'absence de grandes transactions en bureaux a pesé sur les montants investis. En effet, seules deux transactions ont dépassé les 20 millions d'euros en bureaux, et une transaction seulement a dépassé le seuil des 50 millions d'euros (galerie commerciale de Saint Genis Laval).
- Les investisseurs anglo-saxons confirment leur présence sur le marché et leur forte appétence pour les locaux d'activité, les messageries et la logistique.
- Les investisseurs ont eu une politique d'attente et de diversification de leurs acquisitions, privilégiant des actifs centraux et de faible volume.
- Quelques arbitrages bureaux ont été suspendus, les investisseurs n'ayant pas répondu aux attentes des vendeurs sur les volumes importants.
- Par consensus de place, le taux de rendement prime pour les bureaux est maintenu à 5,75 % en 2025.

## Perspectives 2026

- La fin d'année 2025 a laissé entrevoir des signaux encourageants. Après avoir très fortement ralenti, le marché semble avoir retrouvé une certaine sérénité liée à un ajustement entre les attentes des vendeurs et acquéreurs.
- 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 fund managers.
- Les perspectives pour 2026 sont jugées prudentes : une reprise franche n'est pas attendue immédiatement, mais la stabilisation des taux et la bonne tenue de certains segments pourraient créer des fenêtres d'entrée intéressantes pour des profils opportunistes ou long terme.



Lyon 9ème – Transaction Brice Robert Arthur Loyd

05

BRICE ROBERT ARTHUR LOYD

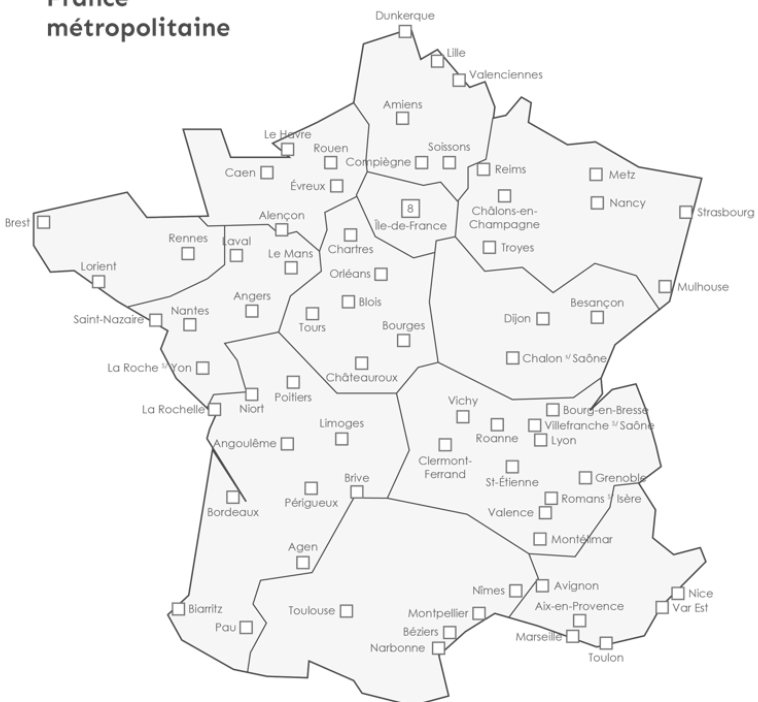




1<sup>er</sup> réseau national de conseil en immobilier d'entreprise

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**.

## France métropolitaine



## Île-de-France



## DROM-COM



**+ de 80**  
agences en France



**500 collaborateurs**  
motivés et qualifiés



**3 130 000 m<sup>2</sup>**  
commercialisés en 2024



**3 410**  
Transactions en 2024



**54,6 M€**  
de CA en 2024

Nous cultivons notre indépendance, notre transparence et notre audace, sans avoir renoncé à intégrer la puissance d'un réseau national en 1992. Membre de la FNAIM entreprises, nous nous engageons à respecter le Code d'Ethique et de déontologie. Nous exerçons notre profession avec dignité, loyauté, sincérité, probité et avec la conviction que notre professionnalisme est le meilleur garant de notre reconnaissance par nos clients.

**45 ans**

de présence à Lyon

**3 services**

Bureaux, locaux d'activités,  
& investissement

**25 collaborateurs**

dont 17 négociateurs

**86 300 m<sup>2</sup>**

commercialisés en bureaux et locaux  
d'activités en 2025

**+ 2,4 millions de m<sup>2</sup>**

commercialisés depuis 45 ans

**125**

Transactions en 2025

## Parts de marché 2025

**23 %**

de la demande placée totale Activités

**25 %**

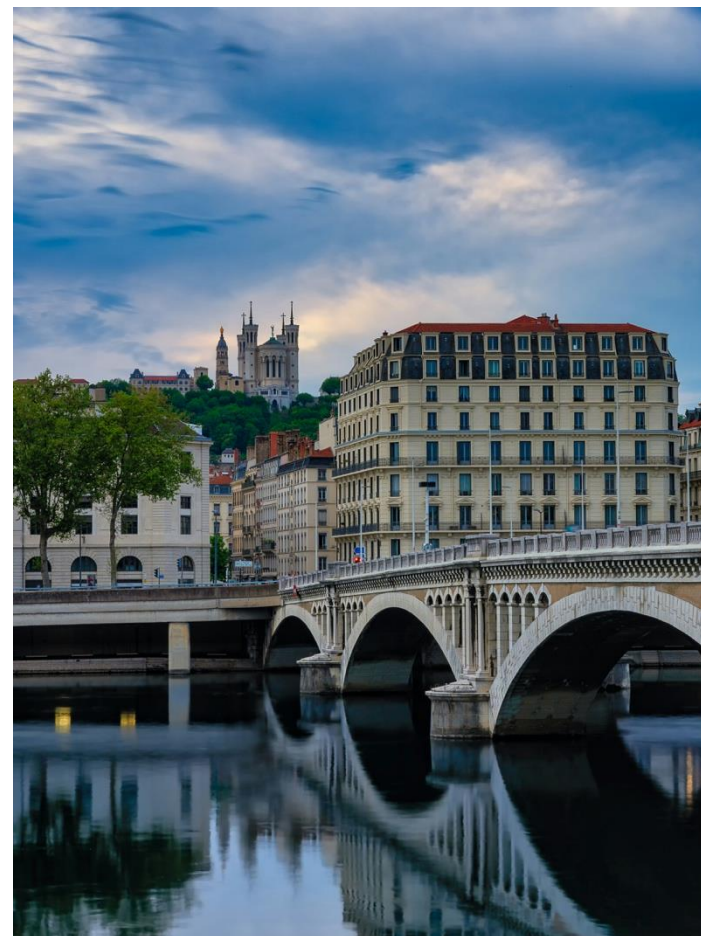
du nombre de transactions Activités

**13 %**

de la demande placée totale Bureaux

**12 %**

du nombre de transactions Bureaux



# 05 Quelques unes de nos signatures

---

## Bureaux

---



**DIRCE**  
Lyon 3<sup>ème</sup>



**1001 REPAS**  
Dardilly



**PRIMATVERA**  
Lyon 3<sup>ème</sup>

## Activités

---



**LE SAINT**  
Corbas



**BB DISTRIBE**  
Charvieu-Chavagneux



**CIFFREO ET BONA**  
Vaulx-en-Velin

## Investissement

---



**CAP 9**  
Lyon 9<sup>ème</sup>  
Preneur : Bayard Albert 1<sup>er</sup>



**Locaux industriels  
et messagerie**  
Vaulx-en-Velin  
Preneur : Bagan



**CAP VI**  
Corbas  
Preneur : Valor

# 05 Brice Robert Arthur Loyd

*Une équipe dédiée*

## BUREAUX



**Maryse CADEGROS**  
Directeur Général



**Valérie MELON**  
Consultante Associée



**Lambert BEAUJOUEN**  
Consultant



**Jonathan GARCIA**  
Consultant Associé



**Jérémy DESJOUIS**  
Consultant



**Yasmina ZABAR**  
Consultante



**Esthel BRUYERE**  
Assistante



**Romane GIRAUD**  
Assistante

## LOCAUX D'ACTIVITÉS



**Jean-Pascal DENYS**  
Président



**François SALLES**  
Consultant Associé



**Arthur MUSY**  
Consultant Associé



**Clément DARLING**  
Consultant Associé



**Bastien SORG**  
Consultant



**Victor GIRAUD**  
Consultant



**Louis GARDE**  
Consultant



**Chloé de VECCHI**  
Assistante



**Gaëlle GRAVINA**  
Assistante

## INVESTISSEMENT



**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**  
Chargée de communication

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

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



**BRICE ROBERT ARTHUR LOYD**  
15 rue Bossuet 69006 Lyon

[contact@bricerobert.com](mailto:contact@bricerobert.com)  
04 72 83 08 08

Cette édition 2025 a été réalisée par :  
Jean-Pascal DENYS  
Mayse CADEGROS  
Agnès BUGUET  
Laure ECKENSCHWILLER  
Mathilde LOPEZ

Sources :  
CEOMDS Janvier 2025 (Observatoire du Centre d'Etude et de Conjonction Immobilière)  
ARTHUR LOYD LOGISTIQUE - Julie MEUNIER - 3 bureaux : Lille / Paris / Lyon