

Marché de l'immobilier de bureaux

Agglomération lyonnaise

T3 2025

ÉTUDE DE MARCHÉ



Brice Robert

arthur-loyd-lyon.com

01 Les chiffres clés

T3 2025

134 770 m²

Demande placée

T3 2024 : - 17%

325

Transactions

T3 2024 : - 14%

415 m²

Panier moyen

T3 2024 : 432 m²

380 € / m²

Loyer prime

T3 2024 : 350 €

78 %

Part de la location

T3 2024 : 72 %

39 %

Part du neuf / restructuré

T3 2024 : 46 %

6,5 %

Taux de vacance
Agglomération

7 %

Taux de vacance
Intramuros

Analyse

À fin septembre 2025, le marché tertiaire lyonnais confirme la tendance baissière amorcée depuis le début de l'année. Sur les neuf premiers mois, **134 770 m² ont été placés pour 325 transactions**, traduisant un repli de 17 % en volume et de 14 % en nombre d'opérations par rapport au T3 2024.

La location continue de dominer le marché, représentant 78 % des mouvements, dans un contexte où l'acquisition reste freinée par la prudence des utilisateurs. **Le neuf et restructuré captent 39 %** de la demande, témoignant d'un intérêt soutenu pour les immeubles récents.

Le segment des grandes surfaces (> 1 000 m²) enregistre désormais un net recul, avec seulement 4 transactions au cours du T3. À l'inverse, **les petites surfaces (< 500 m²) concentrent 79 % des transactions**, confirmant le recentrage des utilisateurs sur des formats compacts, plus flexibles et économiquement maîtrisables.



02 Demande placée

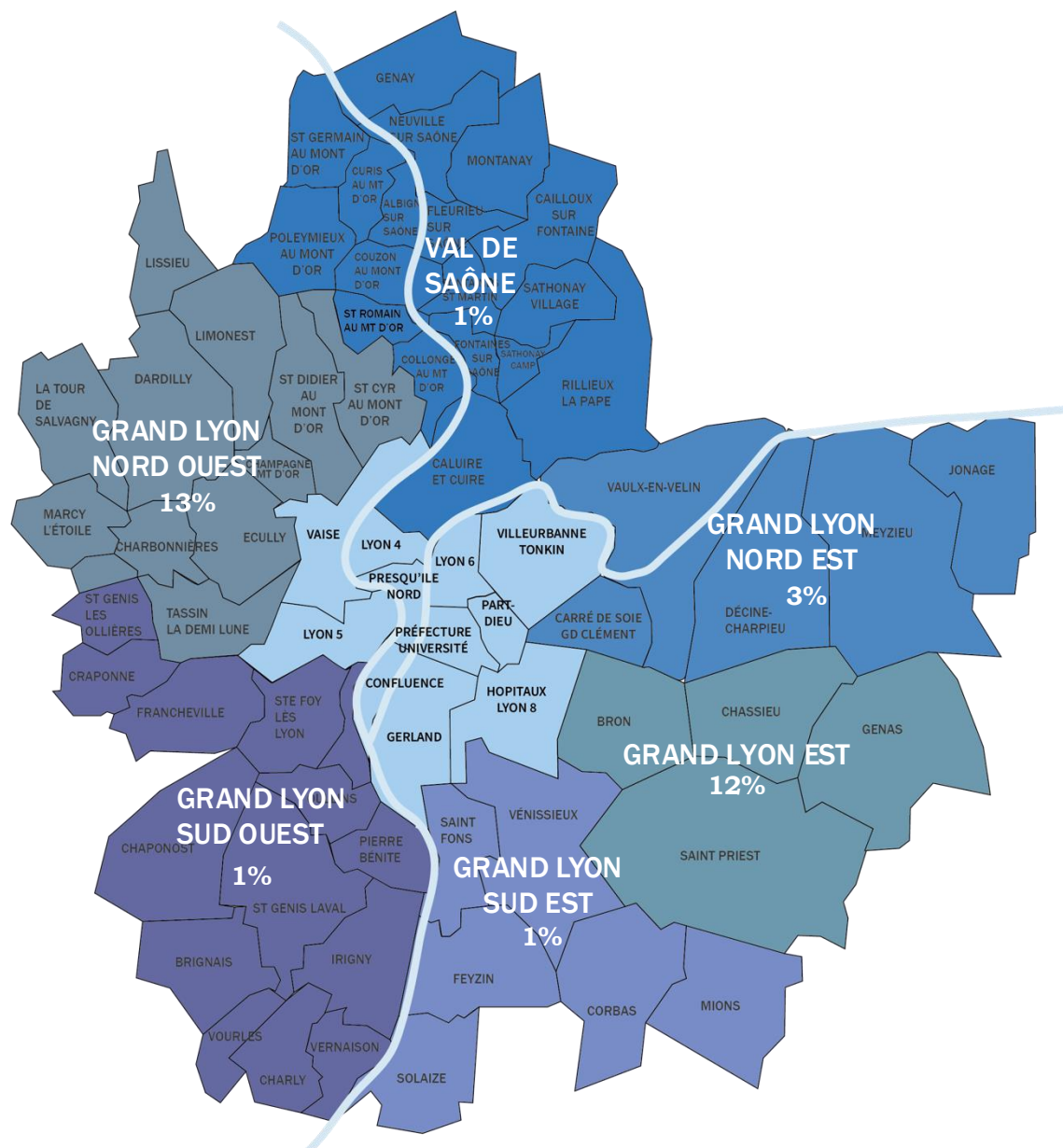
T3 2025

SECTEUR	VOLUME PLACÉ (m²) (Nbre de transactions)		PART DE MARCHÉ (en m² placés)	TENDANCE vs T3 2024 – m² placés
PART-DIEU	18 008	44	13%	↓
GRAND LYON NORD-OUEST	17 231	43	13%	↑
GRAND LYON EST	15 968	35	12%	↑
GERLAND	13 799	16	10%	=
LYON 6ÈME	13 644	19	10%	↑
VAISE	13 207	31	10%	↑
VILLEURBANNE-TONKIN	9 127	20	7%	↑
LYON 8ÈME – HÔPITAUX	7 020	9	5%	↑
PRESQU'ÎLE NORD	4 950	35	4%	↓
CONFLUENCE	4 455	15	3%	↑
PRÉFECTURE – UNIVERSITÉS	4 299	12	3%	↓
GRAND LYON NORD-EST	3 730	3	3%	↓
CARRÉ DE SOIE – GRANDCLÉMENT	1 739	5	1%	=
GRAND LYON SUD-OUEST	1 618	11	1%	↓
EST LYONNAIS	1 494	3	1%	↑
GRAND LYON SUD-EST	1 462	6	1%	↓
LYON 4ÈME	255	1	0,2%	↓
LYON 5ÈME	249	1	0,2%	↓
AUTRES EXTÉRIEURS	2 515	16	1,9 %	↓
Total	134 770	226	100%	↓



03 Cartographie de la demande placée

Secteurs périphériques



Analyse

Sur le plan géographique, les dynamiques territoriales observées au premier semestre se confirment. **Les secteurs extérieurs du Nord-Ouest et de l'Est conservent leur position dans le trio de tête**, représentant respectivement 13 % et 12 % de la demande placée.

Ces secteurs confirment leur position, évoluant sur un marché traditionnellement orienté vers la petite et moyenne surface, ce qui reflète aujourd'hui la taille des transactions sur le reste de l'agglomération lyonnaise.

Les autres secteurs extramuros demeurent anecdotiques, tandis que l'intramuros continue de capter l'essentiel de la demande.

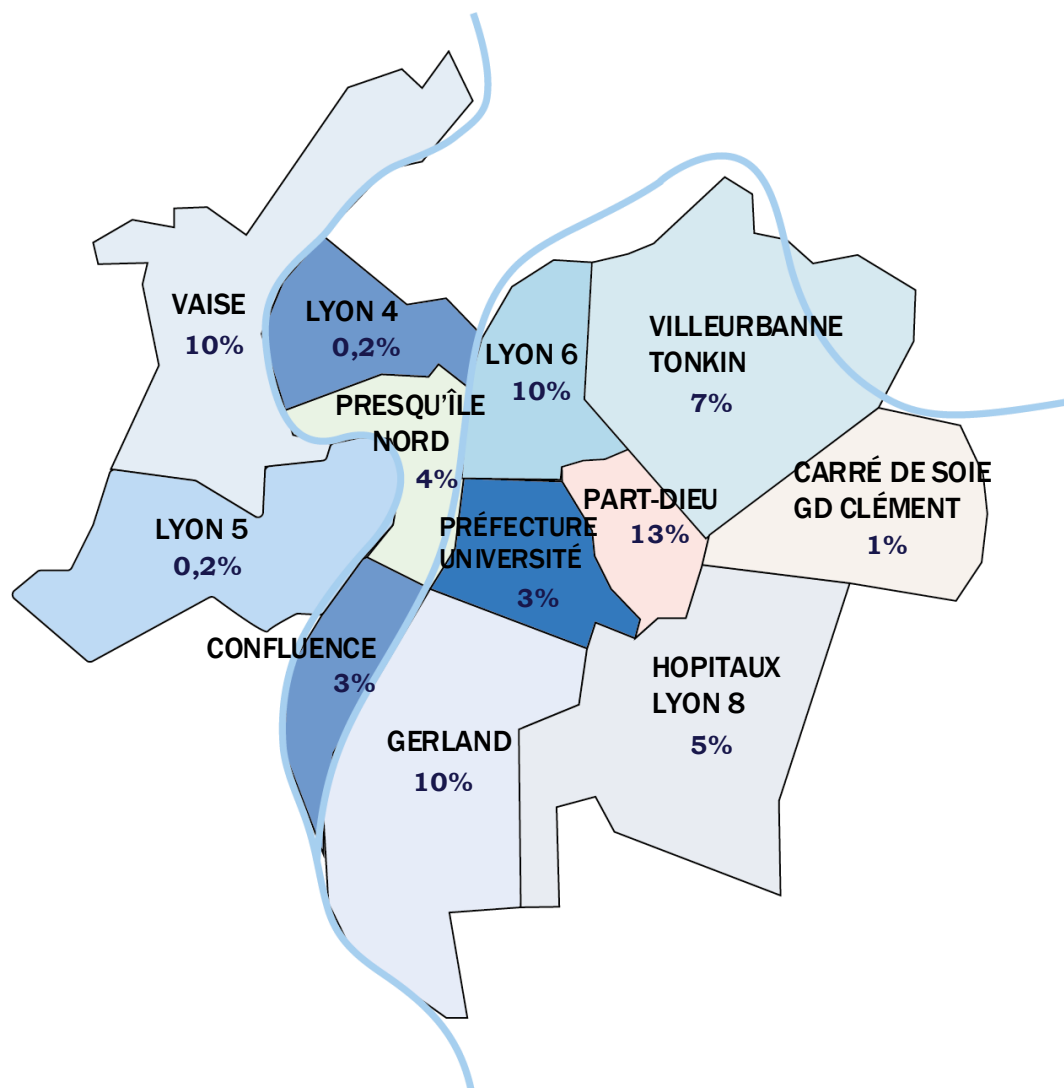


03 Cartographie de la demande placée

Lyon intramuros

67%
INTRAMUROS

33%
EXTERIEURS



Analyse

Dans un contexte de marché toujours prudent, **les secteurs intramuros confirment leur rôle moteur** dans la dynamique de l'immobilier de bureaux lyonnais, concentrant **67 % de la demande placée**. Cette tendance illustre la préférence persistante des utilisateurs pour la proximité des commerces, services et une desserte efficace en transports en commun.

La Part-Dieu conserve sa position de leader avec 13 % des volumes placés, portée par son statut de quartier d'affaires principal de la métropole et la qualité de son environnement urbain.

Gerland et le 6^e arrondissement affichent chacun 10 % de la demande placée, portés par deux opérations de plus de 5 000 m² sur la période (SOPRA, VAN CLEEF), confirmant leur attractivité pour les grands utilisateurs recherchant des immeubles récents et bien connectés.

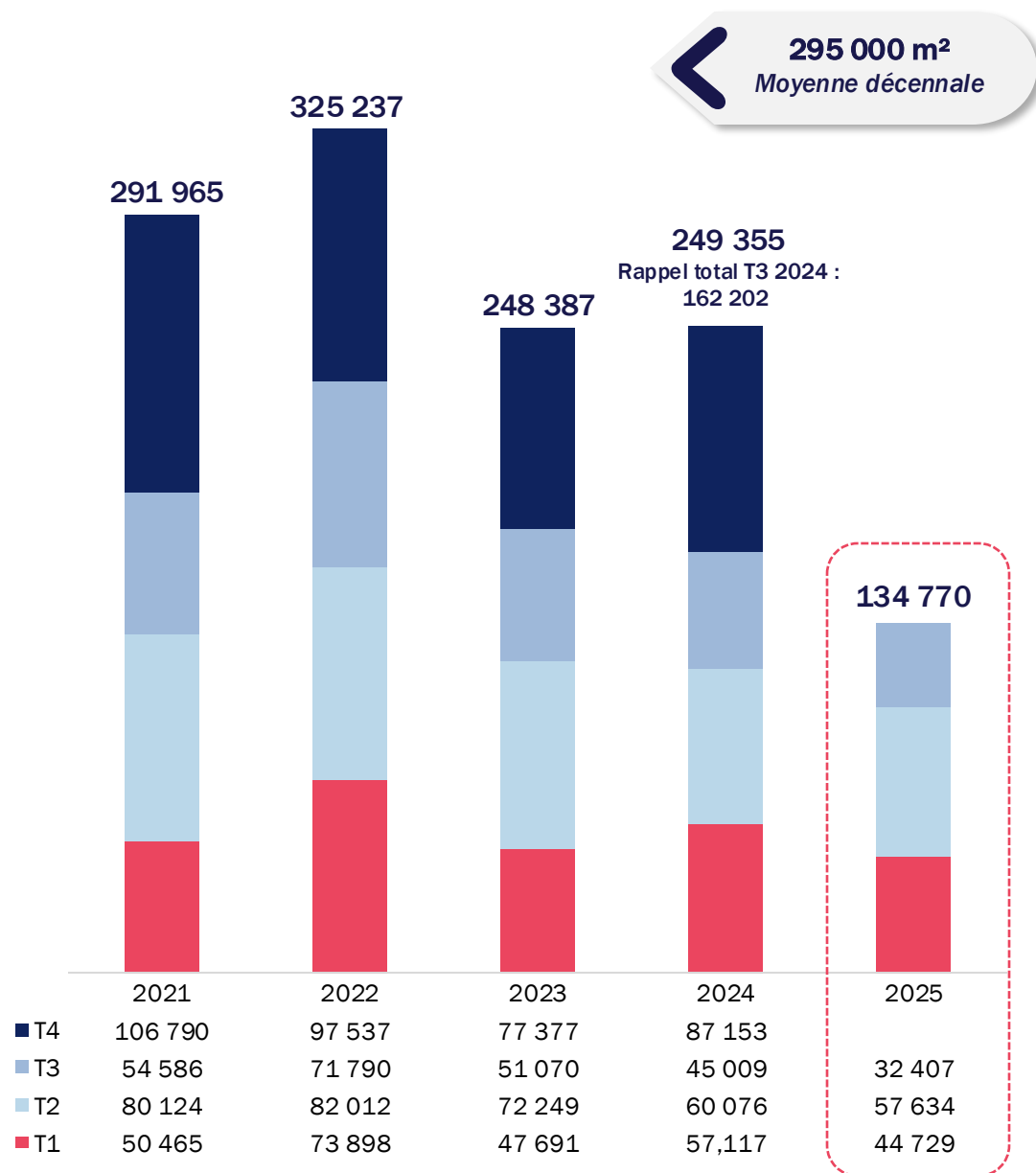
En périphérie, **Vaise maintient une position solide** avec également 10 % de la demande placée, notamment grâce à une transaction de 2 873 m² (RYDGE CONSEIL) enregistrée au T3. Ainsi, **la recherche de centralité demeure le principal moteur des implantations**.



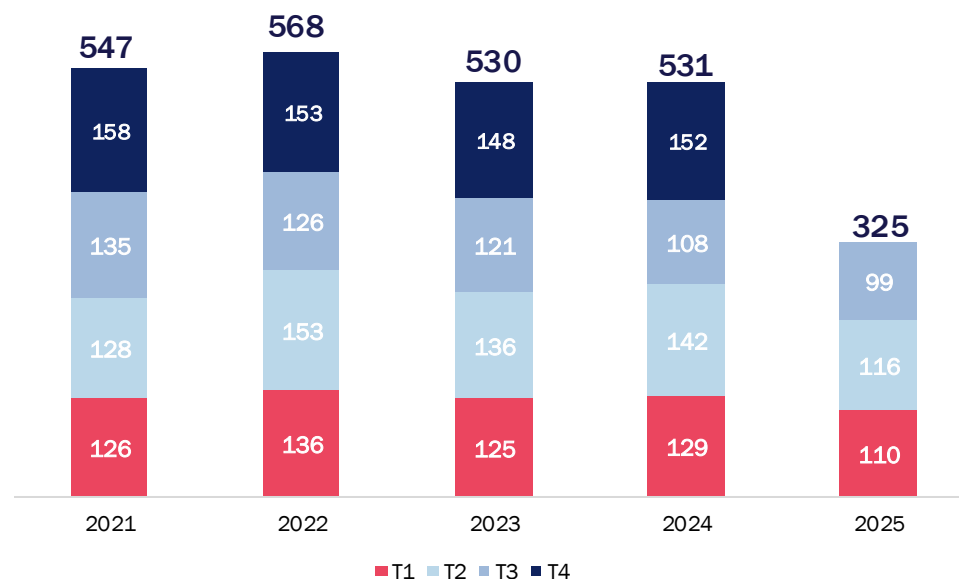
04 Analyse de la demande placée

Evolution de la demande

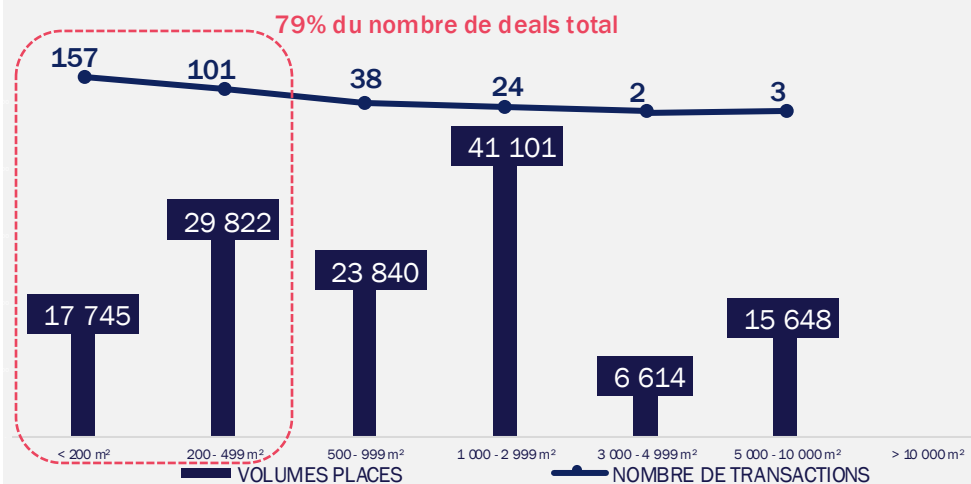
Évolution de la demande placée de 2021 à 2025

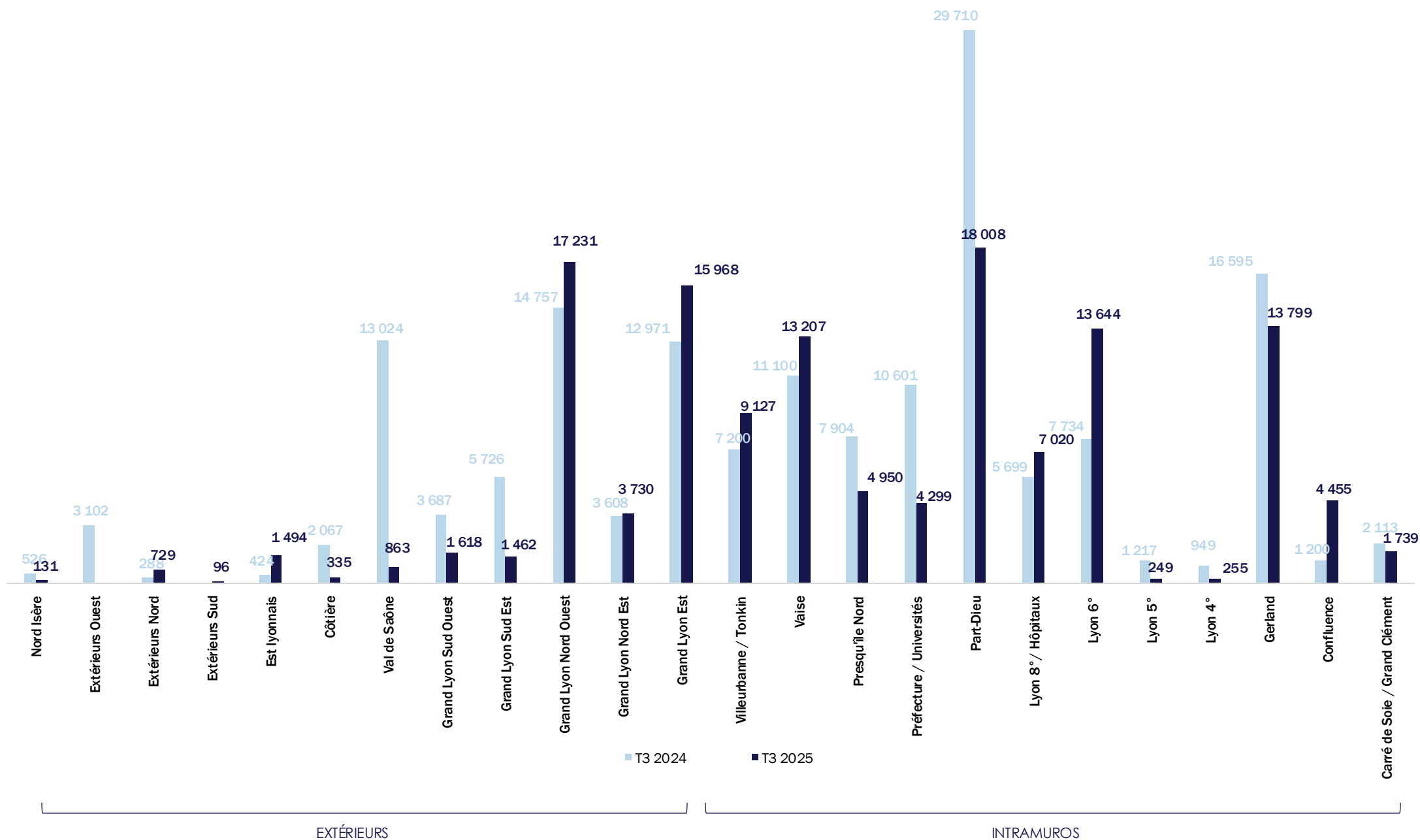


Évolution des transactions de 2021 à 2025

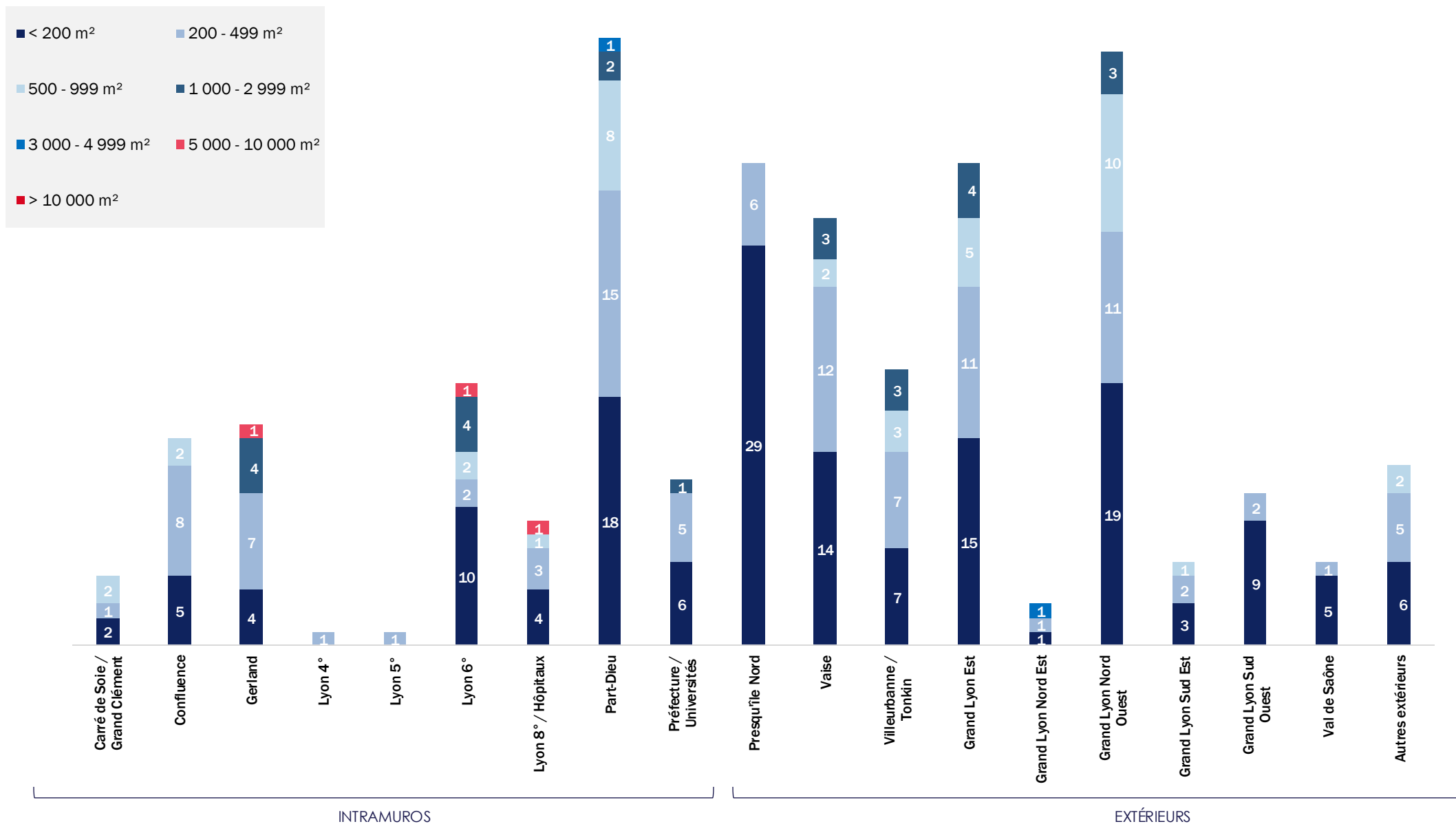


Répartition des transactions et de la demande placée par tranche de surfaces





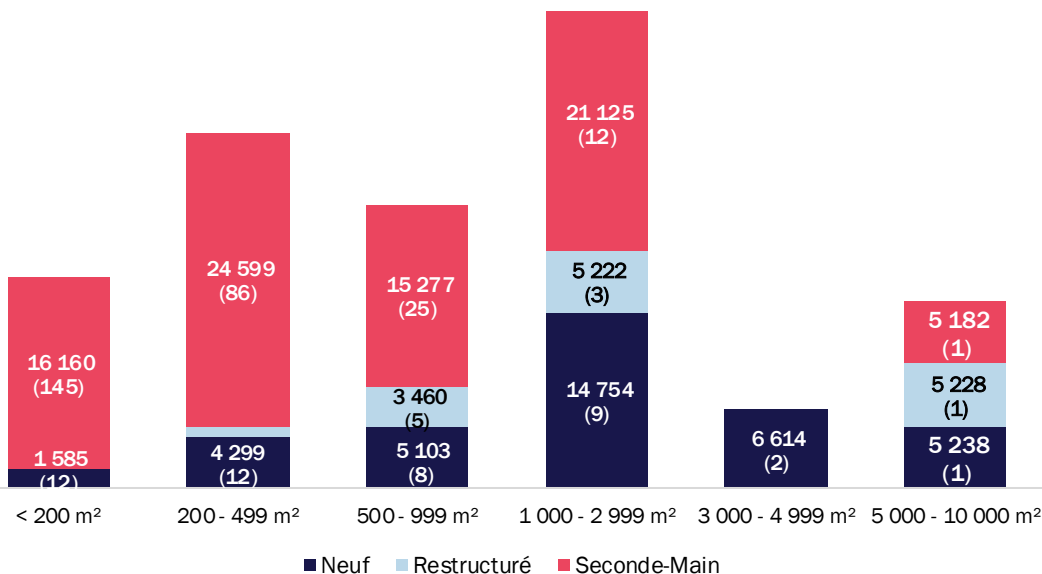
06 Répartition de la demande placée par nombre de transactions et tranches de surface



07 Répartition par nature de transactions et par état d'immeuble

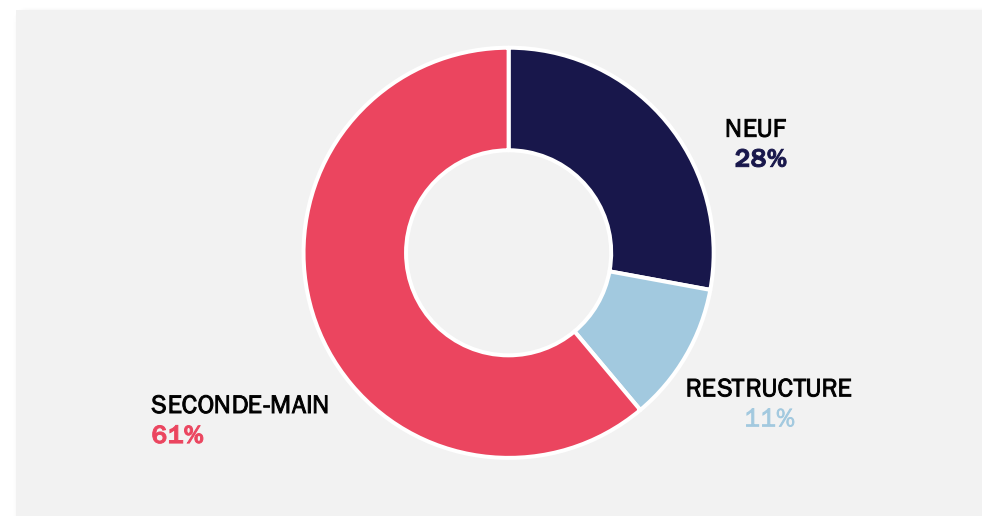
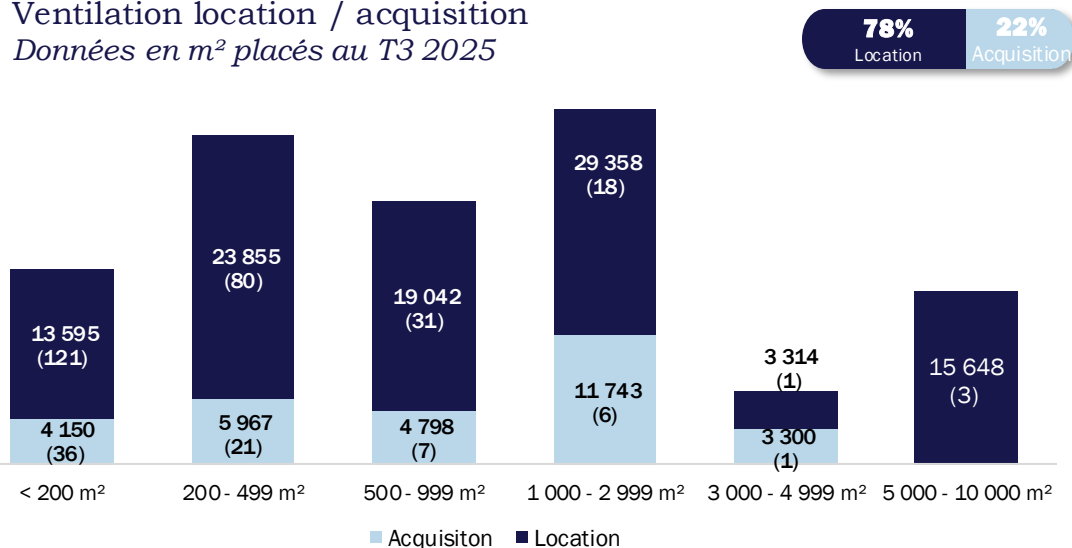
Ventilation neuf-restructuré / seconde -main

Données en m² placés au T3 2025



Ventilation location / acquisition

Données en m² placés au T3 2025



Analyse

La structure du marché tertiaire lyonnais demeure globalement stable, avec une prépondérance du seconde-main, qui représente 61 % des volumes transactés. **La demande reste concentrée sur les petites surfaces**, puisque 79 % des signatures portent sur des bureaux de moins de 500 m², confirmant des stratégies immobilières prudentes et axées sur la flexibilité et l'optimisation des espaces.

Après deux transactions de plus de 5 000 m² enregistrées au premier semestre, une seule opération de cette envergure a été recensée au cours du T3, illustrant la rareté persistante des grands mouvements.

Si l'activité du premier semestre paraissait déjà en retrait par rapport à 2024, en partie en raison d'un méga deal enregistré l'an dernier, **les résultats du T3 montrent que même hors effet exceptionnel, le marché tend à ralentir**, traduisant un climat décisionnel toujours attentiste.

L'acquisition poursuit par ailleurs son recul progressif, freinée par un contexte économique incertain et des conditions de financement toujours contraignantes. La location représente désormais 78 % des transactions, confirmant une préférence nette pour des solutions souples et faiblement engageantes, permettant aux entreprises de préserver leur agilité immobilière.

08 Les transactions signées

Au T3 2025

Au T3 2025, sur **325 deals**, on compte **29 transactions > 1 000 m²**

IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE (m²)	ETAT IMMEUBLE	PRIX OU LOYER	PRENEURS
EVASYON	LYON 3EME	LOCATION	5 238	Neuf	260 €	SOPRA
ART BUILDING	LYON 6EME	LOCATION	5 228	Restructure	370 €	VAN CLEEF&ARPELS
CAMPUS JULES CARTERET	LYON 7EME	LOCATION	5 182	Seconde-main	205 €	EDVANCE
TO LYON	LYON 3EME	LOCATION	3 314	Neuf	330 €	WORDLINE FRANCE SAS
BUILDERS	VAULX EN VELIN	ACQUISITION	3 300	Neuf	Valeur N.C.	BUILDERS SCHOOL
10 RUE JEAN MARCUIT	LYON 9EME	LOCATION	2 873	Seconde-main	190 €	RYDGE CONSEIL
60 CHEMIN DU MOULIN CARRON	DARDILLY	ACQUISITION	2 593	Neuf	Valeur N.C.	SOCIÉTÉ TRANSPORTS CHEVALIER
SKY 56	LYON 3EME	LOCATION	2 389	Seconde-main	280 €	CREDIT MUTUEL
39 CITÉ	LYON 3EME	LOCATION	2 361	Restructure	260 €	QUEST EDUCATION
ILENA PARK	SAINT PRIEST	LOCATION	2 241	Seconde-main	135 €	SIEMENS
10 RUE DE SÉVIGNÉ	LYON 3EME	ACQUISITION	2 163	Seconde-main	3 514 €	ITSF
GERLAND TECHNOPARK A2	LYON 7EME	ACQUISITION	2 135	Seconde-main	2 675 €	GENOWAY
EVEREST PARK III	GENAS	LOCATION	2 045	Neuf	135 €	KEYENCE
SEYMOUR	SAINT PRIEST	ACQUISITION	1 997	Neuf	3 230 €	DEKRA
IRIZIUM	LYON 9EME	LOCATION	1 800	Neuf	180 €	ASTEK
CŒUR CITÉ	LYON 6EME	LOCATION	1 800	Seconde-main	230 €	THALES
KALEIDO	LYON 6EME	LOCATION	1 793	Restructure	380 €	EIGHT ADVISORY
RACINES	LYON 9EME	LOCATION	1 772	Neuf	205 €	SQLI
5-7 CH. DES HIRONDELLES	DARDILLY	ACQUISITION	1 743	Seconde-main	1 721 €	TETRIS
AMBRE	LYON 7EME	LOCATION	1 548	Seconde-main	200 €	ADDIPSPY
ESPACE TÊTE D'OR 2.0	VILLEURBANNE	LOCATION	1 275	Neuf	260 €	CEGID
EVEREST PARK II	GENAS	LOCATION	1 199	Neuf	120 €	EXPEDITORS INTERNATIONAL
LE FONTENAY	LYON 7EME	ACQUISITION	1 112	Seconde-main	4 180 €	LADAPT
PARK VIEW A&B	VILLEURBANNE	LOCATION	1 070	Seconde-main	225 €	ADE
KALEIDO	LYON 6EME	LOCATION	1 068	Restructure	380 €	NAXICAP
SPARK	DARDILLY	LOCATION	1 056	Neuf	170 €	1000 ET 1 REPAS
142 RUE DUGUESCLIN	LYON 6EME	LOCATION	1 033	Seconde-main	223 €	AFTRAL
OPALE	LYON 7EME	LOCATION	1 018	Seconde-main	185 €	EXYTE/PHARMAPLAN
LE NEW AGE	LYON 3EME	LOCATION	1 017	Neuf	295 €	ICF

09 Analyse des loyers

Au T3 2025

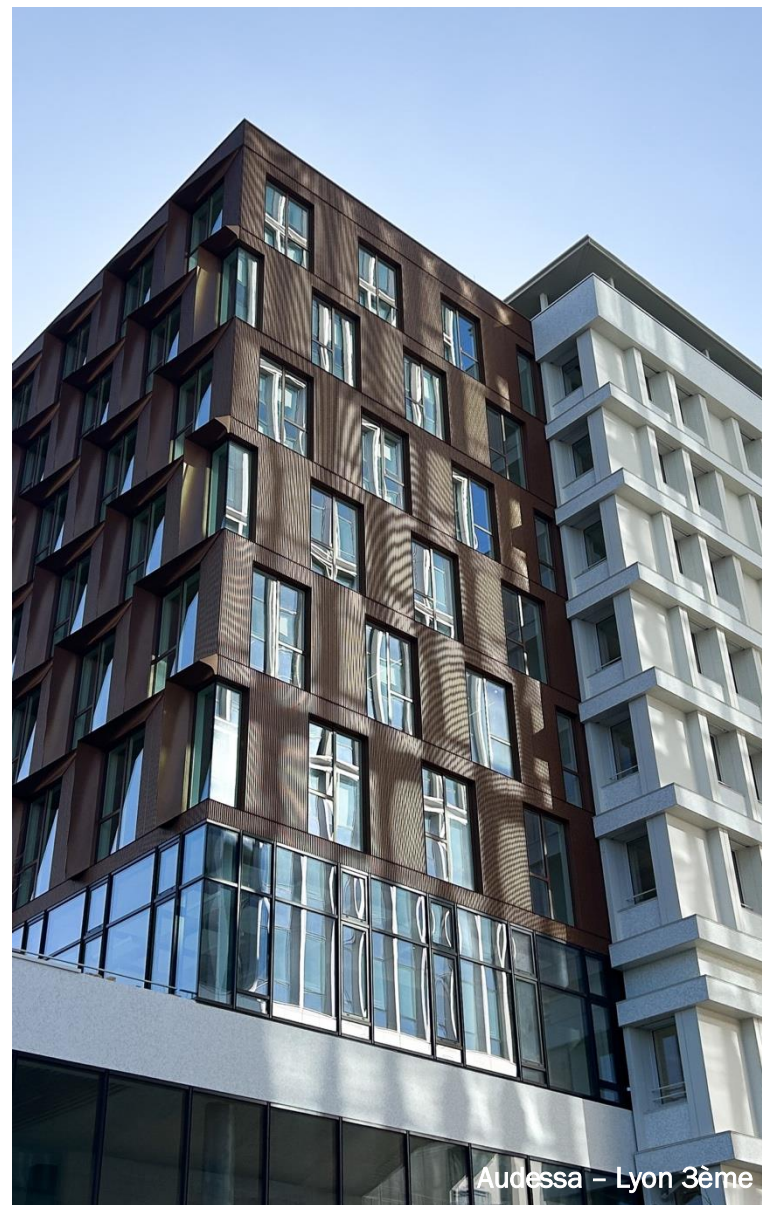
Les loyers par secteurs
Neuf/restructuré et seconde-main

	Loyer prime ⁽¹⁾ Neuf/Restructuré	Loyer « top » ⁽²⁾ Seconde-Main
Presqu'île Nord	-	330 €
Confluence	-	250 €
Part-Dieu	350 €	280 €
Lyon 6°	380 €	245 €
Gerland	Non significatif	160 €
Lyon 8° / Hôpitaux	260 €	180 €
Vaise	220 €	190 €
Préfecture / Universités	-	230 €
Villeurbanne / Tonkin	260 €* [*]	200 €
Carré de Soie / Grand Clément	190 €	150 €
Grand Lyon Nord Est	-	120 €* [*]
Grand Lyon Est	160 €	135 €
Grand Lyon Nord Ouest	180 €	140 €

**Une seule transaction*

1 : Valeur haute transactée dans le neuf

2 : Valeur moyenne haute transactée dans le seconde-main hors transactions dites « exceptionnelles »



Audessa – Lyon 3ème

10 Stock disponible et taux de vacance

Au T3 2025

Analyse du stock disponible à 6 mois – Taux de vacance par secteurs
Données en date du 25.10.2025

		Taux de vacance
INTRAMUROS	Presqu'île Nord	3 %
	Confluence	13 %
	Part-Dieu	8 %
	Lyon 6°	6 %
	Lyon 4°	5 %
	Lyon 5°	21 %
	Gerland	4 %
	Lyon 8° / Hôpitaux	13 %
	Vaise	5 %
	Préfecture / Universités	3 %
	Villeurbanne / Tonkin	9 %
EXTERIEURS	Carré de Soie / Grand Clément	12 %
	TOTAL INTRAMUROS	7%
	Grand Lyon Nord Est	9 %
	Grand Lyon Est	11 %
	Grand Lyon Nord Ouest	10 %
	Grand Lyon Sud Est	10 %
	Grand Lyon Sud Ouest	2 %
	Autres extérieures	2 %
TOTAL AGGLOMÉRATION		6,5%

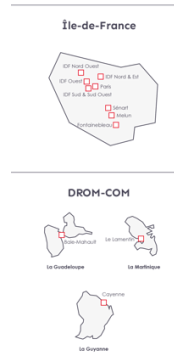
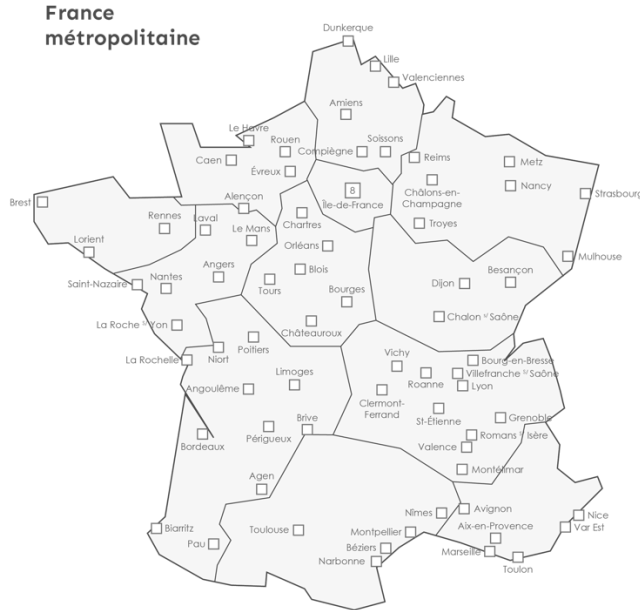


To Lyon – Lyon 3ème



1^{er} réseau national de conseil en immobilier d'entreprise

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



+ de 80
agences en France



500 collaborateurs

motivés et qualifiés



3 130 000 m²
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

85 530 m²

commercialisés en bureaux et
locaux d'activités en 2024

2,4 millions de m²

commercialisés depuis 40 ans

142

Transactions en 2024

Parts de marché 2024

72 %

de parts de marché sur l'offre

14 %

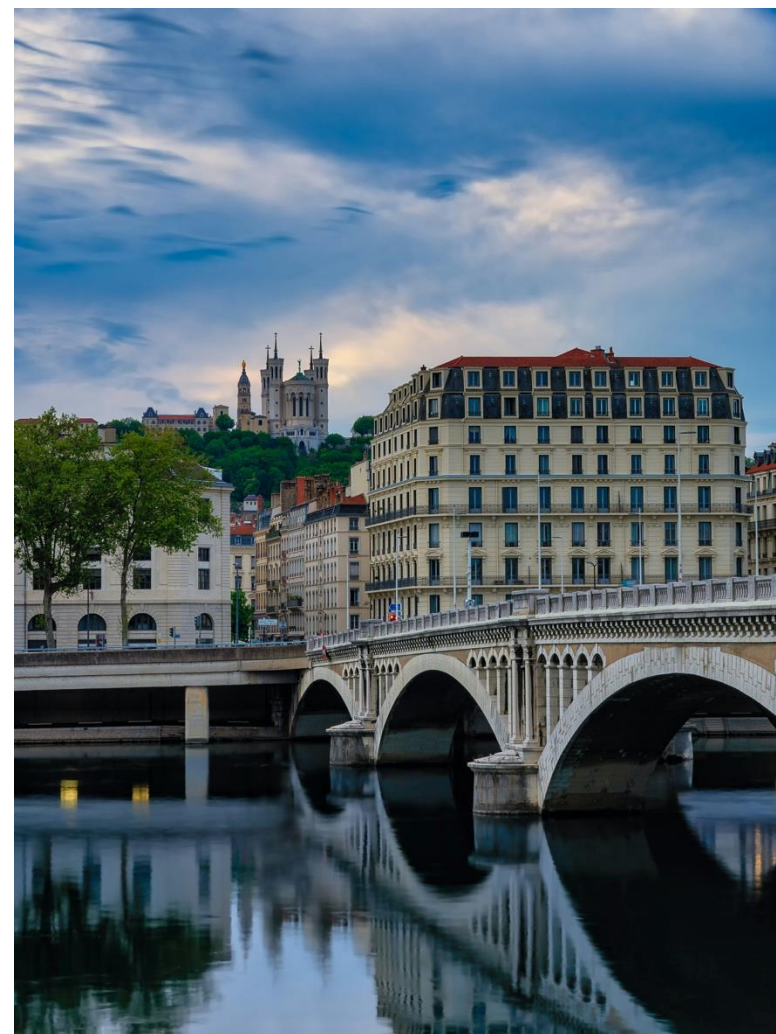
de la demande placée totale Bureaux

13 %

du nombre de transactions Bureaux

20 %

sur les surfaces de plus de 1 000 m²



03 Arthur Loyd Brice Robert

Une équipe dédiée

BUREAUX



Maryse CADEGROS
Directeur Général



Valérie MELON
Consultante Associée



Lambert BEAUJOUEN
Consultant



Jonathan GARCIA
Consultant Associé



Jérémy DESJOURS
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



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
Community Manager



BRICE ROBERT ARTHUR LOYD LYON
15 rue Bossuet 69006 Lyon

contact@bricerobert.com
04 72 83 08 08