

# ÉTUDE DE MARCHÉ

LOCAUX D'ACTIVITÉS

RÉGION LYONNAISE – S1 2025

Arthur  
Lloyd

arthur-loyd-lyon.com

Brice Robert

# LES CHIFFRES CLÉS S1 2025



**112 635** m<sup>2</sup>

Demande placée

-14% / S1 2024



**167**

Transactions

-3% / S1 2024

Loyer moyen neuf

**100-110 € / m<sup>2</sup>**

100 - 110 € au S1 2024

Panier moyen

**674 m<sup>2</sup>**

783 m<sup>2</sup> au S1 2024

Part du Neuf / Restructuré

**21 %**

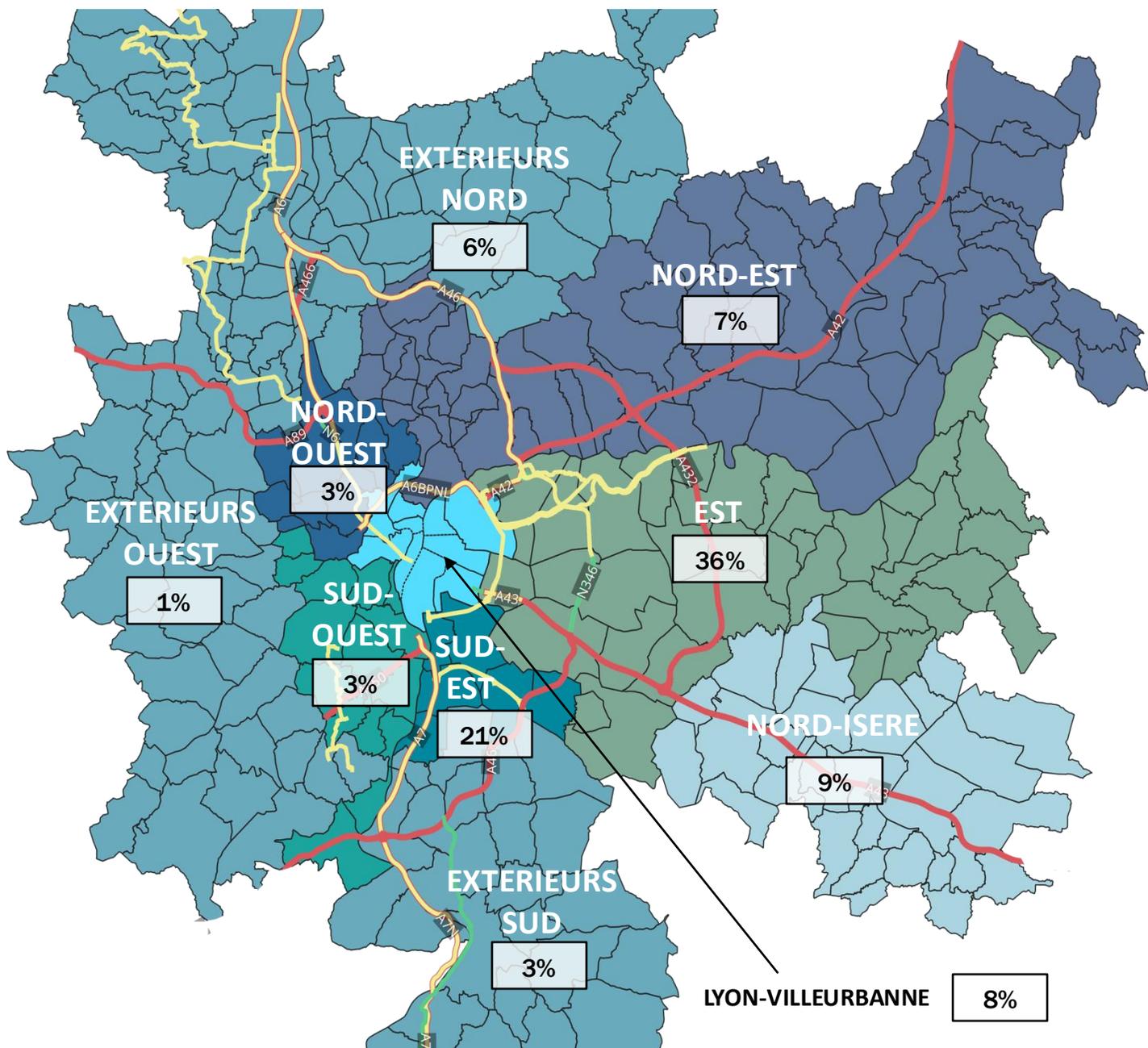
27 % au S1 2024

Part de la location

**67 %**

63% au S1 2024

# CARTOGRAPHIE DE LA DEMANDE PLACÉE



## Analyse

Après un net ralentissement déjà perceptible en 2024, le marché de l'immobilier d'activité poursuit son repli en 2025. La tendance s'accroît au deuxième trimestre, qui enregistre **une chute de 35 % des volumes placés par rapport au T2 2024**. Sur l'ensemble du 1er semestre 2025, les volumes reculent de 14 % par rapport à la même période l'an dernier. Le **nombre de transactions reste en léger retrait** (-3 % vs S1 2024), ce qui traduit une activité toujours soutenue mais portée par des opérations de plus petite taille. Cette évolution se reflète dans la **baisse du panier moyen**, qui passe de 783 m<sup>2</sup> à 674 m<sup>2</sup> sur un an, soit un recul de 109 m<sup>2</sup>. Autrement dit, le marché reste actif, mais les transactions conclues portent davantage sur des surfaces plus modestes que l'an dernier.

**L'Est conserve sa position de leader**, tandis que **le Sud-Est se distingue ce semestre** notamment grâce à deux transactions majeures de 9 200 m<sup>2</sup> et 5 300 m<sup>2</sup>, qui ont fortement contribué à tirer le volume vers le haut.

Après une progression observée fin 2024 et début 2025, **l'acquisition connaît également un ralentissement** : elle ne représente plus que 33 % des volumes placés ce semestre, contre une dynamique haussière sur les périodes précédentes.

En somme, **la tendance encourageante observée au premier trimestre s'est essouffée au second**, signalant un ajustement progressif de la demande dans un contexte toujours incertain.

# DEMANDE PLACÉE

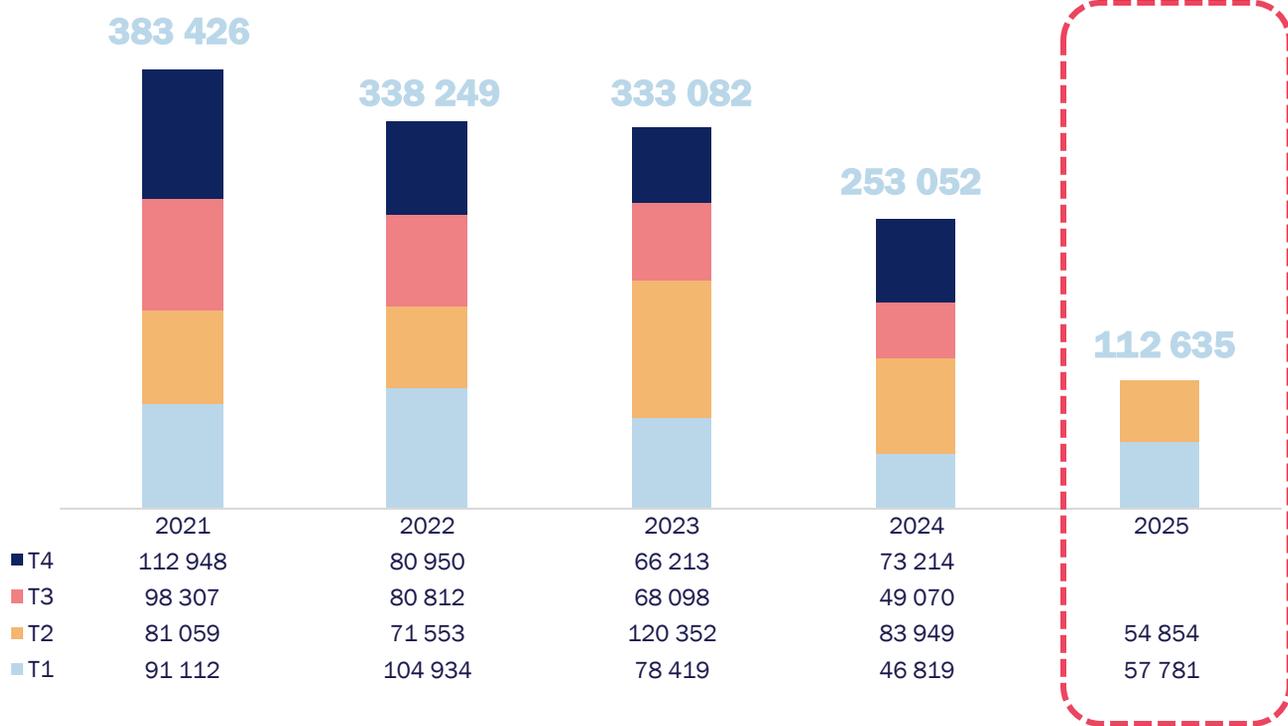
SECTEUR	VOLUME PLACÉ (m <sup>2</sup> ) (Nbre de transactions)	PART DE MARCHÉ	ÉVOLUTION vs S1 2024
Grand Lyon Sud Est 	23 428 <b>15</b>	21%	↑
Grand Lyon Est 	20 873 <b>33</b>	19%	↓
Grand Lyon Nord Est 	13 870 <b>23</b>	12%	↓
Nord Isère	9 760 <b>10</b>	9%	↑
Extérieurs NORD	6 929 <b>17</b>	6%	↓
Carré de Soie / Grand Clément	6 066 <b>7</b>	5%	↓
Est lyonnais	6 023 <b>7</b>	5%	↑
Côtière	4 024 <b>6</b>	4%	↓
Grand Lyon Sud Ouest	3 673 <b>10</b>	3%	↓
Val de Saône	3 639 <b>11</b>	3%	↓
Extérieurs SUD	3 449 <b>5</b>	3%	↑
Vienne Agglo	2 939 <b>4</b>	3%	↑
Grand Lyon Nord Ouest	2 820 <b>6</b>	3%	↓
Vaise	1 793 <b>1</b>	2%	↑
Extérieurs OUEST	1 273 <b>3</b>	1%	↓
Villeurbanne / Tonkin	813 <b>3</b>	1%	↓
Gerland	542 <b>3</b>	0,5%	↑
Plaine de l'Ain	470 <b>1</b>	0,4%	↓
Confluence	146 <b>1</b>	0,1%	↑
Préfecture / Universités	105 <b>1</b>	0,1%	↑
<b>TOTAL</b>	<b>112 635</b> <b>167</b>	<b>100%</b>	<b>↓</b>



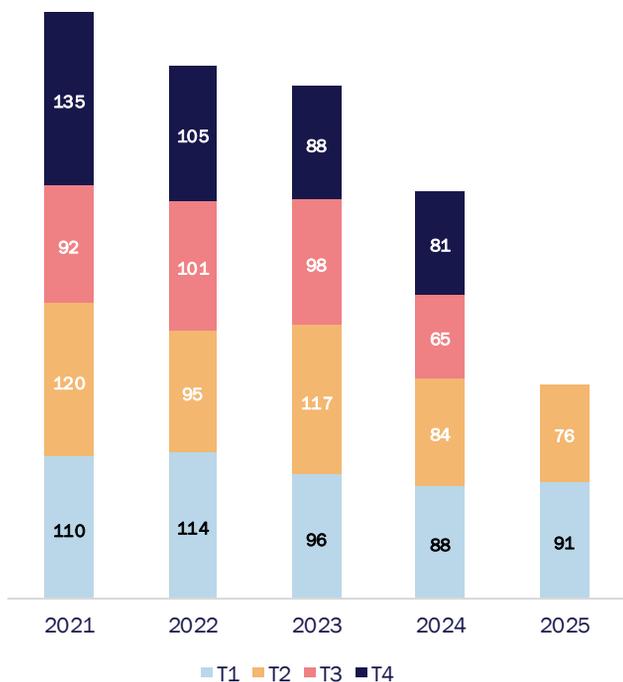
# ANALYSE DE LA DEMANDE PLACÉE

## ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

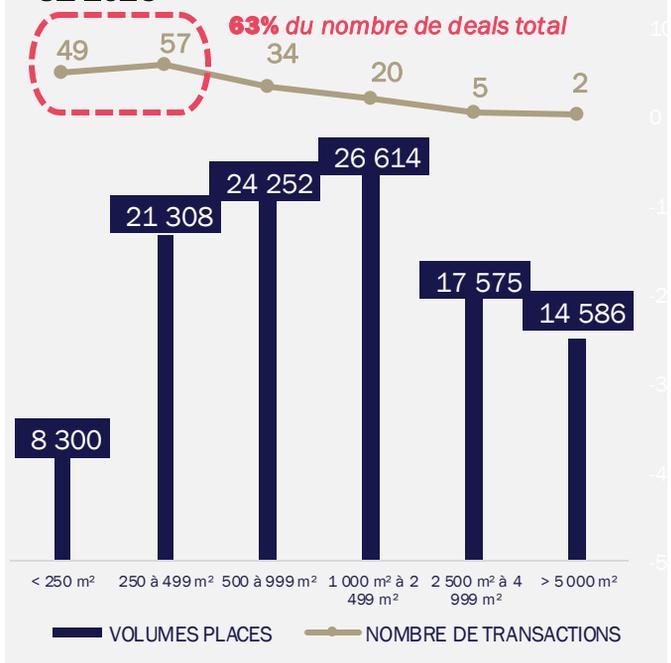
**354 000 m<sup>2</sup>**  
Moyenne décennale  
annuelle



## NOMBRE DE TRANSACTIONS - 2021-2025

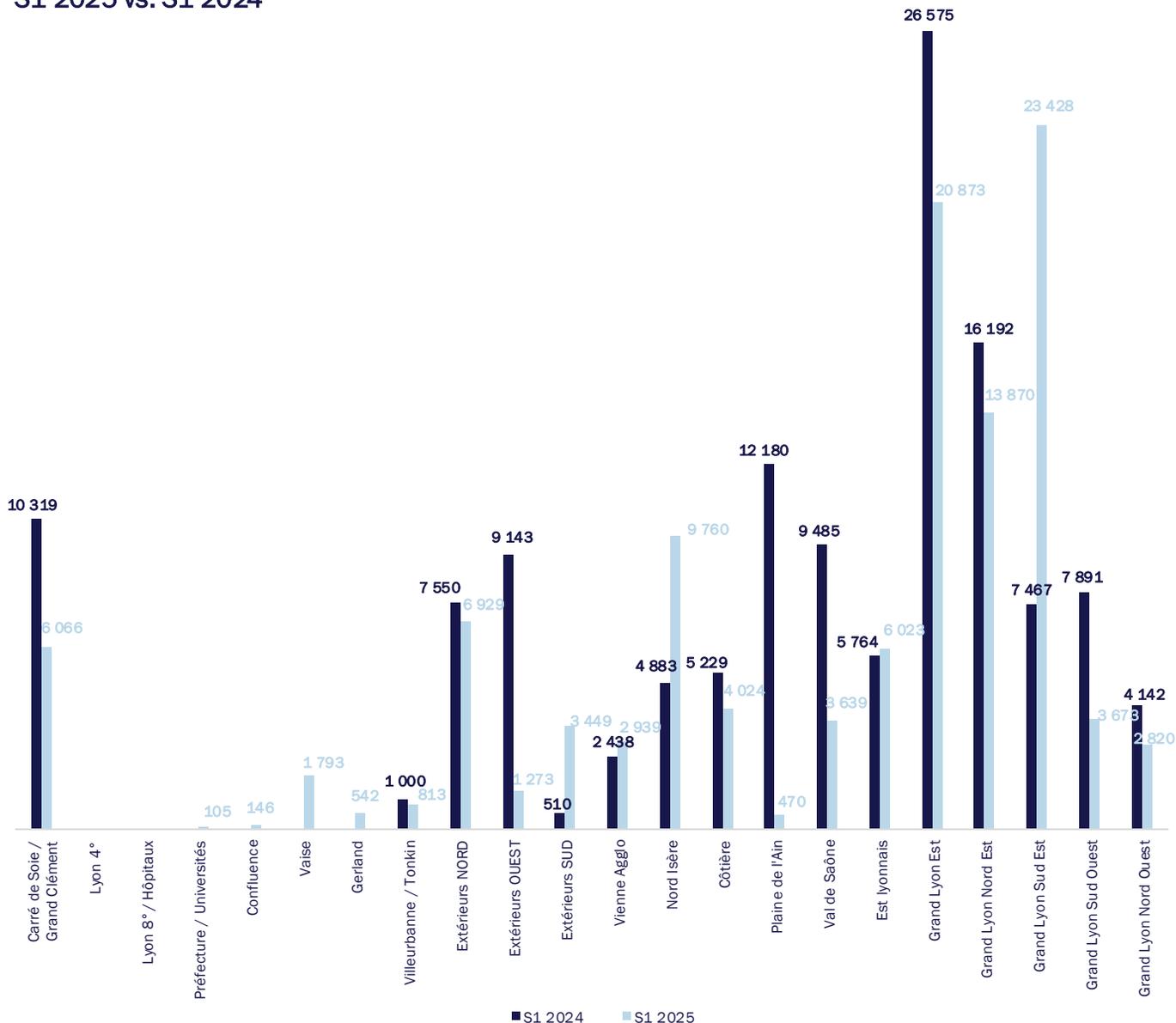


## NOMBRE DE TRANSACTIONS ET DEMANDE PLACÉE PAR TYPOLOGIE DE SURFACES AU S1 2025



# RÉPARTITION ET ÉVOLUTION EN VOLUME PAR SECTEURS

S1 2025 vs. S1 2024



INTRAMUROS

EXTÉRIEURS

NORD-EST

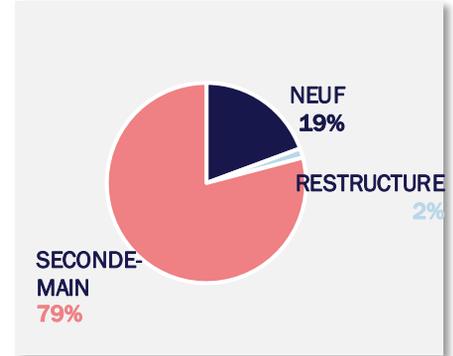
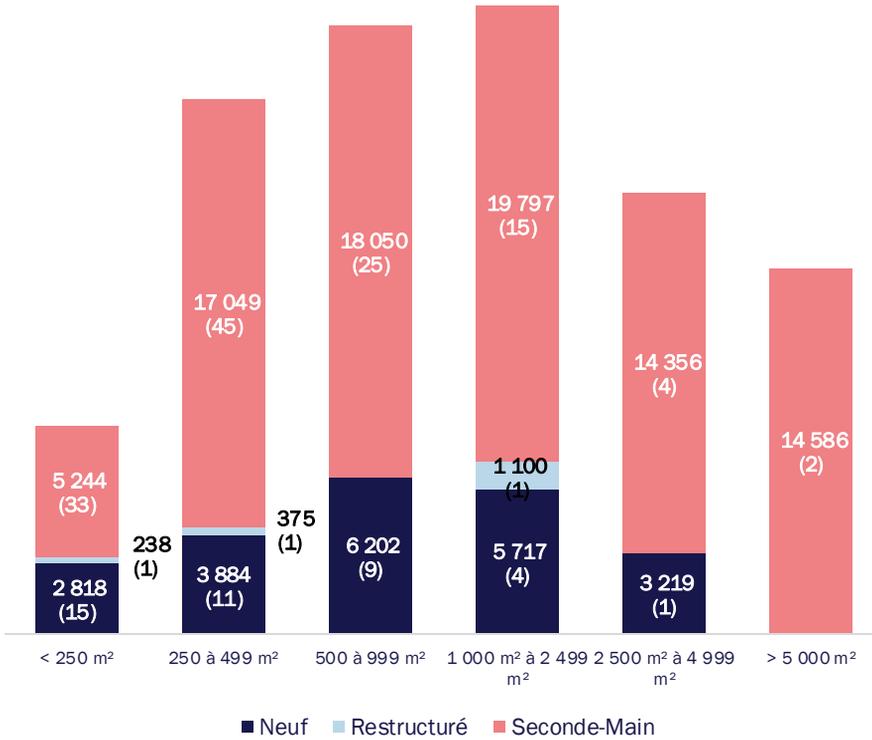
EST

OUEST



# RÉPARTITION PAR NATURE DE TRANSACTIONS ET PAR ÉTAT D'IMMEUBLE

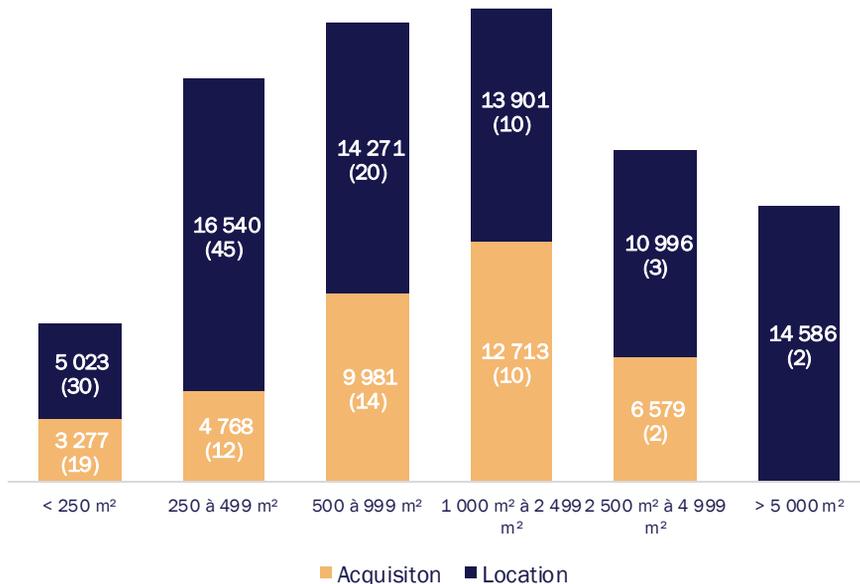
## VENTILATION NEUF-RESTRUCTURÉ / SECONDE-MAIN DONNÉES EN M<sup>2</sup> PLACÉS AU S1 2025



### Analyse

La part du neuf/restructuré reste stable par rapport au 1er trimestre, représentant 21 % des transactions. Le marché demeure dominé par les surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>, qui représentent 47% du volume placé ce semestre. À l'inverse, les transactions sur des surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> enregistrent un léger recul, avec 27 transactions recensées sur le semestre contre 34 au S1 2024.

## VENTILATION LOCATION / ACQUISITION DONNÉES EN M<sup>2</sup> PLACÉS AU S1 2025



### Analyse

La part locative progresse légèrement ce semestre pour atteindre 67 %, contre 63 % au S1 2024, dans la continuité des tendances observées depuis début 2024. L'acquisition poursuit son recul, notamment sur les grandes surfaces : seules 21 % des ventes réalisées concernent des surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, traduisant un engagement plus mesuré des utilisateurs sur ce segment.

# LOYERS ET PRIX DE VENTE

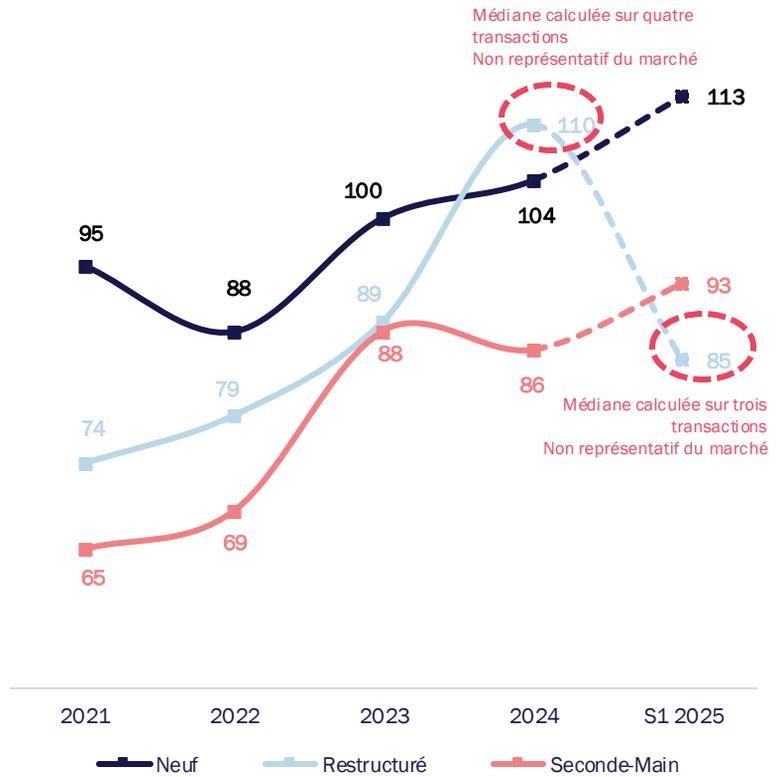
## Analyse

Les valeurs locatives dans le neuf poursuivent leur tendance haussière amorcée depuis 2022, avec un loyer médian qui atteint 113 €/m<sup>2</sup> au S1 2025. Cette augmentation est portée par des transactions locatives ayant atteint jusqu'à 130-150 €/m<sup>2</sup> pour certains actifs.

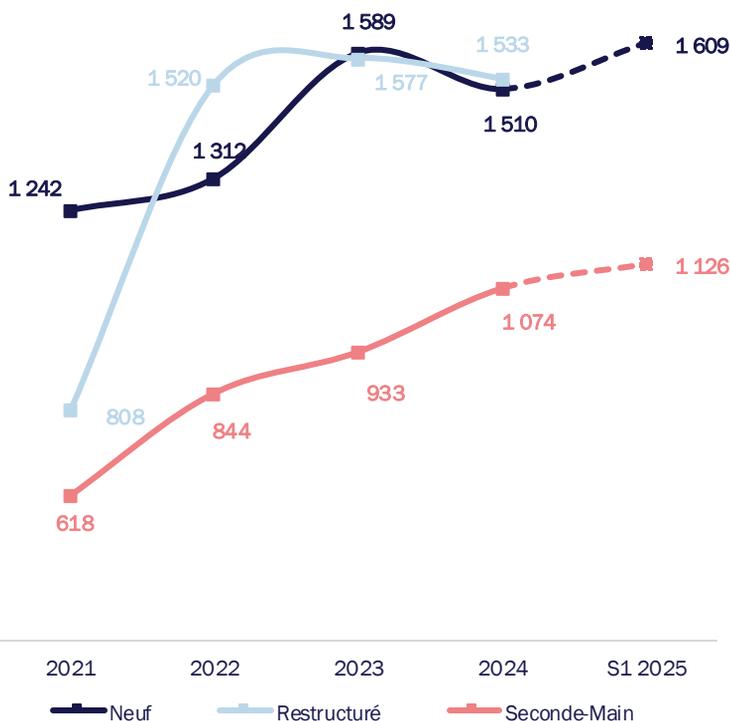
Dans le même temps, le marché du **seconde-main** enregistre lui aussi une hausse notable, avec un loyer médian qui atteint les 93€/m<sup>2</sup> sur ce début d'année, confirmant une tension généralisée sur l'offre disponible.

Le loyer médian observé sur le **segment restructuré** reste le même que celui observé au cours du premier trimestre, aucune transaction locative n'ayant été recensée sur ce segment au deuxième trimestre. Le faible volume de transaction ne permet donc pas de confirmer une tendance de loyer représentative du marché.

## ÉVOLUTION DES LOYERS MEDIANS DEPUIS 2021



## ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE MEDIANS DEPUIS 2021



## Analyse

La tendance haussière des prix de vente se confirme sur ce semestre. Le prix médian atteint 1 609 €/m<sup>2</sup> dans le neuf, tandis que le seconde-main progresse à 1 126 €/m<sup>2</sup>, poursuivant la dynamique amorcée ces dernières années.

À l'échelle territoriale, l'Est de l'agglomération lyonnaise demeure le secteur qui présente les valorisations les plus élevées, confirmant son attractivité. Il concentre également 45% des ventes réalisées ce semestre, avec 16 810 m<sup>2</sup> placés à l'acquisition, et 32% des volumes placés en location.

Le volume conséquent placé dans ce secteur, combiné à des niveaux de prix élevés, contribue largement à la hausse globale des prix observée tous segments confondus.

# LES TRANSACTIONS

**AU S1 2025, SUR 167 DEALS ON COMPTE 27 TRANSACTIONS > 1 000 M<sup>2</sup>**

IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE	ETAT IMMEUBLE	PRIX / LOYER	PRENEUR
36 Route de Lyon	CORBAS	LOCATION	9 244	SECONDE-MAIN	93 €	LE SAINT
USIN	VENISSIEUX	LOCATION	5 342	SECONDE-MAIN	91 €	Laboratoire
2 rue Philippe Le Bon	GENAS	LOCATION	3 851	SECONDE-MAIN	103 €	RED - Rhône Elec Distribution
63 rue du Morellon	SAINTE-QUENTIN FALLAVIER	LOCATION	3 768	SECONDE-MAIN	73 €	MALHERBE
PARC MAJOLAND 4	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 €	CIFFREO BONA
Rue Hélène Bouchet	PUSIGNAN	ACQUISITION	3 219	NEUF	1 957 €	AGRO SOURCING
800 rue du Revolay	SAINTE-QUENTIN FALLAVIER	ACQUISITION	2 222	NEUF	1 571 €	MAGHREB SOLUTIONS
24 avenue du 24 août 1944	CORBAS	LOCATION	2 090	SECONDE-MAIN	120 €	
26 boulevard des Nations	CORBAS	LOCATION	1 850	SECONDE-MAIN	65 €	
89 rue Marietton	LYON 9EME	LOCATION	1 793	SECONDE-MAIN	279 €	CADILLAC
416 chemin du Derontet	BELIGNEUX	ACQUISITION	1 343	SECONDE-MAIN	997 €	
1 rue Alexandre Grammont	SAINTE-PIERRE	ACQUISITION	1 333	SECONDE-MAIN	675 €	
ZI Val de Charvas	COMMUNAY	LOCATION	1 300	SECONDE-MAIN	130 €	ZOOM
938 rue de la Craz	DAGNEUX	LOCATION	1 251	SECONDE-MAIN	88 €	AGRENETTE
72 chemin des Bruyères	DECINES CHARPIEU	ACQUISITION	1 232	SECONDE-MAIN	1 015 €	
Route de Beauregard	SAVIGNEUX	ACQUISITION	1 229	NEUF	1 141 €	
22 chemin du Pontet	CIVRIEUX D'AZERGUES	LOCATION	1 220	SECONDE-MAIN	60 €	ARTO
3 impasse Lavoisier	CHASSIEU	ACQUISITION	1 207	SECONDE-MAIN	911 €	SCI RIBIMMO
CONTINENTAL PARC	VAULX EN VELIN	LOCATION	1 149	NEUF	108 €	UNIKALO
65 rue des Etats-Unis	SAINTE-PIERRE	LOCATION	1 130	SECONDE-MAIN	140 €	
289 chemin de la Jaconne	CHASSE SUR RHONE	ACQUISITION	1 117	NEUF	1 316 €	
28 rue du 35 <sup>ème</sup> régiment d'Aviation	BRON	LOCATION	1 100	RESTRUCTURE	83 €	HOME LUXURY
35 avenue des Catelines	SAINTE-LAURENT DE MURE	ACQUISITION	1 030	SECONDE-MAIN	1 067 €	
1 rue du Limousin	SAINTE-QUENTIN FALLAVIER	LOCATION	1 018	SECONDE-MAIN	95 €	
32 rue Louis Pradel	CORBAS	ACQUISITION	1 000	SECONDE-MAIN	1 010 €	
24 rue de la Mouche	IRIGNY	ACQUISITION	1 000	SECONDE-MAIN	1 100 €	



Continental Parc - Vaulx en Velin

## L'EXPERT INDÉPENDANT DE LA MÉTROPOLE DE LYON

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'Éthique 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.

### Parts de Marché S1 2025

**32 %** de la demande placée totale activités

**30 %** du nombre de transactions activités

**+ 40 ans**  
de présence à Lyon

**3 services :**  
Bureaux, Locaux d'activités et Investissement

**26 collaborateurs**  
dont 17 négociateurs

**82 530 m<sup>2</sup>**  
commercialisés en 2024 (bureaux et activités)

**2,4 millions de m<sup>2</sup>**  
commercialisés depuis 40 ans

**142** transactions en 2024



## 1<sup>ER</sup> RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

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'Éthique 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.

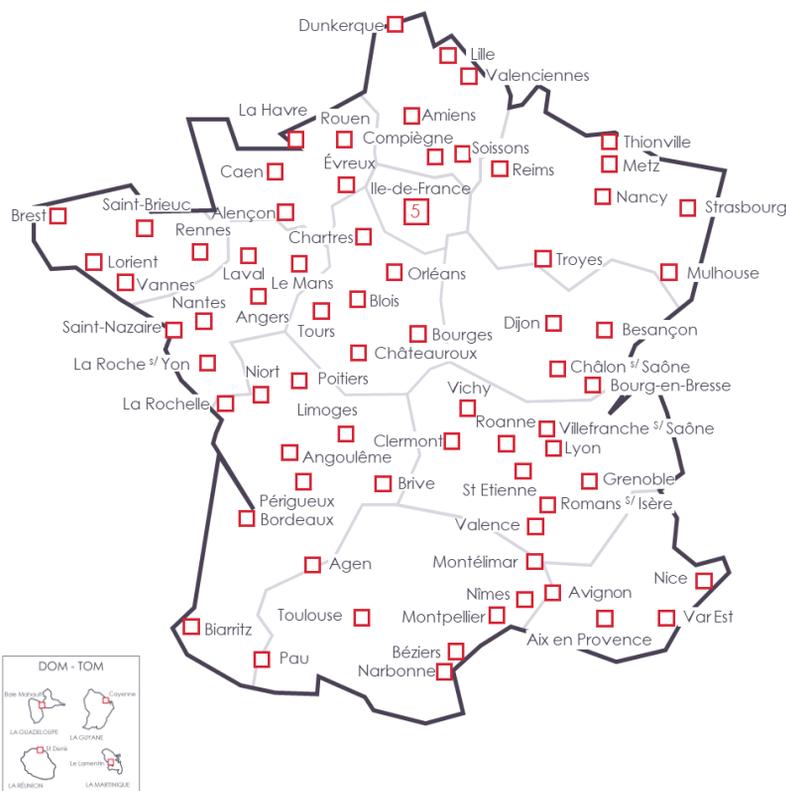
+ de **80**  
agences en France

**500**  
Collaborateurs motivés et qualifiés

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

**3 330**  
Transactions

**64** M€  
de CA



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



[www.arthur-loyd-lyon.com](http://www.arthur-loyd-lyon.com)

15 rue Bossuet 69006 Lyon  
[contact@bricerobert.com](mailto:contact@bricerobert.com)  
04 28 29 84 41