

ÉTUDE DE MARCHÉ

BUREAUX

RÉGION LYONNAISE – S1 2025



arthur-loyd-lyon.com

Brice Robert

LES CHIFFRES CLÉS

S1 2025



100 488 m²

Demande placée

-14% / S1 2024



226

Transactions

-17% / S1 2024

Panier moyen

445 m²

432 m² au S1 2024

Loyer prime

380 €/m²

350 € au S1 2024

Part du Neuf / Restructuré

40%

45% au S1 2024

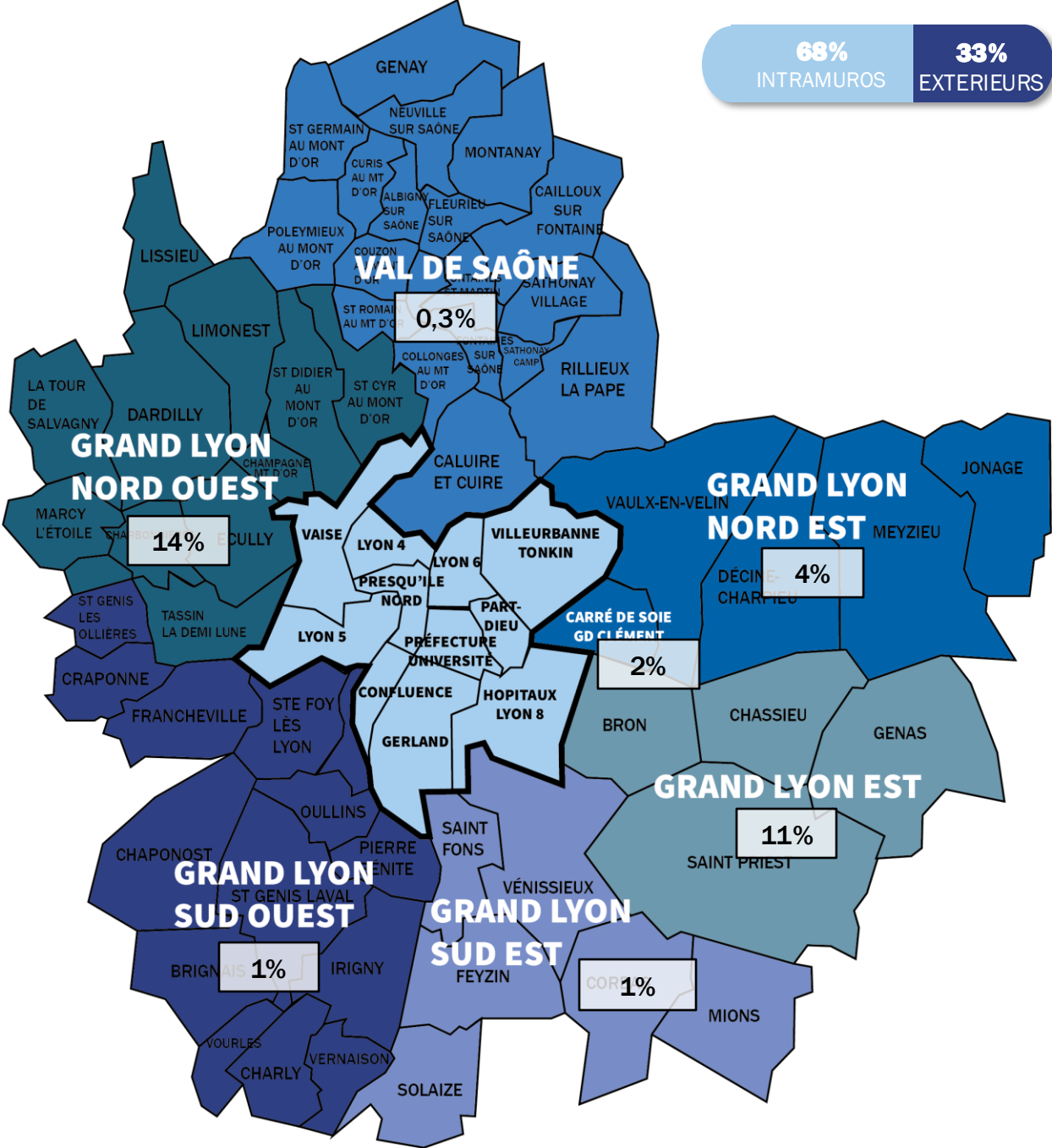
Part de la location

77%

70% au S1 2024

CARTOGRAPHIE DE LA DEMANDE PLACÉE

Secteurs extérieurs



Analyse

Le premier semestre 2025 confirme un repli du marché tertiaire lyonnais, tant en volume qu'en nombre de transactions. Moins soutenu par des opérations exceptionnelles que l'an passé, le marché enregistre **100 488 m² placés pour 226 transactions**, soit une baisse de **14 % en volume placé** et de **17 % en nombre de transactions** par rapport au S1 2024 (117 193 m² / 271 transactions).

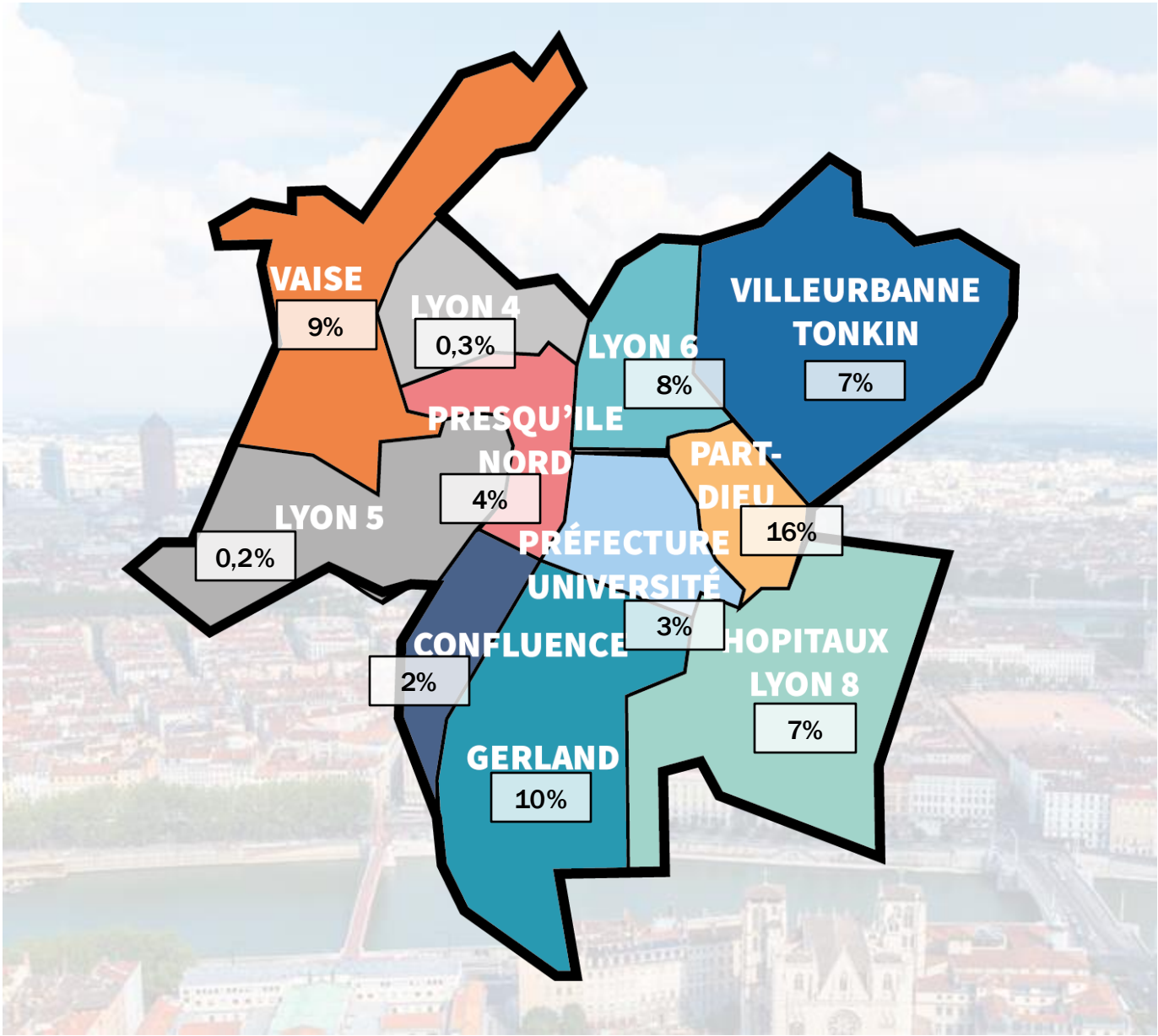
La **location représente désormais 77 % des mouvements**, confirmant le recul progressif de l'acquisition dans un contexte toujours incertain. Le segment des surfaces > 1 000 m² reste relativement stable, avec **24 transactions (51 087 m²)** recensées contre 22 au S1 2024 (51 815 m²).

Sur le plan géographique, la **répartition des transactions confirme les dynamiques territoriales contrastées** :

- Ce semestre, le nord-ouest et l'est de la métropole maintiennent leur statut de principaux secteurs périphériques, avec respectivement **14 % et 11 % de la demande placée**.
- Les autres secteurs extramuros demeurent peu actifs, signe d'une **pression accrue sur les zones périphériques**, qui peinent à capter une demande désormais plus ciblée vers la centralité.

CARTOGRAPHIE DE LA DEMANDE PLACÉE

Zoom Lyon Intramuros



Analyse

Dans un contexte de marché prudent, les secteurs intramuros continuent de jouer un rôle moteur dans la dynamique de l'immobilier de bureaux lyonnais, concentrant une part importante de la demande placée (68%). Toutefois, le premier semestre 2025 révèle également une montée en puissance de certains territoires périphériques bien desservis.

La **Part-Dieu** reste en tête du marché avec **16 % des volumes placés**. Ce maintien au sommet illustre une attractivité constante, portée par la centralité, le renouvellement de la gare Part-Dieu, la densité de services et une offre immobilière renouvelée. Derrière elle, **Gerland** se distingue avec **10 % des surfaces commercialisées**, dynamisé par **trois transactions significatives**, dont une de **5 182 m²** au 2^e trimestre 2025.

Le secteur **Lyon 8^e / Hôpitaux** se hisse également parmi les pôles les plus actifs, avec **7 % des volumes placés**, grâce notamment à une transaction de plus de **5 000 m²** enregistrée au cours du T2. Ce regain d'intérêt témoigne de la capacité du secteur à attirer des utilisateurs en quête d'espaces qualitatifs à un bon rapport coût/localisation.

En périphérie, **Vaise** conserve une place solide avec **9 % de la demande placée**, tandis que **Villeurbanne** atteint **7 %**, confirmant que les secteurs bien desservis et offrant des produits qualitatifs demeurent attractifs, **même en dehors de l'hyper-centre**. La recherche de centralité reste prégnante, mais laisse place à des arbitrages raisonnés en faveur de secteurs périphériques performants.

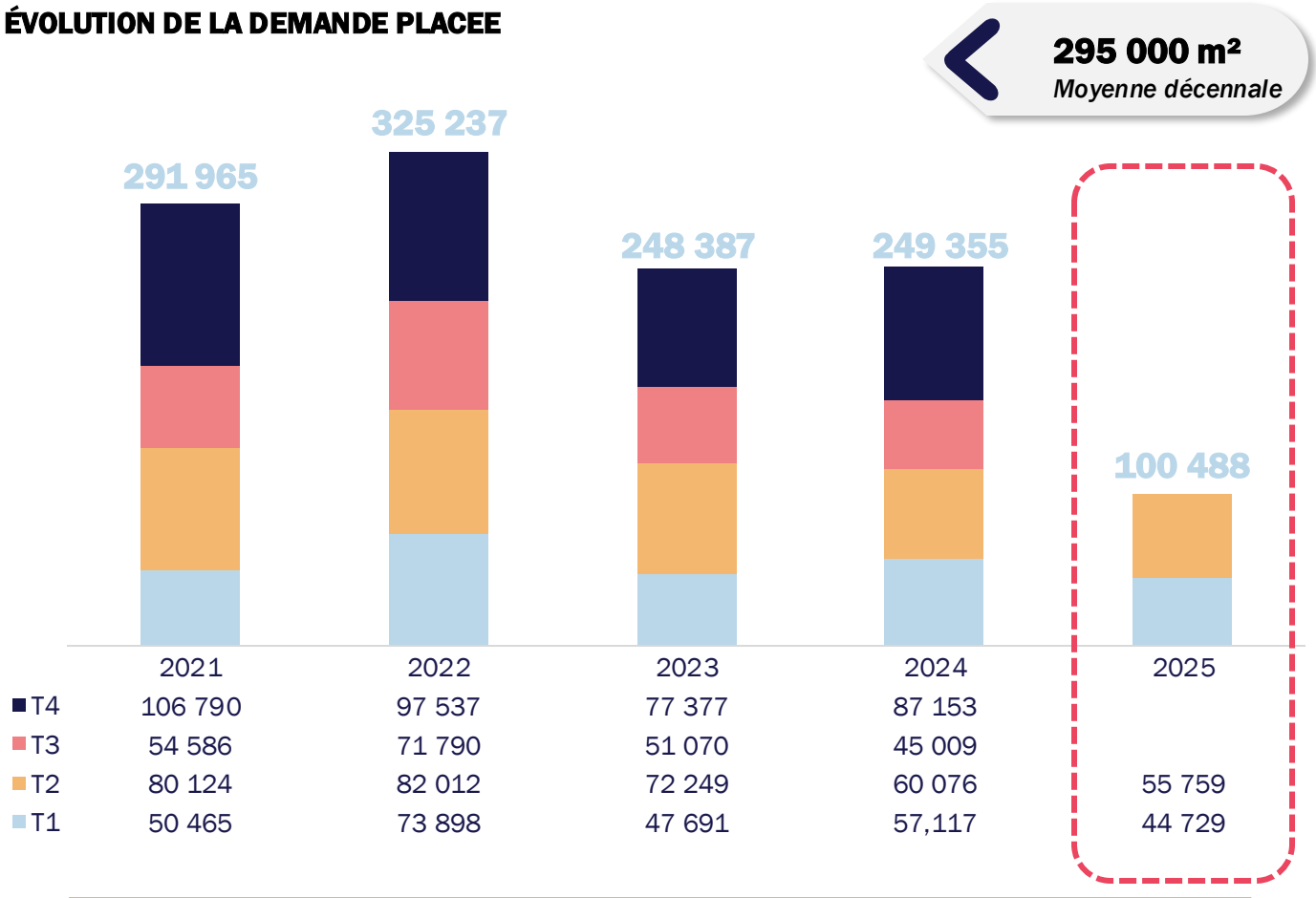
DEMANDE PLACÉE

SECTEUR	VOLUME PLACÉ (m²) (Nbre de transactions)		PART DE MARCHÉ (en m² placés)	TENDANCE vs S1 2024 - m² placés
Part-Dieu		15 89435	16%	↑
Grand Lyon Nord Ouest		14 07530	14%	↑
Grand Lyon Est		11 42826	11%	=
Gerland		9 7847	10%	↑
Vaise		9 19422	9%	↑
Lyon 6°		7 97914	8%	↑
Villeurbanne / Tonkin		7 22514	7%	↑
Lyon 8° / Hôpitaux		6 9167	7%	↑
Presqu'île Nord		4 04027	4%	↓
Grand Lyon Nord Est		3 7303	4%	↑
Préfecture / Universités		3 2807	3%	↓
Confluence		1 5167	2%	↑
Carré de Soie / Grand Clément		1 5113	2%	↓
Grand Lyon Sud Ouest		1 1798	1%	↓
Grand Lyon Sud Est		1 0794	1%	↓
Val de Saône		3213	0,3%	↓
Lyon 4ème		2551	0,3 %	↓
Lyon 5ème		2491	0,8 %	↓
Autres extérieurs		8337	0,6 %	↓
Total		10 488226	100%	↓

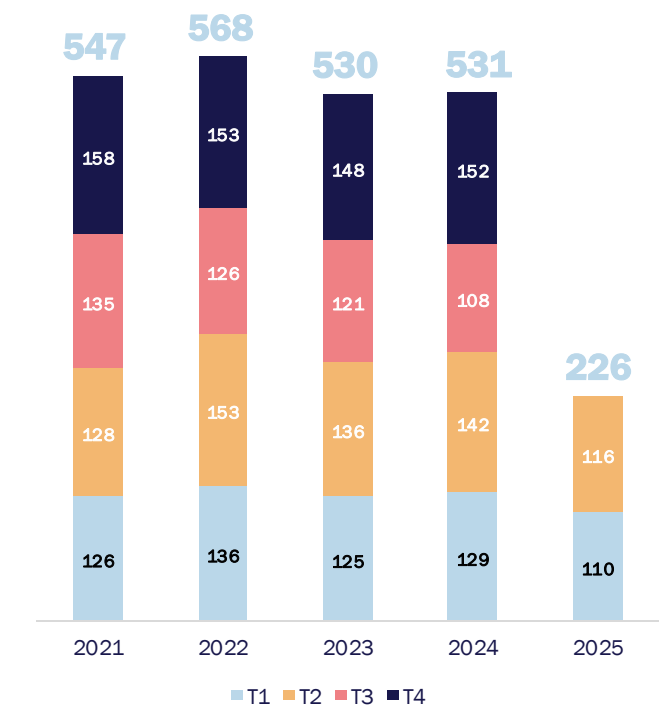


ANALYSE DE LA DEMANDE PLACÉE

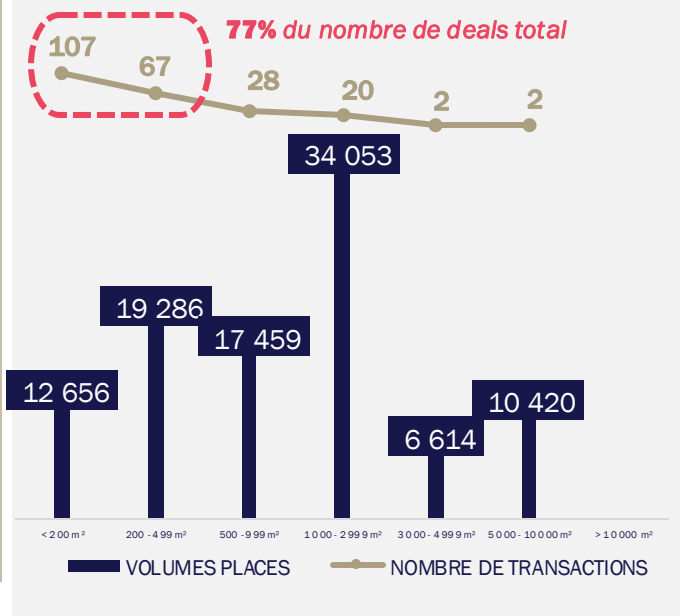
ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE



ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS - 2021-2025

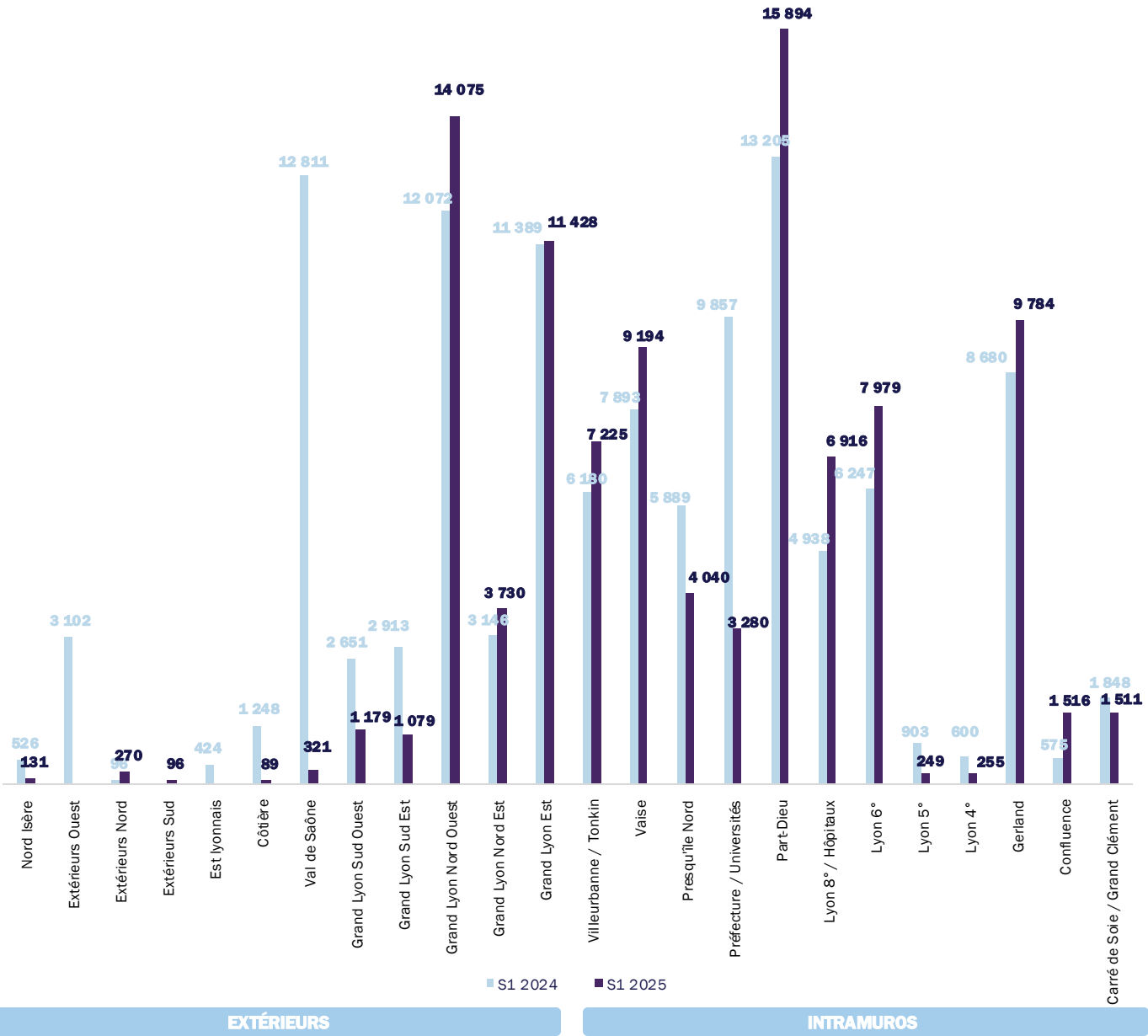


RÉPARTITION DES TRANSACTIONS ET DE LA DEMANDE PLACÉE PAR TYPOLOGIES DE SURFACES AU S1 2025

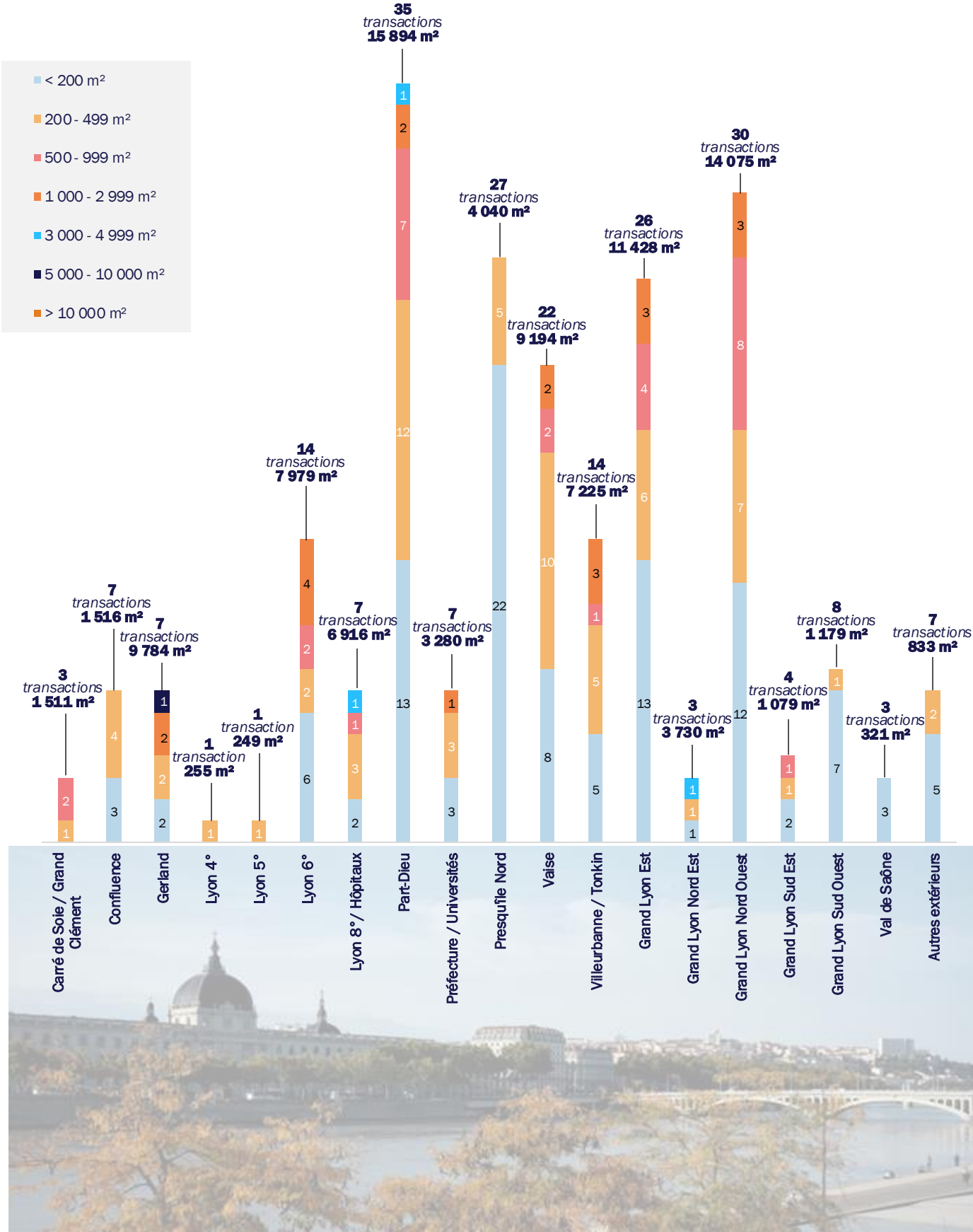


RÉPARTITION ET ÉVOLUTION EN VOLUME PAR SECTEURS

S1 2025 vs. S1 2024



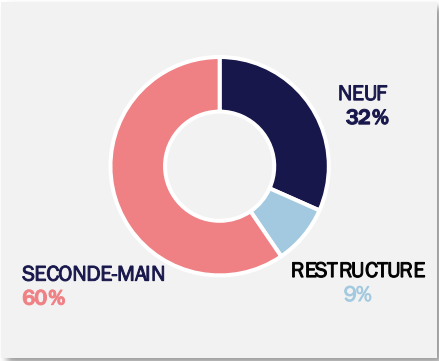
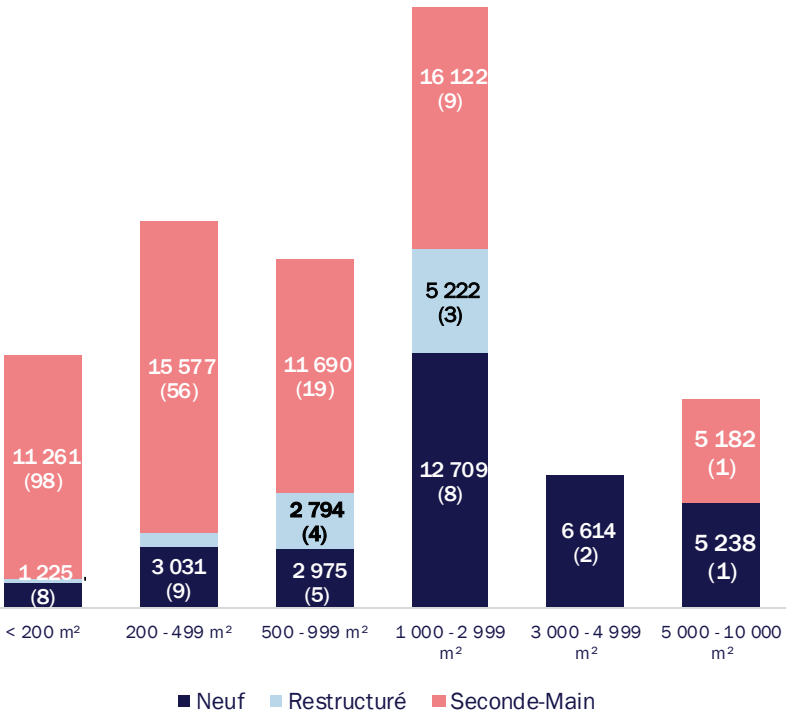
RÉPARTITION PAR NOMBRE DE TRANSACTIONS ET TRANCHES DE SURFACES – S1 2025



RÉPARTITION PAR NATURE DE TRANSACTIONS ET PAR ÉTAT D'IMMEUBLE

VENTILATION NEUF-RESTRUCTURÉ / SECONDE-MAIN

DONNÉES EN M² PLACÉS AU S1 2025



Analyse

La structure du marché reste globalement inchangée au premier semestre 2025, avec une **prépondérance du seconde-main**, qui représente **60 % des transactions réalisées**. La demande continue de se concentrer sur les **petites surfaces**, puisque **77 % des signatures** concernent des bureaux de moins de **500 m²**. Cette orientation confirme des stratégies immobilières toujours prudentes, centrées sur l'optimisation des mètres carrés et la recherche de flexibilité.

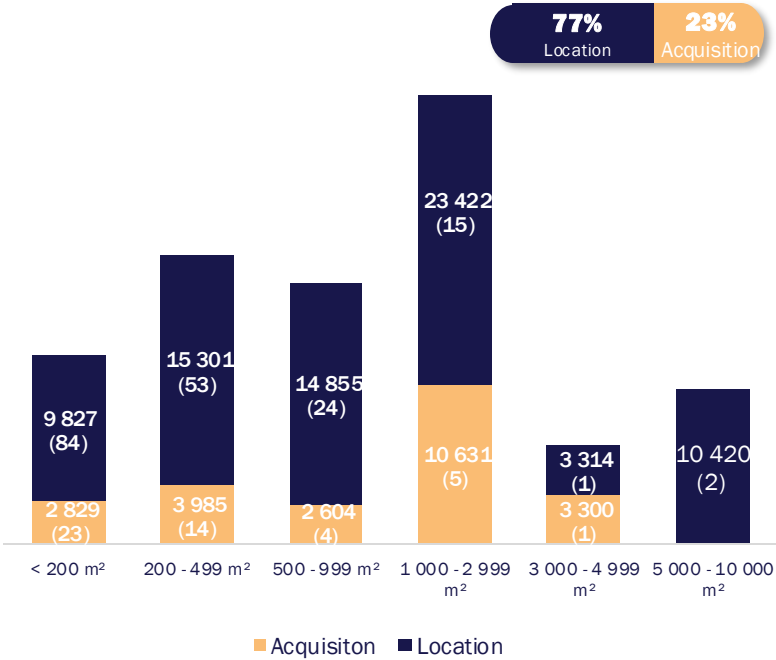
Le marché enregistre néanmoins **deux transactions supérieures à 5 000 m²** au 2^e trimestre, témoignant d'une activité ponctuelle sur le segment des grandes surfaces.

Si les volumes placés du **S1 2025 peuvent sembler en retrait** par rapport au **S1 2024**, cette différence s'explique en partie par la présence, l'an dernier, d'un **méga deal de 12 000 m²**, qui avait mécaniquement tiré les volumes à la hausse. **En neutralisant cet effet exceptionnel**, le niveau d'activité observé au S1 2025 apparaît en réalité **comparable**, traduisant une stabilité relative du marché hors opérations exceptionnelles.

L'acquisition poursuit par ailleurs son retrait, dans un contexte où les incertitudes économiques et financières freinent les projets d'acquisition des utilisateurs. **La location représente désormais 77 % des transactions**, contre 70 % au premier semestre 2024, confirmant une préférence marquée pour des solutions plus flexibles et moins engageantes. Ce recentrage sur la location reflète également **une volonté des entreprises de conserver de la souplesse dans leurs choix immobiliers**.

VENTILATION LOCATION / ACQUISITION

DONNÉES EN M² PLACÉS AU S1 2025



LES TRANSACTIONS

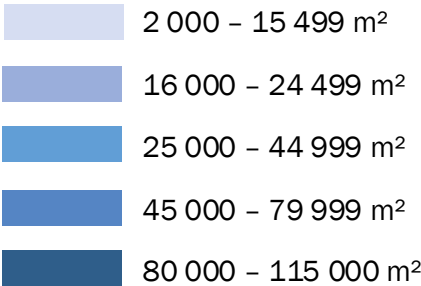
AU S1 2025, SUR 226 DEALS ON COMPTE 24 TRANSACTIONS > 1 000 M²

IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE (m²)	ETAT IMMEUBLE	PRIX OU LOYER	PRENEUR
EVASYON	LYON 3EME	LOCATION	5 238	NEUF	260 €	SOPRA
CAMPUS JULES CARTERET	LYON 7EME	LOCATION	5 182	SECONDE-MAIN	Valeur N.C.	EDVANCE
TO LYON	LYON 3EME	LOCATION	3 314	NEUF	330 €	WORDLINE FRANCE SAS
BUILDERS ECOLE D'INGÉNIEURS	VAULX EN VELIN	ACQUISITION	3 300	NEUF	Valeur N.C	BUILDERS SCHOOL
COMPTE PROPRE - SETC	DARDILLY	ACQUISITION	2 593	NEUF	Valeur N.C.	SOCIÉTÉ CHEVALIER
SKY 56	LYON 3EME	LOCATION	2 389	SECONDE-MAIN	280 €	CREDIT MUTUEL
39 CITÉ	LYON 3EME	LOCATION	2 361	RESTRUCTURE	260 €	QUEST EDUCATION GROUP
ILENA PARK	SAINT PRIEST	LOCATION	2 241	SECONDE-MAIN	135 €	SIEMENS
10 rue de Sévigné	LYON 3EME	ACQUISITION	2 163	SECONDE-MAIN	3 514 €	INGÉNIÉRIE INFORMATIQUE
GERLAND TECHNOPARK A2	LYON 7EME	ACQUISITION	2 135	SECONDE-MAIN	2 675 €	GENOWAY
SEYMOUR	SAINT PRIEST	ACQUISITION	1 997	NEUF	3 230 €	DEKRA
IRIZIUM	LYON 9EME	LOCATION	1 800	NEUF	180 €	ASTEK
CŒUR CITÉ / 62 CITÉ	LYON 6EME	LOCATION	1 800	SECONDE-MAIN	230 €	THALES
50 ROOSEVELT	LYON 6EME	LOCATION	1 793	RESTRUCTURE	380 €	EIGHT ADVISORY
RACINES	LYON 9EME	LOCATION	1 772	NEUF	205 €	SQLI
5-7 chemin 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	Valeur N.C.	CEGID
EVEREST PARK II	GENAS	LOCATION	1 199	NEUF	120 €	EXPEDITORS INTERNATIONAL
PARK VIEW A&B	VILLEURBANNE	LOCATION	1 070	SECONDE-MAIN	225 €	ADE
50 ROOSEVELT	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
LE NEW AGE	LYON 3EME	LOCATION	1 017	NEUF	295 €	ICF

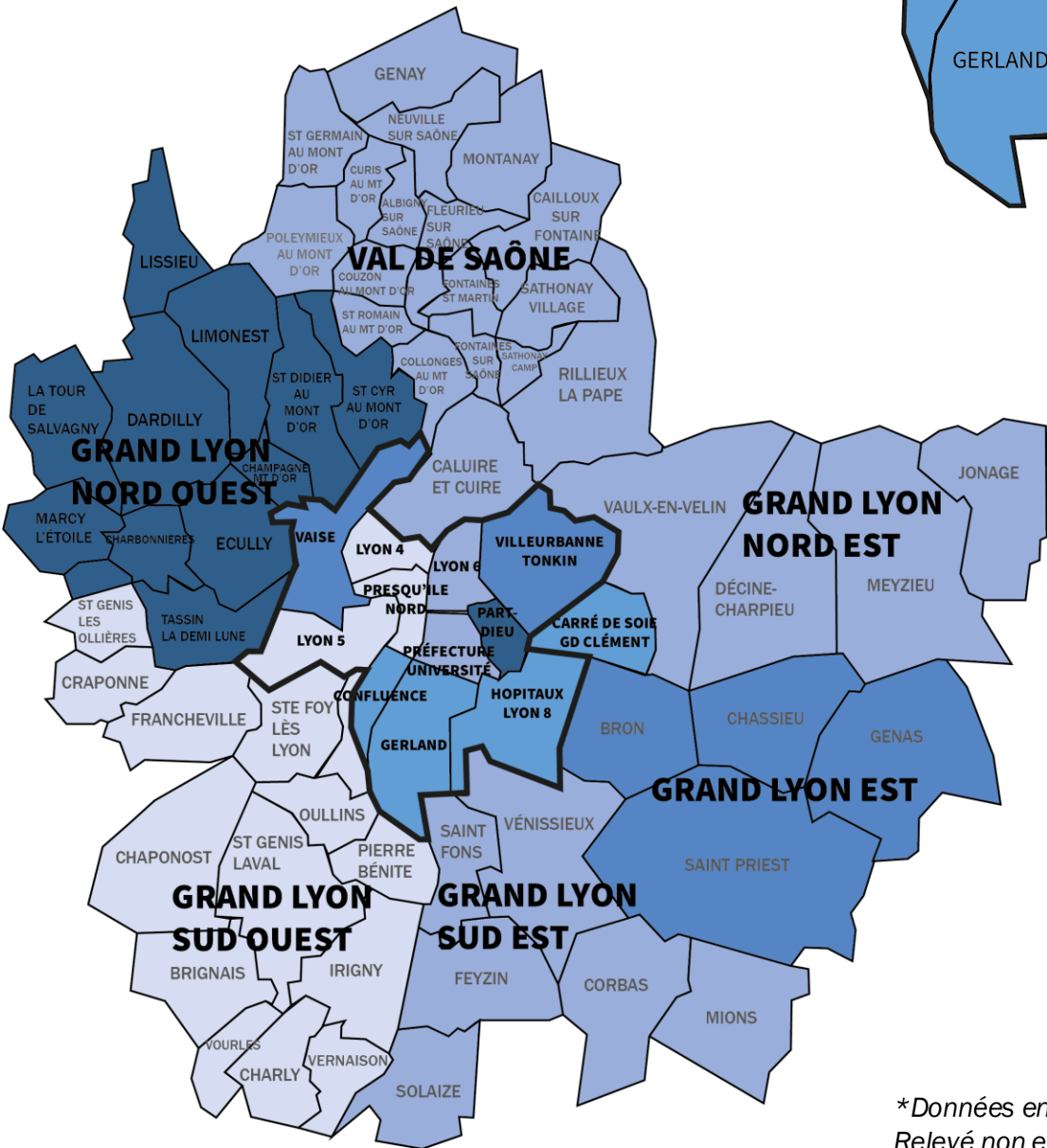
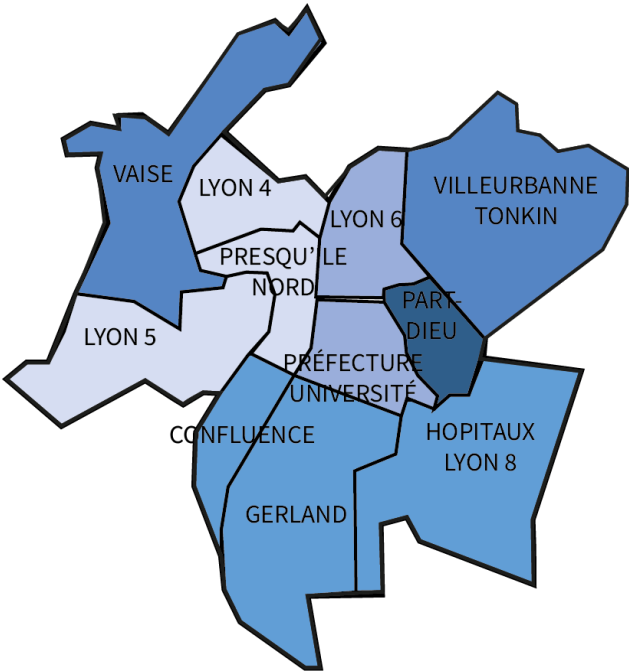


L'OFFRE DISPONIBLE À 6 MOIS*

S1 2025



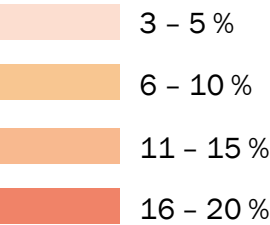
Zoom Lyon intramuros



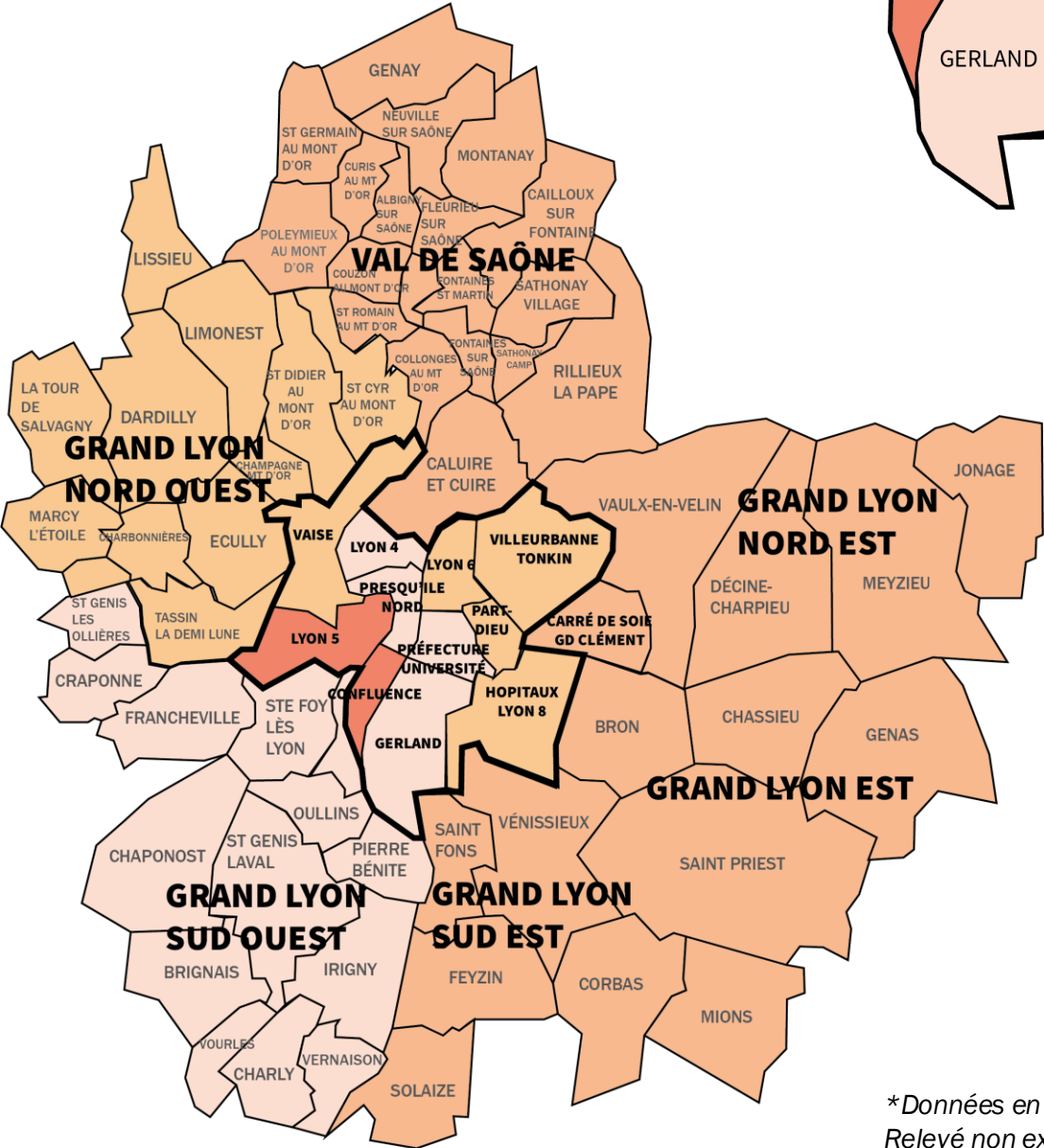
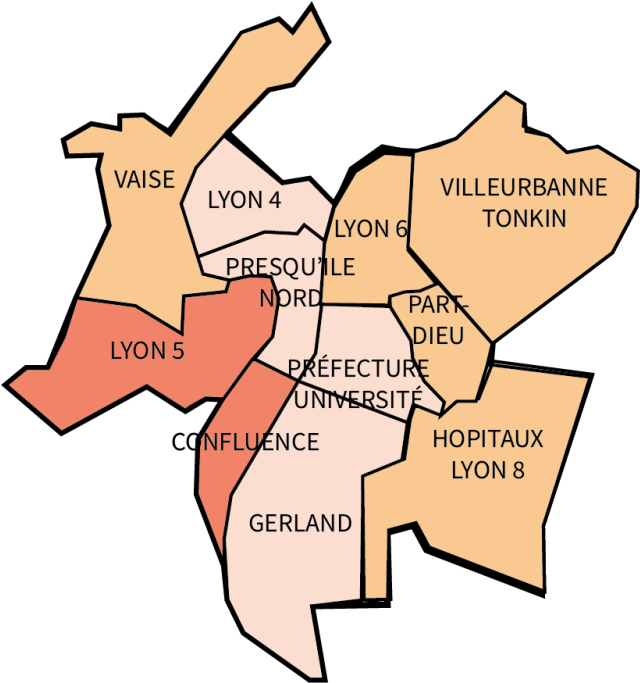
*Données en date du 30/06/2025
Relevé non exhaustif

LA VACANCE*

S1 2025



Zoom Lyon intramuros



*Données en date du 30/06/2025

Relevé non exhaustif

LOYERS MÉDIANS

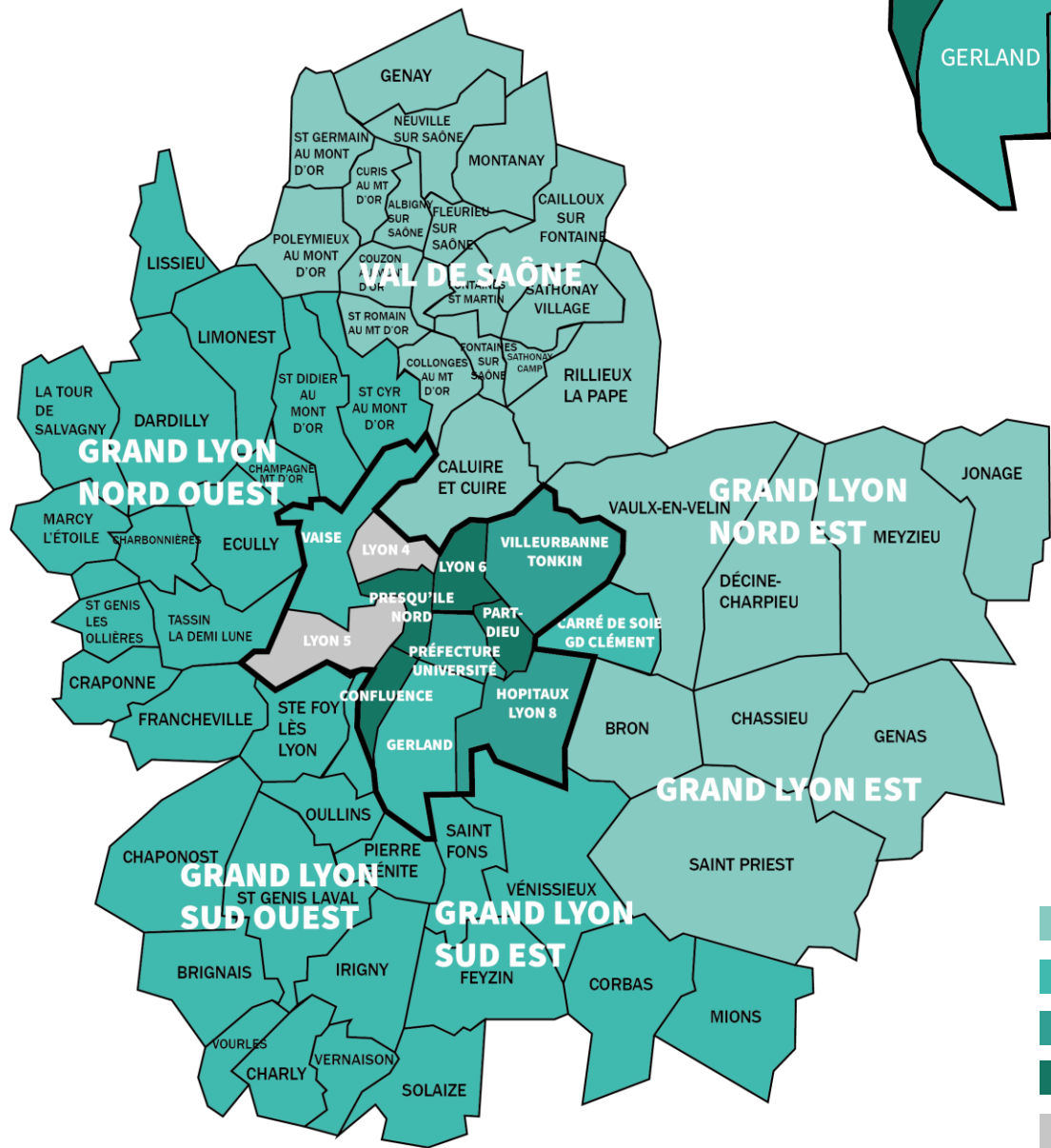
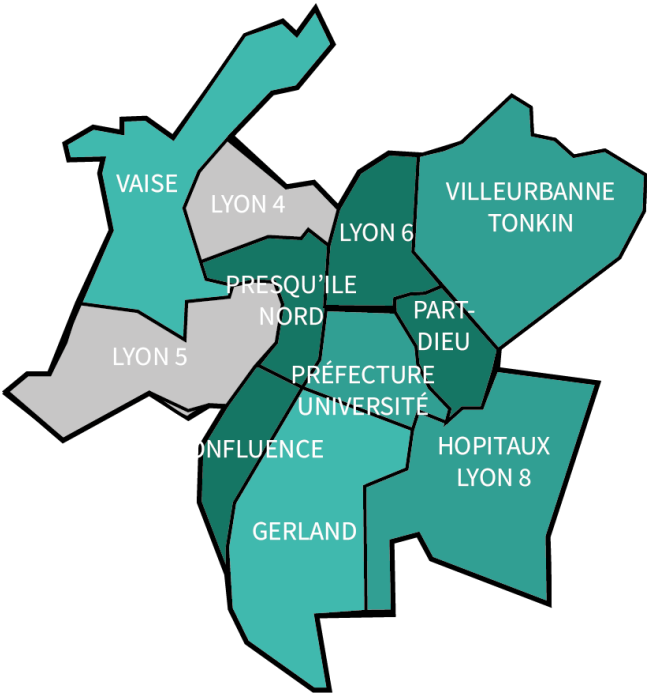
S1 2025

Analyse

Au 1^{er} semestre 2025, les loyers médians les plus élevés sont observés à Lyon 6^{ème}, la Presqu'île Nord et la Part-Dieu, avec des valeurs comprises entre 265 et 280 €/m², confirmant la forte pression locative sur les secteurs les plus centraux.

Les loyers les plus élevés restent concentrés en intramuros. En effet, le loyer prime est toujours observé à Lyon 6^{ème} avec 380€/m² au sein de l'immeuble atypique « 50 Roosevelt ». Le loyer prime au sein du secteur Part-Dieu s'établit quant à lui à 330 €/m².

Zoom Lyon intramuros



EVOLUTION DES LOYERS PAR SECTEUR

NEUF/RESTRUCTURÉ ET SECONDE-MAIN – 2024 VS S1 2025

	2024		S1 2025	
	Loyer Neuf/Restructuré	Loyer Seconde-Main	Loyer Neuf/Restructuré	Loyer Seconde-Main
Presqu'île Nord	200 €*	276 €	-	286 €
Confluence	255 €	240 €	-	249 €
Part-Dieu	338 €	235 €	309 €	232 €
Lyon 4°	-	187 €	-	-
Lyon 5°	190 €*	176 €	-	-
Lyon 6°	-	247 €	378 €	218 €
Gerland	224 €	178 €	192 €*	193 €
Lyon 8° / Hôpitaux	210 €	129 €	260 €*	131 €
Vaise	203 €	176 €	189 €	178 €
Préfecture / Universités	216 €	248 €	-	209 €
Villeurbanne / Tonkin	219 €	173 €	260 €*	185 €
Carré de Soie / Grand Clément	192 €	168 €	190 €*	171 €
Val de Saône	-	155 €	-	117 €
Grand Lyon Nord Est	160 €	120 €	-	120 €*
Grand Lyon Est	140 €	124 €	135 €*	128 €
Grand Lyon Sud Est	167 €	137 €		157 €
Grand Lyon Sud Ouest	166 €	137 €	157 €	120 €
Grand Lyon Nord Ouest	169 €	141 €	176 €	127 €
Côtière	155 €	142 €*	151 €*	-
Plaine de l'Ain	-	-	-	-
Nord Isère	-	153 €	-	133 €
Est lyonnais	-	-	-	-
Extérieurs Ouest	-	178 €	-	-
Extérieurs Sud	-	167 €	-	125 €*
Extérieurs Nord	-	137 €	120 €*	-
Vienne Agglo	130 €*		-	97 €*

* Une seule transaction



S1 2025

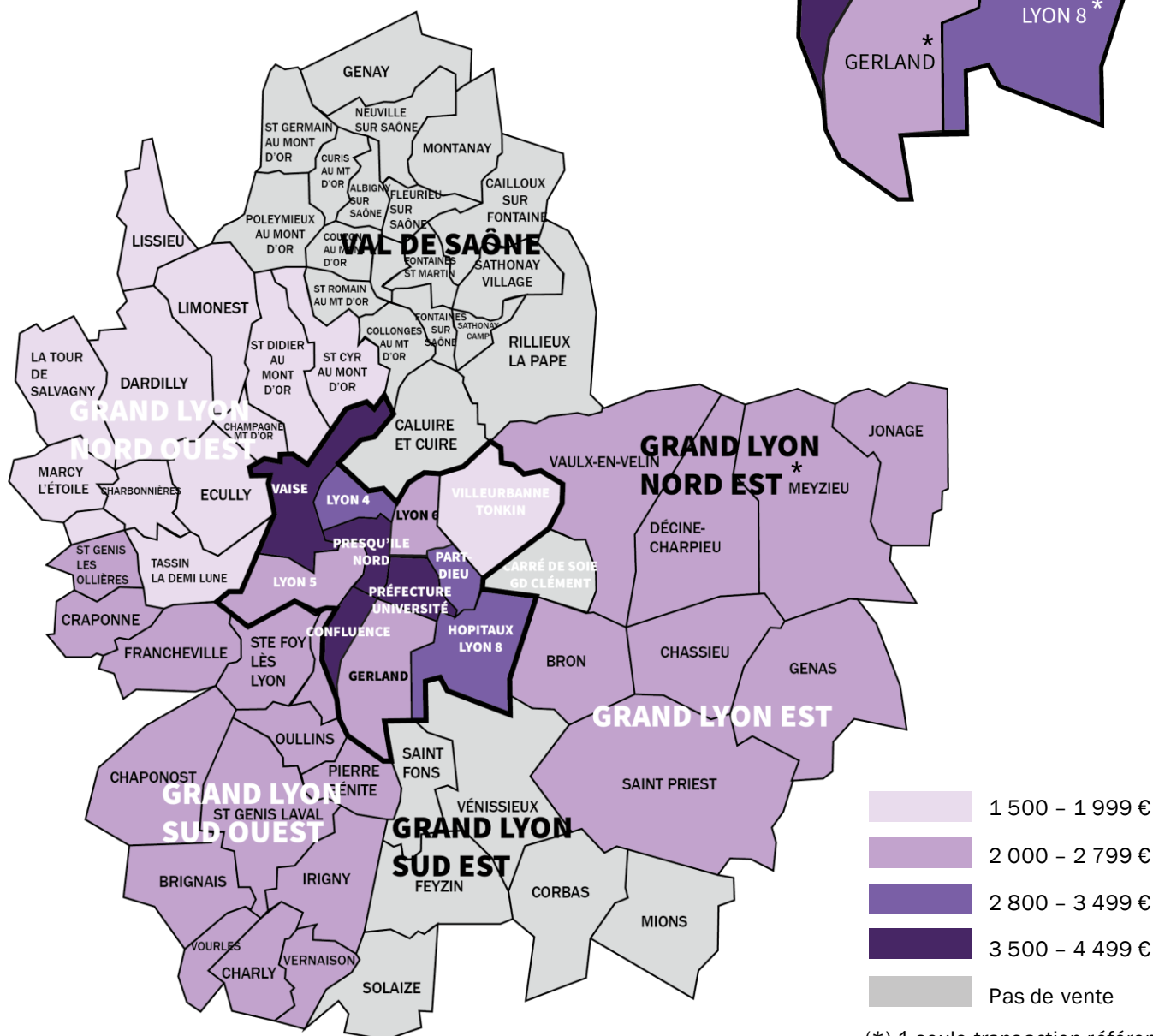
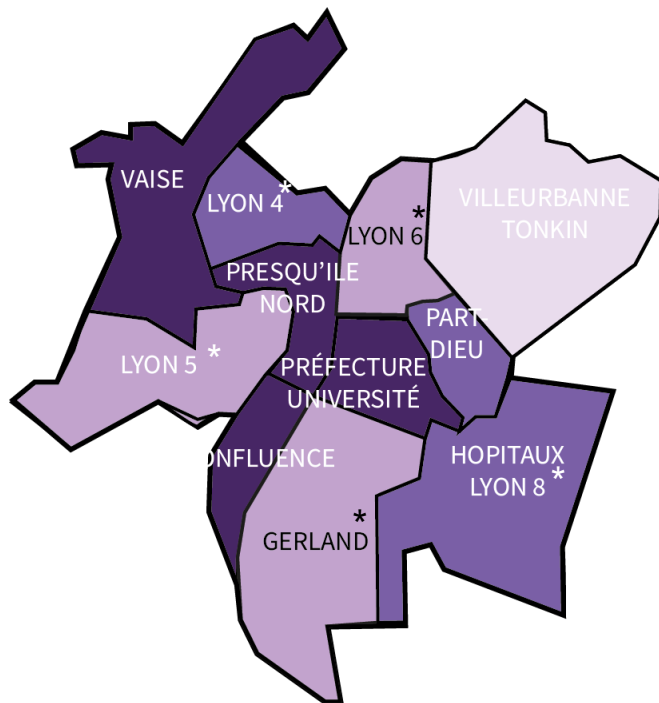
Analyse

Au 1er semestre 2025, le **nombre de transactions à l'acquisition reste limité** et réparti sur une diversité de secteurs.

Le prix médian le plus élevé est enregistré en Presqu'île Nord, porté par deux ventes à plus de 5 000 €/m². Le secteur de Confluence suit, notamment grâce à une transaction à 5 000 €/m² dans l'immeuble Plug'Yn.

Plusieurs secteurs comme le **Grand Lyon Nord-Est**, **Hôpitaux Lyon 8**, ainsi que **Lyon 4** et **Lyon 5**, n'enregistrent toujours **qu'une seule transaction**, rendant les niveaux de prix peu représentatifs du marché réel sur ces territoires.

Zoom Lyon intramuros



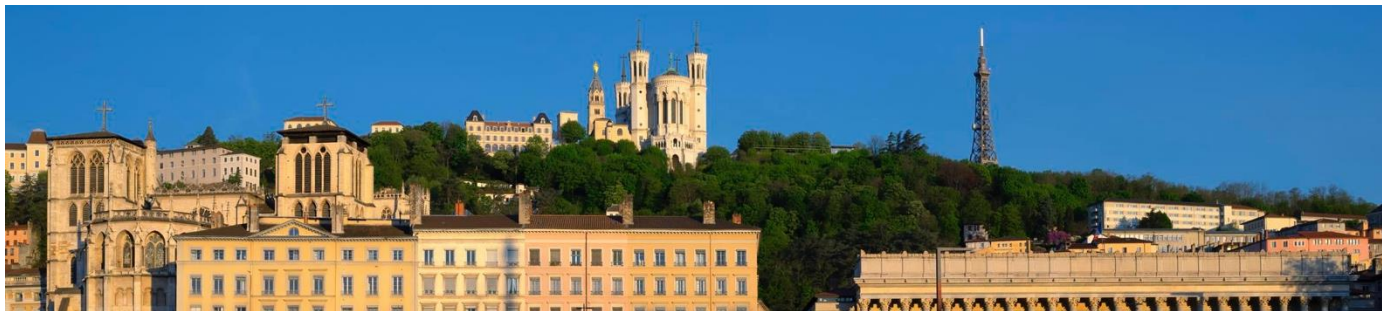
(*) 1 seule transaction référencée

EVOLUTION DES PRIX DE VENTE PAR SECTEUR

NEUF/RESTRUCTURÉ ET SECONDE-MAIN – 2024 VS S1 2025

	2024		S1 2025	
	Prix de vente Neuf/Restructuré	Prix de vente Seconde-Main	Prix de vente Neuf/Restructuré	Prix de vente Seconde-Main
Presqu'île Nord	-	5 889 €	-	4 431 €
Confluence	-	3 733 €	5 000 €*	4 176 €
Part-Dieu	6 899 €	4 222 €	-	3 443 €
Lyon 4°	-	3 584 €	-	2 941 €*
Lyon 5°	-	-	-	2 530 €*
Lyon 6°	6 600 €	4 384 €	6 780 €*	-
Gerland	-	3 282 €	-	2 675 €*
Lyon 8° / Hôpitaux	-	3 417 €	-	2 994 €*
Vaise	-	-	4 600 €*	3 710 €*
Préfecture / Universités	-	3 597 €	-	3 520 €
Villeurbanne / Tonkin	-	2 848 €	-	2 520 €
Carré de Soie / Grand Clément	-	-	-	-
Val de Saône	-	3 230 €	-	-
Grand Lyon Nord Est	2 250 €	929 €	-	2 023 €*
Grand Lyon Est	2 452 €	1 879 €	2 803 €	1 926 €
Grand Lyon Sud Est	2 907 €	1 500 €	-	-
Grand Lyon Sud Ouest	-	2 808 €	-	2 395 €
Grand Lyon Nord Ouest	3 202 €	2 208 €	3 336 €	1 867 €
Côtière	2 300 €	1 854 €	-	-
Plaine de l'Ain	-	-	-	-
Nord Isère	-	1 530 €	-	1 562 €*
Est lyonnais	-	-	-	-
Extérieurs Ouest	-	-	-	-
Extérieurs Sud	-	-	-	-
Extérieurs Nord	1 484 €	2 550 €	-	-
Vienne Agglo	-	-	-	-

* Une seule transaction



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'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.

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 000m²

+ 40 ans
de présence à Lyon

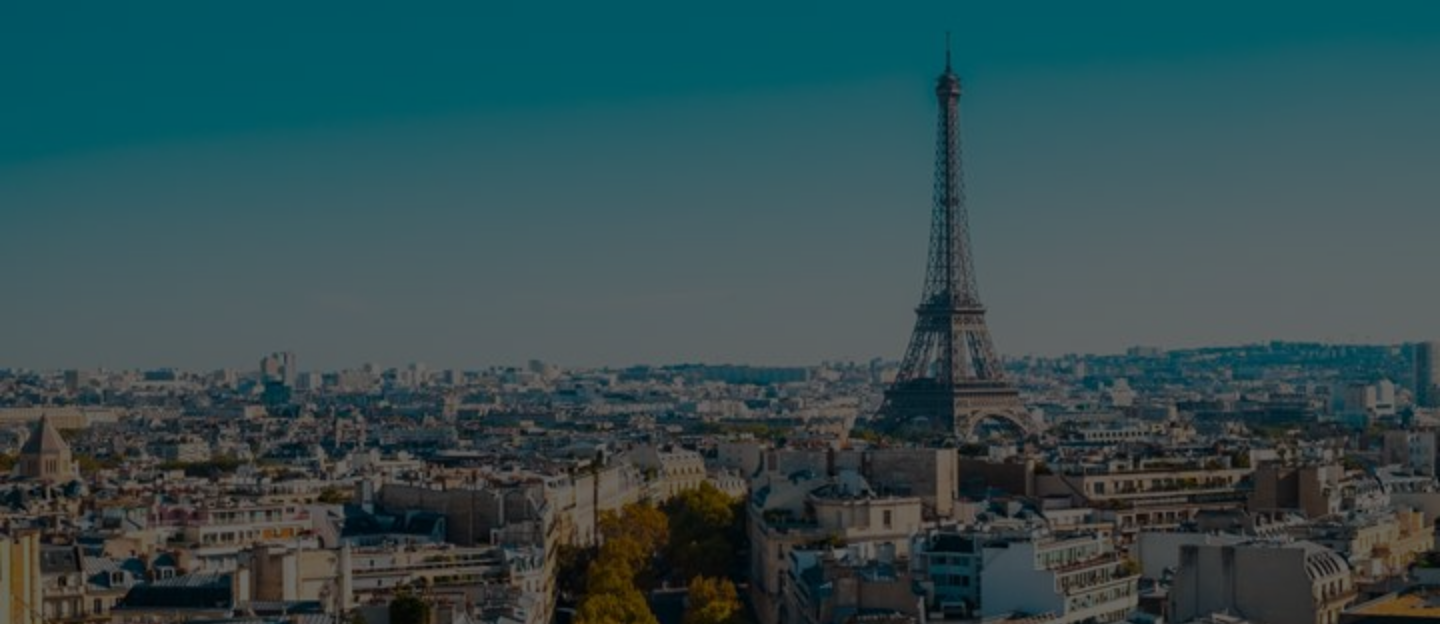
3 services :
Bureaux, Locaux d'activités et Investissement

26 collaborateurs
dont 17 négociateurs

82 530 m²
commercialisés en bureaux et locaux d'activité e

2,4 millions de m²
commercialisés depuis 40 ans

142 transactions en 2024



Arthur
Loyd

1^{ER} 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.

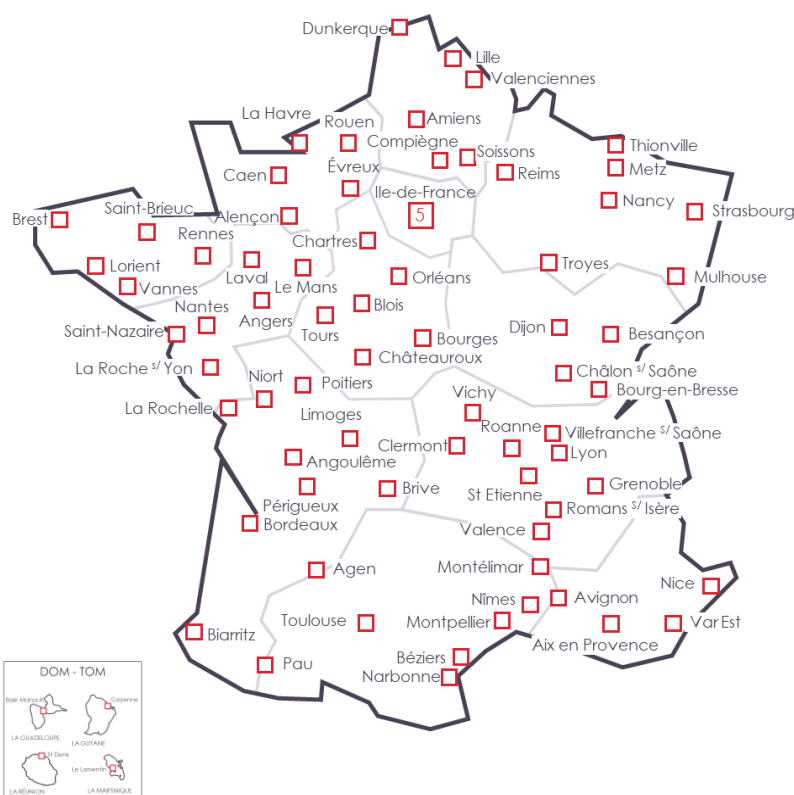
+ de **80**
agences en France

500
Collaborateurs motivés et qualifiés

3 130 000
m² 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

15 rue Bossuet 69006 Lyon
contact@bricerobert.com
04 28 29 84 41