

ÉTUDE DE MARCHÉ

LOCAUX D'ACTIVITÉS

RÉGION LYONNAISE - T1 2025



arthur-loyd-lyon.com

Brice Robert

LES CHIFFRES CLÉS T1 2025



58 068 m²

Demande placée

+24% / T1 2024



91

Transactions

+3% / T1 2024

Loyer moyen neuf

100-110 € / m²

100 - 110 € au T1 2024

Panier moyen

638 m²

586 m² au T1 2024

Part du Neuf / Restructuré

26 %

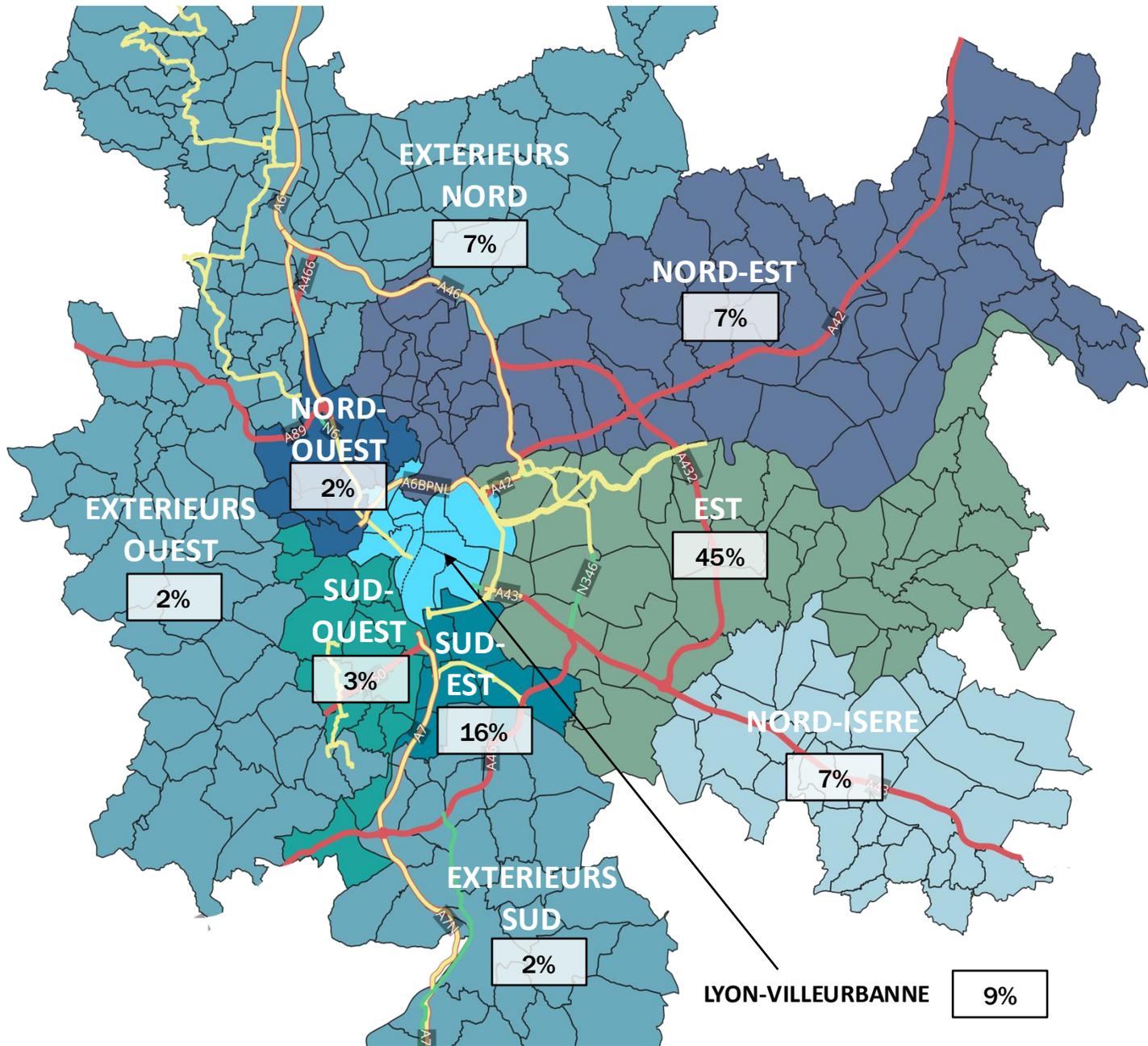
21 % au T1 2024

Part de la location

58 %

71% au T1 2024

CARTOGRAPHIE DE LA DEMANDE PLACÉE



Analyse

Le marché de l'immobilier d'activité démarre 2025 sur une **bonne dynamique**, avec une **hausse de 22 % de la demande placée** au 1er trimestre par rapport à la même période en 2024. Ce résultat est d'autant plus notable qu'il intervient sans transaction exceptionnelle : la plus grande opération du trimestre atteint 5 342 m², contre 12 000 m² l'année précédente.

C'est surtout le segment des **surfaces supérieures à 1 000 m²** qui tire le marché vers le haut. **Plus actif qu'au T1 2024**, il enregistre un volume quasi équivalent (**21 695 m² contre 25 913 m²**), mais réparti sur un nombre plus important de transactions. Autrement dit, ce sont **davantage de grandes transactions**, de taille intermédiaire, qui ont été conclues. Résultat : le **panier moyen progresse de 52 m²**, ce qui témoigne d'un renforcement qualitatif de l'activité.

En nombre, la hausse reste mesurée avec **+3 % de transactions enregistrées**, mais elle confirme une bonne tenue du marché. Enfin, **la part des acquisitions progresse**, signe d'un regain d'engagement des utilisateurs, tandis que **la part du neuf reste stable**, confirmant les tendances observées les trimestres précédents.

DEMANDE PLACÉE

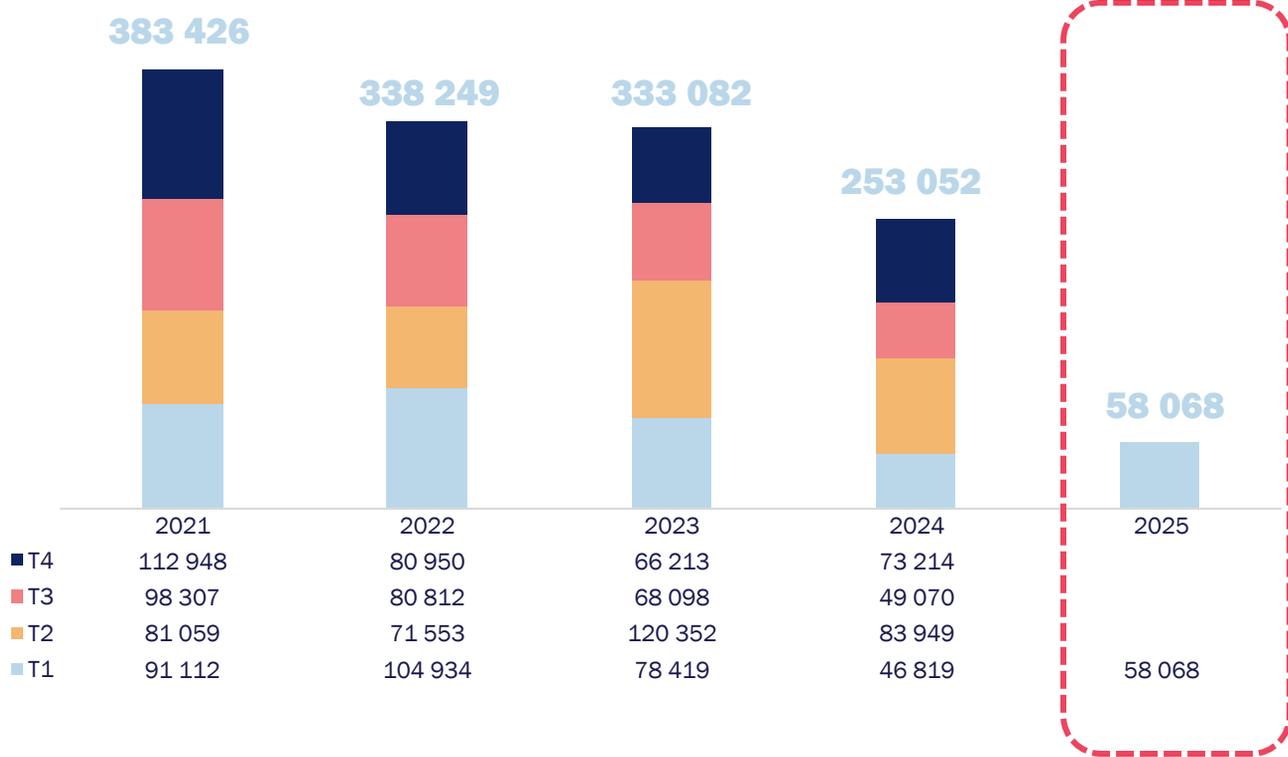
SECTEUR	VOLUME PLACÉ (m ²) (Nbre de transactions)	PART DE MARCHÉ	ÉVOLUTION vs 1T 2024
Grand Lyon Est 🏆	13812 16	24%	↑
Grand Lyon Sud Est 🏆	9494 9	16%	↑
Grand Lyon Nord Est 🏆	7027 14	12%	↑
Est lyonnais	5353 6	9%	↑
Carré de Soie / Grand Clément	4917 6	8%	↑
Extérieurs NORD	4062 11	7%	↑
Nord Isère	3727 6	6%	↓
Côtière	2378 4	4%	↑
Val de Saône	1831 4	3%	↓
Grand Lyon Nord Ouest	1415 3	2%	↓
Grand Lyon Sud Ouest	1390 4	2%	↓
Extérieurs OUEST	853 2	1%	↓
Vienne Agglo	848 2	1%	↑
Extérieurs SUD	485 1	1%	↓
Gerland	330 2	1%	↑
Confluence	146 1	0,3%	↑



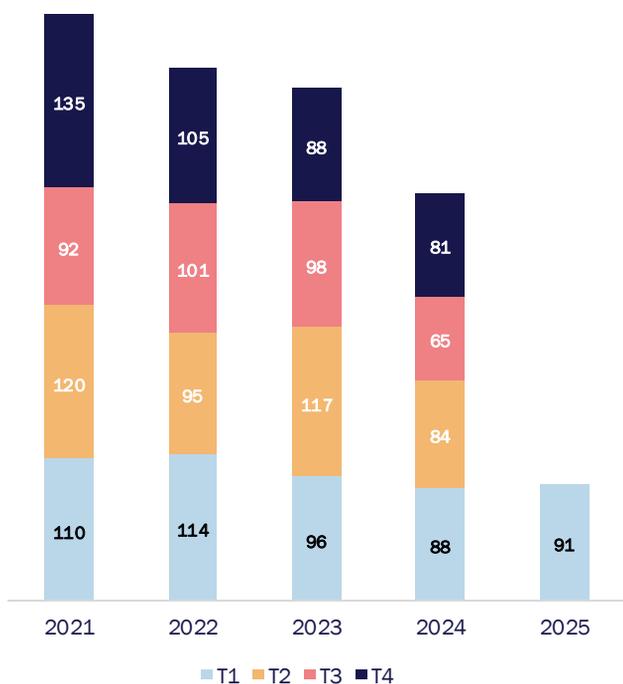
ANALYSE DE LA DEMANDE PLACÉE

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

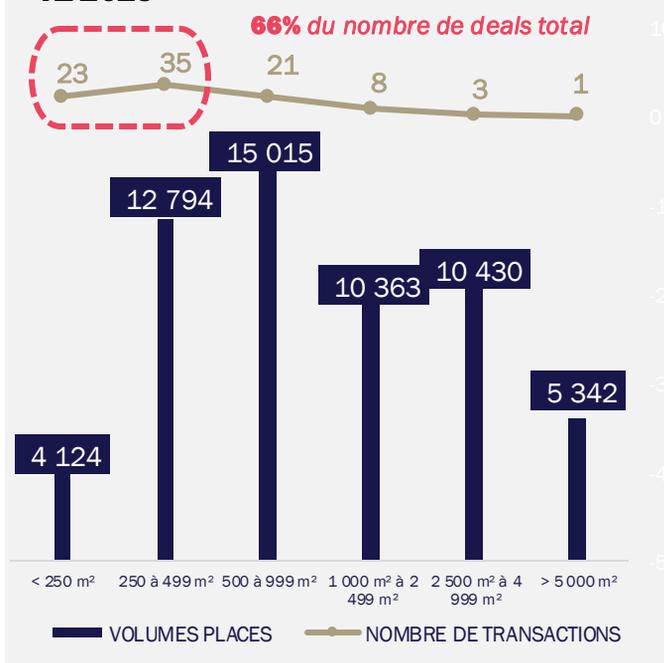
354 000 m²
Moyenne décennale
annuelle



NOMBRE DE TRANSACTIONS - 2021-2025

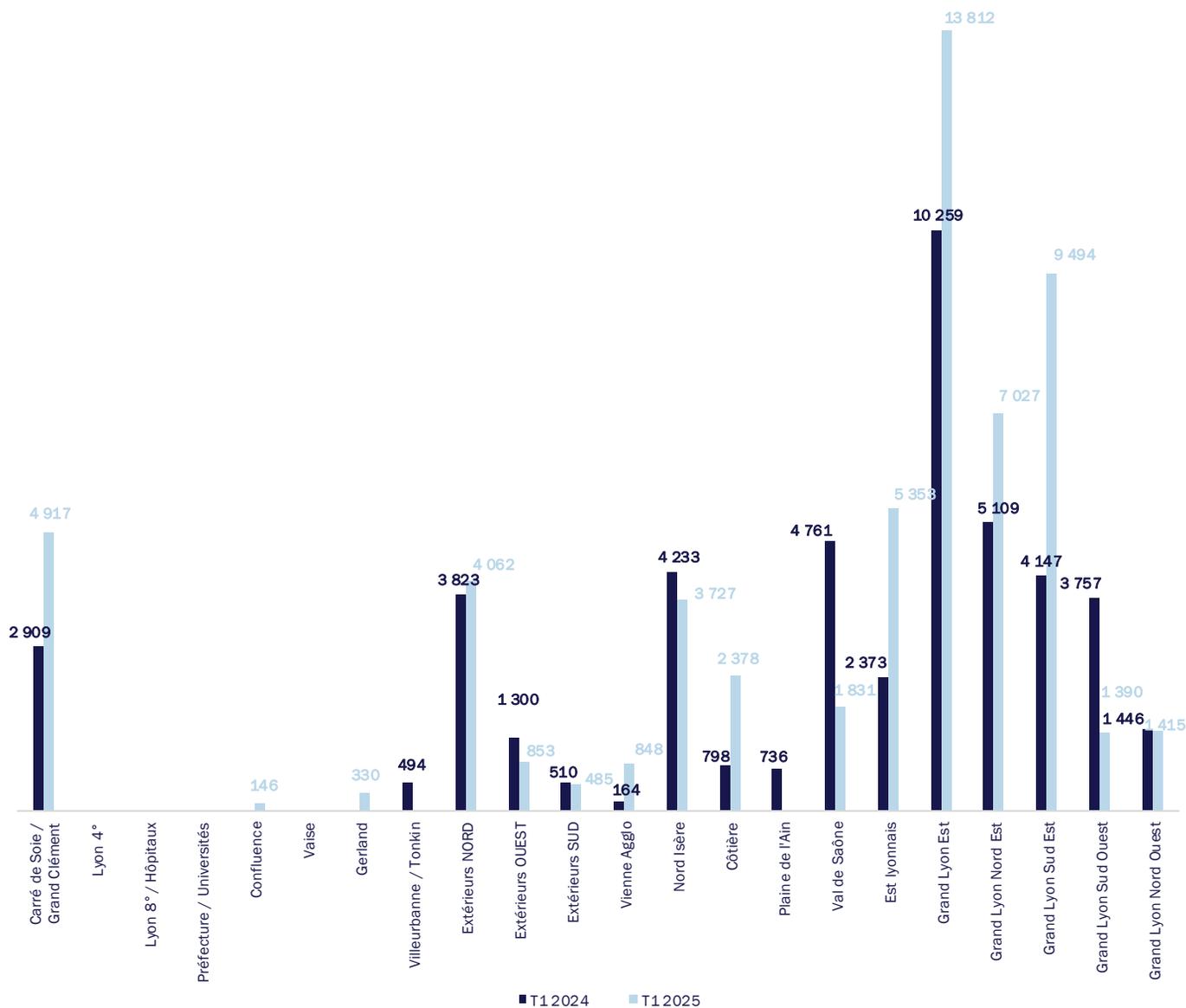


NOMBRE DE TRANSACTIONS ET DEMANDE PLACÉE PAR TYPOLOGIE DE SURFACES AU T1 2025



RÉPARTITION ET ÉVOLUTION EN VOLUME PAR SECTEURS

T1 2025 vs. T1 2024



INTRAMUROS

EXTÉRIEURS

NORD-EST

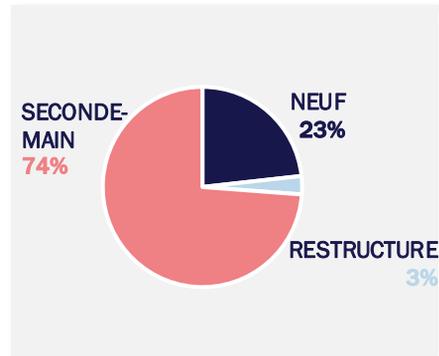
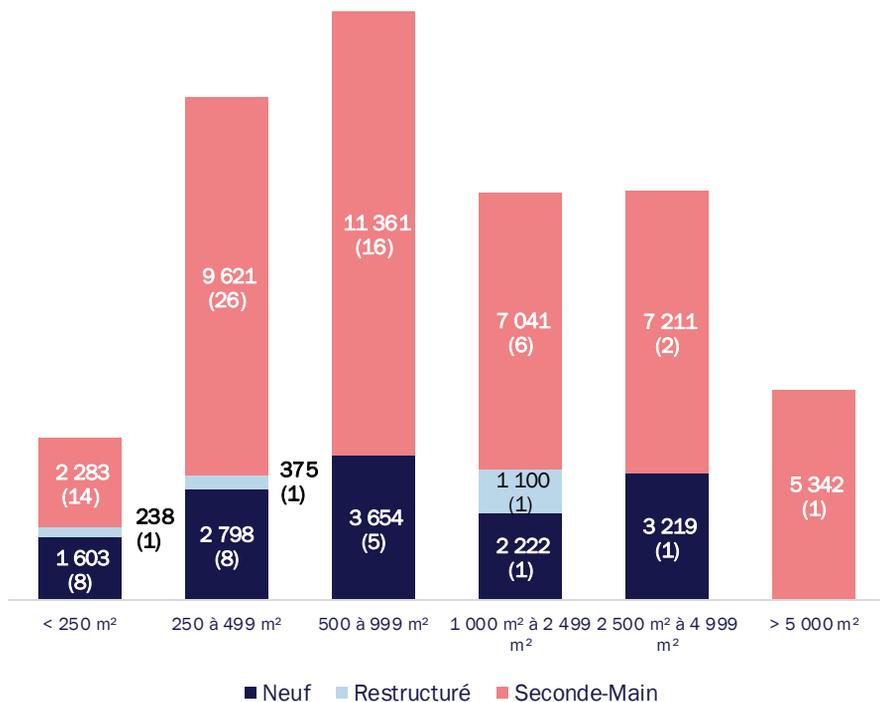
EST

OUEST



RÉPARTITION PAR NATURE DE TRANSACTIONS ET PAR ÉTAT D'IMMEUBLE

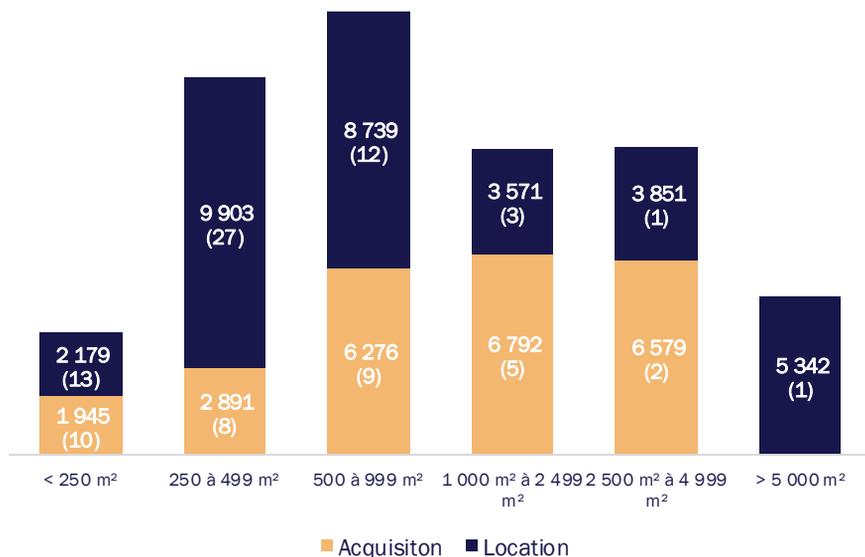
VENTILATION NEUF-RESTRUCTURÉ / SECONDE-MAIN DONNÉES EN M² PLACÉS AU T1 2025



Analyse

La part du neuf est en **légère hausse** par rapport au T1 2024 (**26 % contre 21 %**). Ce sont principalement les transactions dans le **grand secteur EST** qui tirent cette dynamique, représentant **58 % des transactions en neuf**. Le marché reste également **très concentré sur les surfaces inférieures à 1 000 m²**, qui constituent **87 % des transactions**.

VENTILATION LOCATION / ACQUISITION DONNÉES EN M² PLACÉS AU T1 2025



Analyse

La **part locative recule** au T1 2025 pour s'établir à **58 %**, contre **71 % un an plus tôt**, prolongeant la tendance amorcée en 2024 avec le **repli du marché locatif**. Cette évolution s'accompagne d'une **part d'acquisition plus marquée sur les segments de surfaces supérieurs à 1 000 m²**, traduisant un engagement plus fort des utilisateurs sur ces types d'actifs.

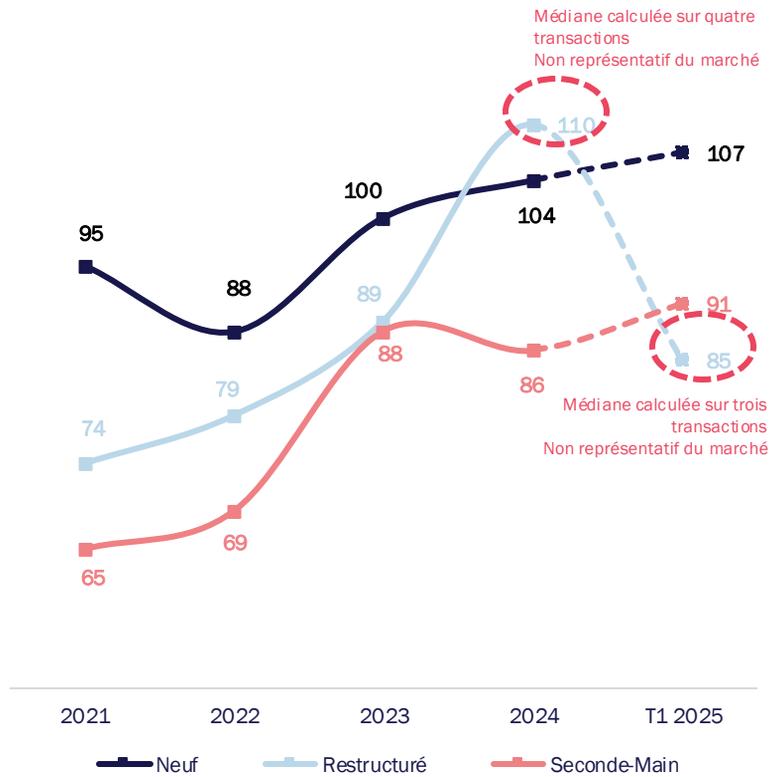
LOYERS ET PRIX DE VENTE

Analyse

Les valeurs locatives dans le neuf poursuivent leur **tendance haussière amorcée depuis 2022**, avec un loyer médian qui atteint **107 €/m²** au T1 2025. Cette progression s'inscrit dans un contexte de rareté de l'offre neuve et de montée en gamme des produits proposés. Dans le même temps, le **marché du seconde-main** enregistre lui aussi une hausse, avec un loyer médian passant de **86 €/m²** en 2024 à **91 €/m²** sur ce début d'année, confirmant une tension généralisée sur l'offre disponible.

À l'inverse, le loyer médian observé sur le **segment restructuré chute nettement** ce trimestre. Cette baisse est toutefois à relativiser : avec seulement **trois transactions recensées**, ce niveau **n'est pas représentatif de la réalité du marché**, mais reflète un effet volume ponctuel.

ÉVOLUTION DES LOYERS MEDIANS DEPUIS 2021



ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE MEDIANS DEPUIS 2021



Analyse

Concernant l'**acquisition**, les tendances observées sur le marché locatif se confirment. Le **prix médian atteint 1 697 €/m²** pour le neuf au T1 2025, en hausse de **12 % par rapport à 2024**, poursuivant la dynamique haussière amorcée ces dernières années. Le **seconde-main** suit la même trajectoire, avec une **progression de 11 %**, pour s'établir à **1 189 €/m²**.

À l'échelle territoriale, le **grand Lyon Est**, qui concentre **25 % des ventes**, illustre bien cette tendance. Il affiche un **prix médian de l'ordre de 1 180 €/m²** dans le neuf, et de **910 €/m²** dans le **seconde-main**, confirmant à la fois l'attractivité du secteur et la montée des valeurs sur l'ensemble du marché.

LES TRANSACTIONS

AU T1 2025, SUR 91 DEALS ON COMPTE 12 TRANSACTIONS > 1 000 M²

IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE	ETAT IMMEUBLE	PRIX / LOYER	PRENEUR
USIN	VENISSIEUX	LOCATION	5 342	SECONDE-MAIN	91 €	Laboratoire
2 rue Philippe Le Bon	GENAS	LOCATION	3 851	SECONDE-MAIN	103 €	RHONE ELECTRIC DISTRIBUTION
78 avenue Franklin Roosevelt	VAULX EN VELIN	ACQUISITION	3 360	SECONDE-MAIN	863 €	CIFREO 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
1 rue Alexandre Grammont	SAINTE PRIEST	ACQUISITION	1 333	SECONDE-MAIN	675 €	
938 rue de la Craz	DAGNEUX	LOCATION	1 251	SECONDE-MAIN	88 €	AGRENETTE
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
28 rue du 35 ^{ème} 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 €	
32 rue Louis Pradel	CORBAS	ACQUISITION	1 000	SECONDE-MAIN	1 010 €	



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 2024

22 % de la demande placée totale activités

22 % 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 m²
commercialisés en bureaux et locaux d'activité e

2,4 millions de m²
commercialisés depuis 40 ans

142 transactions en 2024



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.

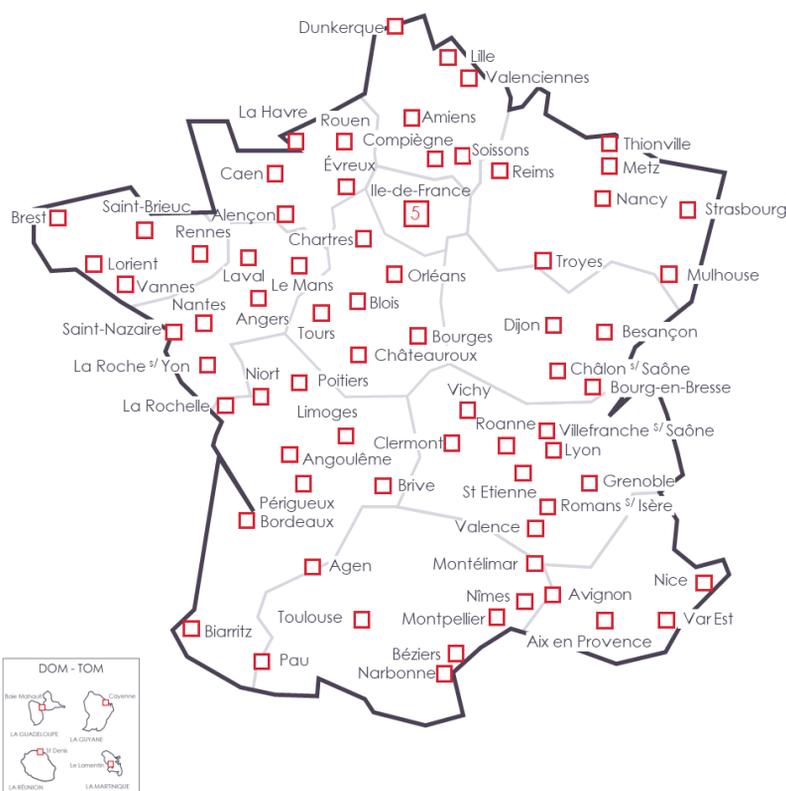
+ de **80**
agences en France

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