

Marché de l'immobilier des locaux d'activités

Agglomération lyonnaise

T3 2025

ÉTUDE DE MARCHÉ



Brice Robert

arthur-loyd-lyon.com

01 Les chiffres clés

T3 2025

187 080 m²

Demande placée

T3 2024 : +4%

243

Transactions

T3 2024 : +2%

770 m²

Panier moyen

T3 2024 : 796 m²

100 - 110 € / m²

Loyer moyen neuf

T3 2024 : 100 - 110 €

64 %

Part de la location

T3 2024 : 64 %

20 %

Part du neuf / restructuré

T3 2024 : 27 %



02 Demande placée

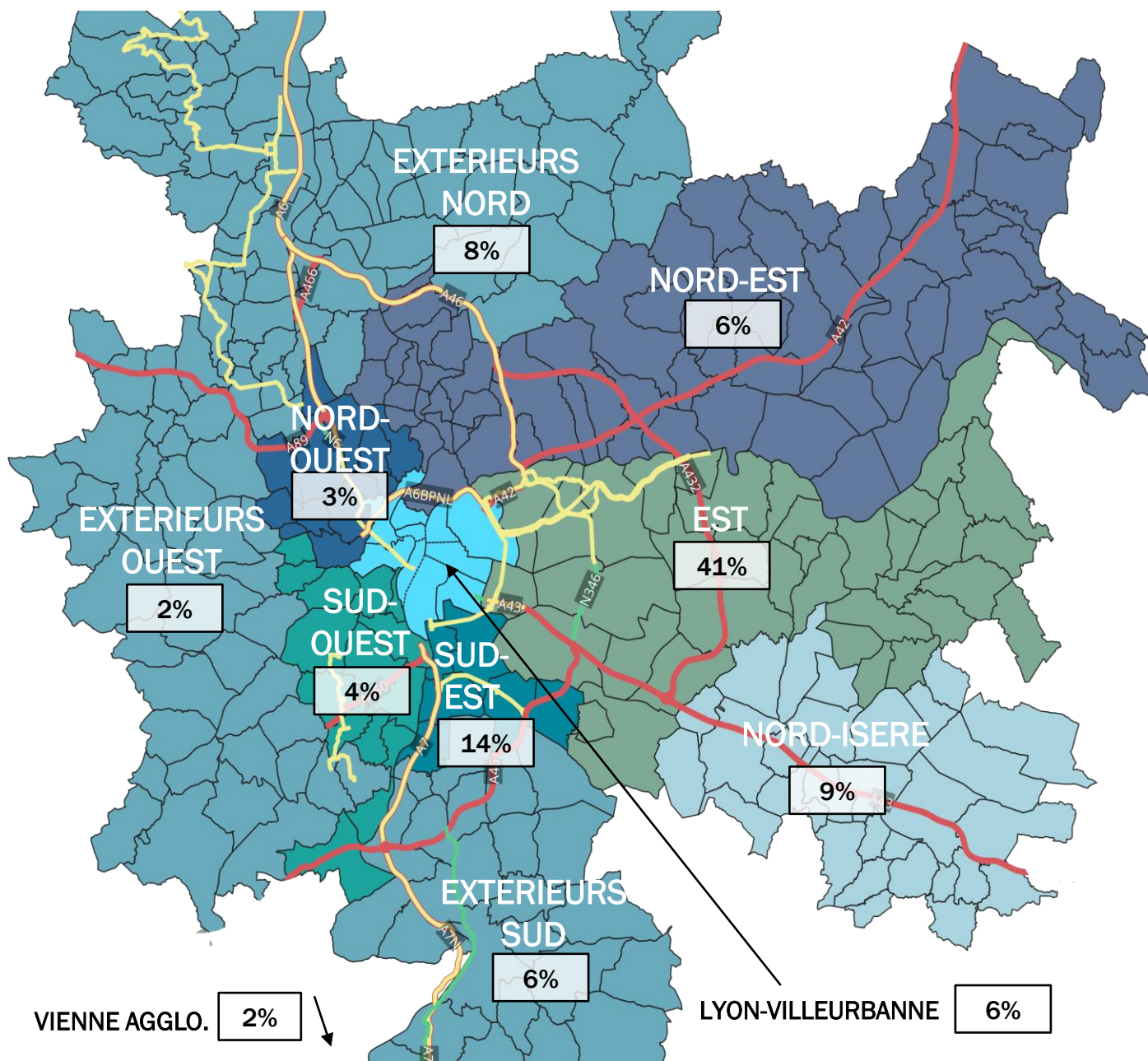
T3 2025

SECTEUR	VOLUME PLACÉ (m²) (Nbre de transactions)		PART DE MARCHÉ	ÉVOLUTION vs T3 2024
Grand Lyon Est	42 771	49	23%	↑
Grand Lyon Sud Est	25 673	21	14%	↑
Grand Lyon Nord Est	18 150	26	10%	↓
Est Lyonnais	16 241	16	9%	↑
Nord Isère	15 924	16	9%	↑
Extérieurs Nord	15 654	25	8%	↑
Extérieurs Sud	11 128	7	6%	↑
Grand Lyon Sud Ouest	7 892	17	4%	↓
Carré de Soie – Grandclément	6 565	9	3%	↓
Côtière	5 675	9	3%	↓
Grand Lyon Nord Ouest	4 785	10	3%	↓
Val de Saône	4 032	13	2%	↓
Extérieurs Ouest	3 473	4	2%	↓
Vienne Agglo	2 939	4	2%	↑
Vaise	2 349	4	1%	↑
Villeurbanne / Tonkin	1 655	5	1%	=
Plaine de l’Ain	1 239	2	1%	↓
Gerland	542	3	0,3%	↑
Confluence	146	1	0,1%	↑
Lyon 8 ^{ème} – Hôpitaux	142	1	0,1%	↑
Préfecture – Universités	105	1	0,1%	↑
TOTAL	187 080	243	100%	↑



03 Cartographie de la demande placée

Lyon intramuros



Analyse

Après un début d'année en demi-teinte, le marché lyonnais des locaux d'activités signe un troisième trimestre solide, avec 69 003 m² placés, soit une hausse de 41 % par rapport au T3 2024. Cette progression notable doit toutefois être relativisée, le T3 2024 ayant connu une activité particulièrement faible (49 070 m²).

Sur l'ensemble des neuf premiers mois de 2025, le marché affiche une légère croissance de 4 % en volume et une hausse de 2 % du nombre de transactions par rapport à la même période de 2024. L'activité demeure donc soutenue, traduisant un marché globalement résilient, bien que toujours porté majoritairement par des opérations de taille moyenne. Le panier moyen repart à la hausse, atteignant 770 m² au T3 contre 671 m² au S1, grâce à une vingtaine de transactions de plus de 1 000 m² réalisées au cours du trimestre (contre 27 cumulées sur les deux premiers trimestres). Cette reprise traduit une meilleure représentation des grands gabarits, sans remettre en cause la prépondérance des surfaces intermédiaires.

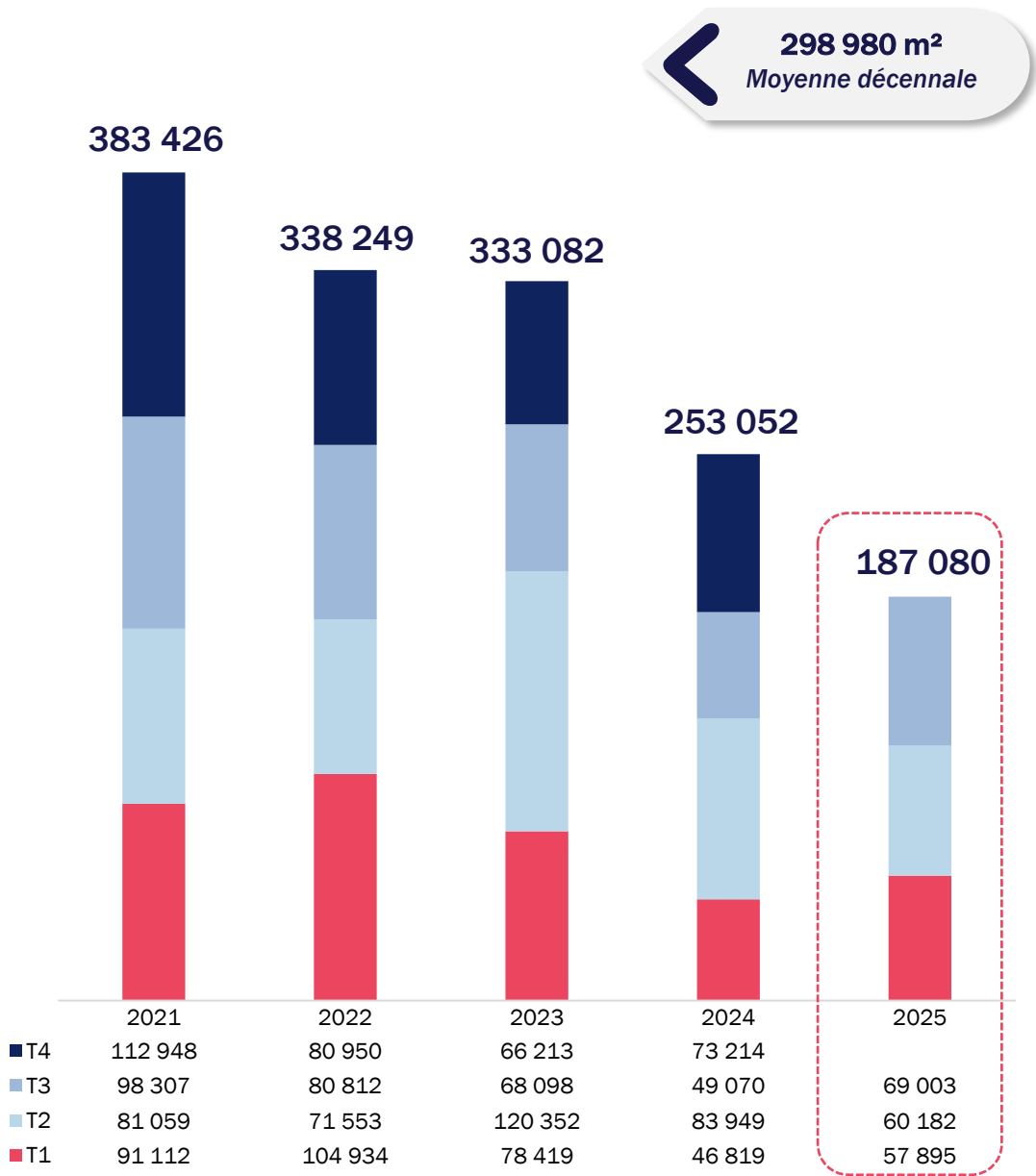
Sur le plan géographique, la hiérarchie reste stable : l'Est conserve son leadership avec 41 % de la demande placée, devant le Sud-Est (14 %), toujours porté par son dynamisme logistique et industriel. L'acquisition repart légèrement à la hausse, représentant 36 % des volumes placés contre 33 % au S1, tandis que le second-main domine largement le marché avec 80 % des transactions.

En somme, le T3 2025 s'impose comme un trimestre tout à fait satisfaisant, marquant une accalmie bienvenue après un premier semestre plus hésitant, et confirmant la bonne tenue du marché lyonnais des locaux d'activités dans un environnement économique encore contrasté.

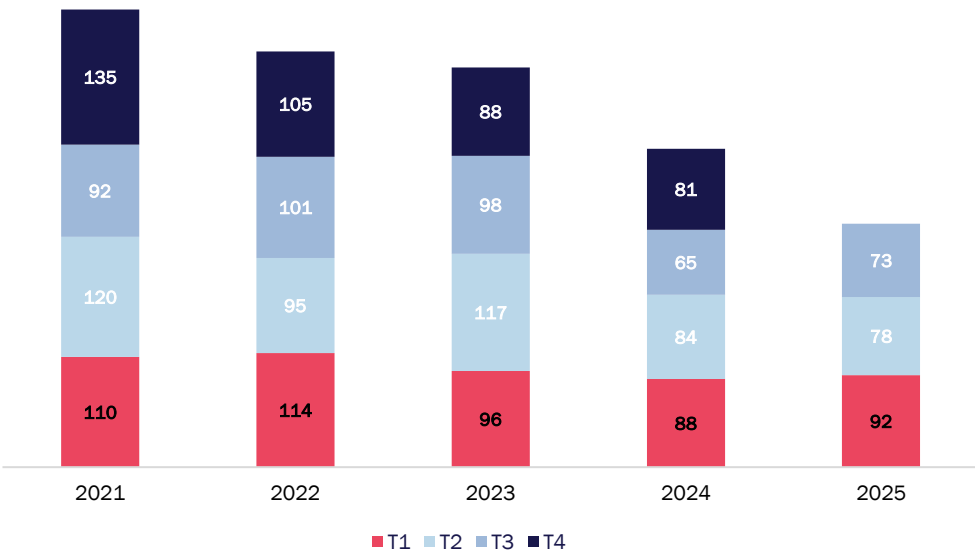
04 Analyse de la demande placée

Evolution de la demande

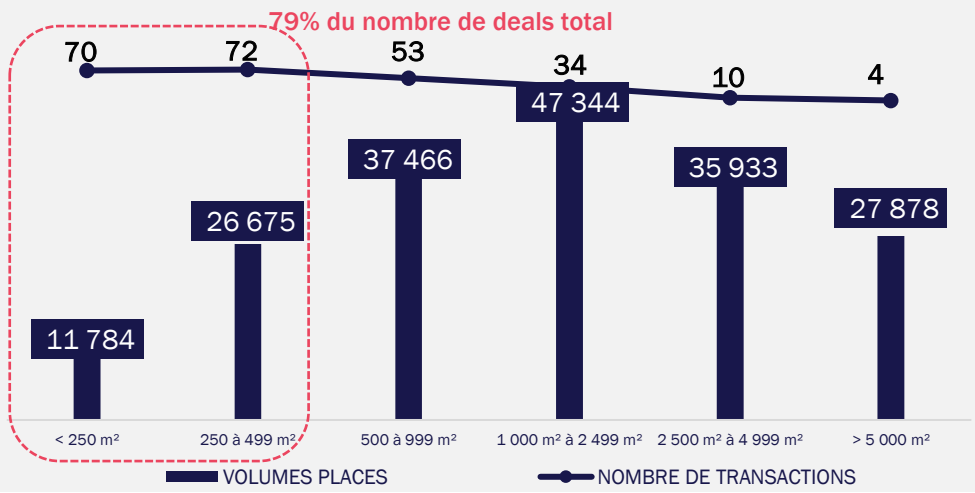
Évolution de la demande placée de 2021 à 2025



Évolution des transactions de 2021 à 2025

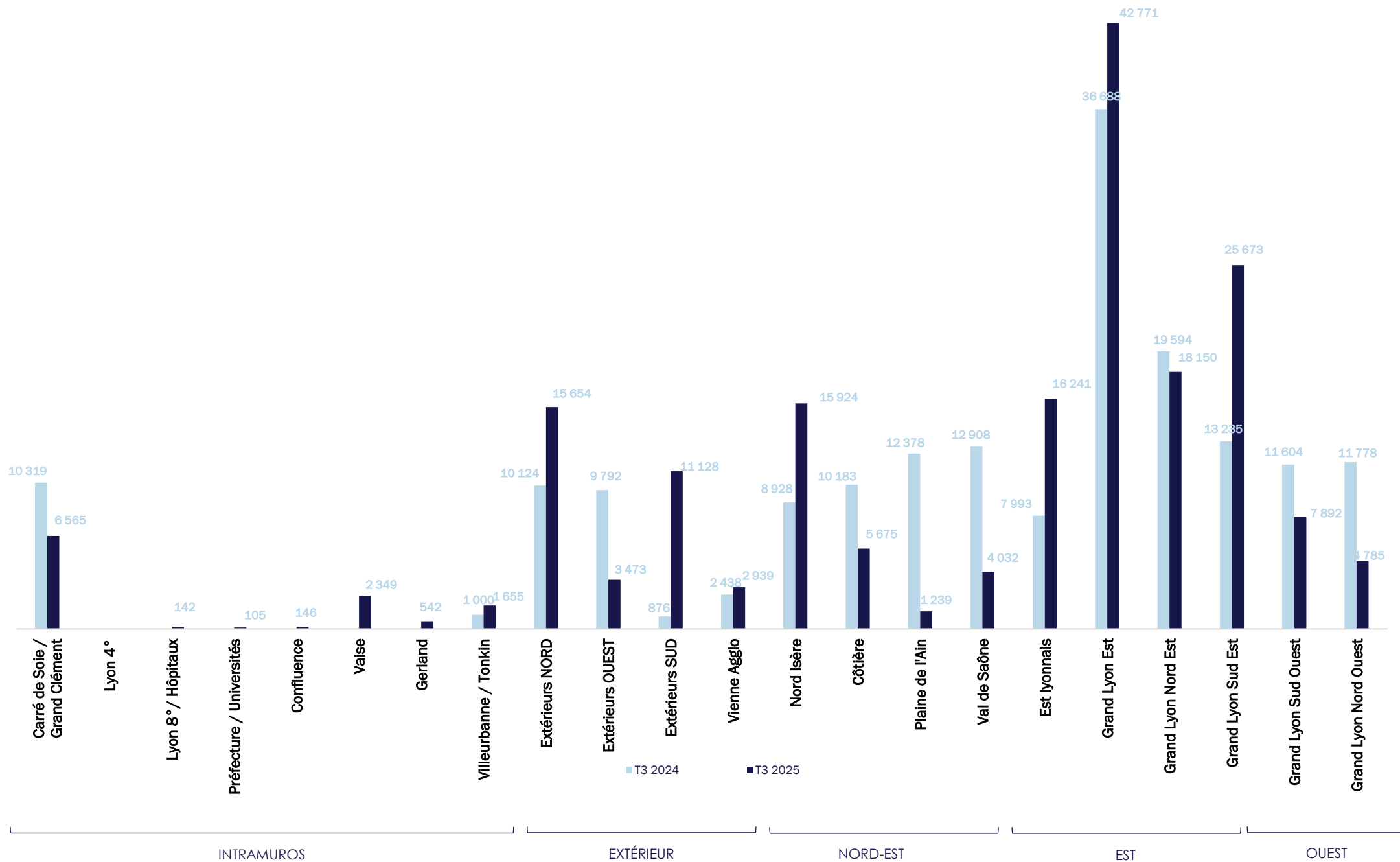


Répartition des transactions et de la demande placée par tranche de surfaces



05 Répartition et évolution de la demande placée en volume par secteurs

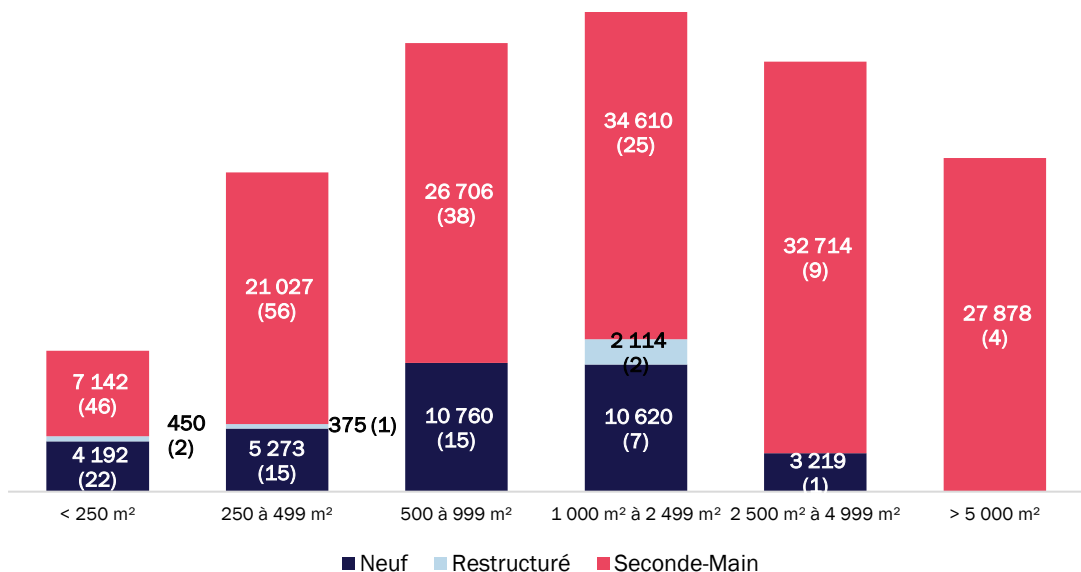
T3 2025 vs. T3 2024



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

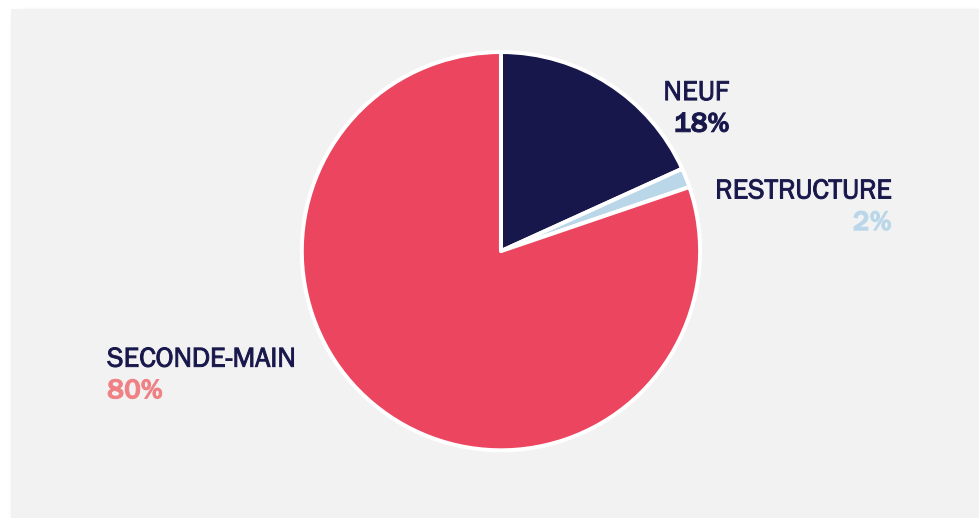
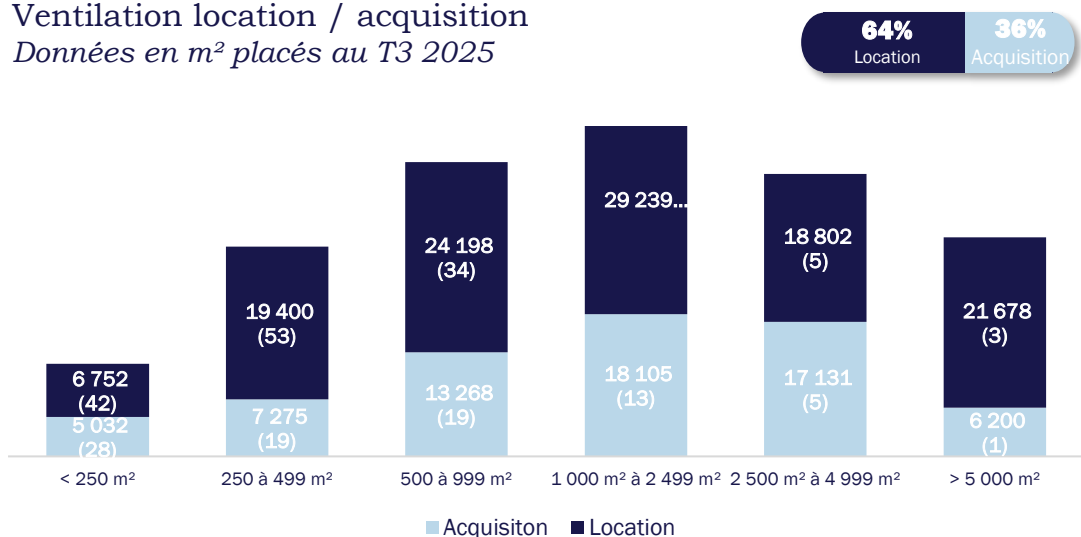
Ventilation neuf-restructuré / seconde -main

Données en m² placés au T3 2025



Ventilation location / acquisition

Données en m² placés au T3 2025



Analyse

La part du neuf et du restructuré reste stable au troisième trimestre, représentant 20 % des transactions, confirmant la prédominance du marché de seconde main. Les petites surfaces (< 500 m²) concentrent 58 % des transactions réalisées depuis le début de l'année, signe d'une demande majoritairement orientée vers des formats compacts, plus flexibles et adaptés aux besoins actuels des utilisateurs.

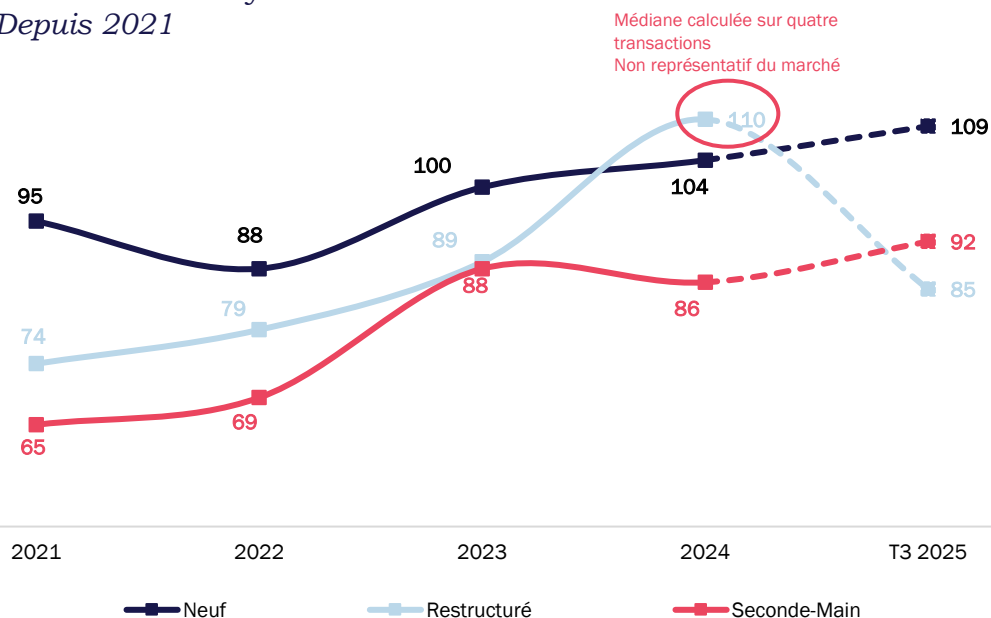
À l'inverse, les grandes surfaces (> 1 000 m²) montrent un rebond notable : elles représentent 20 % des transactions cumulées sur les neuf premiers mois, mais 27 % des signatures du seul T3. Cette évolution traduit un retour plus marqué des opérations d'envergure, après un premier semestre plus atone sur ce segment.

Parallèlement, l'acquisition progresse pour atteindre 36 % des transactions au T3 2025, dont 22 % des ventes réalisées sur des surfaces de plus de 1 000 m². Cette évolution pourrait laisser entrevoir un léger retour des utilisateurs à la propriété sur les grands formats, après plusieurs trimestres dominés par la location.

07 LOYERS ET PRIX DE VENTE

Au T3 2025

Évolution des loyers médians Depuis 2021

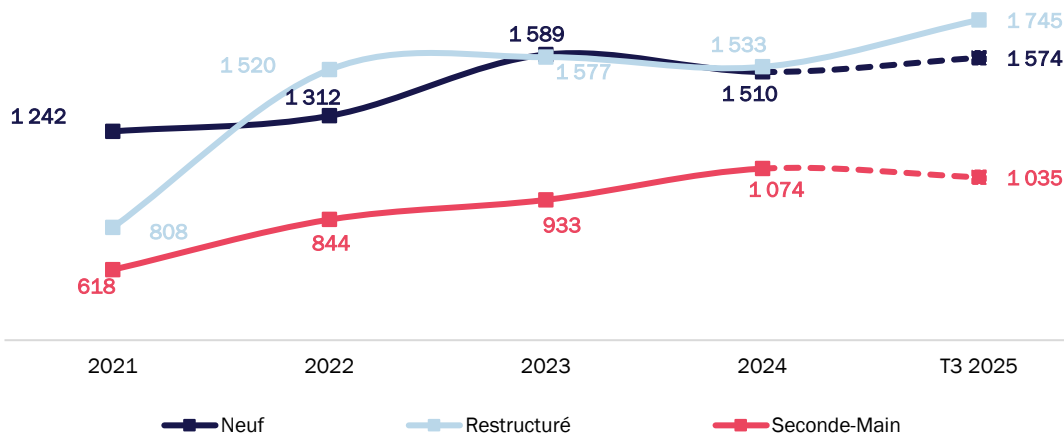


Analyse

Après plusieurs trimestres de hausse continue, les valeurs locatives du neuf enregistrent une légère correction au 3^e trimestre 2025, avec un loyer médian de 109 €/m², contre 113 €/m² au premier semestre. Ce léger recul ne remet pas en cause la tendance de fond, le niveau restant supérieur à la médiane de 2024 et confirmant la dynamique haussière des loyers du neuf. Le seconde-main demeure quant à lui stable, avec un loyer médian de 92 €/m², traduisant une demande régulière sur ce segment et une offre toujours contrainte dans plusieurs sous-secteurs attractifs.

Le restructuré reste peu représenté, comprenant souvent une quote-part bureaux importante, avec un volume de transactions insuffisant pour dégager une tendance fiable, ce qui limite pour l'instant toute lecture consolidée de l'évolution des loyers sur ce segment.

Évolution des prix de vente médians Depuis 2021



Analyse

À l'instar du marché locatif, les prix de vente dans le neuf enregistrent un léger repli au T3 2025, avec un prix médian de 1 574 €/m², contre 1 609 €/m² au S1. Cette évolution modérée ne remet toutefois pas en cause la tendance haussière de fond observée ces dernières années, les niveaux restant nettement supérieurs à ceux de 2024.

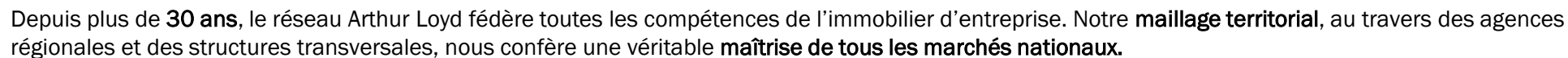
Le seconde-main suit la même orientation, avec un prix médian de 1 035 €/m² (contre 1 126 €/m² au S1), traduisant un léger ajustement du marché après plusieurs trimestres de progression. Sur le plan géographique, le grand secteur Est demeure le territoire le plus valorisé.

08 Les transactions signées

Au T3 2025

Au T3 2025, sur **243 deals**, on compte **48 transactions > 1 000 m²**

IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE	ETAT IMMEUBLE	PRIX / LOYER	PRENEUR
Lieudit Chambetière	CORBAS	LOCATION	9 244	Seconde-main	93 €	LE SAINT
259 allée Jacques Monod	ST PRIEST	LOCATION	7 092	Seconde-main	98 €	CUMMINS France
1169 route de la Pivollée	SEPTEME	ACQUISITION	6 200	Seconde-main	597 €	
USIN	VENISSIEUX	LOCATION	5 342	Seconde-main	91 €	Laboratoire
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
2 rue Philippe Le Bon	GENAS	LOCATION	3 851	Seconde-main	103 €	RED - Rhône Elec Distribution
63 rue du Morellon	ST QUENTIN FALLAVIER	LOCATION	3 768	Seconde-main	73 €	MALHERBE
20 rue du Ruisseau	ST 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 €	CIFFREO BONA
6 rue de Genève	GENAS	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
42 avenue du Progrès	CHASSIEU	LOCATION	2 234	Seconde-main	75 €	SAS AERO METALS
800 rue du Revolay	ST QUENTIN FALLAVIER	ACQUISITION	2 222	Neuf	1 571 €	MAGHREB SOLUTIONS
chemin des Andres	BRINDAS	ACQUISITION	2 200	Neuf	1 227 €	
24 avenue du 24 août 1944	CORBAS	LOCATION	2 090	Seconde-main	120 €	MONDIAL RELAY
WOODSTOCK Sequoia	ST PRIEST	LOCATION	2 030	Seconde-main	115 €	
Impasse des Platanes	CREMIEU	ACQUISITION	2 014	Seconde-main	596 €	STELLIANT
26 boulevard des Nations	CORBAS	LOCATION	1 850	Seconde-main	65 €	
89 rue Marietton	LYON 9EME	LOCATION	1 793	Seconde-main	279 €	CADILLAC
PARC AEROSPORT 2	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	LOCATION	1 647	Neuf	114 €	
126 route Nationale 6	ST BONNET DE MURE	LOCATION	1 590	Seconde-main	113 €	BOTT
125 rue Tony Garnier	CHAPONNAY	LOCATION	1 479	Seconde-main	91 €	
416 chemin du Derontet	BELIGNEUX	ACQUISITION	1 343	Seconde-main	997 €	
1 rue Alexandre Grammont	ST PRIEST	ACQUISITION	1 333	Seconde-main	675 €	HT IMMO
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 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
66 avenue des Frères Montgolfier	GENAS	LOCATION	1 184	Seconde-main	76 €	
30 rue du Ruisseau	ST QUENTIN FALLAVIER	ACQUISITION	1 178	Seconde-main	815 €	
CONTINENTAL PARC	VAULX EN VELIN	LOCATION	1 149	Neuf	108 €	UNIKALO
65 rue des Etats-Unis	ST PRIEST	LOCATION	1 130	Seconde-main	140 €	
298 chemin de la Jaconne	CHASSE SUR RHONE	ACQUISITION	1 117	Neuf	1 316 €	
28 rue du 35ème Régiment d'Aviation	BRON	LOCATION	1 100	Restructure	83 €	HOME LUXURY
12 rue Jean Carmet	ST PRIEST	LOCATION	1 091	Seconde-main	115 €	
10 rue Fulgencio Gimenez	VAULX EN VELIN	LOCATION	1 056	Neuf	85 €	G.C.A.T
35 avenue des Catelines	ST LAURENT DE MURE	ACQUISITION	1 030	Seconde-main	1 067 €	
1 rue du Limousin	ST QUENTIN FALLAVIER	LOCATION	1 018	Seconde-main	95 €	
31 rue de l' Avenir	GENAS	LOCATION	1 014	Restructure	85 €	
PARC D'YVOURS	IRIGNY	LOCATION	1 013	Seconde-main	118 €	ARAMIS AUTO
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 €	
19 avenue Chantelot	GRIGNY	LOCATION	1 000	Seconde-main	84 €	



54,6 M€
de CA en 2024

Confidentiel et non contractuel

10 Brice Robert Arthur Loyd

Brice Robert Lyon



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.

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

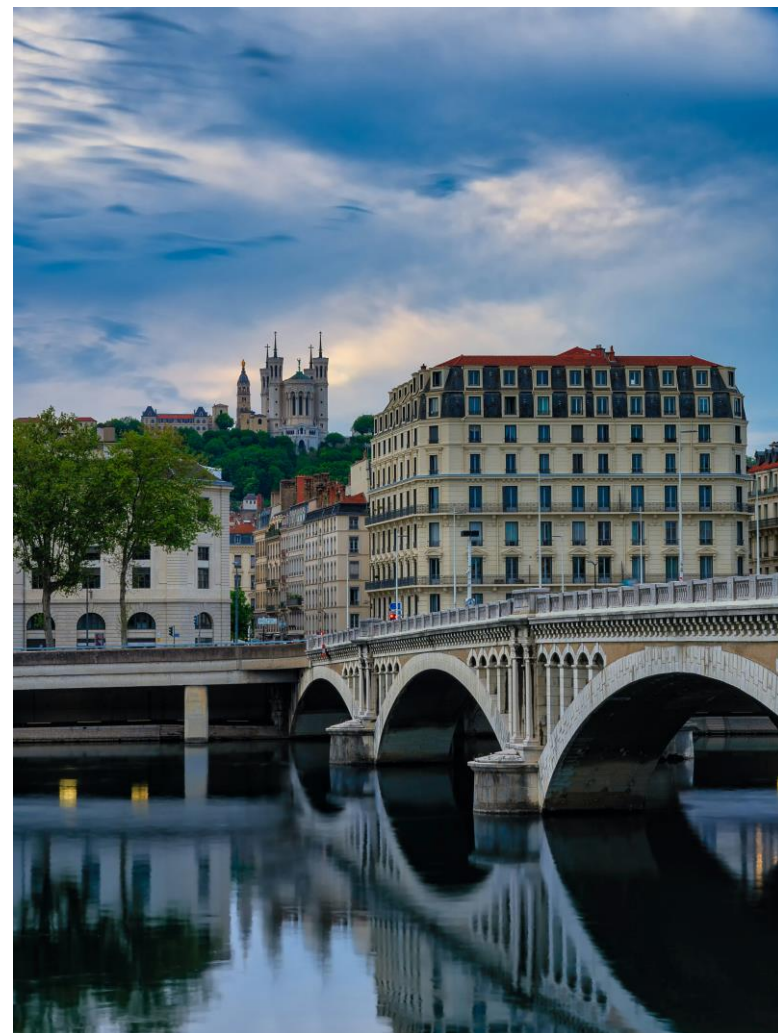
Parts de marché T3 2025

27 %

De la demande placée totale en activités

28 %

Du nombre de transactions en activités



11 Arthur Loyd Brice Robert

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

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