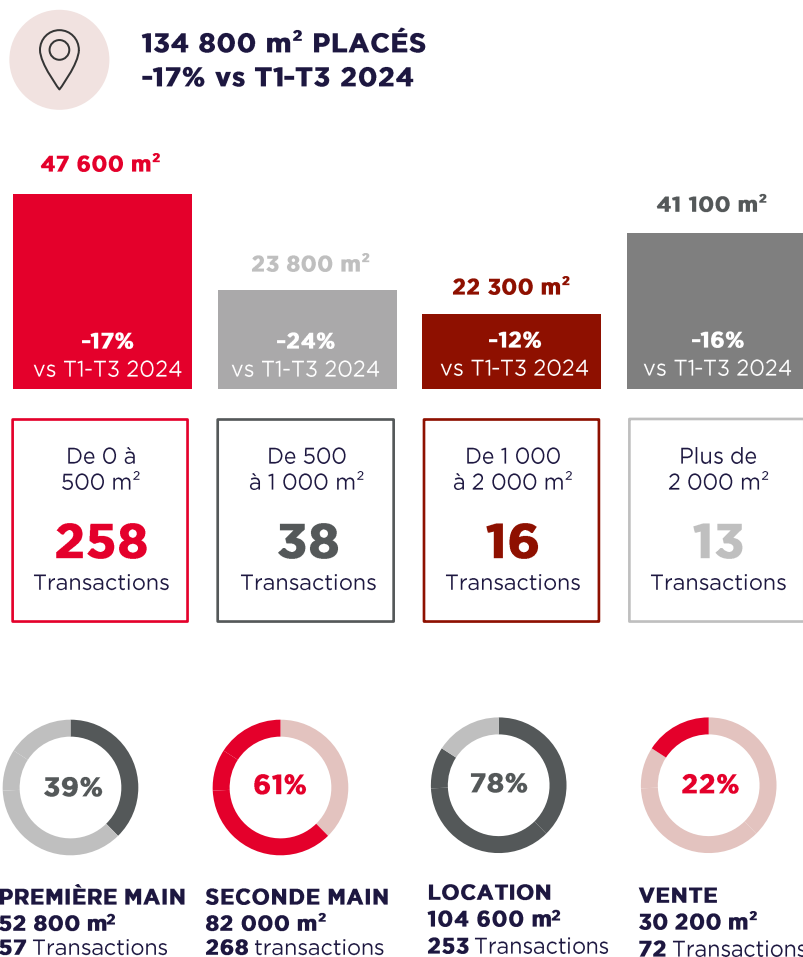


KPI LYON

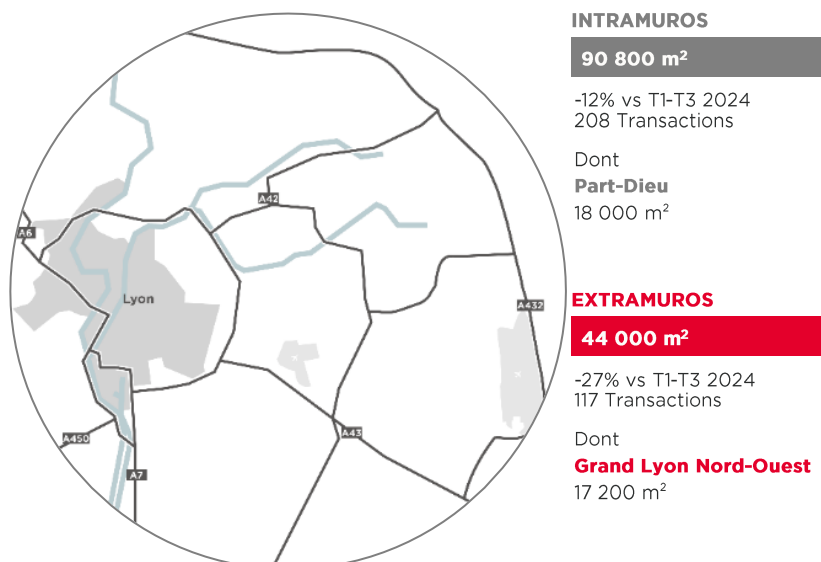
Indicateurs du marché locatif et vente bureaux

T1-T3 2025

DEMANDE PLACEÉ



SECTEURS GÉOGRAPHIQUES



Dans un contexte d'attente lié aux incertitudes politico-économiques nationales, le marché lyonnais peine à retrouver le niveau de ses performances habituelles. Avec 32 400 m² placés au T3 2025 en recul de -29% /T3 2024, le volume placé depuis le début de l'année atteint 134 800 m² en diminution de -17% à date, et de -34% sur la moyenne décennale de la même période.

L'ensemble des segments de surfaces est impacté par la baisse du volume commercialisé, néanmoins la surface moyenne placée à date reste quasi stable (-3%).

Le volume de surfaces commercialisées de 1^{ère} main se réduit fortement (-27% /T1-T3 2024) avec un nombre de transaction en baisse de -16%.

La part d'Intramuros demeure majoritaire avec 67% des surfaces commercialisées bien que le volume placé enregistre un recul à date de -12% (-27% pour Extramuros).

Malgré un marché en demi-teinte, les valeurs de 1^{ère} main Intramuros continuent de progresser significativement portées par l'arrivée sur le marché d'immeubles qualitatifs et bien situés. Ainsi, 2 surfaces ont été commercialisées dans l'immeuble 50 Roosevelt - Lyon 6^e à hauteur de 380 €/m². La situation pour la 2^{nde} main est davantage contrastée : globalement en faible recul tant Intra qu'Extramuros, les secteurs centraux voient néanmoins leurs valeurs progressées.

VALEURS LOCATIVES

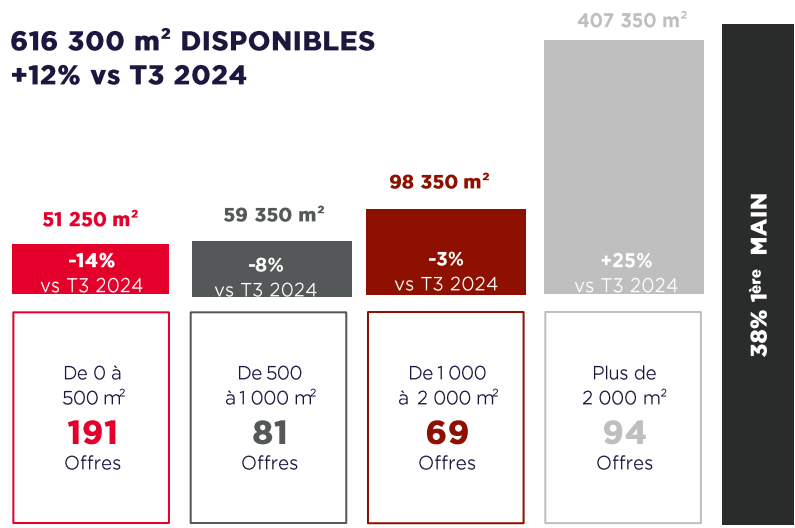
De transactions, en € m²/an

	1 ^{ÈRE} MAIN		2 ^{NDE} MAIN	
Lyon	257 €	+4%	187 €	-5%
- Intramuros	291 €	+30%	208 €	-2%
- Extramuros	158 €	-1%	130 €	-6%

SOURCE : Cushman & Wakefield Research / CECIM
Moyennes de valeurs faciales constatées, Evolution vs 2024

OFFRE IMMÉDIATE

616 300 m² DISPONIBLES
+12% vs T3 2024



Le contexte économique morose et le ralentissement de la commercialisation ont conduit à une progression de +12% en un an du stock immédiatement disponible.

Les libérations de surfaces de 2^{nde} main et les livraisons de surfaces neuves ou restructurées non précommercialisées ne sont plus suffisamment absorbées. Ainsi l'offre de 1^{ère} main a augmenté de +27% à date, pour +4% pour la 2^{nde} main.

Le taux de vacance de l'agglomération s'inscrit désormais à 7,9% (7,3% Intramuros et 9,4% Extramuros).

Les segments de surfaces évoluent différemment, ainsi si le volume disponible sur les surfaces < à 2 000 m² régresse, l'offre sur les grands gabarits progresse fortement, et atteint près d'une centaine d'offres.

Sur un plan géographique, le stock immédiat progresse sur les 2 territoires, avec une part de volume de 1^{ère} main atteignant 46% sur Extramuros.

Concernant l'offre future, plus de 200 000 m² sont en chantier et livrables entre le T4 2025 et 2027. Près de 70% de ces surfaces sont situées Intramuros et la moitié est attendue en 2026 à la Part-Dieu.

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

INTRAMUROS

374 100 m²

DONT 33% DE 1^{ÈRE} MAIN

+10% vs T3 2024

EXTRAMUROS

242 200 m²

DONT 46% DE 1^{ÈRE} MAIN

+21% vs T3 2024



OFFRE FUTURE (T4 2025 - 2028)

> 1 000 m²



124 000 m²
EN PROJET ou
AVEC PERMIS



207 900 m²
DISPONIBLES
EN CHANTIER

Dont 11 100 m²
livrables d'ici fin 2025



208 800 m²
EN CHANTIER

INTRAMUROS

143 300 m²

EXTRAMUROS

64 600 m²

SOURCE : Cushman & Wakefield Research

CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou d'inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

© 2025 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

CONTACTS

ROMAIN NICOLLE

Directeur Agence de Lyon
+33 (0)6 64 15 50 49
romain.nicolle@cushwake.com

LAURENCE BOUARD

Directrice Recherche France
+33 (0)6 26 43 32 65
laurence.bouard@cushwake.com

MIKAEL COURCAUD

Directeur Bureaux - Lyon
+33 (0)6 09 67 26 06
mikael.courcaud@cushwake.com

PATRICIA VEVAUD

Chargée d'Etudes Logistique & Région
+33 (0)6 35 88 46 45
patricia.vevaud@cushwake.com