



VALEURS LOCATIVES & STATIONS DE MÉTRO / TRAM LYON

ÉDITION 2025 - 2026

A RETENIR

Valeur des lignes de métro

(valeur top/valeur moyenne - évolution sur 1 an)

M A ↗ 390 € | ↗ 260 €

M B ↗ 390 € | ↗ 254 €

M D = 350 € | ↗ 234 €

Top des stations

L'incertitude politico-économique nationale impacte le marché de bureaux lyonnais. Prudence et attentisme ralentissent la demande locative, tandis que l'offre continue de s'étoffer.

Malgré tout, les loyers affichés pour les immeubles de bureaux à Lyon poursuivent leur progression. Cette situation s'explique principalement par l'arrivée sur le marché d'immeubles neufs ou restructurés aux standards de construction toujours plus exigeants, notamment sur les critères ESG.

Davantage performants sur le plan énergétique, ces bâtiments présentent des loyers plus élevés, mais offrent la perspective d'économies importantes sur les charges de fonctionnement par rapport aux immeubles de seconde main plus énergivores.

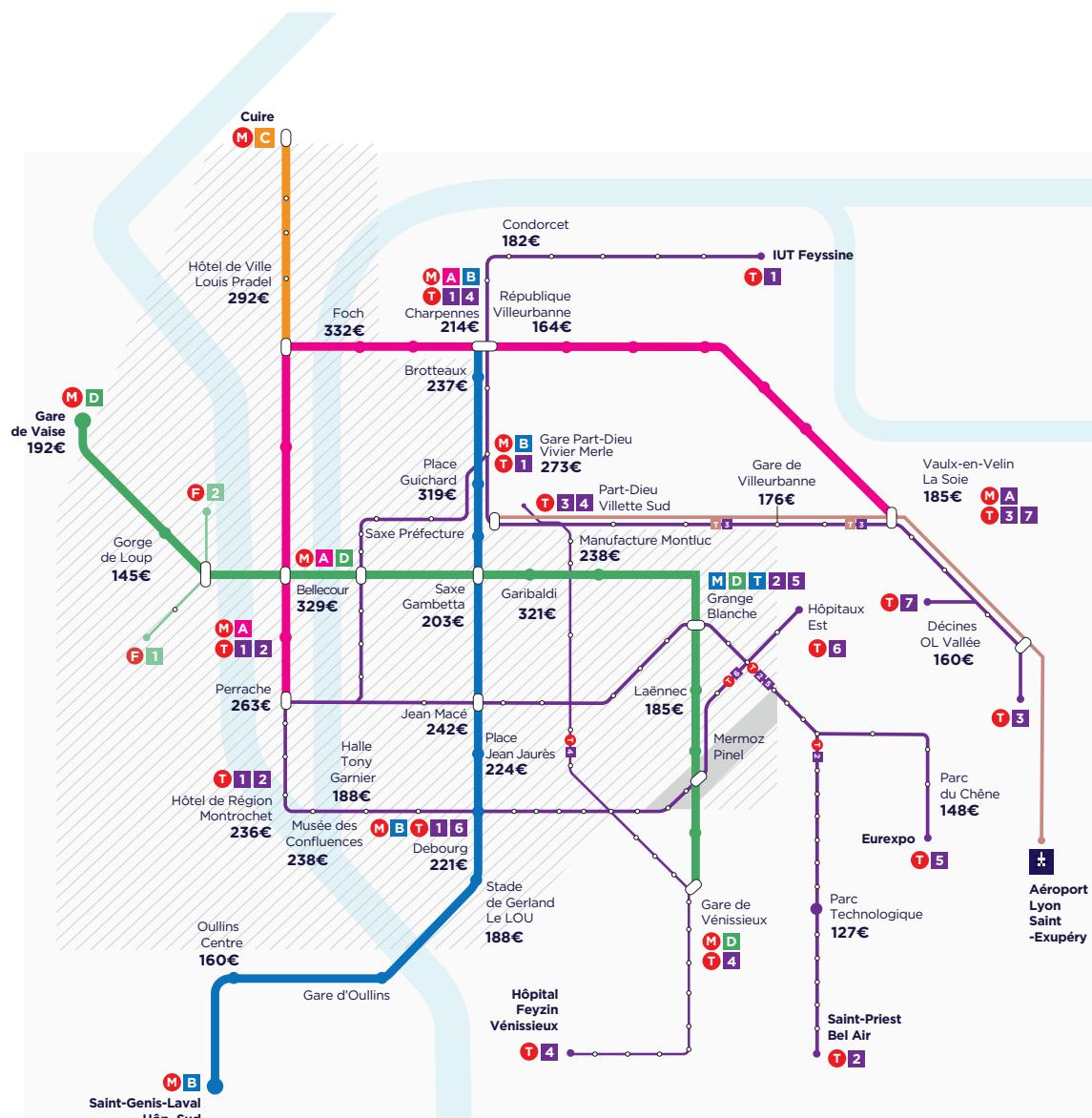
La centralité demeure un critère d'implantation prioritaire

pour les entreprises, notamment pour favoriser le retour des collaborateurs au bureau.

Les secteurs les plus centraux et les mieux connectés (Part-Dieu, Presqu'île, Préfecture) affichent donc les valeurs locatives les plus élevées, pouvant atteindre jusqu'à 390 €/m².

D'autres quartiers intramuros, un peu moins centraux mais très bien desservis, constituent également des opportunités intéressantes :

Confluence, avec des immeubles neufs proposés autour de 270 €/m² ; Gerland, avec des programmes neufs entre 250 et 265 €/m² ; ou encore Vaise, où la seconde main se situe autour de 170-180 €/m².



Source : Cushman & Wakefield

Valeurs locatives de l'offre > à 200 m². Novembre 2025

● VALEUR TOP = valeur relevée la plus élevée

↗ Lyon Intra-muros.

Ces valeurs s'entendent hors charges et hors taxes.

Méthodologie affinée par calcul de pondération par les surfaces et par corrections à dire d'expert.

Les valeurs sont référencées par les offres définies à un instant T sur le marché.

Rayon d'échantillonnage de 600 mètres autour des stations.

VALEURS LOCATIVES & STATIONS DE MÉTRO / TRAM LYON

Avertissement : Ce document diffuse des informations à caractère général. Les informations et images utilisées ne sont pas contractuelles. Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité des auteurs et / ou de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Cette publication est la propriété de Cushman & Wakefield. 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, 185 av. Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine



CONTACT :

**MIKAEL
COURCAUD**

**Directeur Département
Bureaux Lyon**

+33 (0)6 09 67 26 06

mikael.courcaud@cushwake.com