

MARKETBEAT

BUREAUX | LYON

S1 2025

Better never settles



100 500 m²

Demande placée S1 2025



562 700 m²

Offre Immédiate fin T2 2025



380 €/m²/an

Valeur Top
(valeur la plus haute constatée – surface
1^{ère} main > 1 000 m² - sur la période)



7,22%

Taux de vacance

MARKETBEAT | BUREAUX LYON S1 2025

La nouvelle ère du « ni, ni » : ni récession ni inflation, vers une année blanche ?

Avec une économie sous perfusion, la menace d'un budget sous contrôle

La croissance est repartie à +0,2% au 2^{ème} trimestre, en très légère progression par rapport au 1^{er} trimestre 2025 (+0,1%).

Cette performance a reposé en partie sur la demande intérieure, encouragée par un retour de l'inflation à un niveau pré-crise proche de 1% (+0,8% estimée en juin). En parallèle, l'effet du ralentissement de la hausse des salaires et des retraites opérée en 2024 devrait contenir la progression du pouvoir d'achat des ménages et stabiliser la consommation à faible régime aux alentours de +0,2% sur le 2^{ème} trimestre et +0,7% pour l'année 2025.

La mise en place de la politique des droits de douane américaine pourrait coûter 0,4 pt de PIB d'ici 2027, et au moins 0,1 pt en 2025 pour conduire la croissance à frôler l'atonie avec sa plus faible performance de la décennie (hors crise sanitaire) soit +0,6% (+1,1% en 2024).

La confiance des ménages s'est érodée depuis le début de l'année (-3 pts vs T1 2025) et reste peu propice à la dépense, maintenant le taux d'épargne au-delà de 18%. En revanche, le climat des affaires s'est légèrement amélioré par rapport au 1^{er} trimestre (+0,3 pt), tout en restant encore en-dessous de son niveau de l'année dernière à la même époque (-3,3 pts vs T2 2024).

Cette légère embellie du moral des chefs d'entreprise ne s'est pas répercutée dans les chiffres du chômage : la faible croissance et l'instabilité économique et budgétaire ont contracté le marché de l'emploi au 1^{er} semestre. Avec 210 000 destructions d'emploi salarié prévues d'ici la fin de l'année et l'augmentation de la population active liée à la réforme des retraites, l'INSEE table sur un taux de chômage de 7,7% de la population active fin 2025, soit +0,4 pt sur douze mois.

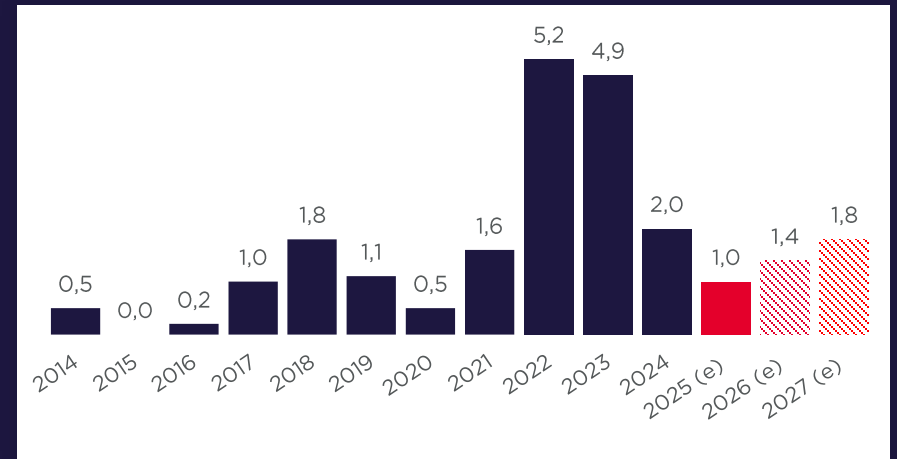
Compte-tenu de ces éléments, le défi des mois à venir est largement budgétaire. En effet, le déficit public s'accroît de jour en jour, rendant plus difficile l'équilibre des finances et la réalisation de l'objectif fixé en-deçà de 5,4% du PIB. Au vu de l'instabilité politique actuelle, l'élaboration d'un budget pour 2026 s'annonçait complexe, elle va relever désormais de l'exploit et intégrer d'inévitables et impopulaires coupes budgétaires qui pourraient impacter négativement la consommation.

De plus, avec la dette qui devrait atteindre plus de 113% du PIB en fin d'année, les intérêts s'accumulent à près de 100 milliards d'euros, exposant la France à la menace à court terme d'une mise sous tutelle du FMI. Cette décision pourrait affecter l'image du pays, réduire la marge de manœuvre budgétaire et freiner la croissance.

Croissance annuelle du PIB France (%)



Évolution taux d'inflation France (%)



Sources : INSEE, Banque de France

MARKETBEAT BUREAUX LYON S1 2025

Demande placée

Un marché un ton en-dessous de ses performances habituelles

Le marché lyonnais n’a pas repris de couleurs au cours des 2 premiers trimestres de l’année 2025, contraint par une situation économique et politique nationale toujours aussi incertaine, et un climat géopolitique de plus en plus assombri.

Avec 55 800 m² placés au T2 2025 en recul de -7% / T2 2024, le 1^{er} semestre 2025 se conclut sur un volume placé de 100 500 m² en régression de -14% / S1 2024 et -23% par rapport à la moyenne décennale des S1.

Cette contreperformance est due en grande partie à la baisse du nombre de transactions (226 pour 260 en moyenne décennale), tandis que le volume placé moyen reste stable. L’ensemble des segments de surfaces est impacté par le recul du placement. Seuls les segments > à 2 000 m² font exception avec un volume en progression de +6% / S1 2024, grâce à un nombre de transactions plus important (10 pour 6 au S1 2024).

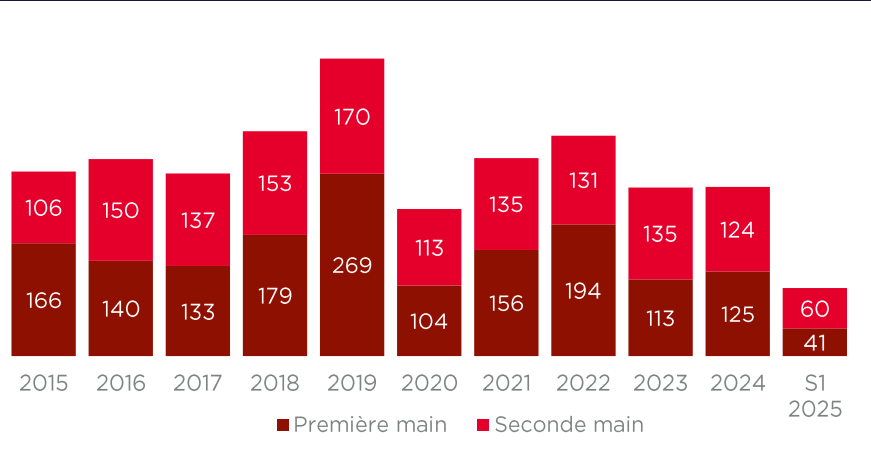
Dans ce contexte, les transactions sur les surfaces de 1^{ère} comme de 2nde main sont en baisse vs le S1 2024. On observe néanmoins toujours une forte appétence pour les surfaces neuves ou restructurées, qui représentent 40% du volume placé du semestre. Ce sont à la fois des transactions en compte propre et des prises à bail sur des immeubles neufs ou restructurés de centre-ville qui contribuent à ce résultat.

Sur un plan géographique, la recherche de centralité est toujours fortement plébiscitée. Lyon Intramuros représente 68% du volume placé (67 850 m²) en progression de +2% / S1 2024. La Part-Dieu y conserve sa place de leader et compte près d’un quart du volume placé (15 900 m² ; 35 transactions), devançant Gerland (9 800 m² ; 7 transactions) et Vaise (9 200 m² ; 22 transactions).

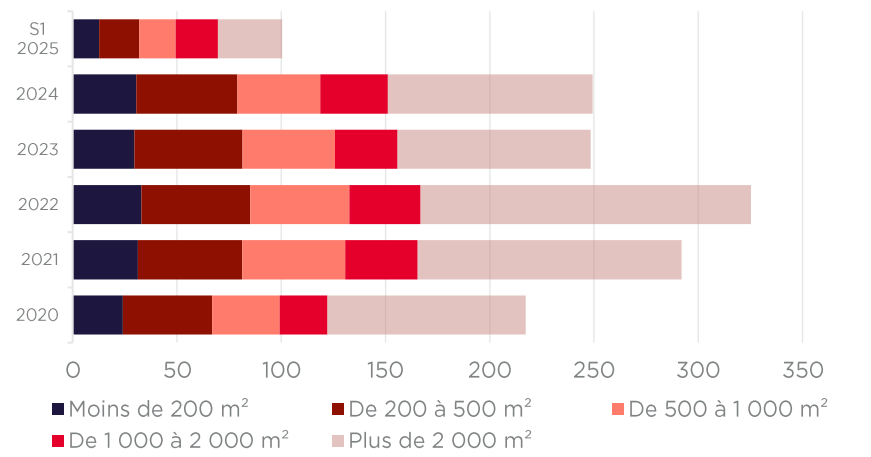
Extramuros, ce sont toujours les secteurs Grand Lyon Est (11 400 m²) et Grand Lyon Nord-Ouest (14 100 m²) qui animent le marché.

Enfin, on observe que la part des ventes atteint près d’un quart du volume placé avec notamment 2 comptes propres dans le segment de surfaces 2 000 – 5 000 m², à Dardilly et Vaulx-en-Velin (Extramuros).

Demande placée, en milliers de m²



Demande placée, en milliers de m²



Sources : CECIM / Cushman & Wakefield

MARKETBEAT BUREAUX LYON S1 2025

Offre immédiate & taux de vacance

Stabilisation de l'offre immédiatement disponible

Le volume de l'offre immédiate a atteint son plus haut niveau historique fin 2024.

Au 30 juin 2025, avec 562 700 m², l'offre est en recul de -3% sur un trimestre.

Face à un ralentissement de la dynamique du marché transactionnel, dans un contexte économique difficile, et malgré l'appétence des entreprises pour les bureaux de 1^{ère} main, la part de l'offre neuve/restructurée continue d'augmenter (+7% vs T1 2025) alimentée par de nouvelles livraisons, et représente 37% des disponibilités.

De son côté, la 2^{nde} main enregistre une baisse -8% / T1 2025, qui explique le faible reflux constaté au global sur le niveau de l'offre immédiate.

D'ailleurs, si l'ensemble des segments de surfaces voit leur volume régresser sur un trimestre, à l'exception du segment des grandes surfaces (> 2 000 m²) qui demeure stable, on observe pour l'ensemble des segments une progression du volume de 1^{ère} main, et une baisse du volume de 2^{nde} main.

Enfin, les surfaces proposées à la vente représentent 18% de l'offre disponible (108 700 m²), en recul de -10% sur un trimestre.

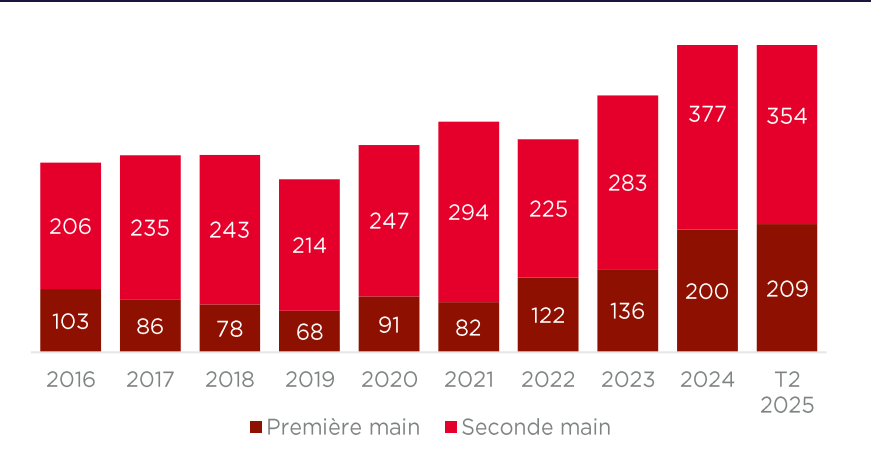
Le taux de vacance de la métropole s'inscrit à 7,22%. Il est de 6,39% Intramuros pour une offre immédiate de 329 050 m² en diminution de -2% sur un trimestre, et à 8,84% Extramuros, avec un stock en recul de -5% (233 700 m²) sur la même période.

La Part-Dieu concentre toujours la plus grande partie de l'offre Intramuros, soit près d'un tiers (98 250 m²). C'est un des secteurs avec Vaise et Confluence dont l'évolution du volume sur un trimestre est encore orienté à la hausse.

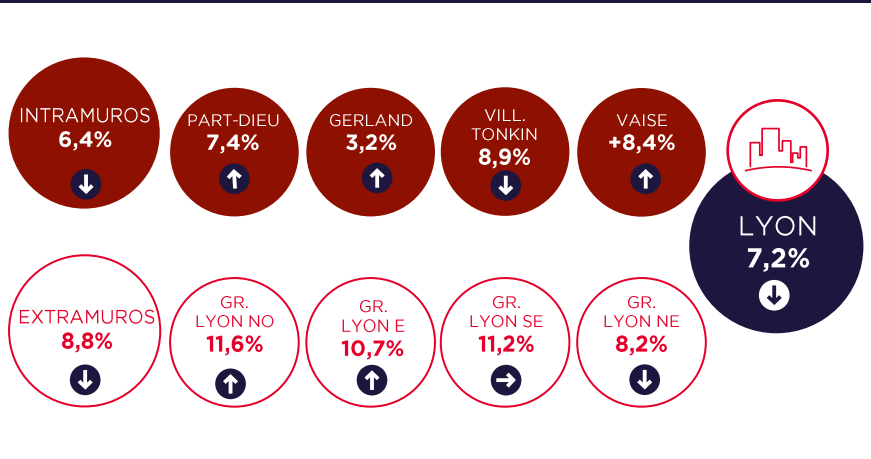
Extramuros, le stock est principalement localisé à Grand Lyon Nord-Ouest (103 000 m²) et Grand Lyon Est (70 900 m²). A eux 2, ils représentent les ¾ des disponibilités.

Dans ce contexte, le délai d'écoulement du stock de l'agglomération s'établit à 25 mois. Il a fortement progressé passant de 16 mois en 2023 à 26 mois en 2024. Il est beaucoup plus élevé Extramuros (40 mois) qu'Intramuros (20 mois).

Offre immédiate, en milliers de m²



Taux de vacance



MARKETBEAT BUREAUX LYON S1 2025

Offre future & projets

Un afflux d'offres attendu en 2026

62 500 m² ont été livrés au 1^{er} semestre 2025. Malgré une appétence toujours renouvelée pour ces surfaces, le marché peine à absorber ces nouveaux m² dans un cycle de ralentissement de l'activité transactionnelle.

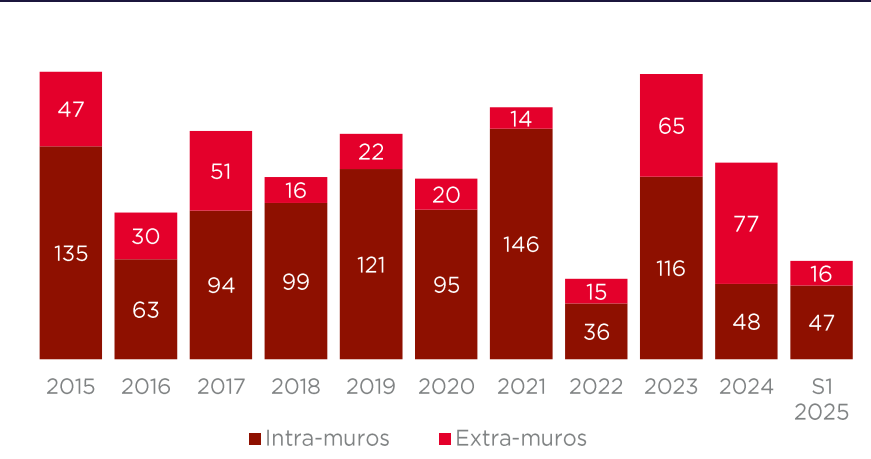
Le volume de surfaces en chantiers livrables d'ici fin 2027 est de 245 100 m². Les taux de pré commercialisation sont assez bas : seulement 9% pour les près de 40 000 m² livrables au S2 2025, 13% des 164 400 m² attendus en 2026, et 35% pour les 41 000 m² prévus en 2027 compte tenu de la location par CEGID de l'immeuble en cours de construction en lieu et place de l'Espace Tête d'Or à Lyon 6^e.

C'est en 2026 que se concentreront de nombreuses livraisons (17). Celles attendues à la Part-Dieu, notamment dans les programmes VERTUO, SEED, VEJJO (restructurations) et MY LYON et KI (neufs), représentent 91 700 m² seulement précommercialisés à ce jour à hauteur de 17%

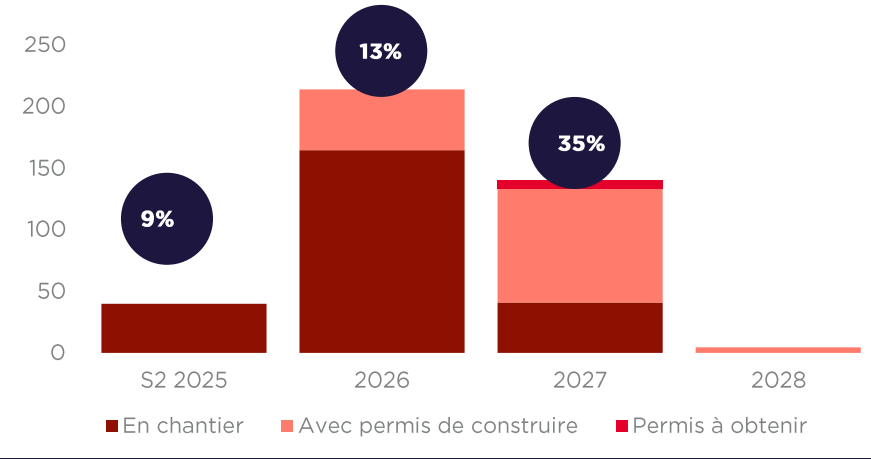
Dans ce contexte, le marché pourrait éprouver le besoin de faire une pause. Les nouvelles mises en chantier des immeubles disposant d'un permis construire sont ainsi susceptibles d'être décalées. Cela représente un peu plus de 140 000 m².

Les programmes au stade de projet sont par ailleurs quasiment inexistant à ce jour ; il s'agit principalement de restructurations sur de petits volumes (< à 3 000 m²).

Livraisons, en milliers de m²



Offre future (en milliers de m²) / taux de précommercialisations sur les mises en chantier



MARKETBEAT BUREAUX LYON S1 2025

Valeurs locatives

Maintien des valeurs de 1ère main, un prime en forte progression

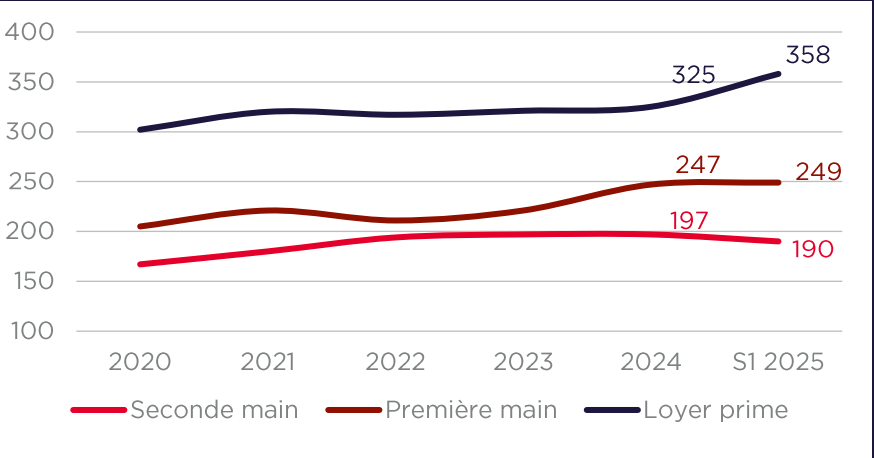
Malgré la morosité du marché, l'évolution des valeurs de 1ère main se poursuit (+1% en un semestre) corrélée à une progression significative de la valeur *prime* qui s'inscrit à 358 €/m² et de la valeur top qui atteint 380 €/m².

La valeur moyenne de 1ère main de l'agglomération s'élève à 249 €/m². 2 secteurs Intramuros dépassent la barre des 300 €/m² : la Part-Dieu (309 €/m²) grâce à une transaction sur TO LYON à une valeur de 330 €/m², et Lyon 6è (378 €/m²) porté par les transactions réalisées sur KALIDEO. La valeur moyenne constatée Extramuros est beaucoup plus basse (158 €/m²) avec des valeurs autour des 180 €/m², principalement dans les programmes HELLO, PLUG AND PLAY, IRIS et LIME à Limonest.

Dans le contexte d'une offre relativement abondante que connaît l'agglomération, les valeurs de 2nde main fléchissent avec une valeur moyenne à 190 €/m² (211 €/m² pour Intramuros et 139 €/m² pour Extramuros). On notera que pour Intramuros, les secteurs Presqu'île Nord (271 €/m²), Préfecture/Universités (260 €/m²), Lyon 6è (245 €/m²), Confluence (228 €/m²) et la Part-Dieu (213 €/m²) affichent les moyennes les plus élevées.

Loyer €/m² HT/HC (moyenne S1 2025)	1ère main	2nde main
LYON	249	190
Intramuros	276	211
Lyon 6è	378	245
La Part-Dieu	309	213
Villeurbanne / Tonkin	260	172
Lyon 8è / Hôpitaux	260	147
Extramuros	158	139

Valeurs locatives moyennes, €/m²/an



TOP TRANSACTION

Valeur locative la plus élevée de la période (transaction surface 1ère main > 1 000 m²)

380 €/m²

- 1 800 m² et 1 100 m²
- 1ère main
- KALEIDO
- Lyon 06

Sources : CECIM / Cushman & Wakefield

MARKETBEAT BUREAUX LYON

Quelques deals significatifs S1 2025

PRENEUR	BÂTIMENT	COMMUNE	SURFACE M²	ETAT	TYPE DE CONTRAT
Confidentiel	EVASYON	Lyon 03	5 238	Neuf	Location
EDVANCE	Campus Jules Carteret	Lyon - Gerland	5 182	Seconde main	Location
WORDLINE	TO LYON	Lyon - Part-Dieu	3 314	Neuf	Location
SETC	Chemin du Moulin Carron	Dardilly	2 593	Neuf	Compte propre
CREDIT MUTUEL	SKY 56	Lyon - Part-Dieu	2 389	Seconde main	Location
SIEMENS	ILENA PARK	Saint Priest	2 241	Second main	Location
Confidentiel	Rue de Sévigné	Lyon 03	2 163	Second main	Vente
GENOWAY	TECHNOPARK A2	Lyon - Gerland	2 135	Second main	Vente



MARKETBEAT

BUREAUX LYON S1 2025

Définitions et carte

DEMANDE PLACÉE : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les pré-commercialisations, les clés en main et les opérations pour compte-propre, sous réserve de la levée des conditions suspensives.

OFFRE IMMÉDIATE : Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.

LOYER MOYEN DE 1ERE MAIN : Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de première main (surfaces neuves ou restructurées).

LOYER MOYEN DE 2NDE MAIN : Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de seconde main (hors surfaces neuves ou restructurées).

LOYER PRIME : Le loyer prime correspond à la moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

PRODUCTION NEUVE ET RETRUCTURÉE DE BUREAUX :

Ensemble des opérations à construire / à restructurer et en chantier, avec ou sans autorisations (PC et agréments) et non encore livrées.

DISPONIBILITÉ FUTURE CERTAINE DE BUREAUX :

Ensemble des surfaces neuves / restructurées mises en chantier à un instant T et non encore commercialisées.

DISPONIBILITÉ FUTURE PROBABLE DE BUREAUX :

Ensemble des surfaces disponibles dans des opérations de construction / restructuration non encore mises en chantier à un instant T et ayant obtenu un agrément et/ou un permis de construire.

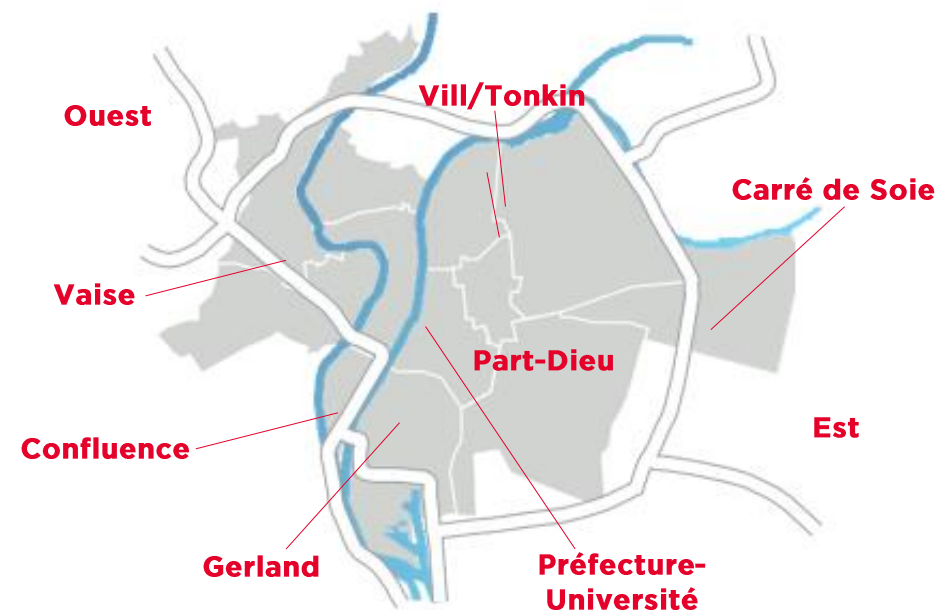
DISPONIBILITÉ FUTURE POTENTIELLE DE BUREAUX :

Ensemble des projets identifiés n'ayant pas encore obtenu d'agrément et/ou de permis de construire

TAUX DE VACANCE : Part de l'offre immédiatement disponible dans le parc de bureaux existant à un instant T

DELAI D'ÉCOULEMENT DU STOCK : Exprimé en mois. Temps nécessaire pour écouler l'offre immédiate à un instant T au regard de la moyenne des 5 dernières années de placement.

Sectorisation des marchés région lyonnaise



MARKETBEAT

BUREAUX LYON S1 2025

A propos de Cushman & Wakefield

Nos services

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières.

Avec 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 9,4 milliards de dollars en 2024, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Animé par la conviction que l'excellence est une quête permanente et fidèle à son positionnement de marque « Better never settles », le Groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com

- Agency Leasing
- Asset Services
- Capital Markets
- Facility Services
- Global Occupier Services

- Investment & Asset Management
- Project & Development Services
- Tenant Representation
- Valuation & Advisory

CHIFFRES CLÉS

Dans le monde

400	60
bureaux	pays
52 000	\$9,4 Mds
collaborateurs	USD de CA en 2024

En France

12	+500
bureaux	collaborateurs



CONTACTS

BARBARA KORENIOUGUINE

CEO France

+33 (0)1 53 76 80 29

barbara.koreniouguine@cushwake.com

ROMAIN NICOLLE

Directeur Agence Lyon

+33 (0)4 72 74 08 91

romain.nicolle@cushwake.com

MIKAEL COURCAUD

Directeur Bureaux Lyon

+33 (0)4 93 18 21 14

mikael.courcaud@cushwake.com

LAURENCE BOUARD

Directrice Recherche France

+33 (0)1 40 69 72 83

laurence.bouard@cushwake.com

PATRICIA VEVAUD

Chargée d'études Logistique & Région

+33 (0)1 53 76 80 46

patricia.vevaud@cushwake.com

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 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

www.cushmanwakefield.com.

Better never settles