



CHIFFRES CLES

	Var A/A
185 600 m²	▼
Demande placée	
616 100 m²	▲
Offre immédiate	
7,90%	▲
Taux de vacance	
380 €/m²	▲
Valeur top*	

INDICATEURS ECONOMIQUES

	Var A/A
+0,9%	▼
PIB 2025	
96,4	▲
Climat des affaires (Moy 2025)	
7,6%	▲
Chômage France (BIT 2025)	

UNE EMBELLIE TIMIDE DE L'ÉCONOMIE NATIONALE

La croissance 2025 est révisée à la hausse à 0,9% conjointement par l'INSEE et la Banque de France, mais reste inférieure à celle de la zone euro (1,4%). L'activité économique est surtout portée par la consommation publique, tandis que la consommation des ménages progresse à peine malgré une inflation qui retombe autour de 1%.

D'après les enquêtes de conjoncture de l'INSEE, la situation s'est légèrement améliorée du côté des entreprises. En décembre, l'indicateur de climat des affaires se situe à 98,7, au-dessus de son niveau estival, mais plus de 3 points en-dessous de sa moyenne décennale (102,3) avec un décrochage depuis juillet 2024 suite à la dissolution de l'Assemblée Nationale. Ce timide regain d'optimisme en fin d'année chez les chefs d'entreprise contraste avec le moral des ménages (indice 90 en décembre), en berne depuis fin 2024 (près de 5 points en-dessous de sa moyenne 10 ans).

TROU D'AIR SUR LA DEMANDE PLACÉE

Les incertitudes politico économiques ont finalement mis à l'épreuve la résilience du marché lyonnais. Avec 185 600 m², celui ci enregistre sa plus faible performance depuis 2012, en recul en volume de -26% sur un an, et de -37% sur sa moyenne décennale. Dans le même temps le nombre de transactions passe de 531 en 2024, à 450. Ce ralentissement s'explique à la fois, par l'absence de grandes transactions, avec aucune supérieure à 6 000 m², et, par le net désengagement des utilisateurs pour les surfaces de 1^{ère} main, traditionnellement plébiscitées. Ces dernières affichent un repli marqué de -46% sur un an, atteignant ainsi leur plus faible niveau depuis 20 ans.

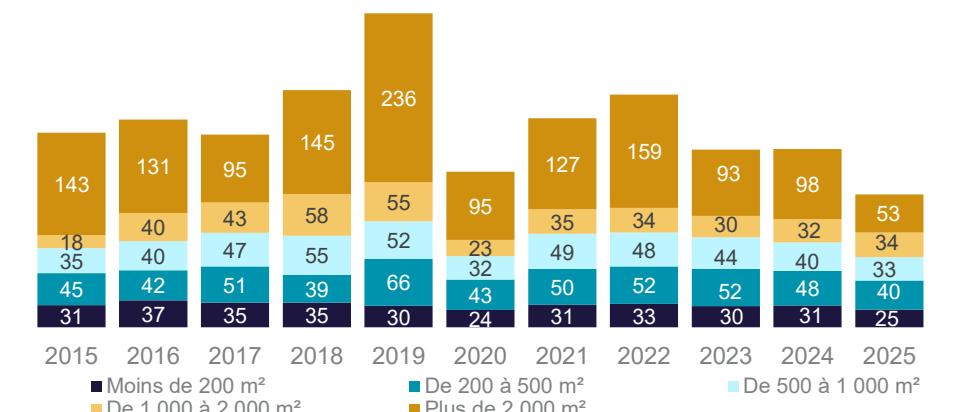
La Part-Dieu, secteur historiquement moteur, sous-performe avec une baisse de -36 % sur un an, tout en conservant sa position de leader avec 20 % du volume placé à l'échelle de l'agglomération. À l'inverse, 3 sous-secteurs se distinguent positivement sur un an :

- Lyon 6^e, avec 18 100 m² placés (+68 %), porté par le succès de la restructuration KALEIDO ;
- Grand Lyon Est, totalisant 22 300 m² (+13 %) ;
- Grand Lyon Nord-Ouest, avec 21 000 m² (+21 %).

Demande placée (en milliers de m²)

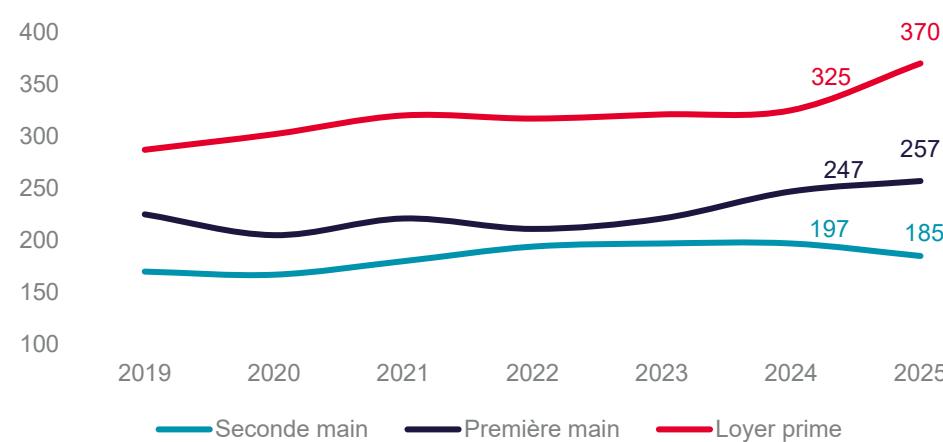
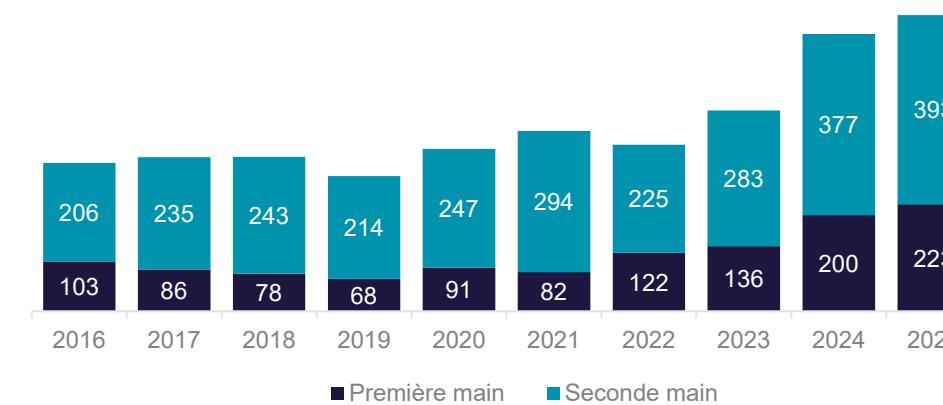
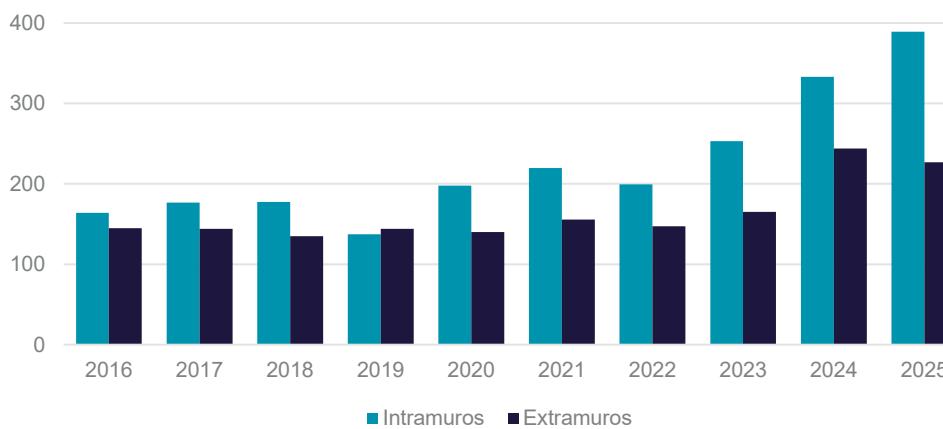


Demande placée – segmentation (en milliers de m²)



Sources : Cushman & Wakefield, CECIM

* Valeur de transaction la plus élevée (surface 1^{ère} main > à 1 000 m²)

Valeurs locatives (€ HT HC /m²/an)Offre immédiate (milliers de m²)Offre immédiate (milliers de m²)

EVOLUTION DIFFÉRENCIÉE DES VALEURS LOCATIVES : PRIME À LA QUALITÉ ET À LA LOCALISATION

On observe une baisse de la valeur locative moyenne des surfaces de 2^{nde} main de -6% sur un an principalement concentrée à l'extérieur de Lyon (-8% /2024). A l'inverse, les valeurs de 1^{ère} main poursuivent leur progression (+4%), confirmant l'appétence des utilisateurs pour des actifs, neufs ou restructurés, répondant aux nouveaux usages et standards environnementaux. La valeur *prime* progresse significativement portée par les transactions réalisées sur KALEIDO, immeuble restructuré devenu la nouvelle référence « top marché » à 380 €/m². Cette dynamique est également soutenue par les signatures enregistrées sur ART BUILDING (370 €/m² - 5 228 m²) et le PRIMATVERA (350 €/m² - Fiducial By Lamy).

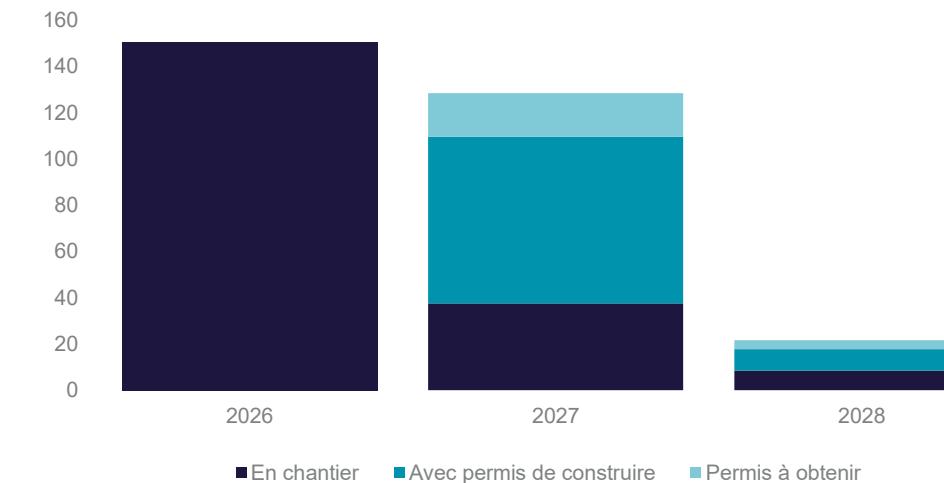
UNE OFFRE EN PLEINE RECOMPOSITION

Amorcé en 2024, le mouvement de recomposition de l'offre se confirme en 2025. Le volume d'offre immédiate progresse de +7% en un an pour atteindre 616 100 m². Malgré un ralentissement des livraisons, la baisse du placement de 1^{ère} main a entraîné une absorption plus limitée de ces surfaces dont le stock augmente de +12%, soit un rythme nettement supérieur à celui observé sur la 2^{nde} main (+4%). D'un point de vue géographique, la hausse de l'offre est essentiellement concentrée Intramuros (+17% / 2024), alors que les disponibilités reculent Extramuros (-7%).

A l'échelle de l'agglomération, le taux de vacance s'établit à 7,9% en fin d'année (7,56% Intramuros et 8,57% Extramuros) avec un délai d'écoulement du stock porté à 29 mois, en hausse de 3 mois sur un an. Le secteur de la Part-Dieu, pôle moteur du marché lyonnais, affiche un taux de vacance de 7,7% en augmentation de 1,1 point, et un délai d'écoulement de 24 mois. Ces chiffres s'expliquent par une hausse significative de l'offre immédiate (+26% sur un an), représentant 102 300 m² disponibles en fin d'année, incluant les surfaces livrées en 2025 et encore disponibles combinée à une demande placée en retrait.

Par ailleurs, le marché recense près de 301 000 m² d'offre future dont 254 300 m² disponibles. Sur les opérations actuellement en chantier, le taux de pré-commercialisation s'élève à 21% pour des livraisons attendues entre 2026 et 2028. La Part-Dieu concentre les volumes les plus importants avec 90 800 m² en chantier dont près de 75 000 m² sont encore disponibles. Les opérations en chantier Extramuros, près de 30 000 m² répartis sur 7 programmes, affichent un taux de pré-commercialisation très limité de 3%.

Nous observons néanmoins depuis quelques semaines, une reprise des réflexions des grands utilisateurs qui viendront certainement améliorer ces différentes tendances en 2026 et 2027.

Offre future disponible (milliers de m²)

DONNEES DE MARCHE

SOUS MARCHES	DEMANDE PLACEE (m ²)	POIDS DANS LA DEMANDE PLACEE	OFFRE IMMEDIATE (m ²)	POIDS DANS L'OFFRE IMMEDIATE	LOYER PRIME	LOYER MOYEN 1ère main	LOYER MOYEN 2ème main
Presqu'île Nord	5 958	3%	13 070	2%		-	277 €/m ²
Confluence	5 444	3%	37 238	6%		-	241 €/m ²
Part-Dieu	36 247	20%	102 255	17%		306 €/m ²	229 €/m ²
Lyon 4	689	0%	1 237	0%		235 €/m ² *	-
Lyon 5	249	0%	4 769	1%		-	-
Lyon 6	18 081	10%	17 771	3%		374 €/m ²	216 €/m ²
Gerland	13 690	7%	32 964	5%		192 €/m ² *	176 €/m ²
Lyon 8 / Hôpitaux	8 778	5%	32 845	5%		259 €/m ²	123 €/m ²
Vaise	15 428	8%	49 921	8%		192 €/m ²	179 €/m ²
Préfecture / Universités	4 952	3%	11 864	2%		200 €/m ² *	210 €/m ²
Villeurbanne / Tonkin	11 858	6%	50 242	8%		247 €/m ²	175 €/m ²
Carré de Soie / Grand Clément	3 802	2%	35 027	6%		173 €/m ²	164 €/m ²
Total Intramuros	125 176	67%	389 203	61%		284 €/m²	209 €/m²
Total Extramuros	60 414	33%	226 898	39%		163 €/m²	127 €/m²
Total	185 490		616 101		370 €/m²	257 €/m²	185 €/m²

PRINCIPALES TRANSACTIONS

PRENEUR	IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	SECTEUR	ETAT	SURFACE (m ²)	TYPE DE CONTRAT
Confidentiel	EVASYON	LYON 3EME	Lyon 8 / Hôpitaux	1ère main	5 238	LOCATION
Confidentiel	ART BUILDING	LYON 6EME	Lyon 6	1ère main	5 228	LOCATION
EDVENCE	Campus Jules Carteret	LYON 7EME	Gerland	2nde main	5 182	LOCATION
Services de l'Etat	ILOT LAFAYETTE	LYON 6EME	Part-Dieu	2nde main	3 377	LOCATION
WORDLINE	TO LYON	LYON 3EME	Part-Dieu	1ère main	3 314	LOCATION
BUILDERS	Impasse Frédéric Chopin	VAULX EN VELIN	Grand Lyon Nord Est	1ère main	3 300	VENTE
RYDGE CONSEIL	Rue Jean Marcuit	LYON 9EME	Vaise	2nde main	2 873	LOCATION

Sources : Cushman & Wakefield, CECIM

* Moyenne calculée sur moins de 3 références

251 M€	Tendance
Volume bureaux Lyon	▼
33 %	▼
Poids dans l'investissement	
5,75 %	►
Taux prime bureaux	
3,59 %	3,03 %
OAT 10 ans	Euribor 3M
Au 31/12/2025	Au 31/12/2025

LE MARCHÉ LYONNAIS RESTE EN ATTENTE DE TRANSACTIONS DE RÉFÉRENCE

Le marché lyonnais des bureaux reste en retrait, avec 251 M€ investis depuis le début de l'année, soit -39 % vs 2024, pénalisé par l'absence d'actifs *core* et une liquidité toujours contrainte. Malgré l'attractivité du territoire reconnu par les investisseurs, le marché des bureaux reste bloqué par des écarts persistants entre les attentes des vendeurs et la capacité des acquéreurs pénalisés par des conditions de financement tendues et une production insuffisante d'immeubles neufs. Quelques signaux laissent entrevoir un rebond à moyen terme, notamment le retour de la collecte des SCPI et la reprise du marché parisien, sous réserve d'une stabilisation des taux et d'un renouvellement de l'offre prime.

VOLUMES D'INVESTISSEMENTS BUREAUX – PAR SECTEUR

Marché	2024	2025	Moy. 5 ans	Moy. 10 ans
Part-Dieu	30,7 M€	29,3 M€	107,3 M€	63,8 M€
Gerland	40,7 M€	62,2 M€	82,6 M€	41,3 M€
Vaise	32,1 M€	71,2 M€	61,4 M€	80,4 M€
Confluence	58,9 M€	8,1 M€	25,6 M€	12,8 M€
Villeurbanne / Tonkin	17,0 M€	29,8 M€	12,9 M€	6,5 M€
Autres secteurs intramuros	45,8 M€	4,7 M€	34,8 M€	59,0 M€
Péphérie Lyonnaise	184,9 M€	45,5 M€	454,5 M€	584,9 M€
Total	410,1 M€	250,9 M€	779,1 M€	848,7 M€

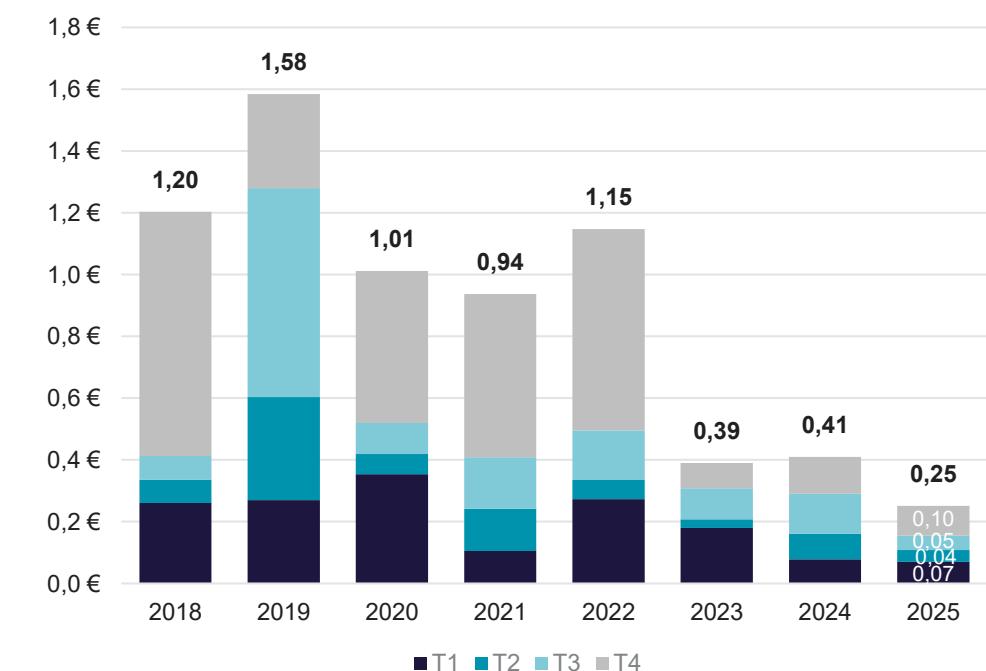
Source: Cushman & Wakefield Research, France, Immostat

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

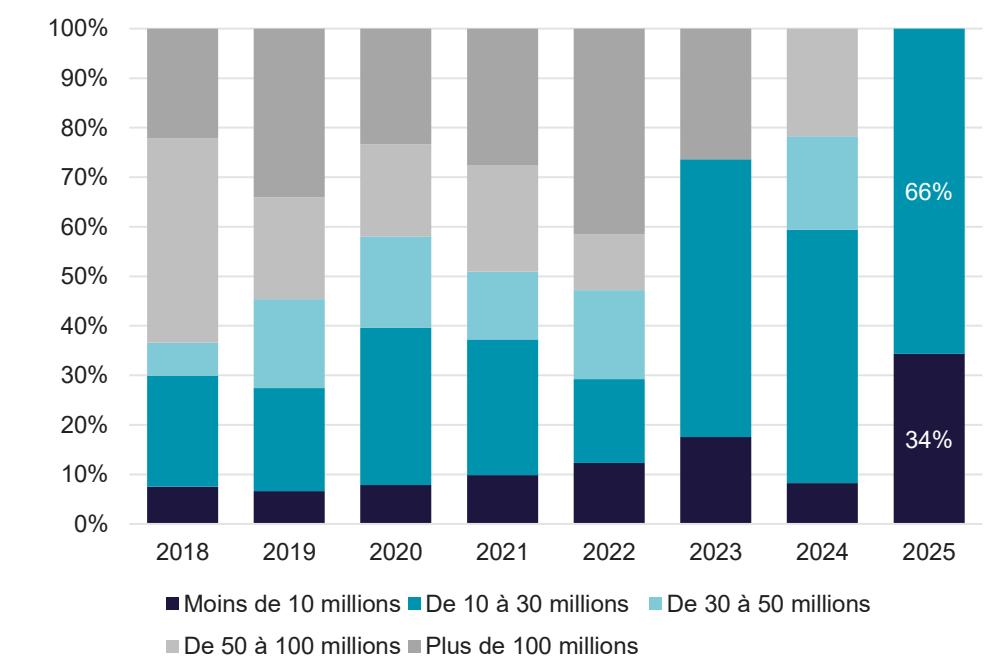
Date	Opération	Secteur	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T4 2025	MURANO	Vaise	Praemia Reim	Fiducial Gérance	Entre 10 et 30 Millions	7 300 m ²
T4 2025	CAP 9	Vaise	Non Communiqué	SCI Bayard	Entre 10 et 30 Millions	7 100 m ²
T3 2025	LE QUATUOR	Gerland	Praemia Reim	Otoktone	Entre 10 et 30 Millions	5 500 m ²
T2 2025	LE GOUVERNEUR	Part-Dieu	La Française REM	CoGV	Entre 10 et 30 Millions	5 700 m ²
T1 2025	BIOSERRA III	Gerland	Vaillance Immobilier	EDR Reim	Entre 10 et 30 Millions	6 000 m ²

TRANSACTION OPÉRÉE PAR CUSHMAN & WAKEFIELD

Volumes investis par trimestre, en Mds €



Volumes investis par taille de transactions, en M €



**BARBARA KORENIOUNGUINE**

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

GAUTIER CHAPART

Directeur Opérations Bureaux & Activités ventes investisseurs
+33 (0)4 87 91 57 38
gautier.chapart@cushwake.com

LAURENCE BOUARD

Directrice Recherche
+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

MIKAEL COURCAUD

Directeur Bureaux Lyon
+33 (0)4 93 18 21 14
mikael.courcaud@cushwake.com

PAUL ANDRIOT

Chargé d'études Investissement
+33 (0)4 88 92 25 68
paul.andriot@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.

www.cushmanwakefield.com