

# Le marché lyonnais en bas de cycle

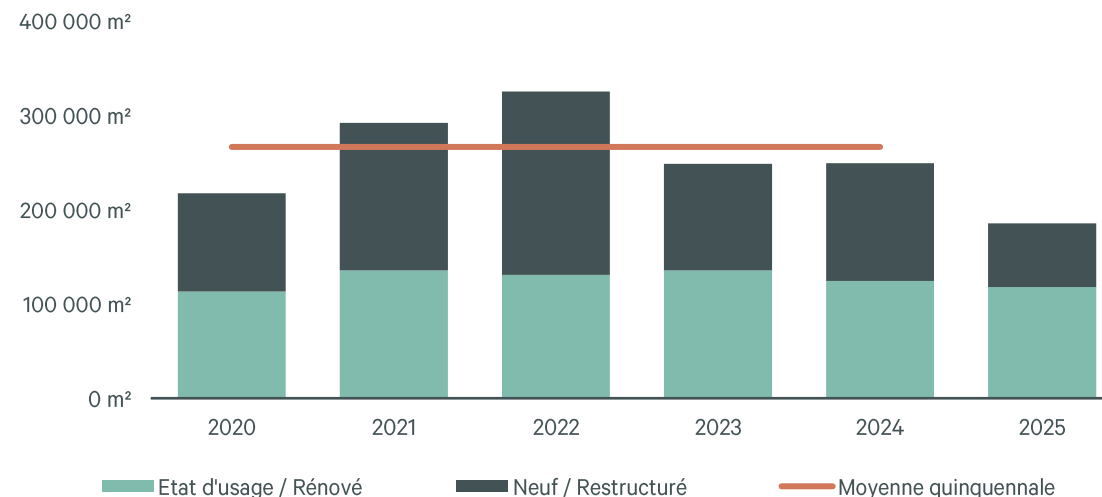


Note : La flèche indique l'évolution annuelle

## Demande placée

- La demande placée a cumulé 165 600 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année, une baisse de - 26 % sur un an et de - 30 % par rapport à la moyenne sur cinq ans. Il s'agit du plus bas niveau enregistré depuis ces dix dernières années.
- La conjoncture est restée défavorable pour le marché lyonnais et a amené un attentisme certain des utilisateurs vis-à-vis de leur projet immobilier. Le nombre de transactions est en nette baisse (450 enregistrées vs. 531 en 2024), avec un ralentissement particulier sur les petites et moyennes surfaces (< 1 000 m<sup>2</sup>) illustrant la forte sensibilité des TPE / PME aux aléas conjoncturels. En volume, le recul des grandes transactions (> 5 000 m<sup>2</sup>) a pénalisé la dynamique, illustrant une stratégie de rationalisation encore prégnante par les grandes entreprises (3 grandes transactions pour 15 600 m<sup>2</sup> en 2025, contre 7 pour 65 600 m<sup>2</sup> en 2024).
- La ville de Lyon demeure une localisation privilégiée par les utilisateurs : elle a concentré 61 % des volumes placés grâce aux 3 grandes transactions. Elle a aussi concentré 57 % du nombre de signatures.
- En dépit d'une offre neuve relativement abondante, la demande placée sur les surfaces neuves ne représente que 36 % des volumes. C'est la part la plus faible depuis le début des années 2000.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Sources : CBRE Research, CECIM, T4 2025

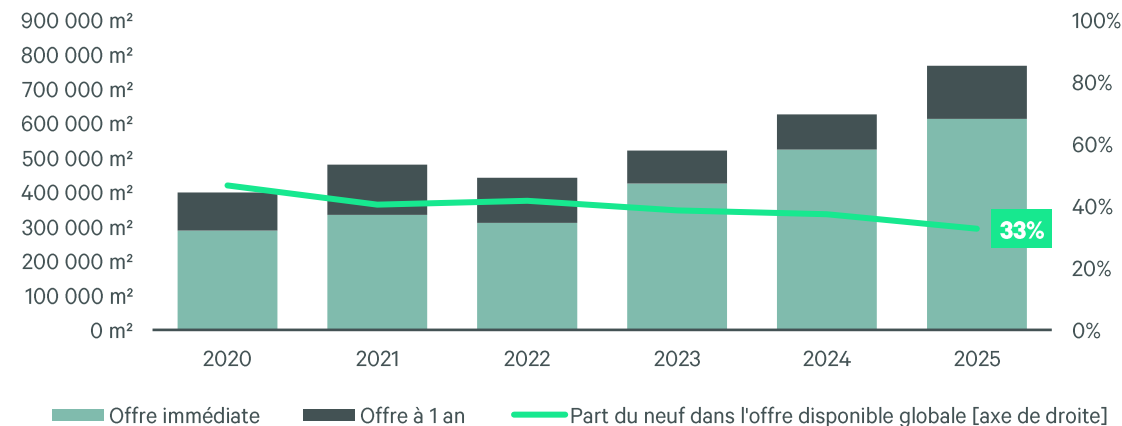
### Offre

- Fin 2025, l'offre immédiate est en forte progression sur un an pour atteindre 612 800 m<sup>2</sup> (+ 17 %). Le taux de vacance atteint désormais 7,9 % à l'échelle de la métropole de Lyon.
- L'offre immédiate est majoritairement constituée de produits de seconde main, qui a pris une part en hausse compte tenu des libérations. Elle totalise 462 100 m<sup>2</sup>, soit 75 % des volumes disponibles. La Part-Dieu est le secteur lyonnais le plus offreur en surfaces de seconde main (67 200 m<sup>2</sup>), essentiellement doté de grands lots pour lesquels la commercialisation est longue compte tenu du peu de grandes demandes. Les secteurs périphériques de l'Est et de Techlid concentrent 25 % des volumes de seconde de la métropole. Les surfaces disponibles sont essentiellement situées sur des parcs tertiaires, qui peuvent ne plus correspondre aux besoins des utilisateurs en termes de localisation, de prestation de services ou de divisibilité.
- L'offre neuve cumule 150 700 m<sup>2</sup>, en baisse par rapport à fin 2024 (- 16 %) à cause du ralentissement des livraisons conjugué à la consommation progressive des surfaces. A Lyon, l'offre neuve est surtout située à la Part-Dieu (32 000 m<sup>2</sup>) qui a d'ailleurs été témoin de quelques livraisons durant le printemps 2025. Pour autant, l'offre neuve reste essentiellement située dans les secteurs périphériques. Pour certains, le volume d'offre neuve disponible est élevée comparée aux niveaux moyens de demande placée.
- En 2026, la production de neuf sera essentiellement focalisée sur la Part-Dieu avec plusieurs programmes phares. Citons ainsi les immeubles M + (25 300 m<sup>2</sup>) et KI (20 700 m<sup>2</sup>) qui seront livrés à la fin de l'année 2026. Au-delà, le calendrier des livraisons ralentira brutalement, conséquence directe des perturbations sur le marché de l'investissement et des VEFA qui ont limité le lancement d'opérations en blanc ces derniers mois. Les projets avec permis obtenu et purgé attendent des niveaux de pré-commercialisations suffisants avant d'être lancés. Ainsi, les livraisons de programmes d'envergure ne reprendront au mieux qu'en 2028.

### Loyers

- Les loyers sont globalement stables. A la Part-Dieu (QCA), le loyer *prime* pour des produits neufs demeure à 370 € (non-IGH). Il peut atteindre 380 € dans le 6<sup>e</sup> arrondissement pour des produits restructurés proches du parc de la Tête d'Or.
- Dans le seconde main, le *prime* demeure à 290 € à la Part-Dieu et à 360 € sur le nord de la Presqu'Île pour des produits de très bon standing.

FIGURE 2 : Évolution de l'offre disponible



Source : CBRE Research, T4 2025

FIGURE 3 : Loyers *prime* par état des locaux et par sous-marchés

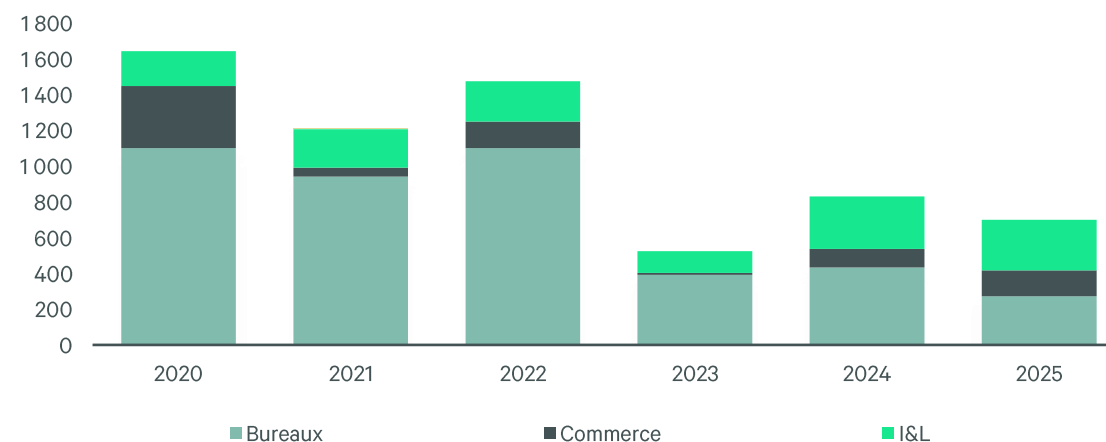
| Localisation             | Seconde main | Neuf / restructuré |
|--------------------------|--------------|--------------------|
| Part-Dieu non IGH        | 290          | 370                |
| Part-Dieu IGH*           | 290          | 340                |
| Confluence               | 260          | 260                |
| Presqu'île Nord          | 360          | NS                 |
| Gerland                  | 205          | 240                |
| 6e                       | 300          | 380                |
| Préfecture / Universités | 350          | 260                |
| Vaise                    | 200          | 220                |
| Villeurbanne /Tonkin     | 225          | 260                |

\* IGH : Immeuble de Grande Hauteur – NS : Non significatif – En € HT HC / m<sup>2</sup> / an  
 Source : CBRE Research, T4 2025

### Investissement bureaux

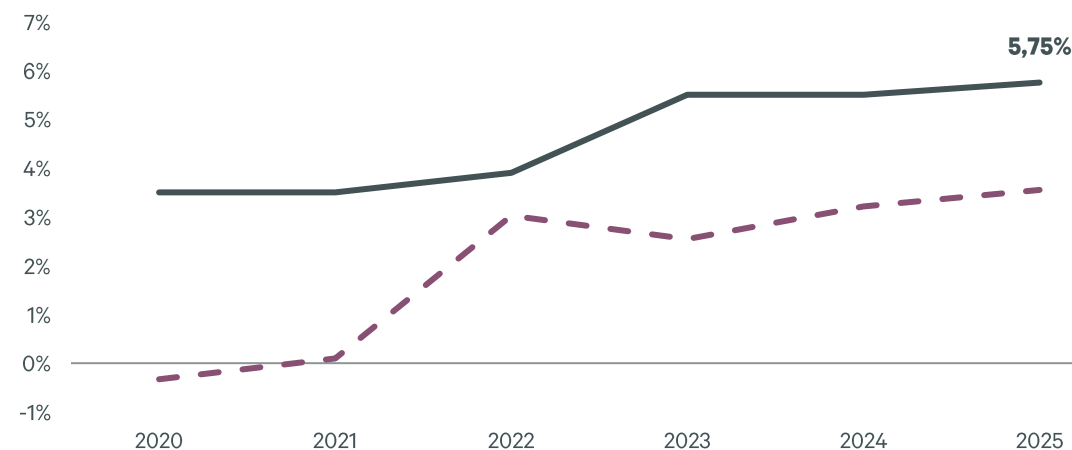
- En 2025, les volumes investis en immobilier de bureaux accusent un net repli. Au total, ce sont 271 M € qui ont été investis sur la métropole lyonnaise, soit une baisse de - 37 % par rapport à 2024.
- Le marché lyonnais, à l’instar de ce qui se passe sur le marché régional, a continué de pâtir d’une conjoncture fragile, qui amène à la prudence et à l’attentisme. L’incertitude est encore élevée sur plusieurs paramètres, notamment sur les prix dont l’ajustement semble toutefois venir à son terme. En attendant, cette instabilité limite le marketing d’actifs sécurisés, liquides et de volume unitaire élevé. Le nombre de transactions est ainsi en baisse (14 enregistrées vs. 34 en 2024), avec une disparition des deals supérieurs à 30 M €.
- La plus grande transaction concerne le rachat de parts (*share deal*) d’un actif de bureaux à Villeurbanne pour environ 30 M €.
- Les promoteurs ont été les premiers investisseurs sur le marché lyonnais avec 70 M € investis pour 7 transactions. Parmi ces transactions, plusieurs concernent des projets de rénovation ou de restructuration d’immeubles situés dans les secteurs *prime* de Lyon.
- L’exposition des SCPI a continué de reculer : elles n’ont investi que 36 M € en 2025 pour 4 transactions. Les années précédentes, elles avaient alimenté le marché de grands volumes.
- Le taux de rendement *prime* s’établit à 5,75 % à fin 2025. Il s’est décompressé de 25 points de base par rapport à fin 2024, en raison d’un besoin encore accru de liquidité et de rendement de la part des acquéreurs.

FIGURE 4 : Volume des investissements par produit



En M€  
Sources : CBRE Research, Immostat T4 2025

FIGURE 5 : Taux de rendement *prime* bureaux



Sources : CBRE Research, Banque de France, T4 2025



### Contacts

**Emmanuel BOUSSON**  
 Director  
 Tel. : +33 (0) 4 72 83 39 25  
 emmanuel.bousson@cbre.fr

**Stanislas LEBORGNE**  
 Regional Executive Director  
 Tel. : +33 (0) 1 53 64 30 45  
 stanislas.leborgne@cbre.fr

**Yves GOURDIN**  
 Investment Properties  
 Tel. : +33 (0) 1 53 64 37 16  
 yves.gourdin@cbre.fr

**Lilian CHARLES**  
 Research Consultant  
 Tel. : +33 (0) 1 53 64 22 60  
 lilian.charles@cbre.fr

**Sabine ECHALIER**  
 Director Market Research  
 Tél. : +33 (0) 1 53 64 37 04  
 sabine.echalier@cbre.fr

**Pierre-Edouard BOUDOT**  
 Executive Director – Head of Research  
 Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86  
 pe.boudot@cbre.fr

© Copyright 2026. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.