

Le marché lyonnais à la peine face à une conjoncture complexe

▼ 134 800 m² ▲ 550 300 m² ▲ 7,4 %
 Demande placée Offre immédiate Taux de vacance

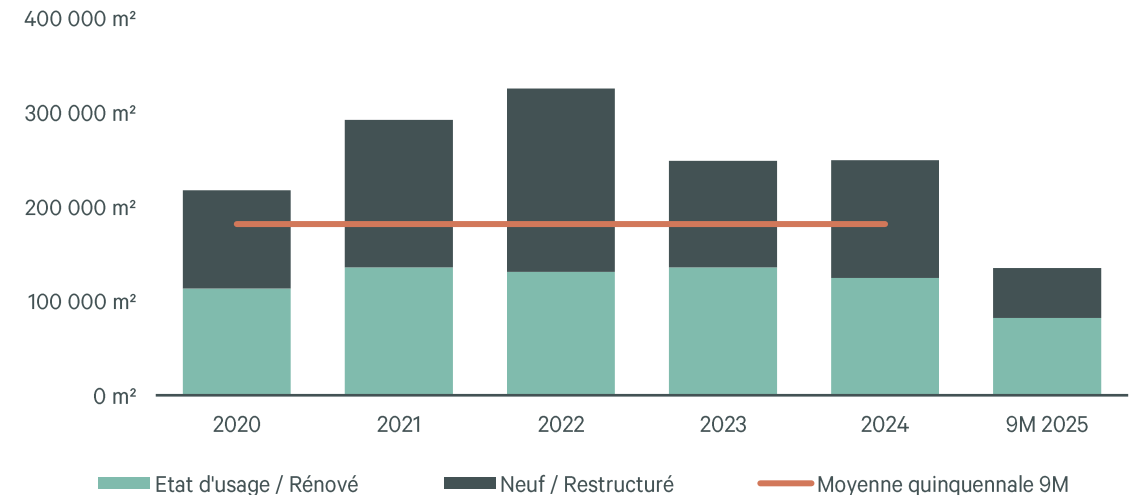
▲ 370 € ▼ 165 M € ► 5,50 %
 Loyer prime QCA (non-IGH) Volume d'investissement bureaux Taux de rendement prime

Note : La flèche indique l'évolution annuelle

Demande placée

- Le marché lyonnais des bureaux confirme son ralentissement à l'issue du 3^e trimestre. Depuis le début de l'année, les volumes placés ont cumulé 134 800 m², soit une baisse de - 14 % sur un an et de - 26 % par rapport à la moyenne quinquennale.
- En dépit des bons fondamentaux du marché, les incertitudes d'ordre conjoncturel continuent de pénaliser l'activité. Les utilisateurs adoptent des positions attentistes face au manque de visibilité, retardant la concrétisation des projets immobiliers. Les aléas politiques de la rentrée ont ainsi impacté les volumes du T3 : 32 400 m², un point bas depuis les 15 dernières années.
- Le recul des grandes transactions (> 5 000 m²) pénalise nettement la dynamique d'ensemble, les grandes entreprises repoussant leurs projets ou faisant le choix de renégocier, dans une stratégie de contrôle strict des coûts. Depuis le début de l'année, nous en comptons seulement 3 pour 15 600 m² (vs. 4 pour 29 600 m² il y a un an). Les transactions sur les petites et moyennes surfaces (< 1 000 m²) reculent également sur un an (- 20 % en volumes, - 16 % en nombre), dans le prolongement d'une année 2024 déjà compliquée pour les TPE / PME.
- La Part-Dieu (QCA) reste le secteur privilégié des utilisateurs avec 18 000 m² placés depuis le début de l'année pour 44 transactions. Les secteurs périphériques de Techlid et du Grand Est ont concentré quant à eux 24 % des volumes placés grâce à quelques transactions significatives sur des pôles tertiaires bien établis.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Sources : CBRE Research, CECIM, T3 2025

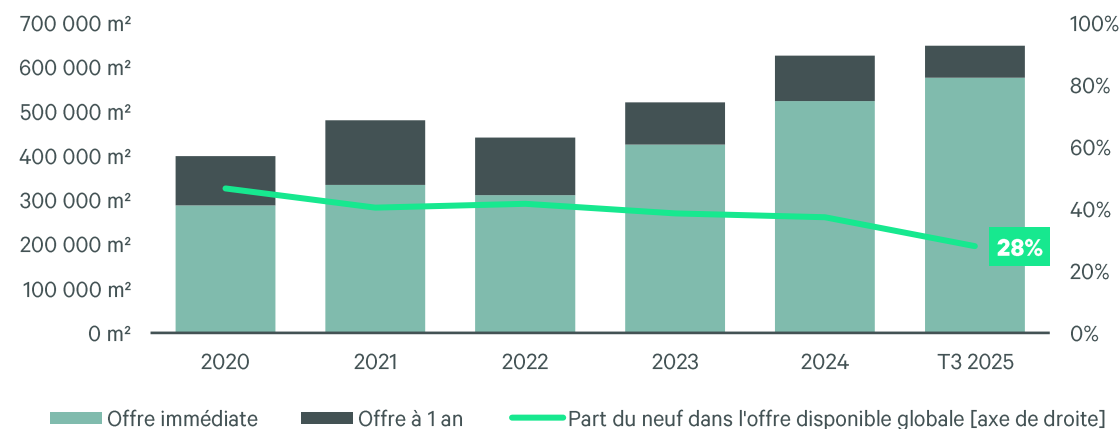
Offre

- Au T3 2025, l'offre immédiate cumule 576 700 m² sur la métropole de Lyon. Elle est en hausse de + 3 % par rapport au T2 2025 et est essentiellement constituée de produits de seconde main, situés sur la Part-Dieu et dans les secteurs périphériques. Le taux de vacance augmente pour atteindre les 7,4 % à l'échelle de la métropole.
- Les libérations continuent d'alimenter l'offre de seconde main, en particulier dans la ville de Lyon sur des lots dans des immeubles récents. La Part-Dieu est le secteur le plus offreur en surfaces de seconde main avec 66 600 m² disponibles. Dans les secteurs périphériques, notamment dans l'Est et le Nord-Ouest, les mouvements de l'offre sont limités, mais les volumes proposés restent importants (108 100 m²).
- L'offre immédiate neuve et restructurée totalise 158 800 m² sur l'ensemble de la métropole. Elle est polarisée sur la Part-Dieu (31 300 m²), récemment alimentée par la livraison du programme mixte Manufacture (2 100 m² de bureaux) en septembre 2025. Dans le secteur Nord-Ouest, ce sont 31 100 m² de surfaces neuves qui sont disponibles, un volume au-dessus des niveaux de demande exprimée sur le secteur.
- Pour le reste de l'année 2025, les quelques livraisons à venir interviendront sur les secteurs périphériques. Il faudra attendre fin 2026 pour enregistrer la livraison de programmes d'envergure à la Part-Dieu, à l'instar des immeubles M+ (25 300 m²) ou KI (20 700 m²). Au total, en 2026, la production neuve cumulera 73 400 m² à la Part-Dieu, permettant au secteur de retrouver suffisamment de surfaces pour satisfaire la demande. A court terme, aucune véritable inquiétude ne se pose sur les capacités d'approvisionnement du marché lyonnais pour répondre à la demande, même en cas d'une reprise du marché utilisateurs d'ici les prochaines années. A plus long terme, le renouvellement de l'offre va ralentir sur l'ensemble de la métropole, conséquence des difficultés du marché de l'investissement en VEFA ces 2 dernières années.

Loyers

- Pour les produits neufs et restructurés, le loyer *prime* demeure à 370 € à la Part-Dieu. Sur le reste de la métropole, les loyers sont dans l'ensemble stables, avec toutefois quelques hausses pour les produits périphériques les mieux connectés aux transports en commun.
- A l'inverse, pour les produits de seconde main, les loyers sont stables ou en légère diminution, dans le cas où les transactions sur les produits neufs se signent à des niveaux équivalents. Ainsi, à la Part-Dieu, le *prime* dans le seconde main est réajusté à 290 €.

FIGURE 2 : Évolution de l'offre disponible



Source : CBRE Research, T3 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	265
Presqu'île Nord	360	NS
Gerland	200	245
6e	300	380
Préfecture / Universités	350	260
Vaise	195	220
Villeurbanne /Tonkin	225	260

* IGH : Immeuble de Grande Hauteur – NS : Non significatif – En € HT HC / m² / an
Source : CBRE Research, T3 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 2025. 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.