

KPI LYON

Indicateurs du marché locatif et vente bureaux

T1 2025

DEMANDE PLACEÉ

44 700 m² PLACÉS
-22% vs T1 2024

16 400 m²

-18%
vs T1 2024

6 600 m²

-41%
vs T1 2024

11 500 m²

+154%
vs T1 2024

10 200 m²

-52%
vs T1 2024

De 0 à 500 m²

87

Transactions

De 500 à 1 000 m²

10

Transactions

De 1 000 à 2 000 m²

8

Transactions

Plus de 2 000 m²

4

Transactions

39%

61%

80%

20%

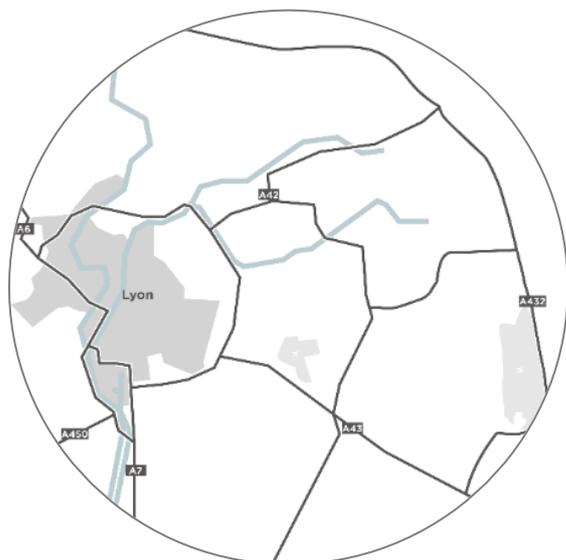
PREMIÈRE MAIN
17 400 m²
18 Transactions

SECONDE MAIN
27 300 m²
91 transactions

LOCATION
36 900 m²
93 Transactions

VENTE
8 800 m²
16 Transactions

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES



INTRAMUROS

31 700 m²

+14% vs T1 2024
72 Transactions

Dont **Part-Dieu**
8 000 m²

EXTRAMUROS

13 000 m²

-55% vs T1 2024
37 Transactions

Dont **Côtière**
5 200 m²

VALEURS LOCATIVES

De transactions, en € m²/an

	1ÈRE MAIN		2ÈME MAIN	
Lyon	245 €	+18%	202 €	+3%
- Intramuros	271 €	+21%	229 €	+8%
Part-Dieu	291 €	+4%	247 €	+23%
Lyon 6è	380 €	-	219 €	-6%
Villeurbanne-Tonkin	260 €	+33%	167 €	+5%
- Extramuros	148 €	-11%	123 €	+7%

SOURCE : Cushman & Wakefield Research / CECIM
Moyennes de valeurs faciales constatées,
Evolution vs T1 2024

Dans un environnement économique qui se dégrade, et face à de nombreuses incertitudes sur le plan national mais aussi international, le marché lyonnais débute l'année loin de ses performances habituelles avec 44 700 m² placés au T1 2025 (-22% / T1 2024 et -23% vs la moyenne décennale des T1). Le nombre de transactions (109) est également en régression de -16% à date.

Les grands gabarits font défaut malgré un nombre de transactions identique, aucune transaction > à 5 000 m² n'a été conclue. Les segments de petites surfaces sont également impactés, notamment 500 - 1 000 m². Seul le segment 1 000 - 2 000 m² fait exception, avec une progression de 154% en volume et un doublement du nombre de transactions, à date.

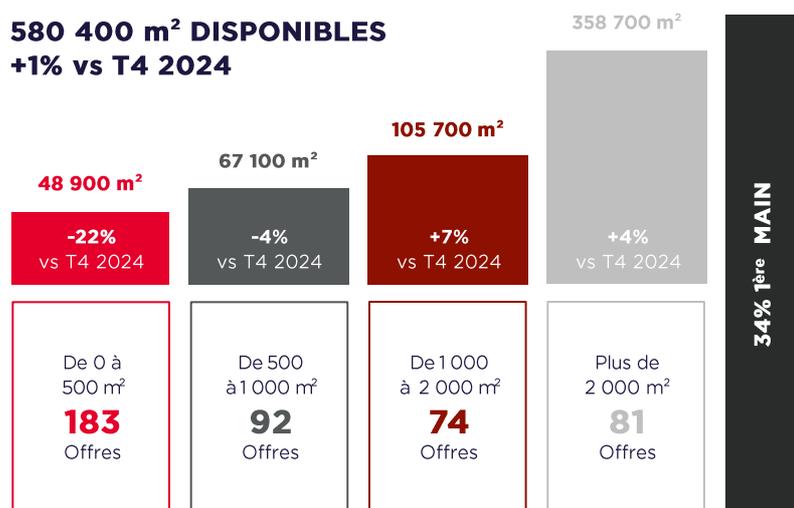
La part de surfaces placées de 1^{ère} main se réduit fortement (-44% en volume et -33% en nombre).

La recherche de centralité demeure avec 71% des surfaces commercialisées Intramuros. Le recul important à date du volume placé Extramuros s'explique par la transaction exceptionnelle établie au T1 2024 sur 12 000 m².

Malgré une performance dégradée, globalement les valeurs locatives ont progressé sur un an, particulièrement celles de 1^{ère} main qui bénéficient de l'arrivée sur le marché Intramuros d'immeubles restructurés, ainsi 2 surfaces ont été commercialisées dans l'immeuble 50 Roosevelt - Lyon 6è à hauteur de 380 €/m².

OFFRE IMMÉDIATE

580 400 m² DISPONIBLES
+1% vs T4 2024



SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

INTRAMUROS

334 700 m²

DONT 28% DE 1^{ÈRE} MAIN

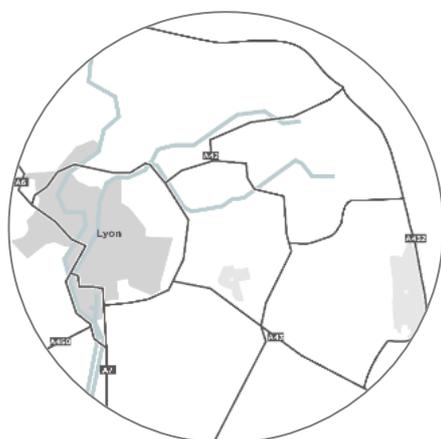
Stable vs T4 2024

EXTRAMUROS

245 700 m²

DONT 41% DE 1^{ÈRE} MAIN

+1% vs T4 2024



OFFRE FUTURE (T2 2025 - 2027)

> 1 000 m²

229 300 m²
EN PROJET ou
AVEC PERMIS

204 200 m²
EN CHANTIER

156 750 m²
DISPONIBLES
EN CHANTIER

Dont **71 000 m²**
livrables d'ici fin 2025

INTRAMUROS

139 100 m²

EXTRAMUROS

17 650 m²

SOURCE : Cushman & Wakefield Research

Le ralentissement du placement ne permet pas d'absorber efficacement l'offre qui progresse encore de +1% sur ce trimestre.

Le taux de vacance de l'agglomération s'inscrit désormais à 7,5%.

Le stock de 1^{ère} main diminue de -2% malgré 24 000 m² livrés au T1 2025, et celui de 2^{nde} main progresse de +2%.

Les différents segments de surfaces évoluent différemment, ainsi si les petites surfaces se font plus rares (-22% sur un trimestre), les autres segments progressent, notamment le segment 1 000 - 2 000 m² (+7%).

Sur un plan géographique, le volume d'offre immédiate Intramuros reste stable. Il progresse faiblement Extramuros. La répartition de l'offre entre ces 2 territoires reste identique à fin 2024 (58%/42%).

Concernant l'offre future, plus de 204 000 m² sont en chantier et livrables entre le T2 2025 et 2027. Près de 90% de ces surfaces sont situées Intramuros dont la moitié à la Part-Dieu.

Le taux de pré-commercialisation sur les surfaces attendues d'ici fin 2025 est de 20%, soit 57 200 m² encore disponibles. Et un peu plus de 133 000 m² en chantier encore disponibles devraient abonder l'offre existante entre 2026 et 2027.

Les près de 230 000 m² détectés en projet (18 000 m²) ou avec permis (211 000 m²), quant à eux, pourraient ne pas être lancés dans l'immédiat en attendant le retour de meilleurs auspices, ou être redirigés vers d'autres usages comme le résidentiel.

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 d'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.

CONTACTS

PATRICIA VEVAUD

Chargée d'Etudes Logistique & Région
+33 (0)1 53 76 80 46
patricia.vevaud@cushwake.com

ROMAIN NICOLLE

Directeur Agence de Lyon
+33 (0)4 72 74 08 91
romain.nicolle@cushwake.com