

Communiqué de presse

À Lyon, l'immobilier de bureaux amorce une phase de stabilisation

Paris, le 11 septembre 2025 – Après une année 2024 marquée par un net ralentissement, le marché lyonnais des bureaux amorce une phase de stabilisation au 1^{er} semestre 2025. Avec environ 100 000 m² placés sur six mois, l'activité reste en deçà des moyennes historiques, mais traduit une certaine résistance dans un contexte économique toujours fragile. Knight Frank analyse un marché en recomposition, où la demande se polarise entre immeubles prime et actifs secondaires en difficulté.

Les faits marquants d'un marché encore sous contrainte :

- **100 000 m² placés, en recul de 10 % par rapport au 1^{er} semestre 2024**
L'activité se situe sous la moyenne décennale (environ 130 000 m² par semestre), confirmant un marché encore contraint. La dynamique repose surtout sur les transactions de petites et moyennes surfaces, particulièrement recherchées par les PME et ETI locales.
- **Des grandes transactions toujours en retrait**
Moins de 5 signatures supérieures à 5 000 m² ont été recensées, contre une dizaine au premier semestre 2024. Ce manque de gros volumes pèse mécaniquement sur le niveau global du marché, et reflète les arbitrages des grandes entreprises dans un contexte économique incertain.
- **Un loyer prime stabilisé à 360 €/m²/an**
Ce maintien démontre la forte attractivité des immeubles neufs ou restructurés, notamment dans les quartiers centraux comme la Part-Dieu ou la Presqu'île. À l'inverse, les actifs secondaires sont confrontés à une pression accrue sur les loyers, avec des négociations plus dures et parfois des remises significatives.
- **Un taux de vacance à 6,3 %, contrasté selon les secteurs**
Si le centre-ville affiche une vacance maîtrisée grâce à un stock limité et qualitatif, la périphérie continue de souffrir avec une offre abondante et souvent inadaptée aux nouvelles attentes des utilisateurs. Ce clivage illustre la polarisation croissante du marché entre le "prime" et le "non prime".

Les clefs de lecture :

Le 1^{er} semestre 2025 confirme les tendances structurelles observées depuis deux ans :

- Polarisation du marché entre immeubles prime recherchés et actifs obsolètes, en perte d'attractivité.
- Montée en puissance des critères ESG dans les décisions d'implantation.
- Demande croissante de flexibilité avec un intérêt marqué pour des surfaces adaptées au télétravail et aux nouvelles organisations.

Malgré un volume encore inférieur à la moyenne décennale, Lyon reste le 2^e marché tertiaire français et conserve son attractivité grâce à un tissu économique diversifié et un pipeline de projets neufs qui continue d'alimenter

Knight Frank
7 Place Vendôme, 75001 Paris
+33 1 43 16 88 88

[knightfrank.fr](https://www.knightfrank.fr)

Your partners in property

l'offre qualitative. La demande se recentre sur des surfaces plus flexibles et efficaces, adaptées au télétravail et aux nouvelles attentes des utilisateurs. Les entreprises privilégient les bâtiments répondant aux standards ESG, avec un attrait particulier pour les programmes certifiés HQE ou BREEAM. Cette polarisation du marché accentue l'écart entre immeubles « prime » et actifs secondaires.

*« Le marché des bureaux lyonnais entre dans une phase charnière. Si le premier semestre 2025 a confirmé une certaine stabilisation, le second semestre pourrait marquer un tournant : plusieurs grandes transactions sont en cours de négociation et l'arrivée de programmes neufs de qualité devrait renforcer l'attractivité de la place lyonnaise », souligne **Magali Marton, Directrice Etudes & Recherche de Knight Frank.** « Bien sûr, les incertitudes liées au contexte politique et économique pourraient ralentir les prises de décisions pour les sujets les plus emblématiques ».*

Contacts Presse :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères
01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63 | galivel@galivel.com
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - - www.galivel.com

Contact Knight Frank :

Magali Marton – Directrice Études & Recherche
06 12 17 18 94 | magali.marton@fr.knightfrank.com

Mathilde Capbern – Directrice Marketing & Communication
07 63 04 46 30 | mathilde.capbern@fr.knightfrank.com

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 20 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 600 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec plus de 100 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), l'investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

7, place Vendôme, 75001 Paris
www.knightfrank.fr