Communiqué de presse

Valeurs locatives bureaux et stations de métro / tramway

à Lyon et à Marseille

Neuilly-sur-Seine, le 19 novembre 2026 – Comme chaque année, le département Études & Recherche de Cushman & Wakefield France actualise son analyse des valeurs locatives de bureaux autour des stations de métro et de tramway de Lyon et de Marseille. Les offres de bureaux de plus de 200 m² disponibles sur ces deux marchés ont été analysées en novembre 2026.

DEUX MARCHÉS RÉGIONAUX, DES RESSORTS LOCATIFS DISTINCTS

À Lyon, le contexte politique et économique national continue de peser sur le marché des bureaux. Les entreprises avancent avec prudence et reportent leurs décisions, ce qui freine la demande locative, en recul de 25 % au cours de 9 premier mois de l'année, tandis que l'offre poursuit sa progression. Les valeurs affichées résistent toutefois et demeurent globalement stables : le loyer moyen autour des stations de métro et de tramway s'établit à 227 €/m²/an.

La centralité reste le principal critère de choix des entreprises, notamment pour faciliter l'accès des collaborateurs au bureau. La Part-Dieu conserve ainsi sa position de premier quartier tertiaire de la métropole, avec un loyer prime de 390 €/m² et le volume placé le plus important. D'autres secteurs bien connectés constituent des alternatives : Confluence propose une offre neuve autour de 270 €/m², Gerland des programmes neufs entre 250 et 265 €/m², tandis que Vaise affiche des valeurs de seconde main comprises entre 170 et 180 €/m².

> *« À Lyon, les entreprises restent particulièrement attentives à la centralité, à la connectivité et à la qualité d'usage des immeubles. La Part-Dieu confirme son statut de premier quartier tertiaire de la métropole, tandis que Confluence, Gerland ou Vaise offrent des alternatives bien desservies et adaptées à des stratégies immobilières plus sélectives. La livraison d'immeubles neufs ou restructurés, répondant à des standards élevés notamment en matière d'ESG et de services, contribue à soutenir les valeurs dans un marché où les décisions restent prudentes. »*, commente **Mikael Courcaud, Head of Agency Lyon**

À Marseille, l'offre tend à augmenter, mais le taux de vacance reste contenu à 4,1 % et les surfaces neuves représentent moins de 14 % de l'offre immédiate. La rareté des bureaux de première main de qualité contribue ainsi au maintien des valeurs. Le loyer moyen autour des stations de métro et de tramway reste stable, aux alentours de 190 €/m²/an.

Les évolutions demeurent contrastées selon les secteurs. À Euroméditerranée, les valeurs de seconde main restent stables. À proximité de la gare, elles sont orientées à la hausse, soutenues par la livraison récente de l'immeuble ADRIANA et la commercialisation de l'opération NEWDELEC. Dans le sud, notamment autour de Périer et du Prado, les valeurs progressent grâce à une offre de seconde main qualitative, à l'image de l'immeuble LE VIRAGE. À l'inverse, le centre-ville connaît des ajustements à la baisse, liés à la qualité de l'offre actuellement disponible.

« À Marseille, la rareté de l'offre neuve et récente de qualité continue de soutenir les valeurs, même si le volume d'offres tend à progresser. Le marché reste toutefois très segmenté : Euroméditerranée fait preuve de stabilité, tandis que les secteurs de la gare et du sud marseillais bénéficient de dynamiques plus favorables. Le centre-ville connaît, de son côté, un ajustement qui reflète davantage la qualité du parc disponible. », commente **Lucile de Malet, Head of office Aix Marseille Provence**

TOP 3 DES VALEURS LOCATIVES PAR STATION DE MÉTRO / TRAMWAY (EN €/M²/AN)

LYON

Station	Valeur moyenne
Gare Part-Dieu – Vivier Merle (B, T1)	**367 €**
Place Guichard – Bourse du Travail (B)	**367 €**
Foch (A)	**333 €**

MARSEILLE

Station	Valeur moyenne
Euroméditerranée – Le Silo (T2, T3)	**260 €**
Arenc – Euroméditerranée (T2, T3)	**250 €**
Joliette (M2, T2, T3)	**250 €**

Méthodologie

Méthodologie affinée par calcul de pondération par les surfaces et par corrections à dire d'expert. Les valeurs affichées correspondent, pour chaque station, à la moyenne des valeurs locatives des bureaux >200 m² à l'offre. Ces valeurs s'entendent hors charges et hors taxes et sont pondérées par les surfaces. Les valeurs sont référencées par les offres définies à un instant T sur le marché. Rayon d'échantillonnage de 600 mètres autour des stations.

-FIN-

CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE
Galivel & Associés
Carol Galivel / Doriane Fougères / Tiphanie Rouaud
galivel@galivel.com
Tel : +33 1 41 05 02 02

À propos de Cushman & Wakefield

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs français et internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec près de 53 000 collaborateurs, 350 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 10,3 milliards de dollars en 2025, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Animé par la conviction que l'excellence est un objectif permanent exprimé à travers son positionnement de marque « Better never settles », le groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com