CUSHMAN & WAKEFIELD

VALEURS LOCATIVES & STATIONS DE MÉTRO / TRAM LYON



ÉDITION 2026 - 2027

A RETENIR

Valeur des lignes de métro

(**valeur top**[1]/valeur moyenne[2] - évolution sur 1 an)

M	A	**333 € =**	263 € ↗
M	B	**367 € ↗**	250 € ↗
M	D	**327 € =**	227 € =

Marché de bureaux lyonnais : la prudence domine, les loyers résistent

Le contexte politique et économique national continue de peser sur le marché de bureaux de la métropole lyonnaise. Les entreprises avancent avec précaution et reportent leurs décisions, ce qui freine la demande locative (-25% aux 3 premiers trimestres), alors que l'offre, elle, continue de croître.

Les loyers affichés restent néanmoins globalement stables, avec un loyer moyen autour des stations de métro à 227 €/m²/an, grâce notamment à la livraison d'immeubles neufs ou restructurés, conçus selon des standards toujours plus élevés, en particulier en matière d'ESG. Ces bâtiments, plus sobres en énergie, se louent à des valeurs prime, et leurs occupants réalisent des économies substantielles sur les charges, par comparaison avec des immeubles de seconde main plus énergivores. Étant également plus serviciels, ils permettent aux utilisateurs de réduire leurs surfaces privatives.

Le critère majeur des entreprises demeure la centralité. Elle facilite le retour des salariés au bureau grâce à la connectivité des transports. Sans surprise, la Part-Dieu reste le premier quartier de la Métropole, tant sur le loyer prime (390 €/m²) que sur le volume placé.

D'autres quartiers intramuros, un peu moins centraux mais très bien connectés, offrent des alternatives intéressantes :

- Confluence : de l'offre neuve autour de 270 €/m² ;
- Gerland : des programmes neufs entre 250 et 265 €/m² ;
- Vaise : de la seconde main autour de 170-180 €/m².

(1) Loyer le plus élevé parmi les stations pour lesquelles une valeur est référencée
(2) Moyenne des loyers des stations pour lesquelles une valeur est référencée

31 stations disposent d'une valeur publiée.



Source : Cushman & Wakefield
Valeurs locatives de l'offre > à 200 m². Novembre 2026
Lyon Intra-muros.
Ces valeurs s'entendent hors charges et hors taxes.
Méthodologie : moyenne des loyers des offres pondérée par les surfaces, loyers extrêmes écartés ; valeur estimée par modèle lorsque les offres sont insuffisantes. Les valeurs sont référencées par les offres définies à un instant T sur le marché. Rayon d'échantillonnage : 600 m ; pas d'élargissement du rayon.

CARTE DES VALEURS LOCATIVES

CUSHMAN & WAKEFIELD

Better never settles

VALEURS LOCATIVES & STATIONS DE MÉTRO / TRAM LYON

Avertissement : Ce document diffuse des informations à caractère général. Les informations et images utilisées ne sont pas contractuelles. Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité des auteurs et / ou de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Cette publication est la propriété de Cushman & Wakefield. 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.

© 2026 CUSHMAN & WAKEFIELD, 185 av. Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine



CONTACT :

MIKAEL COURCAUD

Head of Agency Lyon

+33 (0)6 09 67 26 06

mikael.courcaud@cushwake.com