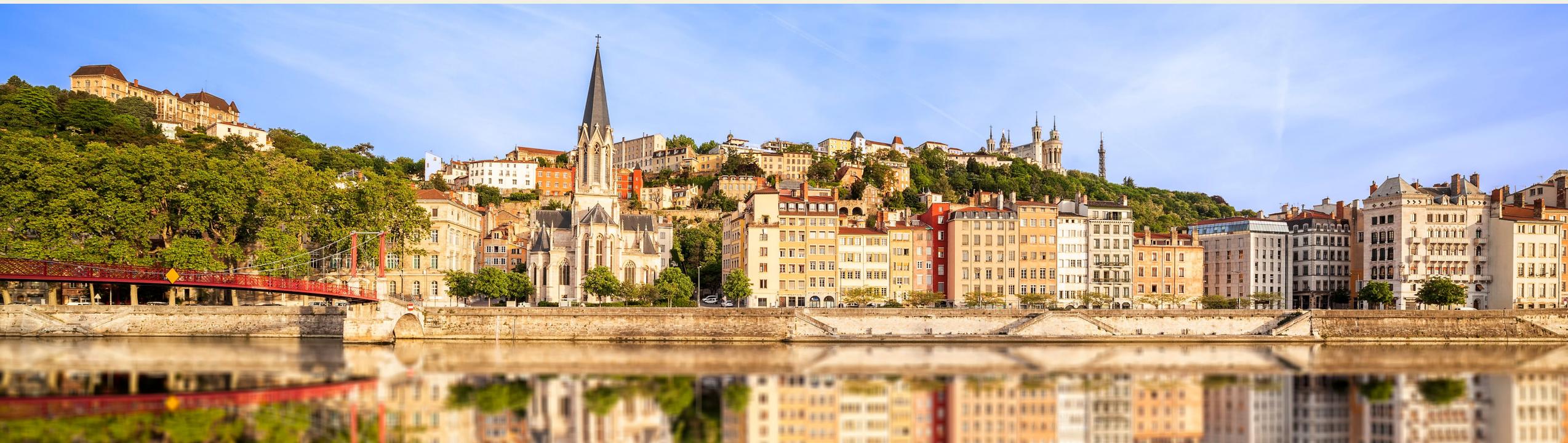


Le marché des bureaux du Grand Lyon

S1 2025

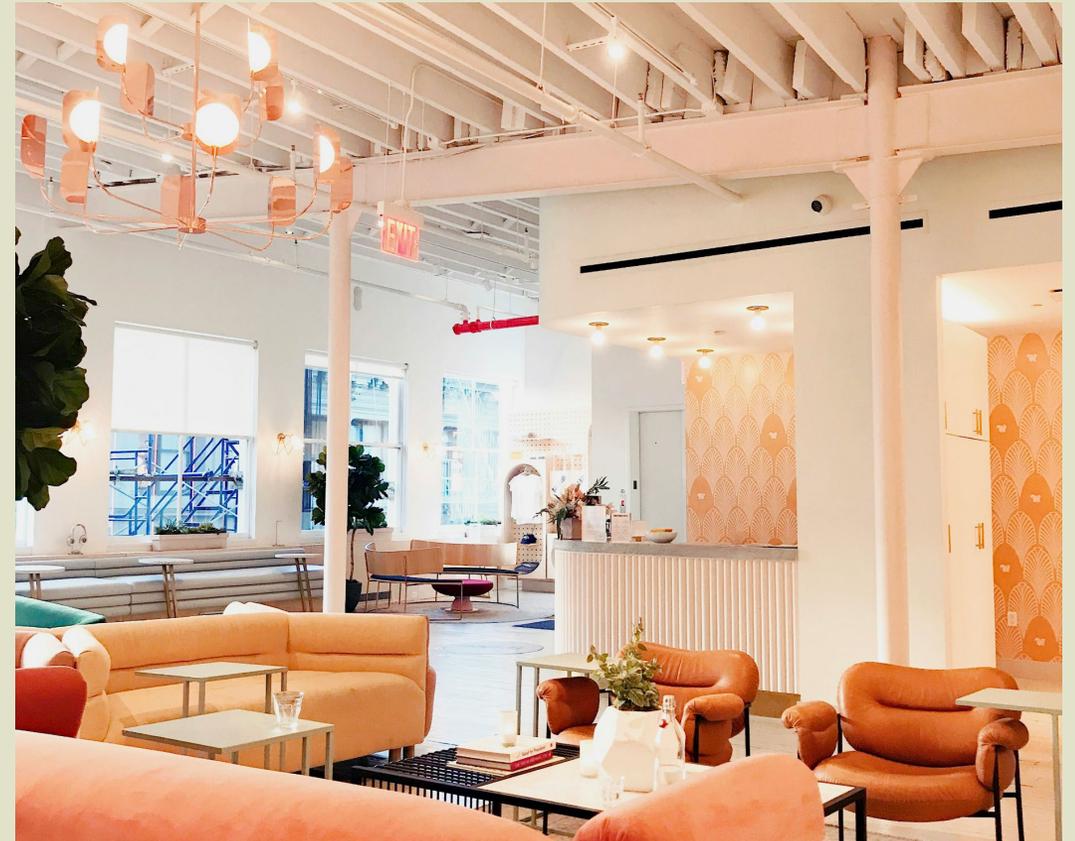
Locatif & investissement

knightfrank.fr/etudes/



Sommaire

01. Contexte économique	p.03
02. Marché locatif	p.07
03. Investissement	p.15
04. Définitions	p.20



01. Contexte économique



Vents contraires sur la conjoncture économique en 2025

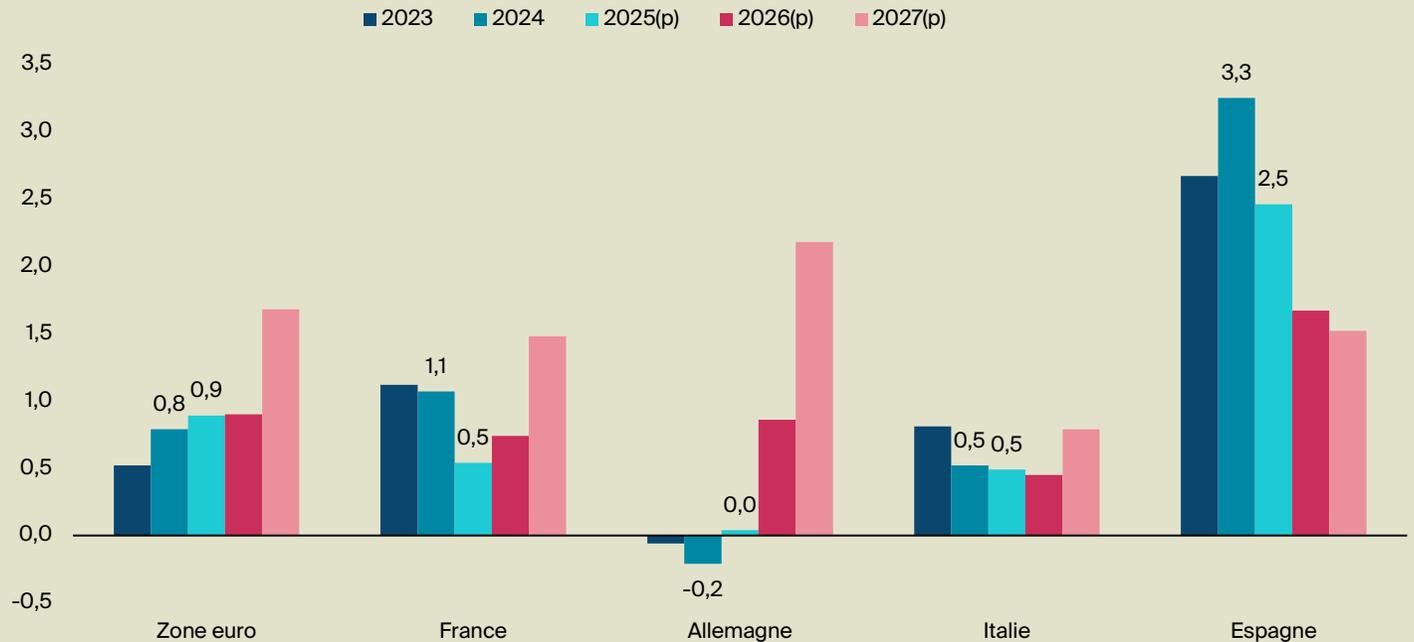
Des vents contraires continuent de souffler sur la conjoncture économique mondiale en 2025 et très certainement au-delà. Les conflits armés se multiplient et concernent un nombre croissant de zones géographiques en Europe mais aussi plus largement en mer de Chine ou au Moyen Orient avec l'attaque israélienne sur le territoire iranien. Ces tensions géopolitiques viennent s'ajouter à un climat électrique initié par le président Trump quant aux droits de douanes des importations aux Etats-Unis.

L'économie nationale est, quant à elle, dominée par la résurgence du débat sur les orientations budgétaires de 2026 qui doivent acter un plan d'économies de près de 40 milliards d'euros. Les discussions au Parlement pourraient tourner court en cas de motion de censure alors que le Président vient tout juste de retrouver la capacité de dissoudre l'Assemblée nationale...hypothèse qu'il n'exclut pas de son propre aveu.

Il n'en fallait pas plus pour que les perspectives économiques déjà faibles en attendant un rebond en 2026 et 2027 soient fragilisées avec effet immédiat en 2025...tant en France que dans les autres pays européens. Il en ressort une croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) de +0,5% en 2025 et +0,8% en 2026 pour la France, et de +0,9% pour la zone Europe dans son ensemble pour les 2 prochaines années. L'Allemagne et l'Italie devront affronter un exercice 2025 difficile avec une croissance nulle pour la première et +0,5% pour la seconde. Seule l'Espagne tire son épingle du jeu et affiche une résilience certaine (+2,5% de croissance du PIB attendue en 2025 par exemple).

PIB en Zone euro

En %, en glissement annuel



Source : Oxford Economics / (p) projections

Pessimisme ambiant et durable pour les chefs d'entreprise

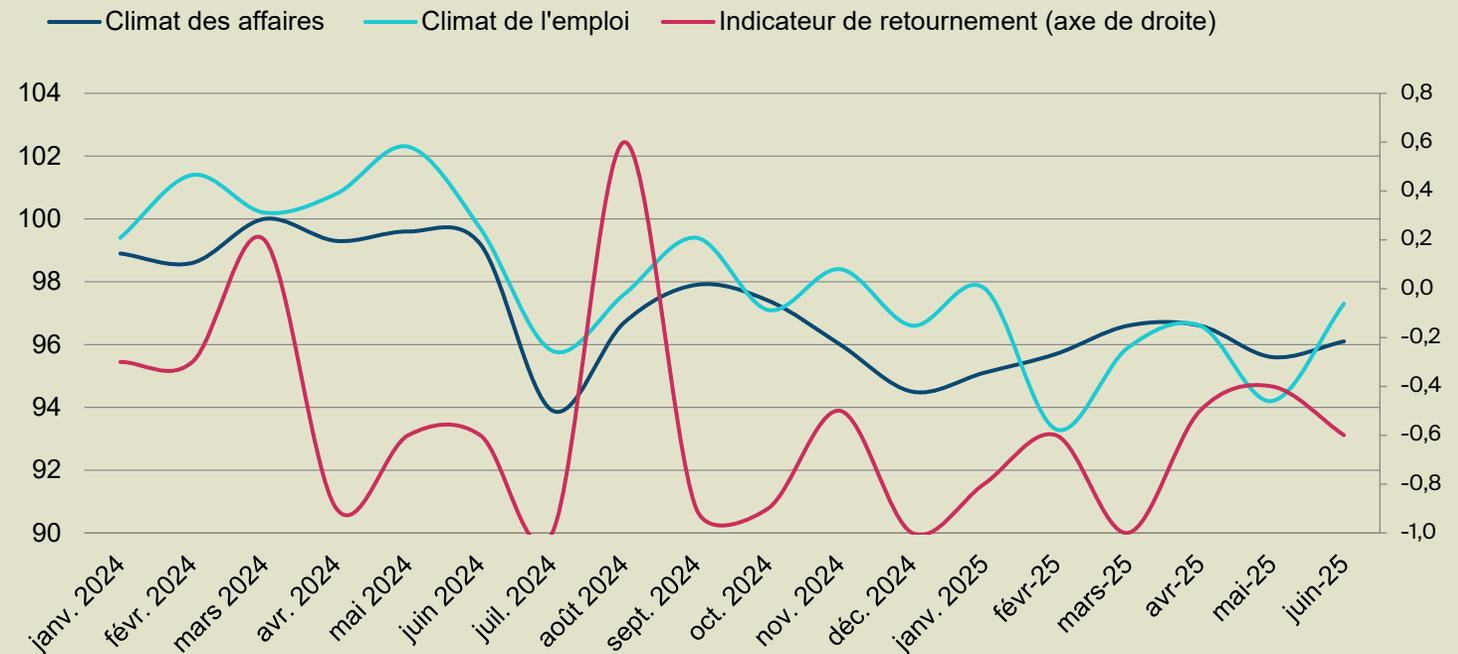
Sans grande surprise, l'indicateur du climat des affaires qui avait repris une tendance haussière depuis janvier 2025, est à nouveau orienté à la baisse, suivant ainsi une actualité géopolitique changeante d'un mois sur l'autre. Le conflit israélo-iranien pèse indéniablement sur le climat des affaires, passé sous la barre des 96 points en mai dernier.

Les chefs d'entreprise dans le commerce de gros, l'industrie et les services sont globalement plus pessimistes que la moyenne, alors que, du côté du bâtiment et du commerce de détail (anticipation d'un rebond dans les intentions de commandes), l'opinion est plus optimiste avec des scores proches des 100 points.

Après sa chute de près de 5 points en février dernier, le climat de l'emploi renoue avec une tendance plus porteuse pour atteindre un score de 97 à mi-année, une tendance portée essentiellement par un rebond observé dans les services.

Dans ce contexte particulier marqué par un niveau maximal d'incertitudes, l'indicateur de retournement reste durablement en territoire négatif : la perspective d'un redressement esquissé au printemps laisse désormais la place à une probable décélération de l'économie (-0,6 en juin 2025) attendue par les chefs d'entreprise dans les prochains mois. Obtenu au travers d'une enquête d'opinion, cet indicateur traduit bien le pessimisme ambiant de ces agents économiques en mal de repères positifs.

Climat des affaires et de l'emploi & Indicateur de retournement



Indicateurs économiques de la France

En % des variations annuelles	2023	2024	2025 (Prévisions)	2026 (Prévisions)	2027 (Prévisions)
PIB France	1,1 %	1,1 %	0,5%	0,7 %	1,5 %
Taux de chômage	7,3 %	7,4 %	7,6 %	7,7 %	7,4 %
Créations nettes d'emplois ('000)	321	175	- 19	52	194
Climat des affaires (fin de période)	98,4	94,5	96 (juin)	-	-
Investissement des entreprises	2,5 %	- 1,2 %	- 0,5 %	1,2%	1,8%
Défaillances d'entreprises ('000)	56,7	65,7	66,9 (Mai 2025)	-	-
Exportations	2,8%	2,4 %	-0,1 %	2,4 %	2,3 %
Importations	0,1%	- 1,3 %	1,3 %	2,3 %	3,0 %

Source : Oxford Economics pour le PIB, Insee, projections de la Banque de France de juin 2025

02. *Marché locatif*



Résilience du locatif en bureau A la peine en investissement

Le contexte économique aussi chahuté qu'incertain aura eu raison de la dynamique sur le marché des bureaux dans la région lyonnaise qui signe un 1er semestre 2025 assez résilient avec un peu plus de 100 000 m² placés, soit un recul de 14%. Accentuation des prises à bail au détriment de l'acquisition, recentrage sur les secteurs du centre ville, baisse de la taille moyenne des signatures sont autant de signes de décisions immobilières prises en minimisant les risques pour répondre aux besoins immédiats. Les valeurs locatives restent globalement stables alors que les prix de vente se corrigent à la marge sur fond d'offre immédiate sous contrôle (7% de taux de vacance).

Le marché de l'investissement, quant à lui, peine à confirmer son rebond; les volumes de transactions ont été très faibles ce semestre de l'ordre de 101 millions d'euros, dont seulement 54 millions d'euros pour les bureaux et aucune activité sur le segment des commerces. Ce sont donc les locaux d'activité et les entrepôts logistiques qui ont animé un marché, essentiellement actif sur le créneau de 5 à 30 millions d'euros unitaires. Les fonds d'investissement continuent de consolider leurs positions dans la Capitale des Gaules profitant ainsi du désengagement des OPCI/SCPI et de quelques sale & lease back.



Zoom sur les chiffres clés du marché lyonnais



100 500 m²

**Demande placée placée
au 1er sem. 2025**
-14% sur un an



226 signatures

**Nombre de transactions
au 1er sem. 2025**
-17% sur un an



7%

Taux de vacance à mi 2025
Après 6,0% fin 2024



375 €/m²/an

Loyer Prime mi 2025
Stable sur un an

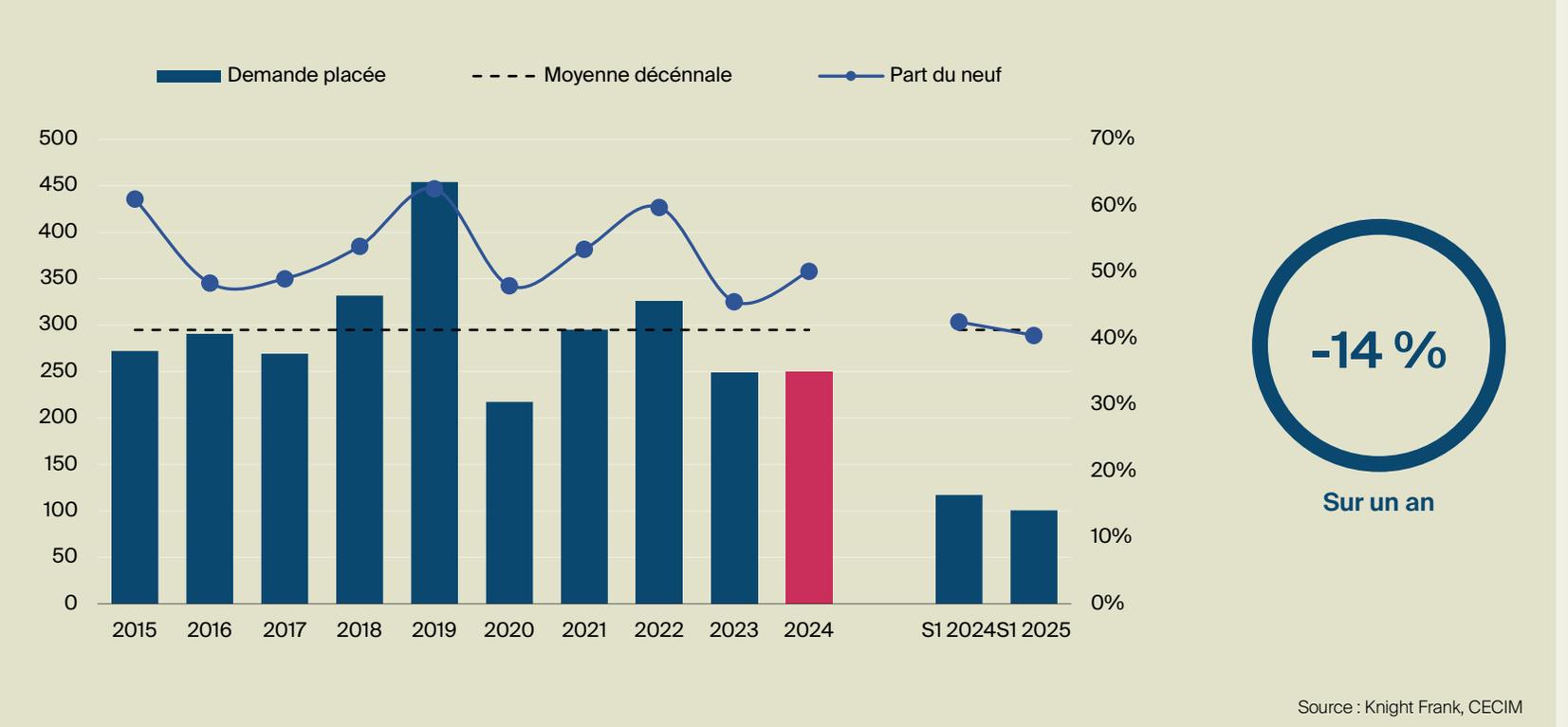
Ralentissement des transactions au 1er semestre 2025

Au cours du 1^{er} semestre 2025, le marché des bureaux de l'agglomération lyonnaise aura écoulé près de 100 500 m² tant via des prises à bail que des cessions de surfaces tertiaires. Ce résultat met en évidence un recul de 14% du volume des transactions en un an, dans la lignée du marché tertiaire francilien (-12%).

Le nombre de transactions est en recul d'une année sur l'autre (-17%) avec 226 signatures recensées pour les 6 premiers mois de l'année avec une taille moyenne des mouvements de l'ordre de 445 m² (à comparer à 470 m² en 2024). Les bureaux de première main (neufs ou restructurés) ont été un peu moins présents ce semestre avec une part de marché de 40% à comparer à 42% un an plus tôt et 50% sur l'ensemble de l'exercice 2024.

Le début de l'année est marqué par une bonne dynamique sur le segment des surfaces supérieures à 1 000 m² avec 24 transactions recensées pour un volume total de 51 100 m². On remarquera que si le nombre de signatures (12) est identique d'un trimestre sur l'autre, les 3 derniers mois auront vu la concrétisation de 2 prises à bail d'une surface supérieure à 5 000 m², les premières de l'année : EDVANCE dans le 7^{ème} et un cabinet de conseil en systèmes et logiciels informatiques dans le 3^{ème} arrondissement.

Demande placée de bureaux dans la métropole lyonnaise
En milliers de m²



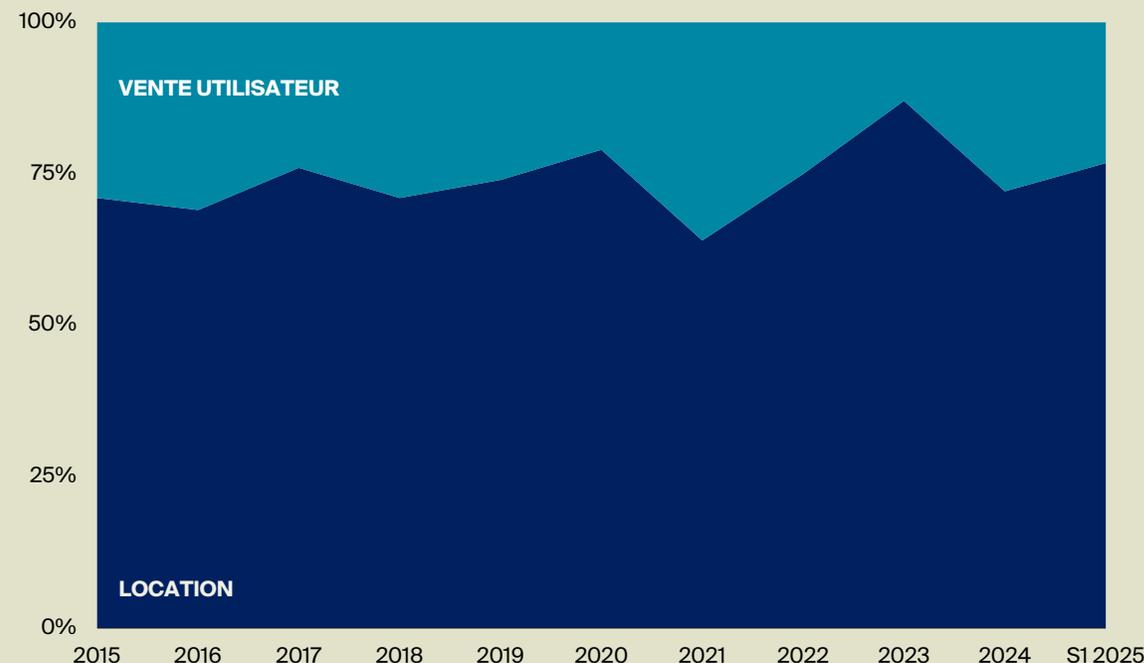
Accélération des prises à bail & Recul des ventes

Le rebond des ventes de bureaux à utilisateurs observé en 2024 ne s'est pas poursuivi au cours du 1er semestre 2025 ; elles ont en effet reculé pour ne représenter que 23 300 m², soit 23% du volume total de la demande placée (28% en 2024 et 27% en moyenne sur les 5 dernières années). La moitié de ces opérations a porté sur des surfaces inférieures à 200 m², alors qu'au-delà de 1 000 m², les signatures se comptent pratiquement sur les doigts de la main. Les acquisitions du semestre se sont localisées essentiellement en périphérie de l'agglomération lyonnaise : plus de 6 500 m² dans le Nord-Ouest, autour de 4 000 m² dans l'Est.

Les prises à bail sont donc plus présentes ce semestre dans la demande placée de bureaux dans l'agglomération lyonnaise, avec une part de marché de 77%. Le phénomène est d'autant plus sensible à Lyon intra muros où la location est le modèle dominant dans les décisions immobilières des entreprises (88% des signatures), essentiellement sur les mouvements supérieurs à 500 m².

S1 2025	MOYENNE 10 ANS
23%	27%
77%	73%

Demande placée de bureaux par typologie
dans la métropole lyonnaise, en % sur le volume total



Source : Knight Frank

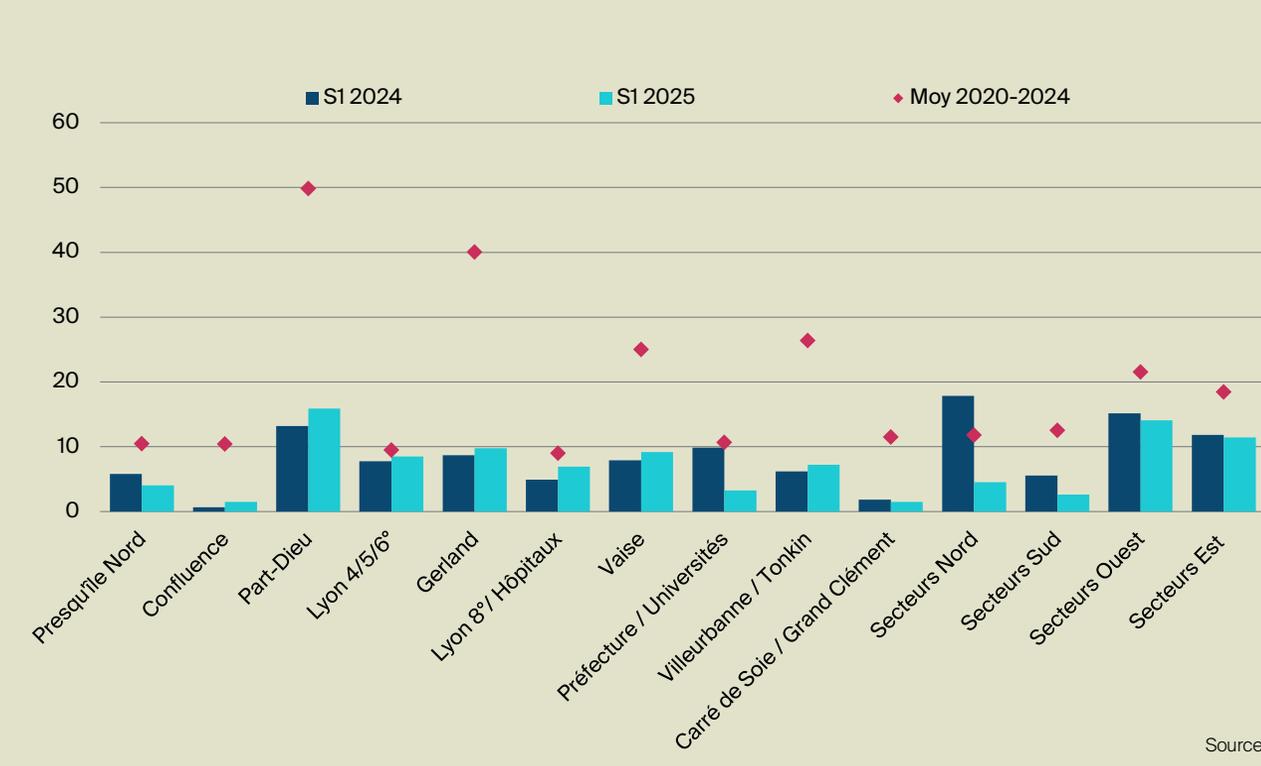
Part Dieu en tête, Retour de Gerland et Vaise

Le marché des bureaux de l'agglomération lyonnaise est traditionnellement structuré autour d'une forte concentration des transactions à Lyon Intra muros : le 1^{er} semestre 2025 s'inscrit pleinement dans cette tendance avec une répartition 68%/32% entre les secteurs centraux de Lyon et sa périphérie.

Dans le détail des micromarchés de Lyon intra muros, la Part Dieu demeure le 1^{er} pôle tertiaire avec 15 900 m² commercialisés au cours du 1^{er} semestre 2025 (35 signatures, quasi intégralement sur des surfaces inférieures à 1 000 m² de seconde main). Suivent les secteurs de Vaise et Gerland avec respectivement 9 200 m² et 9 800 m² placés depuis le début de l'année, des volumes en hausse d'une année sur l'autre. Gerland se distingue ce semestre avec 3 signatures sur des gabarits supérieurs à 1 000 m² sur 7 recensées sur la période. Les volumes de commercialisation sont en retrait sur le secteur Confluence et Carré de Soie / Grand Clément ou encore sur la Presqu'île Nord.

En périphérie (32 600 m² placés au 1^{er} semestre 2025), l'ensemble des secteurs affichent une demande placée en retrait mais dans des ampleurs variables : à la marge sur les micro-marchés de l'Ouest (-7%) et de l'Est (-3%), de façon nettement plus sensible dans le Nord (4 500 m², -75%) et dans le Sud (2 600 m², -53%).

Répartition géographique de la demande placée de bureaux dans l'agglomération lyonnaise
En milliers de m²



Source : Knight Frank, CECIM

Part Dieu en tête, Retour de Gerland et Vaise



« Lyon intra muros aura capté les 2/3 de la demande placée du 1er semestre 2025 avec la Part Dieu toujours en tête »

Antoine Rudigoz
Directeur Rudigoz & Associés

Répartition du volume placé de bureaux à Lyon intra-muros

En %, au 1er semestre 2025

Top 3 des secteurs intra-muros

23%
PART-DIEU

14%
GERLAND

14%
VAISE

Source : Knight Frank, CECIM

Rebond du loyer de 1ère main

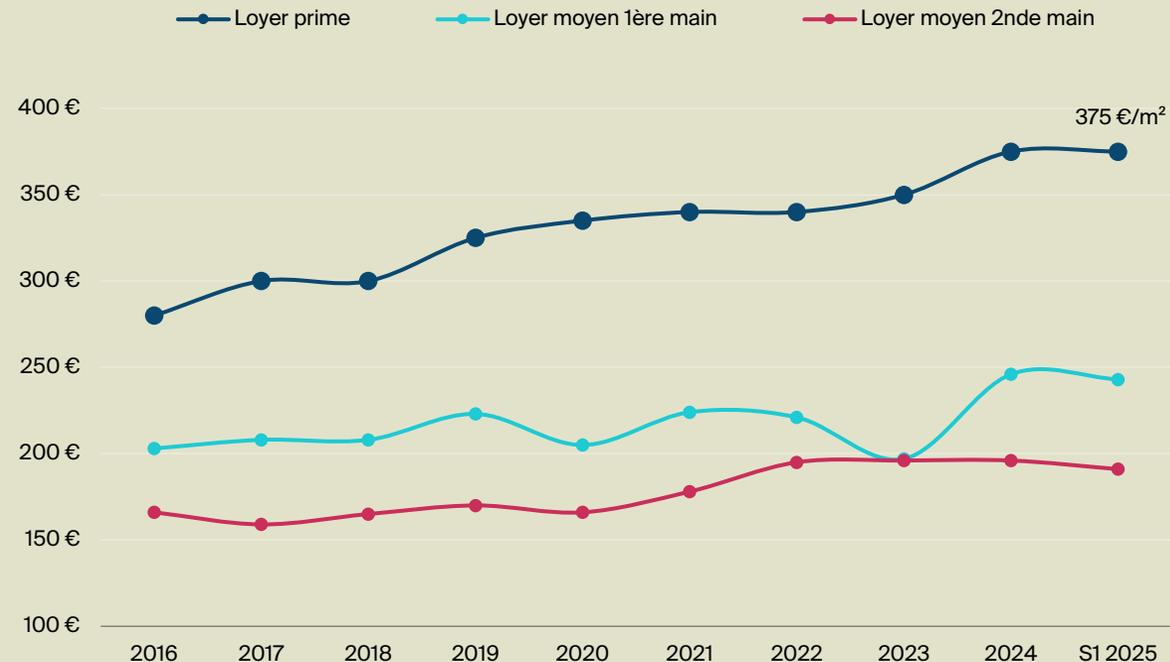
Les valeurs locatives de transactions des bureaux de première main se sont maintenues autour de 240 €/m²/an au cours du 1er semestre 2025 sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise : elles atteignent et dépassent la barre des 310 €/m²/an à la Part Dieu et même 380 €/m²/an dans le 6ème arrondissement. Les secteurs de Vaise et Gerland proposent des surfaces tertiaires à des valeurs nettement plus abordables, autour de 180 à 190 €/m²/an. En périphérie, les bureaux neufs se sont transactés en 2025 à date à des loyers compris entre 120 et 175 €/m²/an.

Le loyer de transaction de seconde main se corrige à la marge, passant de 195 €/m²/an en 2024 à 190 €/m²/an au 1er semestre 2025 (-3%). La concentration des prises à bail de seconde main à Lyon intra muros explique en partie ce positionnement, la valeur moyenne se situant autour de 210 €/m²/an avec des valeurs top à 230 €/m²/an à la Part Dieu et même 280 €/m²/an sur la Presqu'île. Les autres secteurs intramuros se positionnent entre 130 et 180-190 €/m²/an (Gerland et Vaise en particulier). En périphérie, les loyers sont nettement plus bas et s'étagent entre 120 et 160 €/m²/an.

Les prix de vente sont, quant à eux, globalement orientés à la baisse, tant pour les surfaces de seconde main (2 680 €/m² au 1er semestre 2025, -10%), que celles de première main (3 320 €/m², -5%).

Valeurs locatives de transactions bureaux à Lyon

En €/m²/an – HT/HC



Source : Knight Frank, CECIM

PRIX DE VENTE MOYEN
1er SEM 2025

3 320 €

Neuf / Restructuré

2 680 €

Seconde main

03. *Marché de l'investissement*



Zoom sur les chiffres clés du marché lyonnais



54 millions €

INVESTIS EN BUREAU
SUR AGGLOMÉRATION LYONNAISE
AU 1ER SEMESTRE 2025

SUR UN TOTAL DE
101 millions €
INVESTIS (TOUS TYPES CONFONDUS)



5,50 %

TAUX DE RENDEMENT
PRIME LYON MI 2025

APRÈS
5,25 %
À FIN 2024



40%

LES BUREAUX REPRÉSENTENT 40 % DES
VOLUMES INVESTIS EN FRANCE EN 2024
(TOUS TYPES D'ACTIFS CONFONDUS - HORS
PORTEFEUILLES NON DIVISIBLES)

Après
48%
en 2023

Petite forme pour le marché de l'investissement lyonnais

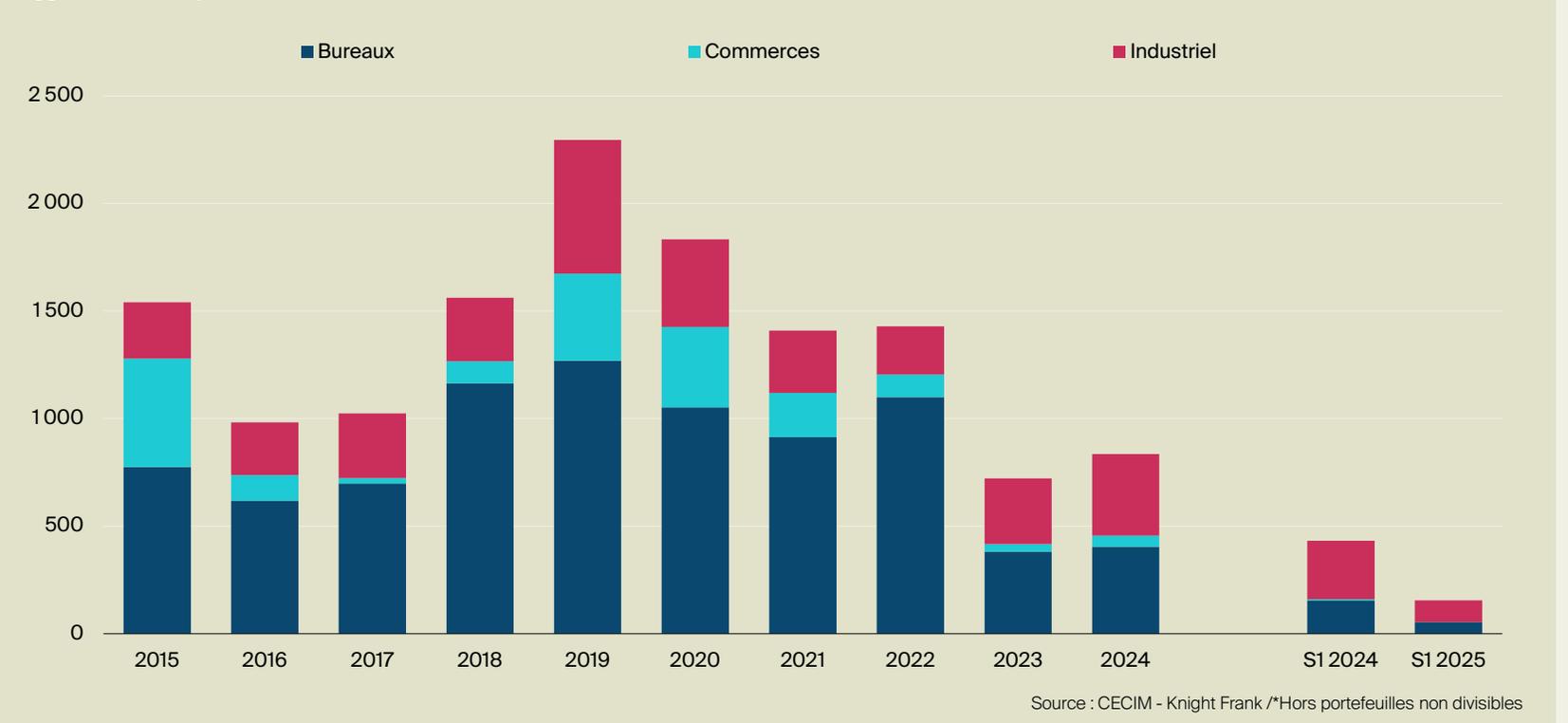
Le marché de l'investissement d'immobilier aura connu un 1er semestre 2025 de faible intensité alors même que l'année 2024 avait marqué un rebond en termes d'activité. Un peu moins de 155 millions d'euros d'actifs immobiliers auront ainsi changé de mains sur les 6 premiers mois de l'année 2025, un chiffre à comparer à 430 millions d'euros à la même période en 2024.

Dans le détail des classes d'actifs, le segment bureau traditionnellement dominant, n'a enregistré que 9 transactions pour un volume cumulé d 54 millions d'euros. C'est peu pour cette typologie d'actifs qui écoule en moyenne plus de 800 millions d'euros par sur la dernière décennie. Le constat est encore plus accablant concernant les commerces, vierges de toute activité transactionnelle ce semestre.

Le marché de l'investissement lyonnais aura donc finalement été porté par le segment industriel tant sur les locaux d'activité (51 millions d'euros engagés au travers d'une quinzaine d'opérations) que sur des actifs logistiques (4 signatures pour un montant total de 50 millions d'euros).

On peut espérer une meilleure tenue du marché sur la seconde partie de l'année 2025 avec un retour à meilleure fortune s'agissant des actifs tertiaires alors que la demande placée montre des signes de résilience et que le marché lyonnais affiche une vacance encore maîtrisée (7% de taux de vacance relevé mi-2025).

Volumes investis en immobilier d'entreprise par typologie d'actifs
Agglomération Lyonnaise, en millions d'euros

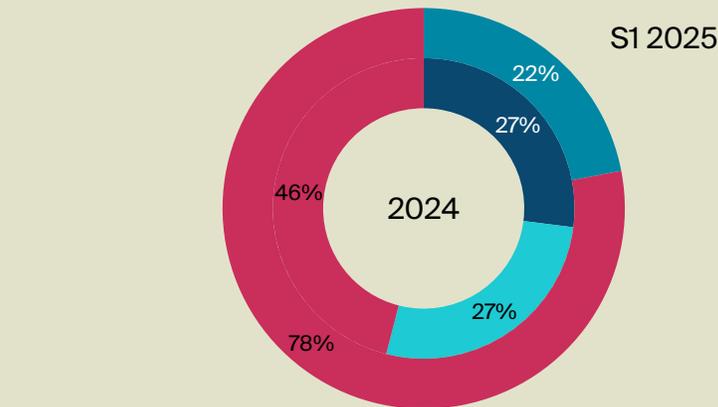


Concentration des transactions sous le seuil des 30 M€

Le volume moyen des transactions d'investissement s'est établi à 10 millions d'euros sur la première moitié de l'année 2025, contre 20 millions d'euros sur l'ensemble de l'année 2024. Cette baisse s'explique par l'absence d'opérations supérieures à 30 millions d'euros, alors que l'an passé deux transactions dépassant les 100 millions avaient été enregistrées.

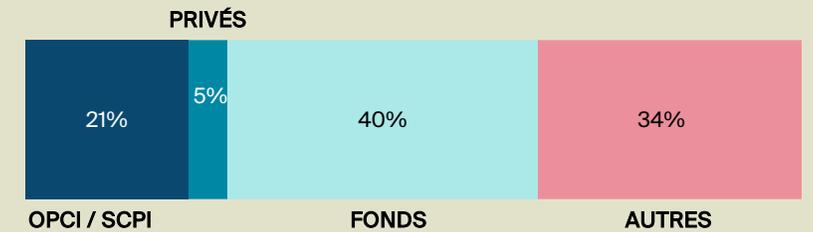
Les six premiers mois de 2025 confirment en partie les tendances déjà observées dans les profils d'investisseurs : les fonds restent actifs, tandis que l'activité des SCPI demeure limitée au regard de leurs performances passées. Les investissements des foncières et des promoteurs, eux, se maintiennent à un niveau très bas. En revanche, les investisseurs privés apparaissent plus discrets que l'an dernier.

Répartition des volumes investis en bureaux dans la métropole lyonnaise
Par tranche de montant

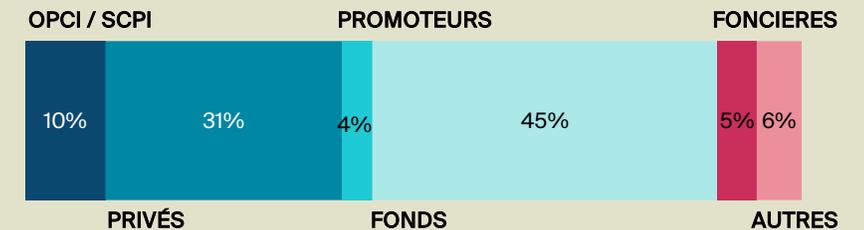


Répartition des volumes investis en bureaux dans la métropole lyonnaise
Par typologie d'investisseurs

S1 2025



2024



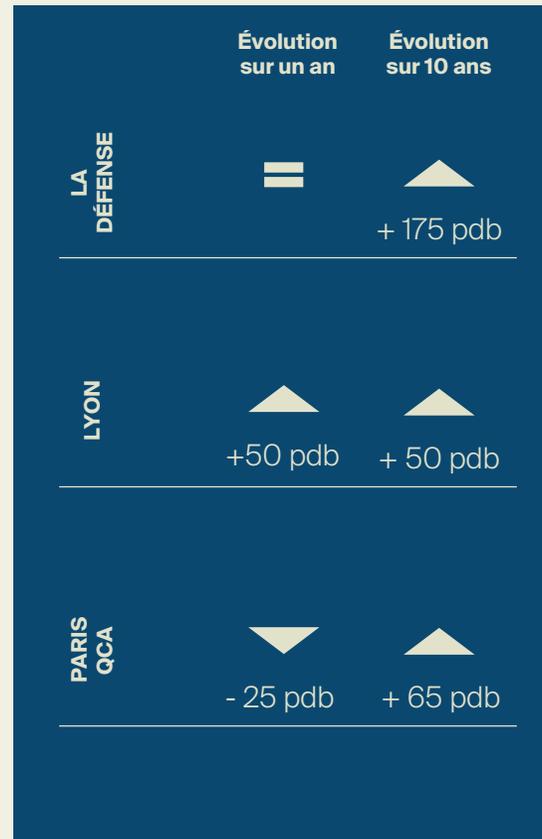
Stabilisation des taux de rendement prime

Après la forte décompression des taux prime observée en 2022 et 2023, une première inflexion a été enregistrée fin 2024, intervenant dans un contexte monétaire plus favorable.

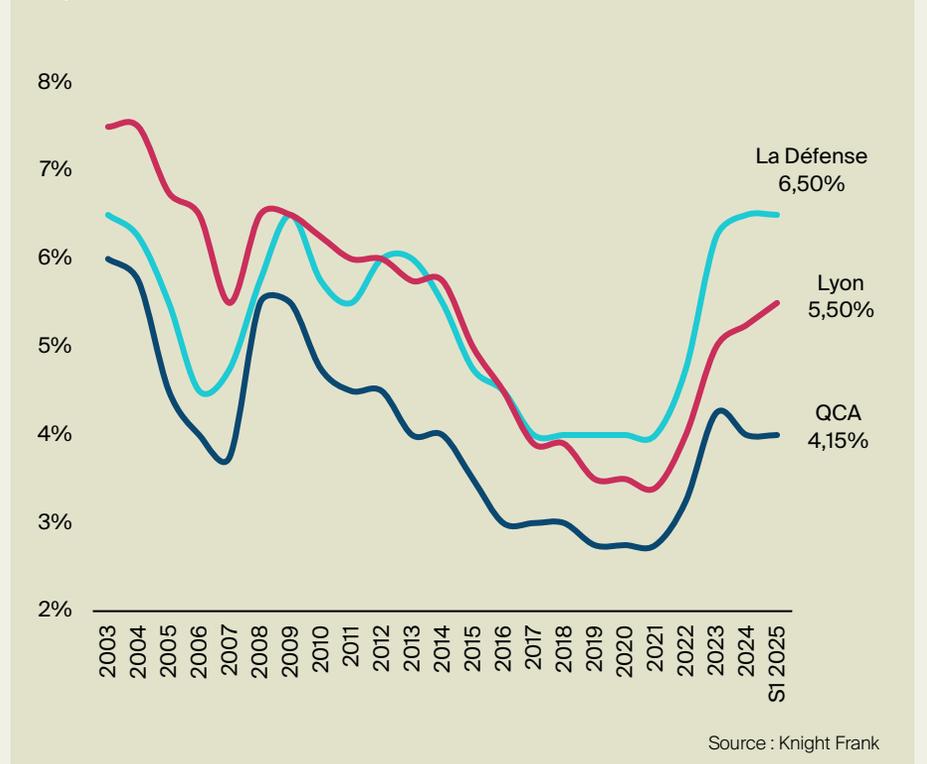
Toutefois, plusieurs facteurs de tension continuent de peser sur le marché, freinant une détente significative. En particulier, l'absence de repli durable des taux longs, notamment celui de l'OAT à 10 ans en France, constitue un obstacle majeur à une nouvelle compression des taux prime.

Ainsi, malgré des fondamentaux immobiliers globalement favorables à une baisse des taux de rendement prime dans les bureaux du Quartier Central des Affaires (QCA) parisien, leur évolution demeure fortement conditionnée par la trajectoire des taux obligataires et par la stabilisation du contexte macro-financier à l'échelle mondiale.

Dans cet environnement encore incertain, nous constatons, à l'issue du premier semestre 2025, une stabilisation du taux prime bureaux dans le QCA, dans une fourchette comprise entre 4,00 % et 4,25 %. Une dynamique similaire est observée à La Défense, avec un maintien à 6,50 %, tandis qu'à Lyon le taux prime se fixe autour de 5,50 % depuis le début d'exercice.



Taux de rendement prime bureaux à Lyon, Paris QCA et La Défense, en %



Définitions

DEMANDE PLACÉE :
Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs, y compris pré-commercialisations, clés en main et compte-propres, sous réserve de la levée des conditions suspensives.

OFFRE IMMÉDIATE :
Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.

TAUX DE VACANCE :
Rapport entre l'offre immédiatement disponible et le parc existant.

PRÉ-COMMERCIALISATION :
Prise à bail réalisée avant la livraison d'un bâtiment.

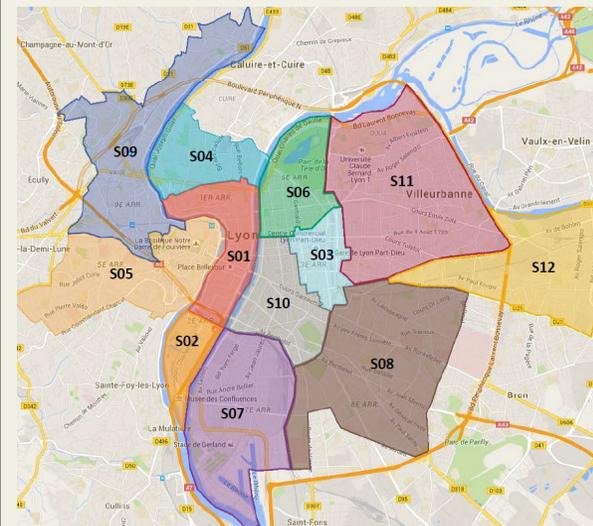
ETAT DES LOCAUX / PREMIERE MAIN ET SECONDE-MAIN :
Une transaction est considérée comme de première main si elle a lieu moins de 5 ans après la construction-restructuration d'un immeuble et que l'état des locaux est lui-même neuf ou restructuré. Une relocation dans un immeuble achevé il y a moins de 5 ans est donc qualifiée de « seconde main ».

LOYER MOYEN DE PREMIERE ET SECONDE MAIN :
Moyenne pondérée calculée à partir d'une moyenne simple calculée par tranche et qualité de surfaces en fonction de la structure de la demande placée propre à chaque secteur de marché. Ce mode de calcul permet d'éviter à l'indicateur de loyer de varier à cause de changements ponctuels de régime dans l'activité des différents marchés.

LOYER PRIME :
Moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m² aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois, toutes qualités confondues (exprimé en €/HT/HC/m²/an).

LOYER TOP :
Loyer de transactions (> 500 m²) le plus élevé observé sur les 12 derniers mois (exprimé en €/HT/HC/m²/an).

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT :
Ensemble des aménagements financiers consentis lors d'une transaction : franchise de loyer, travaux, loyers progressifs.



- S01 Presqu'île Nord
- S02 Confluence
- S03 Part-Dieu
- S04 Lyon 4^e
- S05 Lyon 5^e
- S06 Lyon 6^e
- S07 Gerland
- S08 Hôpitaux / Lyon 8^e
- S09 Vaise
- S10 Préfecture / Universités
- S11 Villeurbanne / Tonkin
- S12 Carrée de Soie / Grand Clément

Le département **Études & Recherche** de Knight Frank

propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.



Toutes les études sont disponibles sur **KnightFrank.fr**



Le marché des bureaux en Ile-de-France |
S1 2025 | Juillet 2025



Le marché de l'investissement en France |
S1 2025 | Juillet 2025



Le marché immobilier des commerces en France |
S1 2025 | Septembre 2025



Vincent Bollaert
CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Magali Marton
Partner, Head of Research

+33 (0)1 43 87 00 98
+33 (0)6 12 17 18 94

magali.marton@fr.knightfrank.com



Antoine Rudigoz
Directeur Rudigoz & Associés

+33 (0)4 72 69 03 03
+33 (0)6 78 06 81 56

a.rudigoz@rudigoz.com



Clément Rabenandrasana
Capital Market Research Senior Analyst

+33 (0)1 43 16 55 96
+33 (0)6 07 61 50 43

clement.rabenandrasana@fr.knightfrank.com

Knight Frank

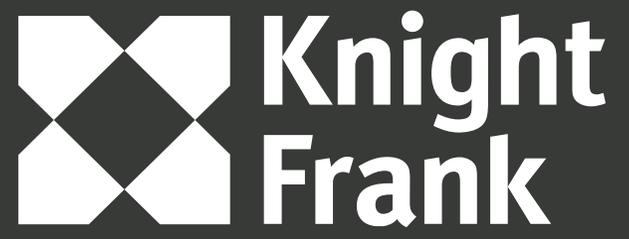
en bref

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.

+ 600 BUREAUX
+50 TERRITOIRES
20 000 COLLABORATEURS
1 RÉSEAU MONDIAL





**Knight
Frank**