



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LYON

INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES

T1 2025



01

L'actualité économique

Le brouillard s'épaissit face aux tensions géopolitiques

Déjà plus qu'incertaine en fin d'année dernière, la conjoncture économique mondiale a continué de s'assombrir en ce début d'année 2025, avec pour point d'orgue, l'annonce par Donald Trump début avril de la mise en place par les États-Unis d'Américains de droits de douane individualisés à l'encontre de l'ensemble des pays de la planète.

Cette déclaration a semé la panique sur les places financières mondiales. Ainsi, au lendemain de la prise de parole du président américain, l'indice S&P 500 a décroché de 4,84 % puis de 5,63 % le surlendemain, passant même sous les 5 000 points le 8 avril, soit une baisse de près de 700 points en moins d'une semaine.

Si l'annonce d'une suspension partielle et temporaire des droits de douane a permis un premier rebond des marchés, ils restent néanmoins fébriles, comme en témoigne la rechute du CAC 40 le 11 avril après la riposte de la Chine et sa volonté d'appliquer des droits de douane s'élevant à 125 % pour toutes les marchandises américaines.

Cet assombrissement du contexte international et le spectre d'une guerre économique globale ne doivent néanmoins pas faire oublier que le premier trimestre 2025 a également été marqué par quelques bonnes nouvelles. En effet, la Banque centrale européenne a poursuivi sa politique d'assouplissement monétaire en actant deux nouvelles baisses de ses taux directeurs. Le taux de dépôt a successivement été ajusté à 2,75 % en février puis à 2,50 % à la mi-mars, ce qui représente une baisse de 150 points de base sur 9 mois. En France, cette décision européenne a permis une nouvelle contraction du taux d'usure. Dans sa dernière publication, la Banque de France a ainsi abaissé le taux des prêts de plus de 20 ans à 5,31 %, soit un repli trimestriel de 36 points de base.

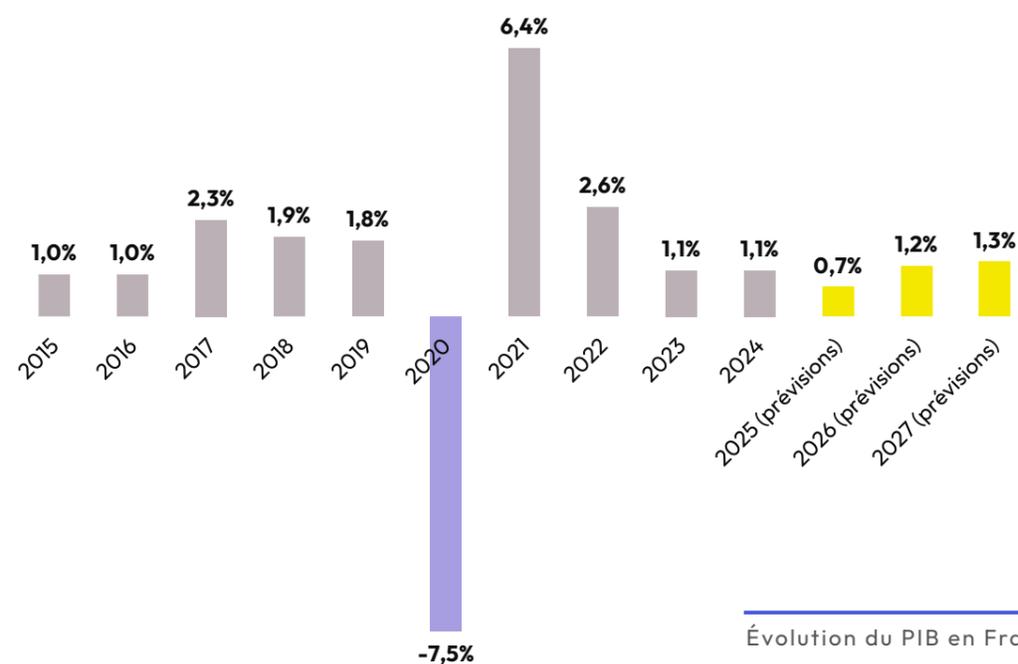
Cette amélioration macroéconomique n'a toutefois pas permis de dissiper les multiples incertitudes économiques et politiques pesant sur la conjoncture française. Ainsi, dans un contexte où la gestion budgétaire et la question de la dette restent particulièrement préoccupantes, l'OAT à 10 ans a connu de fortes fluctuations, atteignant même 3,56 % au courant du mois de mars et terminant le trimestre à 3,38 % (soit une hausse trimestrielle de 17 points de base).

Dans ces conditions, les perspectives économiques françaises demeurent pessimistes comme le souligne le niveau de confiance des chefs d'entreprise. En dépit d'une légère progression trimestrielle (+ 1,8 point par rapport à décembre 2024), l'indicateur du climat des affaires reste à 96,7 points sous sa moyenne de longue période. Ce pessimisme des entreprises françaises est également visible au niveau de l'investissement des entreprises non financières : après deux replis consécutifs (-1,1 % au troisième trimestre 2024 et -0,2 % au quatrième trimestre 2024) les dernières prévisions de l'INSEE affichent un léger rebond trimestriel en ce début d'année, de l'ordre de 0,2 %, tout en dégradant d'ores et déjà les prévisions du deuxième trimestre 2025 à -0,4 %. La tendance est similaire pour l'indicateur synthétisant la confiance des ménages : il progresse trimestriellement de 4 points (avec un léger fléchissement de 1 point en mars) mais reste, à 92 points, bien en deçà de sa moyenne de long cours.

Ces incertitudes nationales renforcées par les annonces américaines ont conduit la Banque de France à abaisser ses prévisions de croissance pour l'année 2025. Le PIB français ne progresserait que de 0,7 % contre une prévision initiale de 0,9 %. Cette estimation pourrait même être à nouveau dégradée dans les prochains mois selon l'évolution de la conjoncture internationale. La mise en application des taxes douanières laisse planer le spectre d'une guerre économique mondiale et fait craindre le retour d'une nouvelle phase inflationniste, pouvant à terme conduire vers une période de récession.

Chiffres-clés
source INSEE

▼	+ 7,3 %	Taux de chômage au T4 2024
▲	+ 0,8 %	Indice des prix à la consommation Variation annuelle en mars 2025
▲	92	Confiance des ménages Mars 2025
▼	96,7	Climat des affaires Mars 2025



Évolution du PIB en France

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEESources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE,
BANQUE DE FRANCE, INSEE, LES
ECHOS, IMPROVE

3,4 milliards €
Investissement en France
(tous types d'actif)

+ 67 %
Evolution annuelle



02

L'investissement en France

Les prémices d'une reprise durable ?

Dans la lignée du second semestre 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) confirme son timide redémarrage.

Près de 3,4 milliards d'euros ont été investis au cours des trois premiers mois de l'année, un résultat en très nette progression annuelle de 67 % (à période comparable). Rapporté à la moyenne quinquennale des premiers trimestres, il affiche cependant une baisse de 28 %, témoignant pleinement d'une conjoncture économique et immobilière toujours dégradée.

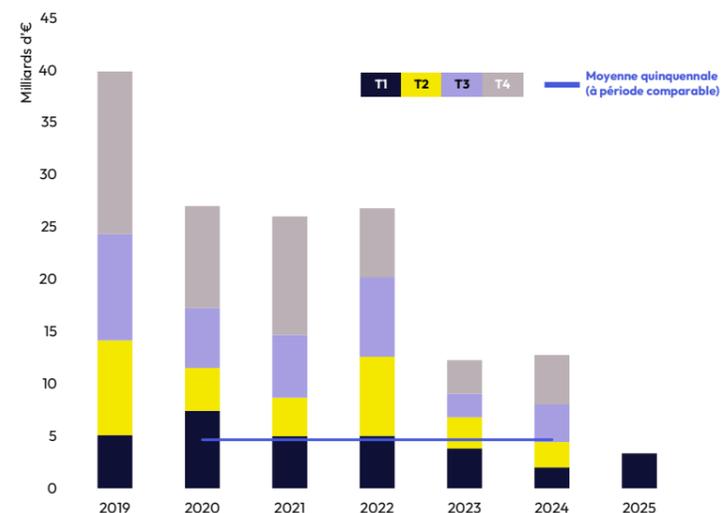
Cette performance s'explique en grande partie par la finalisation de plusieurs transactions d'envergure. Trois opérations supérieures à 200 millions d'euros ont été actées en ce début d'année : l'acquisition partielle (60 %) en portefeuille des trois *trophy assets* parisiens de KERING par ACM, MUBADALA et ARDIAN pour près de 840 millions d'euros ainsi que les arbitrages par UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD de la Tour Trinity à La Défense, reprise par NORGES BANK IM pour 380 millions d'euros, et d'une participation de 15 % du centre commercial Westfield Forum des Halles, au profit de CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER pour 235 millions d'euros.

Quatre autres transactions supérieures à 100 millions d'euros sont également recensées, permettant à ce segment de concentrer plus de 1,9 milliard d'euros, un résultat en progression annuelle de plus de 265 %, mais en léger repli par rapport à la moyenne quinquennale (- 9 % ; à période comparable).

Sur les tranches inférieures, les performances sont plus contrastées. Ainsi, les sommes échangées dans des opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros reculent de 38 % sur un an et se situent même 74 % en-deçà de la moyenne quinquennale. Bien qu'en progression annuelle de 29 %, avec près de 800 millions d'euros engagés, les montants investis pour les deals compris entre 20 et 50 millions d'euros demeurent 28 % en dessous de la moyenne sur cinq ans. Enfin, les petites opérations accusent un repli annuel de 20 %, repli qui atteint même 35 % une fois rapporté à la moyenne de long terme.

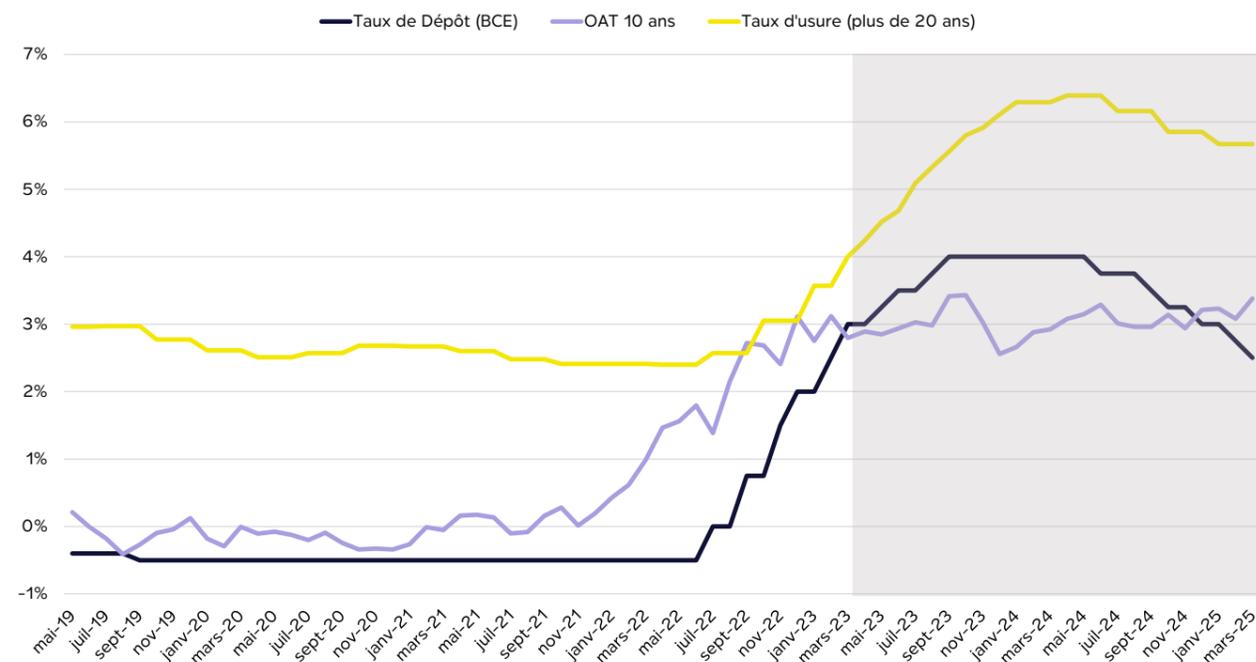
Une telle configuration de marché interroge quant au redémarrage du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise : ces grandes transactions préfigurent-elles une véritable reprise ou s'agit-il plutôt d'un épiphénomène ? S'il est encore impossible de se prononcer de manière définitive tant les incertitudes géopolitiques et économiques demeurent fortes, il existe néanmoins quelques signaux faibles encourageants tels que la volonté affichée par certains acteurs institutionnels de se repositionner sur le marché, et ce, aussi bien à l'acquisition qu'à l'arbitrage.

Sources
IMMSTAT, IMPROVE



Historique des montants investis en France

Sources
IMMSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE



03

77 millions €
Investissement dans la Métropole de Lyon
(tous types d'actif)



+23 %
Evolution annuelle
Sources : CECIM, Estimation IMPROVE.

L'investissement dans la métropole lyonnaise

Un rebond timide mais significatif

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise dans la métropole lyonnaise au premier trimestre 2025 affiche une dynamique en demi-teinte.

Les données communiquées par le CECIM indiquent un montant total investi de 76,7 millions d'euros, soit une progression de +23 % par rapport au T1 2024 (62,2 M€), mais un recul marqué de -63 % comparé à la moyenne quinquennale à période comparable. Cela traduit un nouvel élan après une année 2024 maussade, sans toutefois retrouver les volumes historiquement observés.

Plusieurs facteurs expliquent cette situation, notamment le contexte économique incertain, des taux d'intérêt encore élevés ralentissant les décisions, mais aussi une prudence des investisseurs face à une redéfinition des usages de l'immobilier tertiaire. Les investisseurs se montrent particulièrement sélectifs, quelle que soit la typologie d'actif concernées, privilégiant les actifs *prime*, bien localisés, et peu exposés aux risques de vacance ou d'obsolescence technique.

La classe d'actif des bureaux, traditionnel moteur de l'investissement en immobilier d'entreprise à Lyon, affiche au T1 2025 un volume d'investissement de 39 millions d'euros, soit -21 % par rapport au T1 2024 (49 M€), et surtout -75 % par rapport à la moyenne quinquennale. Ce recul s'explique en partie par un attentisme généralisé des investisseurs, et une interrogation persistante sur l'évolution des usages liés au télétravail et aux nouvelles attentes des entreprises. Les produits *core* situés dans les secteurs *prime* (Part-Dieu, Presqu'île, Gerland) conservent leur attractivité, à l'inverse des actifs en périphérie.

Les locaux d'activités confirment leur montée en puissance, avec 31,3 millions d'euros investis au T1 2025, contre seulement 12,9 M€ au T1 2024. Ce volume affiche une progression spectaculaire de 143 % par rapport à l'année précédente, et de 30 % par rapport à la moyenne quinquennale. Ce segment bénéficie de la résilience du tissu économique industriel local et du besoin d'infrastructures de production ou de stockage de proximité. De plus, cette classe d'actif attire des profils d'investisseurs en quête de diversification et de rendement plus élevé.

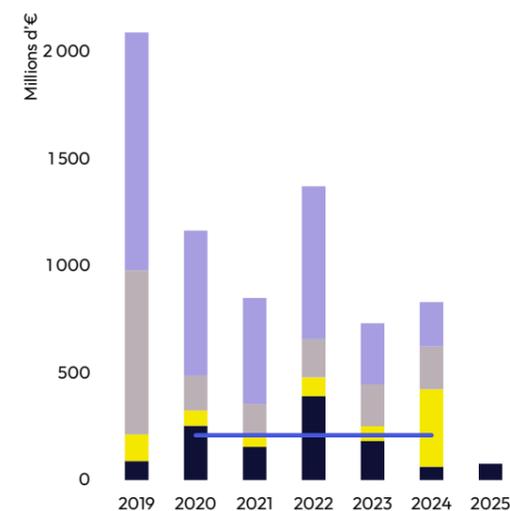
Le segment logistique enregistre 6,4 millions d'euros investis, en progression nette par rapport à T1 2024 où aucun investissement n'avait été comptabilisé. Toutefois, ce volume reste 43 % inférieur à la moyenne quinquennale. Cette performance modeste ne traduit pas un désintérêt des investisseurs, bien au contraire. La rareté de l'offre explique principalement le ralentissement des investissements sur ce créneau.

Enfin, le segment du retail est tombé en léthargie au T1 2025. Comme au T1 2024, aucun deal n'a été enregistré sur cette classe d'actif.

Au vu de ces premiers résultats encourageants, l'année 2025 s'annonce sous de meilleurs auspices que 2024. Les investisseurs reviennent progressivement et affinent leurs stratégies. Le volume global d'investissement reste modeste, mais témoigne d'un marché en reprise.

Sources : CECIM, IMPROVE

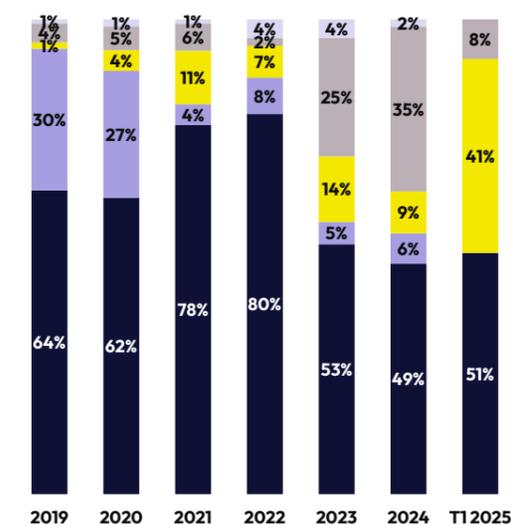
T1 T2 T3 T4 Moyenne quinquennale à période comparable



Évolution des montants investis

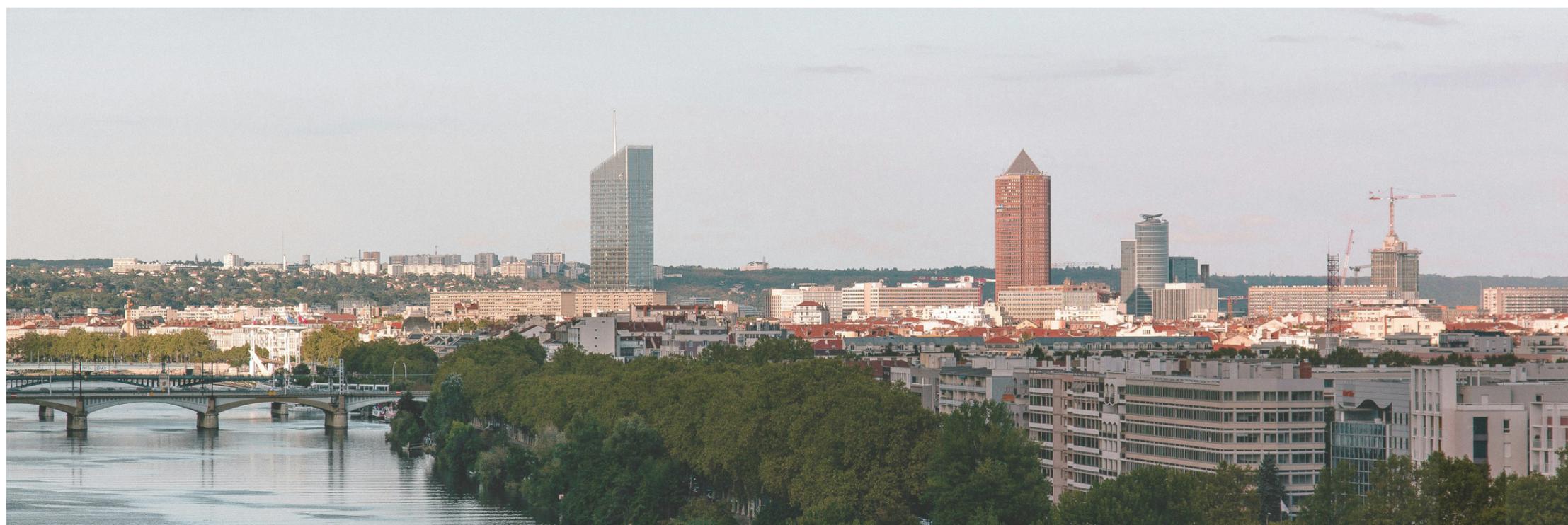
Sources : CECIM, IMPROVE

BUREAU COMMERCE ACTIVITÉ LOGISTIQUE MIXTE



Répartition par classe d'actif

Sources : CECIM, IMPROVE





04

Bureaux : le marché utilisateur

Un début d'année sans relief

Au premier trimestre 2025, le marché des bureaux lyonnais affiche des signes clairs de ralentissement. La demande placée s'élève à 44 664 m², soit une baisse de 22 % comparé au T1 2024, mais également de 19 % par rapport à la moyenne quinquennale.

L'essoufflement de la demande se traduit également en nombre, avec 109 transactions enregistrées contre 129 l'an passé. Plusieurs facteurs expliquent la contraction globale du marché, à commencer par un contexte économique incertain qui freinent la prise de décision en matière de stratégie immobilière.

L'absence de transactions > 5 000 m² pénalise fortement les résultats du T1 2025 comparé à l'an passé. Sur le créneau < 1 000 m², l'activité concède également un recul de 26 %, avec 97 transactions contre 121 au T1 2024. En revanche, l'activité transactionnelle progresse de manière significative sur le segment intermédiaire. Avec 12 transactions comprises entre 1 000 et 5 000 m² contre 7 l'an passé, ce créneau affiche une hausse annuelle de 56 %. Il s'agit là d'un signe extrêmement positif quant à l'évolution du marché.

La hiérarchie des secteurs géographiques se maintient sous l'effet des préférences des utilisateurs. Les usagers privilégient des surfaces plus petites, mais plus qualitatives. Les critères ESG (environnementaux, sociaux, de gouvernance) deviennent centraux dans les décisions de localisation, poussant la demande vers des immeubles performants énergétiquement, bien desservis, et offrant des services aux occupants.

Lyon intramuros conserve sa première place dans le classement, avec 31 650 m² commercialisés (+ 14 % en un an) et concentre 71 % de la demande placée. Les utilisateurs plébiscitent l'offre qualitative et la centralité du quartier d'affaires de la Part-Dieu, qui détient une part de marché de 18 %. À l'inverse, les marchés en périphérie sont plus à la peine. À titre d'exemple, la demande placée dans le secteur Grand Lyon Ouest recule de 68 % en un an.

Principalement alimenté par les disponibilités de seconde main, l'offre immédiate tend à augmenter comparé à l'an passé, mais la vacance reste différenciée : faible pour les immeubles *prime* ou récents, plus élevée pour les bâtiments anciens.

Dans cette configuration de marché, les valeurs locatives connaissent des orientations diverses, à la hausse dans les secteurs centraux grâce à une demande constante pour des produits neufs ou restructurés, à la baisse dans les secteurs périphériques, sous l'effet de la concurrence et des négociations à la baisse.

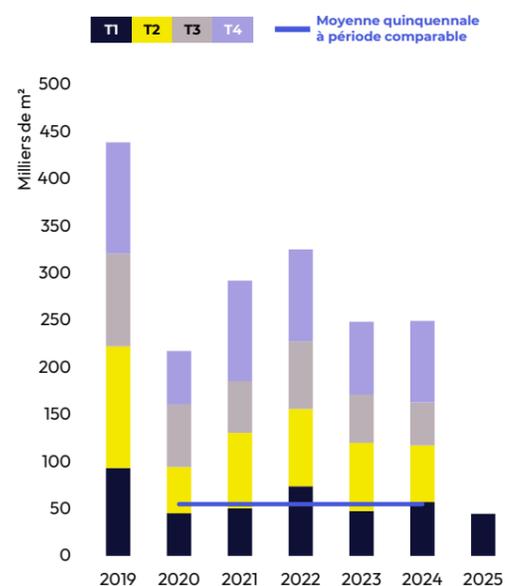
Sources
CECIM, IMPPROVE

Chiffres-clés au T1 2025 (sources CECIM, IMPPROVE)

44 665 m²
Demande placée
22 % en évolution annuelle

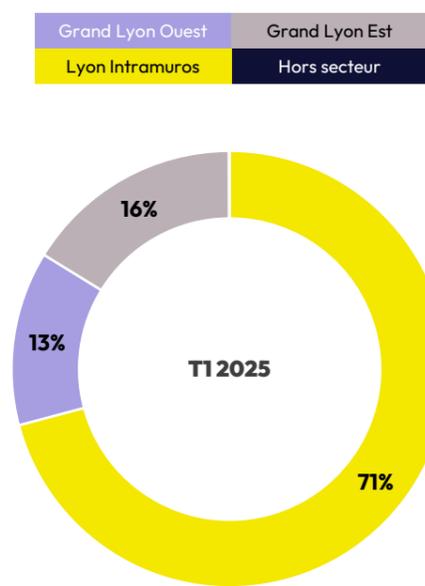
0
Transactions > 5 000 m²
contre 1 au T1 2024

12
Transactions 1 000 - 5 000 m²
contre 7 au T1 2024



Évolution de la demande placée

Sources
CECIM, IMPPROVE

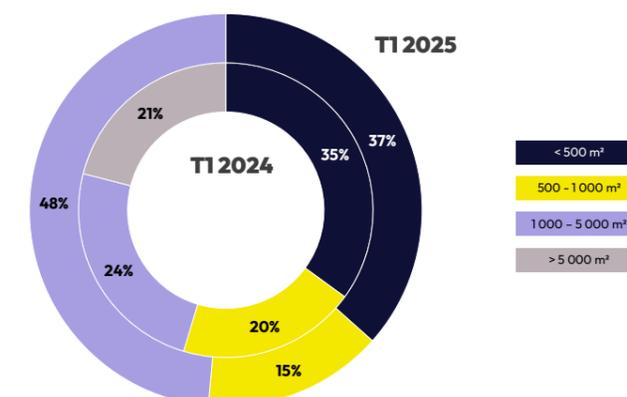


Répartition géographique de la demande placée

Sources
CECIM, IMPPROVE

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources
CECIM, IMPPROVE



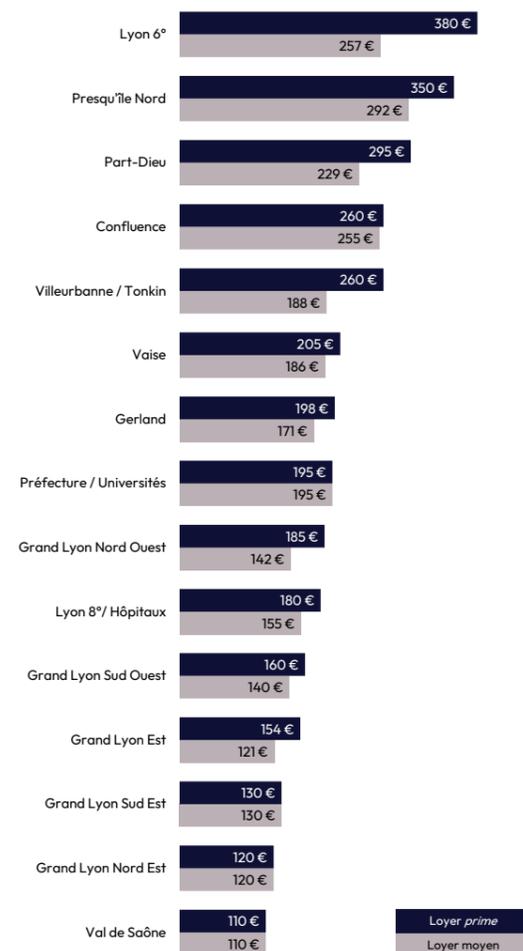
Les bureaux (suite)

Dans Lyon intramuros, les valeurs locatives pour des actifs neufs sont comprises entre 250 € et 350 €/m²/an. Le loyer prime a ainsi été enregistré à 380 €/m²/an dans le 6^{ème} arrondissement de l'agglomération lyonnaise. La fourchette est légèrement inférieure pour le seconde main, mais reste à un niveau élevé, entre 200 € et 320 €/m²/an.

Dans le secteur Grand Lyon Est, le loyer moyen pour des bureaux de seconde main se maintient aux alentours de 125 €/m²/an. Pour des actifs neufs et restructurés, le loyer moyen reste proche des 155 €/m²/an.

Dans le secteur Grand Lyon Ouest, le loyer moyen de seconde main s'établit à 140 €/m²/an contre 150 €/m²/an au T1 2024 tandis que le loyer moyen neuf s'élève à 185 €/m²/an. Concernant le segment de l'acquisition, les valeurs sont plus stables. Dans les secteurs centraux de la métropole, les prix au m² s'échelonnent en moyenne de 4 000 à 6 000 €/m². Dans les secteurs périphériques, les valeurs à l'acquisition sont plutôt comprises entre 2 500 et 4 000 €/m².

Sources
CECIM, IMMROVE



Les loyers par secteur géographique au T1 2025

Sources :
CECIM, IMMROVE



05

Locaux d'activités : le marché utilisateur

Un marché durablement sous tension

Le marché des locaux d'activités affiche sa résilience au T1 2025. La demande placée affiche une hausse de 24 % par rapport au T1 2024, bien qu'elle reste inférieure de 23 % comparée à la moyenne quinquennale. La tendance haussière se traduit également en nombre d'opérations : 91 transactions ont été enregistrées contre 88 l'an passé.

La demande en locaux d'activités est extrêmement diversifiée. Sur le segment inférieur à 1 000 m², la demande placée progresse de 26 % en un an et enregistre 79 signatures, principalement à mettre au crédit de PME/PMI. Le segment intermédiaire entre 1 000 et 5 000 m² subit une légère correction de 3 %, avec 11 signatures contre 12 l'an passé. Enfin, alors que ce segment était resté atone au T1 2024, une signature de 5 000 m² a été enregistrée dans la commune de Vénissieux.

Le marché lyonnais des locaux d'activités reste majoritairement animé par des transactions de seconde main : ces dernières concentrent 74 % de la demande placée. La part du neuf continue de s'étioler sensiblement, avec près de 15 200 m² commercialisés à travers 26 opérations contre 34 l'an passé.

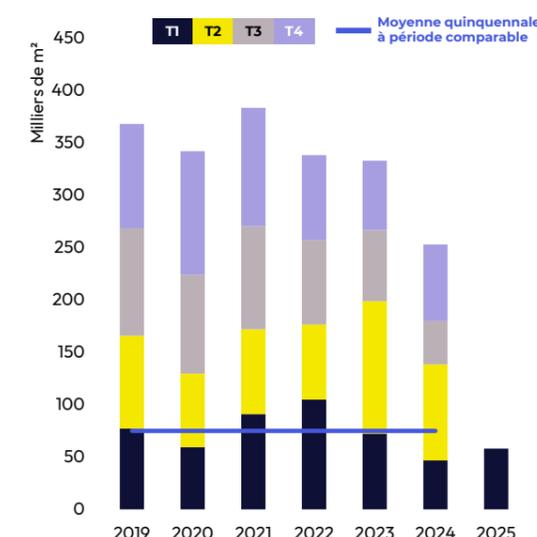
Géographiquement, le marché des locaux d'activités est fortement polarisé autour de l'Est lyonnais, où se concentrent la majorité des disponibilités et des transactions. La demande placée dans ce secteur s'élève à 40 603 m², en progression annuelle de 61 %. Les pôles historiques d'activités, tels que Genas, Saint-Priest, Vénissieux restent très recherchés par les entreprises pour leur accessibilité autoroutière.

Le dynamisme du marché reste contraint par des disponibilités limitées. Le taux de vacance demeure bas, notamment sur les bâtiments récents, multifonctionnels ou bien situés. À l'inverse, de nombreux bâtiments anciens ou obsolètes peinent à trouver preneur, à cause de leur inadéquation aux exigences actuelles des utilisateurs. Cette inadéquation de l'offre est une des limites majeures du marché, qui pénalise certains projets de relocalisation ou de développement industriel. En conséquence, le marché se tend, les délais de recherche s'allongent, et les valeurs locatives ou de vente évoluent à la hausse.

Cette tendance haussière est principalement notable sur le marché du neuf. Selon la localisation et la qualité du bien, les loyers peuvent osciller entre 100 et 130 €/m²/an, pour des locaux neufs, entre 80 et 100 €/m²/an pour des surfaces de seconde main. Il n'est plus rare cependant de croiser des montants dépassant largement cette fourchette, à plus de 150 €/m²/an, surtout si ces locaux d'activités sont associés à des bureaux d'accompagnement.

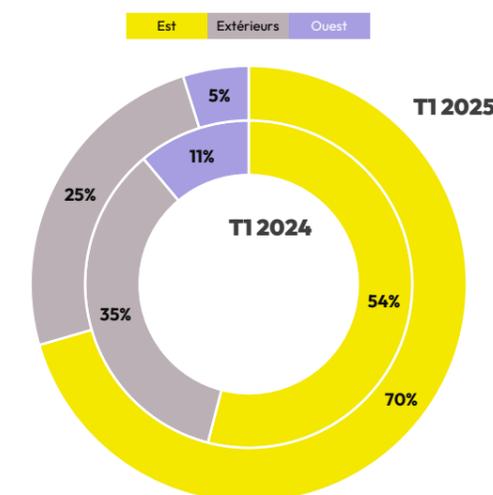
Une tendance similaire est également notable sur le marché de l'acquisition : les surfaces de seconde main se vendent généralement entre 800 et 1 600 €/m² et jusqu'à 1 200 et 2 000 €/m² pour des locaux neufs. Pour des surfaces prime, de plus en plus rares, idéalement situées et disposant de bureaux d'accompagnement, ces valeurs tangentent les 2 500 €/m².

Sources
CECIM, IMMROVE



Évolution de la demande placée

Sources :
CECIM, IMMROVE.



Répartition géographique de la demande placée

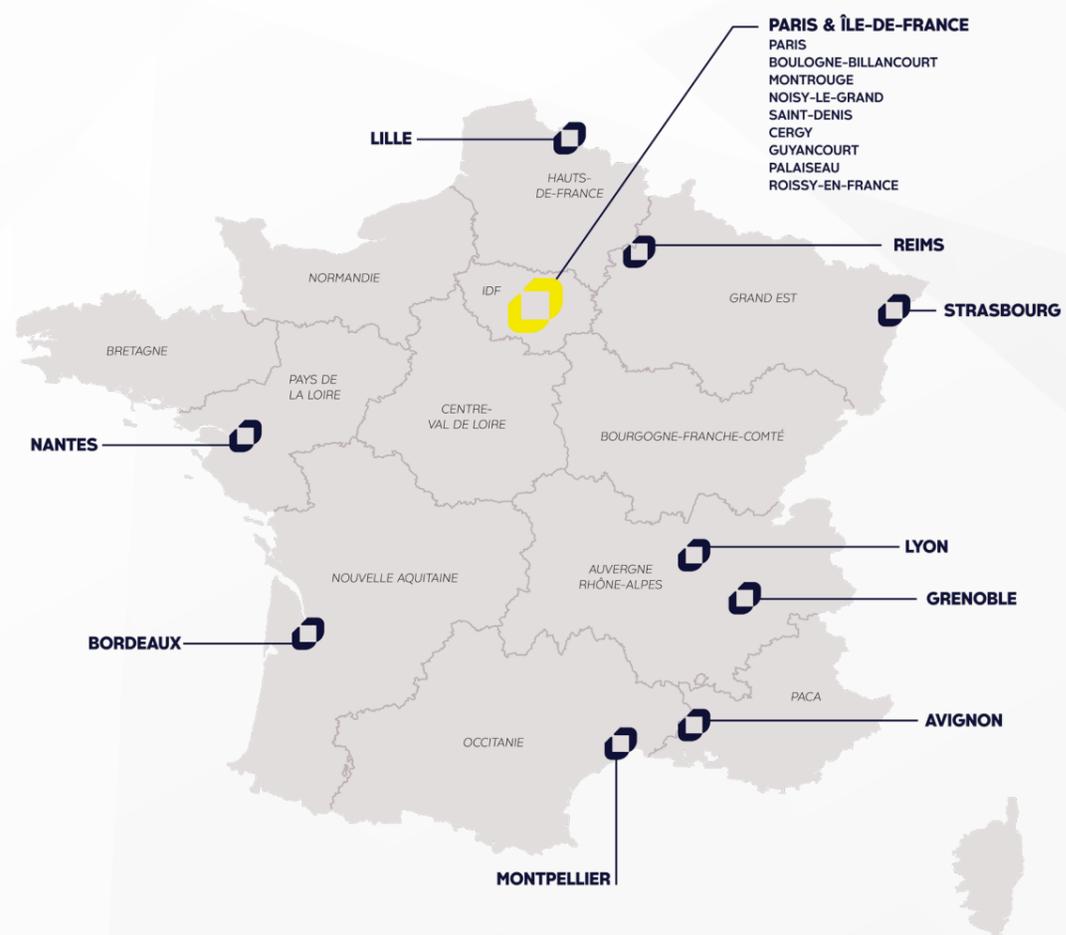
Sources :
CECIM, IMMROVE

+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS
D'EXPÉRIENCE

18 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 9 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@improve.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études
Email: erente@improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LYON
INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITES

T1 2025

improve