



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LYON

INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES

S1 2025



01

L'actualité économique

Une conjoncture toujours sous tension

Le deuxième trimestre s'est ouvert sur une nouvelle période d'incertitudes à la suite de l'annonce par Donald Trump d'une politique douanière à l'encontre du reste du globe, politique mise en suspens pendant 90 jours pour une majorité des pays, dont l'Union européenne.

Si cette trêve a permis de rassurer les marchés financiers, la conjoncture économique mondiale ne s'est pas éclaircie pour autant : au matin du 11 juillet, l'Union européenne demeure dans l'attente de la politique finale d'application de ces droits de douane, et ce, en dépit de plusieurs mois de négociations entre les deux administrations.

Malgré ce manque de visibilité, aggravé par de nouvelles tensions géopolitiques au Moyen-Orient, la Banque centrale européenne a poursuivi sa politique d'assouplissement monétaire en abaissant successivement ses taux directeurs en avril puis en juin. En l'espace de douze mois, le taux de dépôt s'est ainsi contracté de 175 points de base pour atteindre 2,00 % à la fin de ce premier semestre. Conjointement à cette décision européenne, la Banque de France a procédé à une baisse des taux d'usure. Ainsi, pour le troisième trimestre 2025, le taux pour les prêts de plus de 20 ans affiche 5,08 %, soit un repli annuel de 108 points de base. Ces décisions constituent un signal positif pour les entreprises en leur facilitant les conditions d'accès aux crédits.

En dépit de l'indéniable amélioration de ces indicateurs macroéconomiques, la conjoncture française reste soumise à un nombre élevé d'aléas économiques et politiques, au premier rang desquels figure la dette publique après que cette dernière a atteint un niveau record à 114 % du PIB. Dans ces conditions, l'OAT à 10 ans demeure fortement volatile (de 3,16 % fin avril à 3,27 % fin juin) et enregistre même une nouvelle hausse début juillet pour atteindre 3,43 % au 11 juillet.

Ces fluctuations, reflets des turbulences que traverse actuellement la France, se traduisent par une nouvelle perte de confiance des chefs d'entreprises : l'indicateur du climat des affaires atteint 96,1 points en juin, un niveau en baisse de 0,5 point par rapport à mars. Cette morosité se retrouve également dans le nombre toujours élevé de défaillances d'entreprises (66 954 pour le mois de mai 2025, en hausse annuelle de 9,1 %), ou encore dans la rechute de la confiance des ménages.

Si quelques indicateurs positifs subsistent à l'image de la légère contraction du taux de chômage (7,4 % au T1 2025, - 10 points de base sur un an), ce nouvel assombrissement de la conjoncture économique française a conduit la Banque de France à abaisser ses prévisions de croissance annuelle : le PIB ne progresserait que de 0,6 % en 2025.

Ces prévisions demeurent soumises à l'évolution des tensions économiques et géopolitiques mondiales et pourraient donc être à nouveau dégradées.

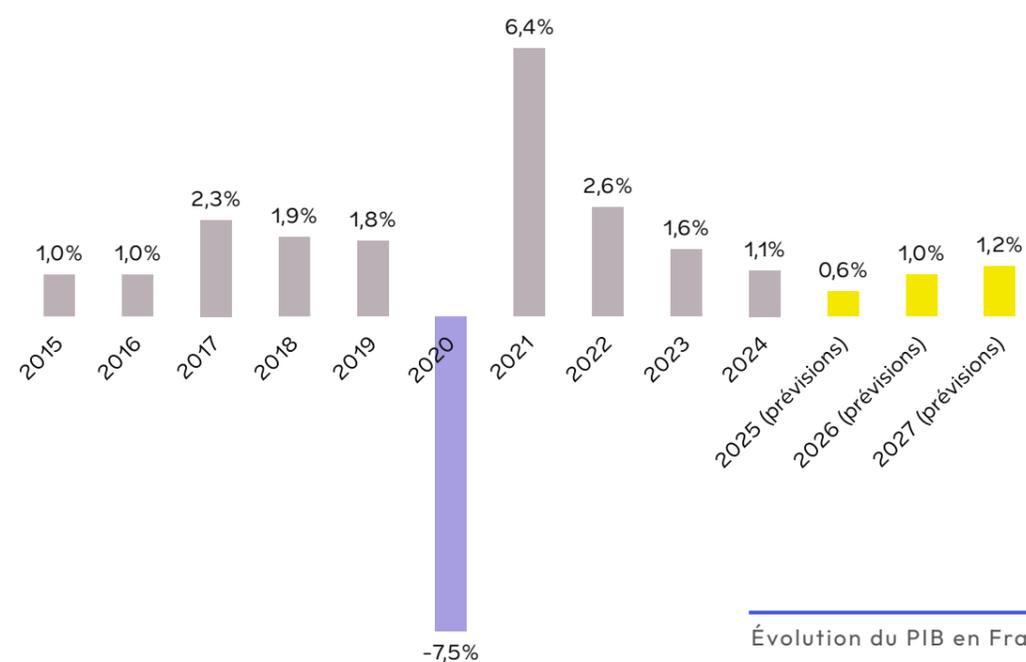
Chiffres-clés
source INSEE

+ 7,4 %
▼ Taux de chômage
au T1 2025

+ 1,0 %
▲ Indice des prix à la
consommation
Variation annuelle en juin 2025

88
▼ Confiance des ménages
Juin 2025

96,1
▼ Climat des affaires
Juin 2025



Évolution du PIB en France

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

5,75 milliards €
Investissement en France
(tous types d'actif)

+ 30 %
Evolution annuelle



02

L'investissement en France

Freiner pour mieux repartir ?

Après un premier trimestre en progression sous l'impulsion de plusieurs opérations d'exception, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) retombe à son étiage : seulement 2,21 milliards d'euros ont été investis en France au cours du deuxième trimestre 2025.

Sur l'ensemble du premier semestre, les engagements atteignent 5,75 milliards d'euros, un résultat en progression annuelle de 30 % (à période comparable). Ce dernier demeure toutefois 35 % sous la moyenne quinquennale, témoignant ainsi d'une conjoncture économique toujours dégradée.

Si le premier trimestre avait été marqué par trois signatures supérieures à 200 millions d'euros (acquisition partielle du portefeuille KERING, Tour Trinity à la Défense et participation minoritaire au sein du centre commercial Westfield Forum des Halles), l'acquisition de l'immeuble Renaissance (32 rue François 1^{er} dans le 8^e arrondissement de la capitale) par l'URSSAF auprès d'ARDIAN constitue la seule transaction d'une telle envergure actée au deuxième trimestre.

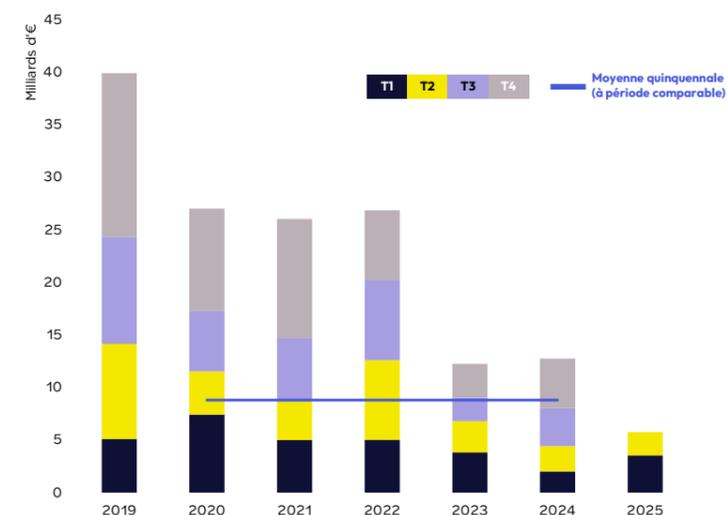
Seulement deux autres arbitrages affichent un montant unitaire supérieur à 100 millions d'euros : le centre commercial Saint-Genis 2 (Rhône), repris par MERCIALYS et un portefeuille logistique de près de 97 000 m² acquis par AEW. Sur l'ensemble du premier semestre, les dix opérations de plus de 100 millions d'euros totalisent 2,5 milliards d'euros, un volume en hausse annuelle de 88 % mais 35 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).

Sur les tranches inférieures, les performances sont plus négatives. Ainsi, les montants engagés dans

des opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros accusent un repli annuel de 20 % (soit 534 millions d'euros investis) et sont 65 % sous la moyenne quinquennale. L'orientation est similaire pour les petites opérations (< 20 millions d'euros) : elles baissent annuellement de 19 % (985 millions d'euros) mais sont surtout 74 % sous la moyenne. Enfin, si les engagements effectués sur la tranche intermédiaire (20 - 50 millions d'euros) affichent une croissance annuelle de 43 % (1,7 milliard d'euros), ils demeurent 13 % sous la moyenne de long terme.

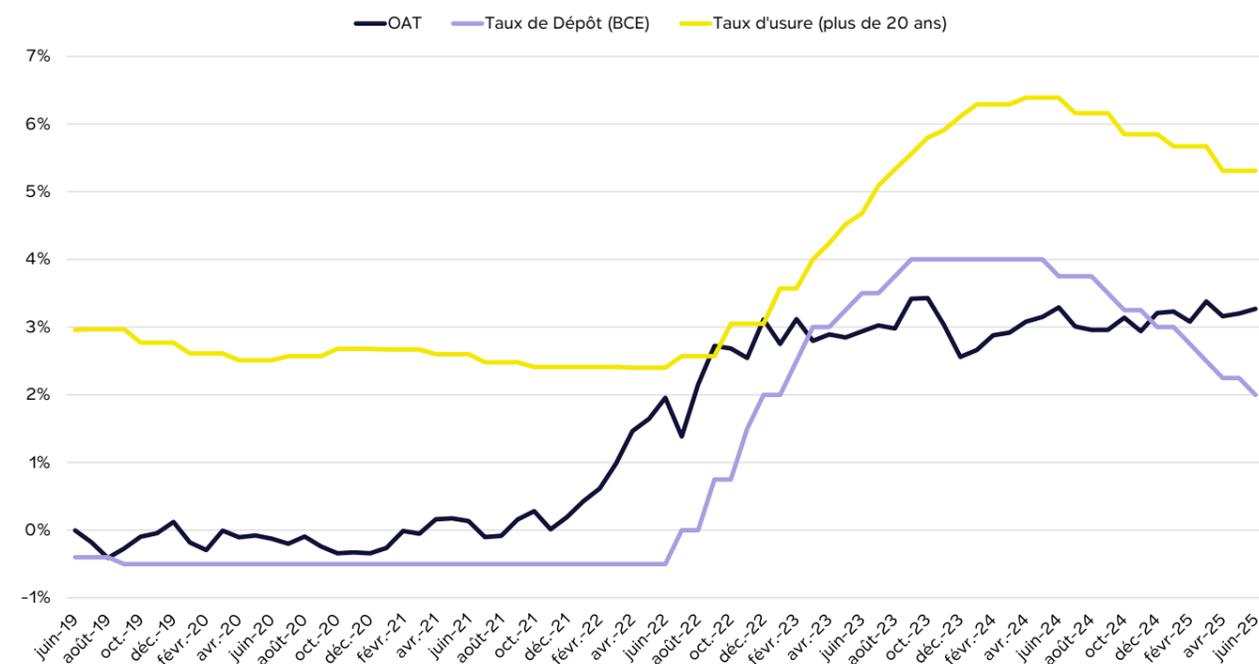
En dépit de ce deuxième trimestre décevant, les perspectives pour le second semestre sont moins moroses qu'elles n'y paraissent. En effet, plusieurs opérations majeures sont d'ores et déjà sous promesse ou à des stades avancés de négociation et devraient être conclues avant la fin de l'année. En outre, de plus en plus d'acteurs institutionnels font leur retour sur le marché, et ce, tant à l'acquisition qu'à l'arbitrage, soit autant de signaux encourageants quant à une reprise progressive de l'activité.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Historique des montants investis en France

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

LYON

03

▼ **179 millions €**
Investissement dans la Métropole de Lyon
(tous types d'actif)



- 58 %
Evolution annuelle
Sources : CECIM, Estimation IMMPROVE.

L'investissement dans la métropole lyonnaise

Le recul des deals en logistique pénalise le dynamisme du marché

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise dans la métropole lyonnaise enregistre une accélération au deuxième trimestre, toutefois insuffisante pour combler le retard pris en début d'année 2025. Selon les données communiquées par le CECIM, près de 102 millions d'euros ont été investis dans la métropole lyonnaise entre avril et juin, soit 3 fois moins qu'à la même période l'an passé.

Sur l'ensemble du premier semestre, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint à peine 179 millions d'euros alors qu'il dépassait les 420 millions d'euros l'an passé. Ce volume semestriel acte une forte baisse annuelle de 58 % et se révèle inférieur de 47 % à la moyenne quinquennale à période comparable. En nombre également, le repli est significatif : 28 deals ont été recensés depuis le début de l'année contre 45 au S1 2024.

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

Ainsi, les opérations XXL ont disparu du paysage en 2025, aucune transaction ne dépasse les 50 millions d'euros, alors qu'en 2024, le marché avait été animé par plusieurs opérations d'envergure sur le segment logistique. Le deal le plus important de ce premier semestre concerne l'acquisition d'un actif logistique dans la commune de Corbas pour un montant avoisinant les 32 millions d'euros. Avec 20 opérations recensées, le créneau inférieur à 10 millions occupe une part de marché prépondérante de 48 %.

Concernant la répartition par type d'actifs, un certain rééquilibrage est notable par rapport à l'an passé. Concentrant 40 % des volumes investis, la classe d'actif des bureaux affiche un volume d'investissement de 72 millions d'euros au S1 2025, soit - 54 % par rapport au S1 2024 (154 M€), et surtout - 66 % par rapport à la moyenne quinquennale. En nombre également, ce résultat reste loin des standards habituels : seules 9 opérations ont été enregistrées

en 6 mois, contre 14 l'an passé. L'acquisition de l'immeuble BIOSERRA dans le 7^{ème} arrondissement de Lyon, pour un montant proche de 20 millions d'euros, demeure l'opération la plus importante du semestre.

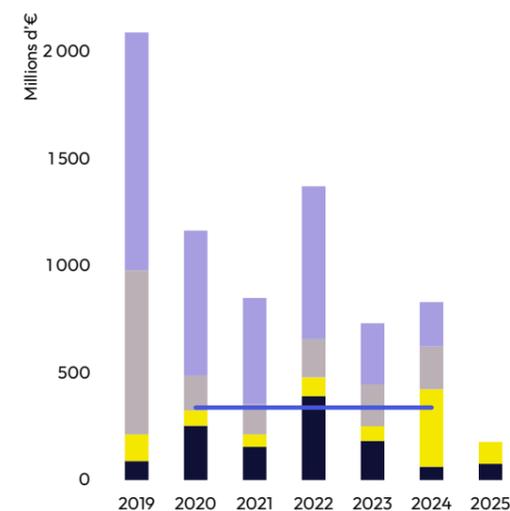
Malgré une légère contraction au T2, les locaux d'activités confirment leur attractivité auprès des investisseurs, avec 51 millions d'euros engagés au S1 2025, contre 60 M€ au S1 2024. Ce volume affiche, certes, un recul de 16 % par rapport à l'an passé, mais il demeure 9 % au-dessus de la moyenne quinquennale, ce qui constitue un signe encourageant pour ce marché. 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'actifs attire des profils d'investisseurs en quête de diversification et de rendement plus élevé.

Après un T1 décevant, le segment logistique opère un net rebond au T2, avec 49 millions d'euros investis. Sur l'ensemble du S1 2025, cette typologie d'actifs a attiré près de 55 millions d'euros, pour un total de 4 deals (contre 10 l'an passé). Ce volume reste inférieur de 73 % par rapport à l'an passé, mais se révèle en phase avec la moyenne quinquennale. Ce résultat modeste ne traduit ainsi pas un désintérêt des investisseurs, bien au contraire. La rareté de l'offre explique principalement le ralentissement des investissements sur ce créneau.

Enfin, l'attentisme des investisseurs se poursuit le segment du retail. Après un premier trimestre atone, le marasme se poursuit : aucun deal n'a été enregistré sur cette classe d'actif depuis le début de l'année 2025.

Sources : CECIM, IMMPROVE

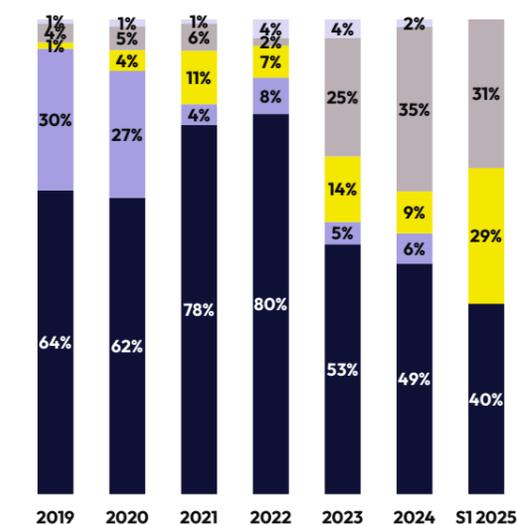
T1 T2 T3 T4 Moyenne quinquennale à période comparable



Évolution des montants investis

Sources : CECIM, IMMPROVE

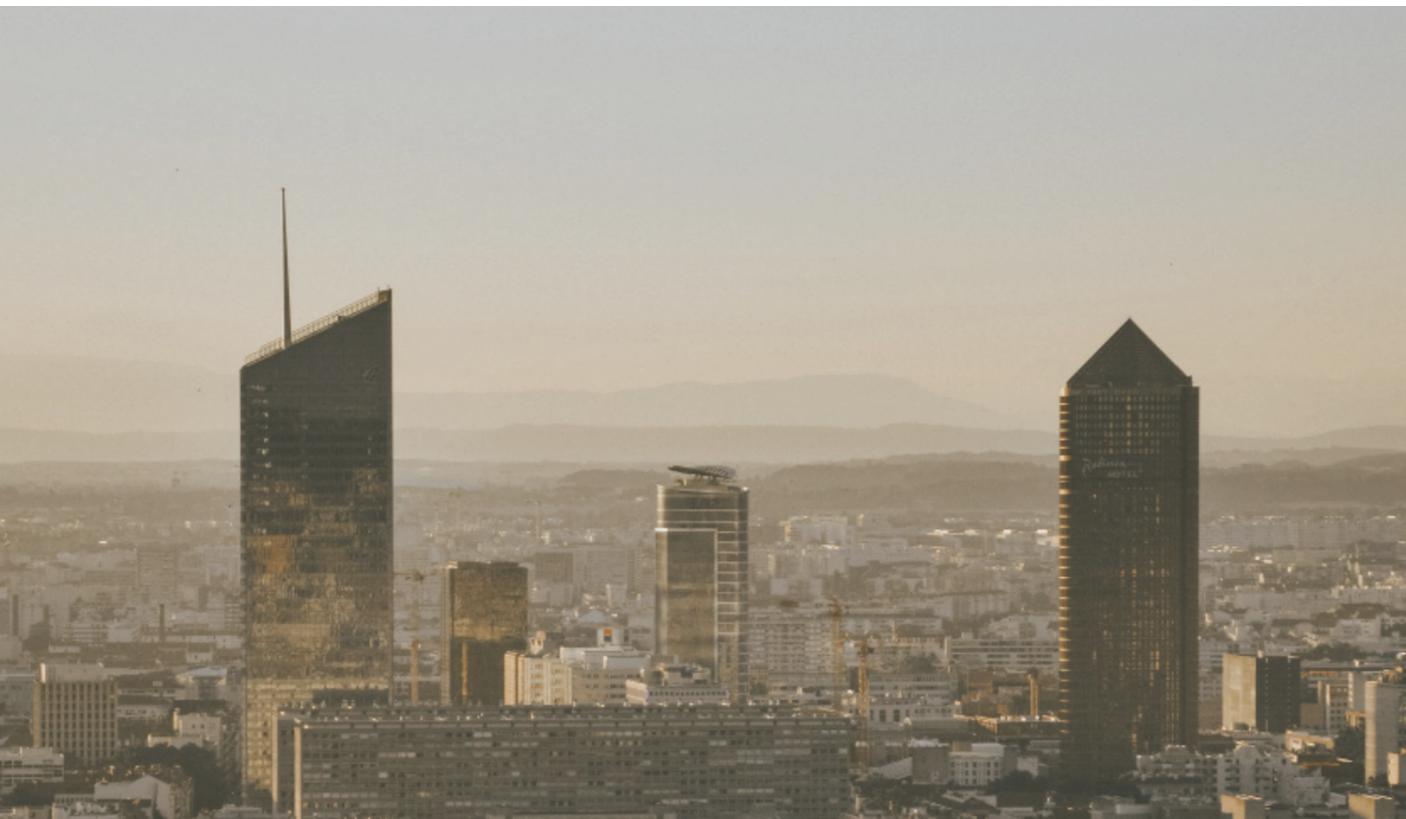
BUREAU COMMERCE ACTIVITÉ LOGISTIQUE MIXTE



Répartition par classe d'actif

Sources : CECIM, IMMPROVE





04

Bureaux : le marché utilisateur

L'attractivité du centre de Lyon se renforce

À l'instar du marché de l'investissement, le marché des bureaux opère lui aussi un rebond au second trimestre après un début d'année sans relief, sans inverser cependant la tendance baissière de l'activité transactionnelle.

Selon les données publiées par le CECIM, environ 56 000 m² ont été commercialisés au 2^{ème} trimestre, portant la demande placée du S1 2025 à 100 500 m². Ce volume est en baisse de 14 % comparé à l'an passé et concède un repli de 19 % rapporté à la moyenne quinquennale. L'essoufflement de la demande se traduit également en nombre, avec 226 transactions enregistrées contre 271 l'an passé.

Plusieurs facteurs expliquent la contraction globale du marché, à commencer par le contexte économique, toujours incertain, qui freine la prise de décision en matière de stratégie immobilière depuis plusieurs trimestres déjà.

Le repli de l'activité est notable sur tous les segments de surfaces, à l'exception du créneau compris entre 1 000 et 5 000 m², en hausse par rapport à l'an passé. L'activité transactionnelle progresse de 18 %, avec 22 transactions contre 21 l'an passé.

Les résultats du S1 2025 pâtissent avant tout de la faible demande des grands utilisateurs. Comme l'an passé, deux transactions > 5 000 m² ont été enregistrées, mais leur surface étant plus réduite, ce créneau de marché se contracte fortement de 40 %. Dans le 3^{ème} arrondissement, un utilisateur s'est positionné sur les 5 300 m² de

l'immeuble de bureaux Evasyon, actif livré en 2025, réalisé par VINCI IMMOBILIER pour la SOCIETE GENERALE, tandis que la société EDVANCE a pris à bail 5 200 m² au sein du Campus Jules Carteret, dans le 7^{ème} arrondissement.

Sur le créneau < 1 000 m², l'activité concède un recul moindre de 24 %, avec 24 transactions contre 202 au S1 2024.

La hiérarchie des secteurs géographiques se maintient sous l'effet des préférences des utilisateurs, faisant la part belle aux arrondissements centraux ou aux quartiers bien desservis, disposant d'une offre qualitative.

Lyon intramuros conserve sa première place dans le classement, avec 67 850 m² commercialisés (+ 12 % en un an) et concentre 68 % de la demande placée. Les utilisateurs plébiscitent notamment la centralité du quartier d'affaires de la Part-Dieu, qui détient une part de marché de 16 %. Dans la continuité du premier trimestre, les marchés en périphérie sont plus à la peine. À titre d'exemple, la demande placée dans le secteur Grand Lyon Ouest recule de 43 % en un an.

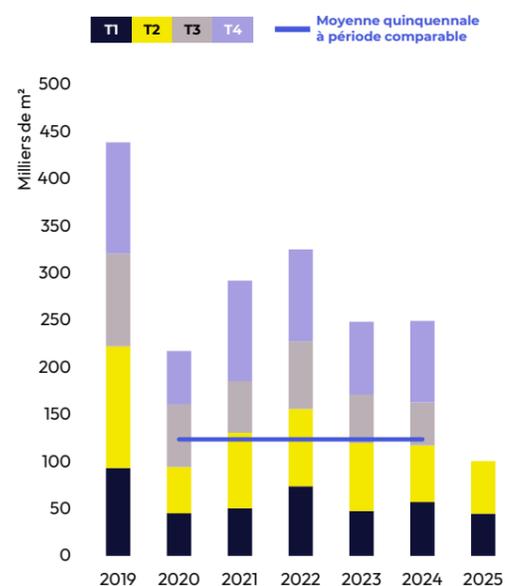
Chiffres-clés au S1 2025 (sources CECIM, IMMPROVE)

100 488 m²
Demande placée
- 14 % en évolution annuelle

2
Transactions > 5 000 m²
contre 2 au S1 2024

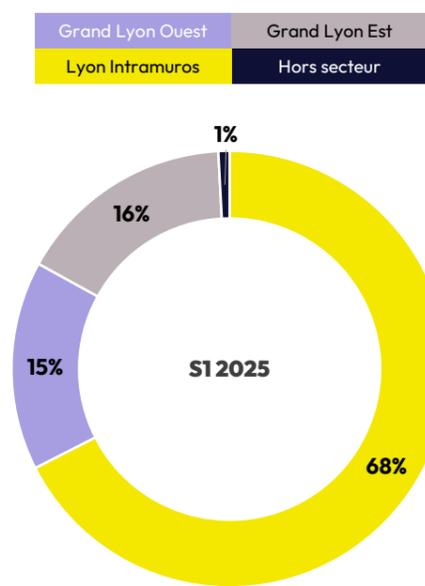
22
Transactions 1 000 - 5 000 m²
contre 21 au S1 2024

Sources
CECIM, IMMPROVE



Évolution de la demande placée

Sources
CECIM, IMMPROVE

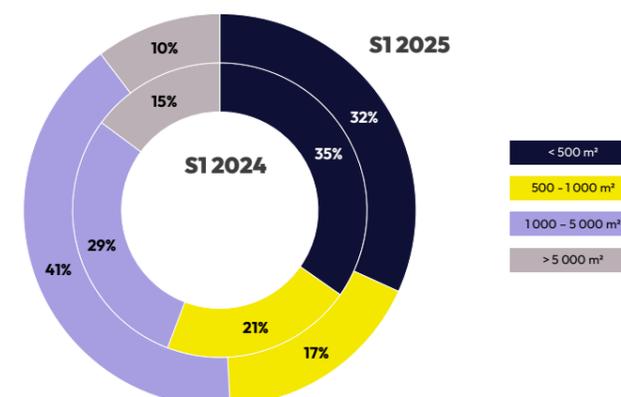


Répartition géographique de la demande placée

Sources
CECIM, IMMPROVE

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources
CECIM, IMMPROVE



Les bureaux (suite)

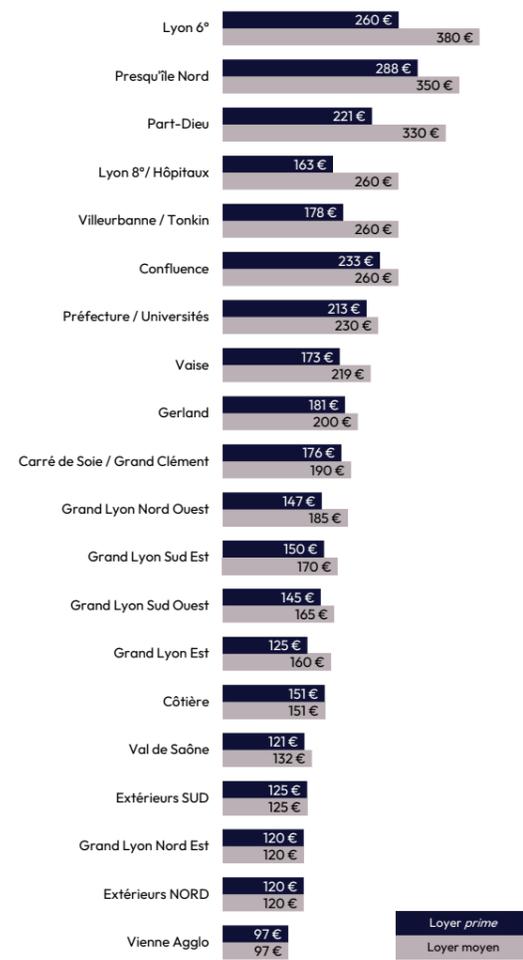
Principalement alimenté par les disponibilités de seconde main, l'offre immédiate tend à augmenter comparé à l'an passé, mais la vacance reste différenciée : faible pour les immeubles *prime* ou récents, plus élevée pour les bâtiments anciens. Dans cette configuration de marché, les valeurs locatives observent des évolutions contrastées, 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.

Dans Lyon intramuros, les valeurs locatives pour des actifs neufs sont comprises entre 250 € et 350 €/m²/an. Plusieurs transactions, signées au sein de l'immeuble restructuré KALEIDO, ont fait grimper le loyer *prime*, enregistré à 380 €/m²/an au T2 2025. La fourchette est légèrement inférieure pour le seconde main, mais reste à un niveau élevé, entre 200 € et 320 €/m²/an.

En dehors ce secteur, l'évolution des valeurs demeure plus sage. Dans le secteur Grand Lyon Est, le loyer moyen pour des bureaux de seconde main se maintient aux alentours de 120 - 130 €/m²/an. Pour des actifs neufs et restructurés, le loyer moyen reste proche des 150 €/m²/an. Dans le secteur Grand Lyon Ouest, le loyer moyen de seconde main s'établit à 131 €/m²/an que le loyer moyen neuf s'élève à 169 €/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 T2 2025

Sources : CECIM, IMMROVE



05

Locaux d'activités : le marché utilisateur

La résilience du segment < 1 000 m² soutient le marché

Pas de surprise au T2 2025 pour le marché des locaux d'activités. L'activité transactionnelle conserve un rythme de commercialisation stable entre le premier et le second trimestre.

Avec près de 55 000 m² commercialisés, le T2 reste dans la continuité du premier trimestre, où 58 000 environ avaient été pris à bail. Au total, 113 500 m² ont été transactés depuis le début de l'année, un volume inférieur de 19 % à l'an passé et significativement 31 % en dessous de la moyenne quinquennale (à période comparable). La tendance baissière se traduit également en nombre d'opérations : 168 transactions ont été enregistrées contre 177 l'an passé.

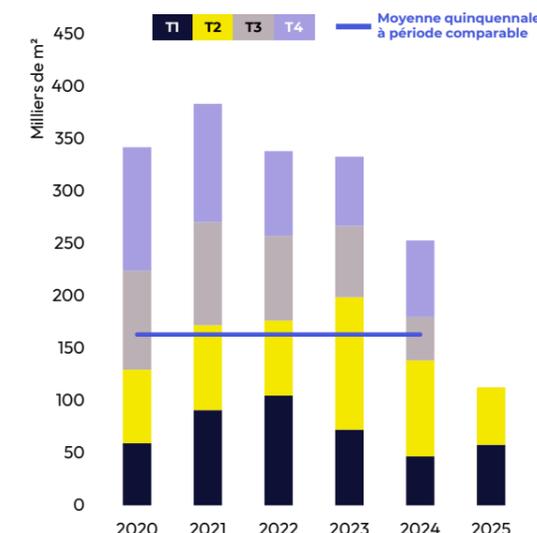
Concernant la répartition par tranche de surface, un certain ralentissement est notable sur les segments supérieurs tandis que le segment < 1 000 m² démontre, une fois encore, sa profondeur. Ainsi, sur le segment des petites transactions, la demande placée reste stable en un an, que cela soit en volume ou en nombre. La résilience de ce segment est principalement à mettre au crédit de PME/PMI, dont la demande en locaux d'activité reste soutenue. Le segment intermédiaire entre 1 000 et 5 000 m² subit une correction de 28 %, avec 25 signatures contre 32 l'an passé. Enfin, impacté plus durement par le contexte économique, le segment > 5 000 m² accuse un repli annuel important de 37 %. Totalisant 15 000 m², seules 2 signatures ont été enregistrées sur ce créneau de marché contre 3 l'an passé.

Géographiquement, le marché des locaux d'activités est fortement polarisé autour de l'Est lyonnais, où se concentre la majorité des disponibilités et des transactions. La demande placée dans ce secteur s'élève à 71 200 m², en progression annuelle de 3 %. Les pôles historiques d'activités, tels que Genas, Saint-Priest, Vénissieux restent très recherchés par les entreprises pour leur accessibilité autoroutière.

Dans la continuité des trimestres précédents, la disponibilité des locaux constitue toujours un facteur limitant de l'activité. 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 avec les exigences actuelles des utilisateurs. Cette disposition favorise l'attractivité de la périphérie, plus offreuse et renforce la tendance haussière constatée sur les valeurs locatives au T2. Selon la localisation et la qualité du bien, les loyers peuvent osciller entre 100 et 130 €/m²/an, pour des locaux neufs, entre 70 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.

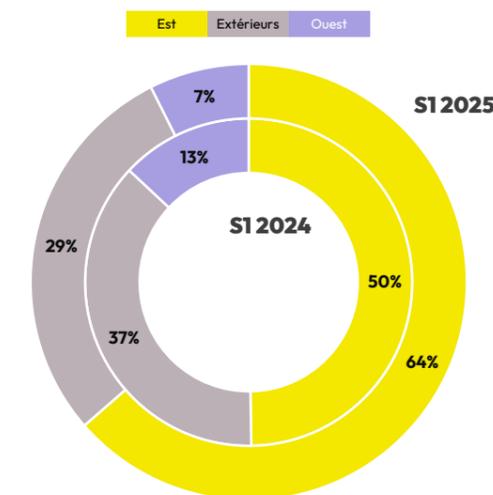
Une tendance similaire est également notable sur le marché de l'acquisition : les surfaces de seconde main se vendent généralement entre 800 et 1 600 €/m² et jusqu'à 1 200 et 2 000 €/m² pour des locaux neufs. Pour des surfaces *prime*, de plus en plus rares, idéalement situées et disposant de bureaux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

17 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 8 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



AGENCE



**CAPITAL
MARKETS**



**CORPORATE
SERVICES**



COMMERCE



**GESTION
LOCATIVE**



**CONSEIL
UTILISATEURS**

improve

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@improve.fr

Camille VIGNAUD
Responsable Communication
Email: cvignaud@improve.fr

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

Léa MAZZA
Chargée de Marketing & Communication
Email: lmazza@improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LYON
INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITES

S1 2025

improve