



improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LYON

INVESTISSEMENT - BUREAUX - ACTIVITES

T3 2025

01

L'actualité économique

Tributaire des aléas politiques

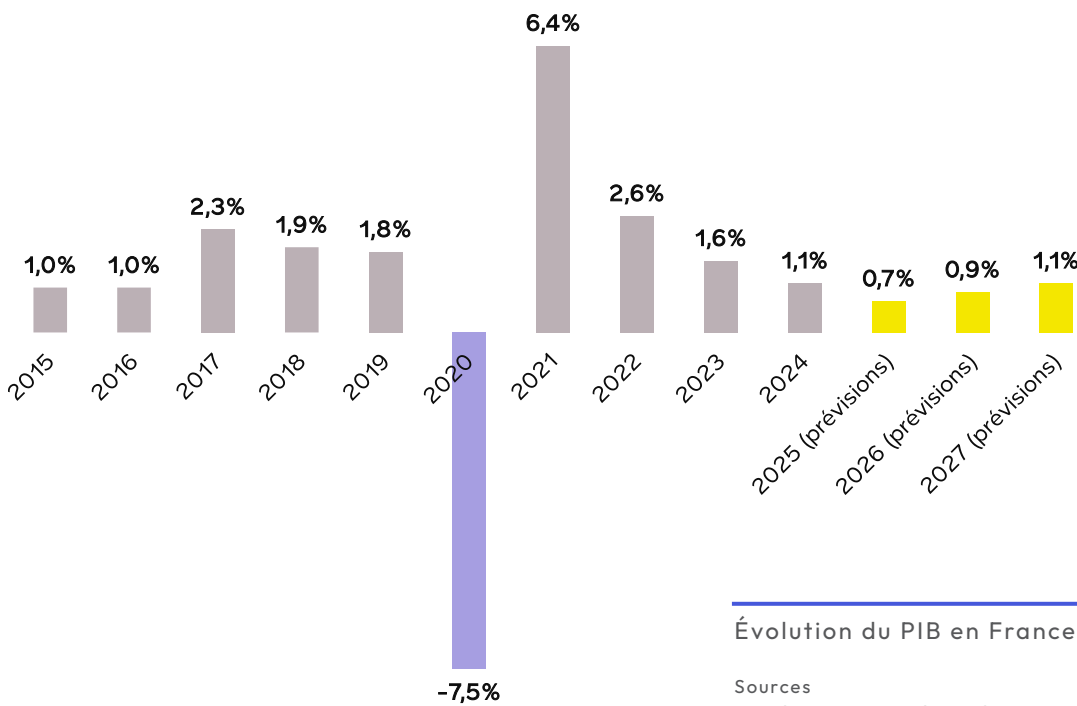
La signature fin juillet d'un accord entre les États-Unis et l'Union européenne sur les droits de douane a dissipé le spectre d'une guerre commerciale transatlantique. L'instauration d'un taux de 15 % sur l'importation de la majorité des produits européens - au lieu des 30 % initialement annoncés par Donald Trump - a permis de limiter les conséquences néfastes d'une telle politique.

Fin septembre, la Banque centrale européenne (BCE) a ainsi annoncé que les tarifs douaniers n'ont, pour le moment, eu qu'un impact très modéré sur la croissance et l'inflation. Cette dernière reste toutefois sous haute surveillance : après avoir progressé de 2,0 % sur un an en août, elle a augmenté de 2,2 % en septembre dans la zone Euro.

Dans ces conditions, la BCE a choisi de maintenir ses taux directeurs inchangés en ce troisième trimestre : le taux de dépôt demeure à 2,00 % (-150 points de base sur un an). Selon les déclarations de la

présidente de l'institution monétaire, cette décision se justifie par la nécessité de conserver une certaine agilité pour répondre à une éventuelle nouvelle dégradation de la conjoncture européenne. La BCE reste cependant confiante quant à la capacité de l'économie européenne de maintenir l'inflation sous la cible des 2 % d'ici la fin de l'année.

À rebours de ce relatif statu quo européen, la situation française semble plus enlisée que jamais. En effet, la volonté de François Bayrou d'engager la confiance de son gouvernement devant l'Assemblée nationale



a provoqué une nouvelle envolée du rendement des obligations d'État. Début septembre, les obligations assimilables du Trésor (OAT) à 10 ans ont ainsi culminé à 3,62 %, un taux qui n'avait pas été atteint depuis 2011, en plein cœur de la crise de la dette européenne. À la suite de la chute du gouvernement, l'OAT est resté à un niveau élevé tout au long du mois de septembre. Témoin de ce manque de confiance des marchés, l'agence de notation Fitch a dégradé sa note à A+, perdant pour la toute première fois son statut de double A.

Cette nouvelle phase de turbulences et d'instabilité politiques impacte directement la confiance des ménages. En septembre, l'indicateur synthétique s'établit à 88, en baisse annuelle de 8 points. Les entreprises sont aussi affectées : l'indicateur du climat des affaires se contracte à 95,9 en septembre, en baisse annuelle de 1,5 point. Le dernier baromètre consacré au financement des entreprises de taille intermédiaire (ETI) témoigne de cette conjoncture incertaine : près d'un tiers des ETI interrogées estime que l'instabilité politique a fortement affecté l'activité et plus de 40 % a d'ores et déjà arrêté, suspendu ou réorienté des projets d'investissements ou de créations d'emplois en France du fait de ces incertitudes.

Cette tendance se retrouve également dans l'évolution du taux de chômage en France (hors Mayotte) : au deuxième trimestre 2025, il atteint 7,5 %, en hausse annuelle de 20 points de base. Avec plus de 67 600 défaillances d'entreprises enregistrées sur les douze derniers mois (septembre 2024 - août 2025), le nombre de défaillances reste à un niveau préoccupant, en hausse annuelle de 6,5 % et près de 14 % supérieur à la moyenne de longue période (2010-2019).

La fin d'année apparaît plus que jamais sous tension. La démission soudaine de Sébastien Lecornu au matin du 6 octobre puis sa nouvelle nomination au poste de premier ministre au soir du 10 octobre illustre pleinement la crise politique dans laquelle se trouve la France. Par conséquent, les projections macroéconomiques pourraient rapidement connaître de nouvelles dégradations, en particulier si les épineux dossiers du budget et de la dette se retrouvaient dans l'impasse, faute de majorité à l'Assemblée.

En dépit de cet assombrissement de la conjoncture française, la Banque de France a procédé à une nouvelle baisse du taux d'usure des prêts compris entre 10 et 20 ans. À 4,71 %, il se replie annuellement de 132 points de base. Par ailleurs, elle a légèrement amélioré ses projections de croissance pour l'année 2025, à + 0,7 % (contre + 0,6 % précédemment), grâce à une performance au premier semestre finalement supérieure aux premières estimations. *A contrario*, l'institution a abaissé de 10 points de base ses prévisions pour les années 2026 et 2027, à respectivement 0,9 % et 1,1 %.

Les entreprises se montrent également résilientes dans cet environnement nébuleux : toujours selon le baromètre consacré au financement des ETI, les deux tiers des entreprises interrogées ont mené au moins un projet de croissance organique en 2025. Autre indicateur de la bonne capacité d'adaptation des entreprises, l'encours des crédits alloués à l'investissement des sociétés non financières continue de progresser (+ 3,9 % de croissance annuel en août). Certains secteurs d'activités et certaines entreprises font même mieux que résister en cette période incertaine à l'instar d'AIRBUS qui vient d'annoncer l'extension sur 18 hectares de son site toulousain pour répondre à la croissance des commandes ou encore de MISTRAL AI qui est devenu en septembre la première décacorne française avec une valorisation de 14 milliards de dollars.

Cette résilience des entreprises se traduit également sur les marchés immobiliers. Au prix d'un allongement des délais de commercialisation et d'une exigence renforcée des utilisateurs (équilibre économique, offre servicielle de qualité, centralité), de nombreuses entreprises maintiennent leurs projets immobiliers.

Sources
BANQUE CENTRALE EUROPEENNE, BANQUE DE FRANCE, INSEE, MOUVEMENT DES ENTREPRISES DE TAILLE INTERMEDIAIRE, BANQUE PALATINE, LES ECHOS, IMPROVE

Chiffres-clés
source INSEE

+ 7,5 %
▲ Taux de chômage
au T2 2025

+ 1,2 %
▲ Indice des prix à la
consommation
Variation annuelle en septembre 2025

88
▼ Confiance des ménages
Septembre 2025

95,9
▼ Climat des affaires
Septembre 2025

▲ **8,68 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

+ 7 %
Evolution annuelle



02

L'investissement en France

Un atterrissage encore incertain

Dans la continuité du deuxième trimestre, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) demeure impacté par la dégradation de la conjoncture politique et économique : 2,66 milliards d'euros ont été engagés en France au cours du troisième trimestre 2025. Depuis le 1^{er} janvier, l'engagement national atteint 8,68 milliards d'euros, un montant en progression annuelle de 7 % (à période comparable).

Cette hausse doit toutefois être nuancée en rappelant la finalisation au premier trimestre 2025 de trois opérations de très grande envergure (portefeuille KERING, Tour Trinity et centre commercial Westfield Forum des Halles). Rapportées à la moyenne quinquennale (à périmètre constant), les sommes investies en 2025 accusent un repli important, de l'ordre de 37 %.

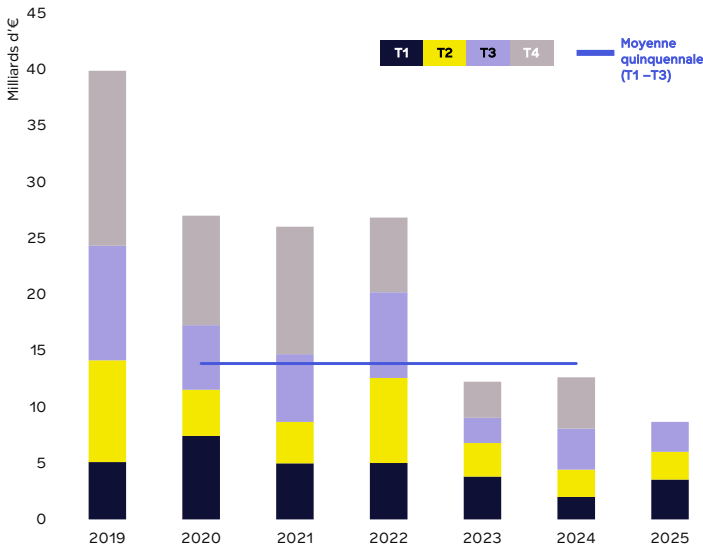
Après les trois grandes signatures du premier trimestre et l'acquisition au deuxième trimestre de l'immeuble Renaissance (Paris 8) par l'URSSAF, le marché enregistre un cinquième deal de plus de 200 millions d'euros avec l'arbitrage de l'immeuble tertiaire Solstys (19 rue de Vienne, Paris 8) par DEKA IMMOBILIER au profit de GECINA pour plus de 430 millions d'euros. Outre cette signature, seules deux autres opérations dépassent les 100 millions d'euros : l'acquisition de l'immeuble mixte à dominante commerce du 233 rue Saint-Honoré (Paris 8) par PONTAGADEA et la cession du 88 rue de Rivoli (Paris 4) en faveur d'IMMOBILIERE DASSAULT. Cette prééminence de Paris souligne l'hyper-sélectivité des investisseurs qui privilégient plus que jamais les opérations les plus sécurisées et les actifs les mieux situés.

Les opérations supérieures à 100 millions d'euros totalisent plus de 3,15 milliards d'euros, soit 36 % des sommes investies en 2025. En comparaison avec les trois premiers trimestres 2024, cette performance affiche une progression de 33 % mais demeure 48 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable). Malgré une légère reprise des opérations comprises entre 50 et 100 millions d'euros au cours du troisième trimestre (10 des 19 signatures recensées sur cette tranche ont été conclues ces trois derniers mois), ces transactions ne totalisent que 1,33 milliard d'euros, en repli annuel de 15 % et surtout 46 % sous la moyenne sur cinq ans.

Les petites opérations (< 20 millions d'euros) affichent également un bilan négatif : avec seulement 1,67 milliard d'euros engagés, elles se replient annuellement de 13 % et de 26 % par rapport à la moyenne de longue période. Enfin, les engagements réalisés sur la tranche intermédiaire (20 à 50 millions d'euros) concentrent 2,53 milliards d'euros, soit la deuxième tranche la plus active en 2025. Si ce résultat permet une croissance annuelle de 13 %, il reste inférieur de 18 % à la moyenne quinquennale.

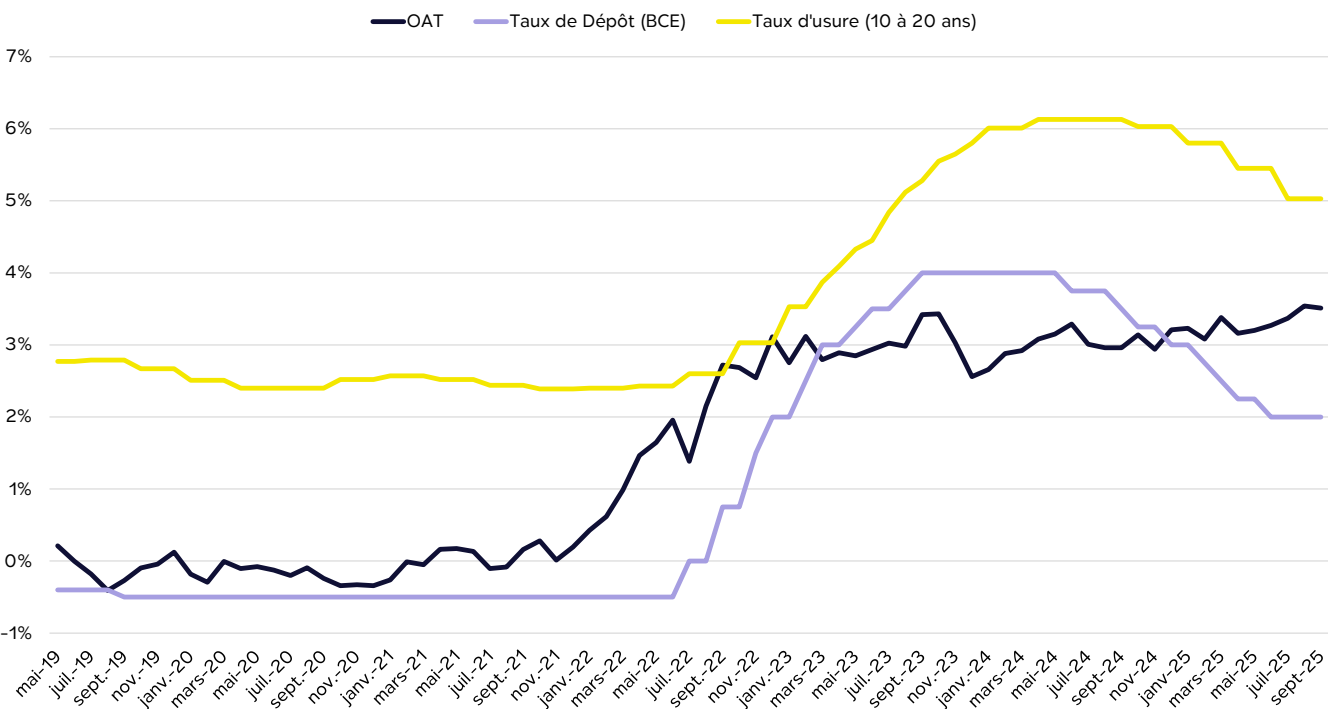
Les nombreuses incertitudes politiques et économiques n'offrent pour le moment que peu de visibilité sur l'atterrissage du marché de l'investissement. Cependant, plusieurs indicateurs offrent des raisons d'espérer un quatrième trimestre dynamique : de nombreux investisseurs continuent d'exprimer des demandes à l'acquisition, comme en témoignent les promesses d'envergure récemment signées sur le portefeuille industriel de PROUDREED ou sur le centre d'affaires Paris Trocadéro. Par ailleurs, la collecte nette des SCPI repart à la hausse : 2,2 milliards d'euros ont été collectés au premier semestre 2025, un montant en progression annuelle de 29 %. Cependant, il convient de souligner qu'une part non négligeable de cette collecte sera investie hors des frontières nationales, de plus en plus de SCPI se tournant vers l'international.

Sources
IMMOSTAT, ASPIM, IEIF, 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

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

- 37 %
Evolution annuelle
Sources : CECIM, Estimation IMMPROVE.



L'investissement dans la métropole lyonnaise

Un rebond en trompe-l'oeil

Après un premier semestre sans relief où moins de 179 millions d'euros avaient été investis dans la métropole lyonnaise, le troisième trimestre 2025 acte un rebond significatif du marché de l'investissement, toutefois insuffisant pour inverser la tendance baissière consécutive au retard pris en début d'année.

Au cours du T3 2025, près de 212 millions ont été investis à travers 39 opérations, soit un volume plus important que celui enregistré sur le premier semestre. Grâce à ce résultat trimestriel, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint 391 millions d'euros sur les 9 premiers mois de l'année. Ce résultat demeure largement inférieur aux sommes investies à la même période en 2024, affichant un repli annuel de 37 %. Par ailleurs, l'écart avec la moyenne quinquennale, à période comparable, reste conséquent, de l'ordre de 24 %.

Cela traduit les difficultés auxquelles le marché de l'investissement reste confronté dans un environnement politique et économique toujours instable. 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.

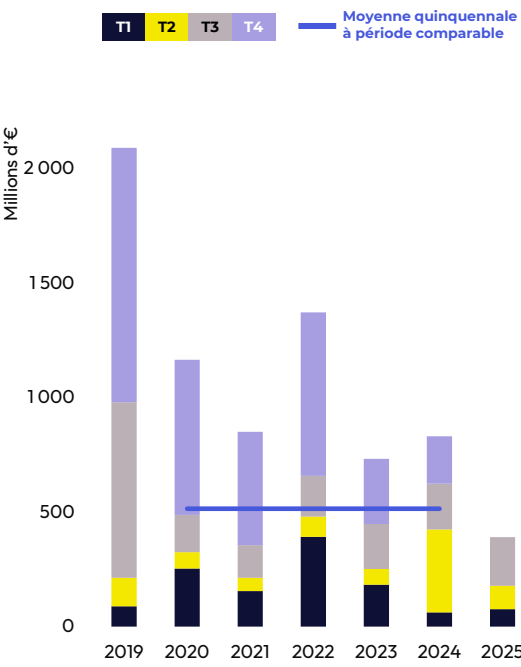
Le rebond estival du marché au T3 doit beaucoup à la concrétisation d'une opération majeure, à savoir l'acquisition du Centre Commercial Saint-Genis 2 par la foncière Mercialis pour un montant de 146 millions d'euros. Il s'agit de l'unique deal portant sur des actifs commerciaux cette année. Grâce à cette opération, le retail devient la classe d'actifs prépondérante en 2025 : à elle seule, cette transaction représente 37 % des montants investis dans la métropole lyonnaise.

Vient ensuite la classe d'actifs des bureaux, avec 113 millions d'euros investis depuis le début de l'année, ce qui se traduit par une part de marché de 29 %. Aucune opération < 20 millions d'euros n'a été enregistrée en 2025. L'acquisition de l'immeuble Quatuor B, dans le 7^e arrondissement, pour un montant proche de 19 millions constitue l'opération la plus importante du T3. Les sommes investies sur cette classe d'actif sont en fort recul annuel de 62 %. Par ailleurs, l'écart avec la moyenne quinquennale est plus important encore, de l'ordre de 66 %, signe que le marché des bureaux tourne encore au ralenti.

Sources
CECIM, IMMPROVE

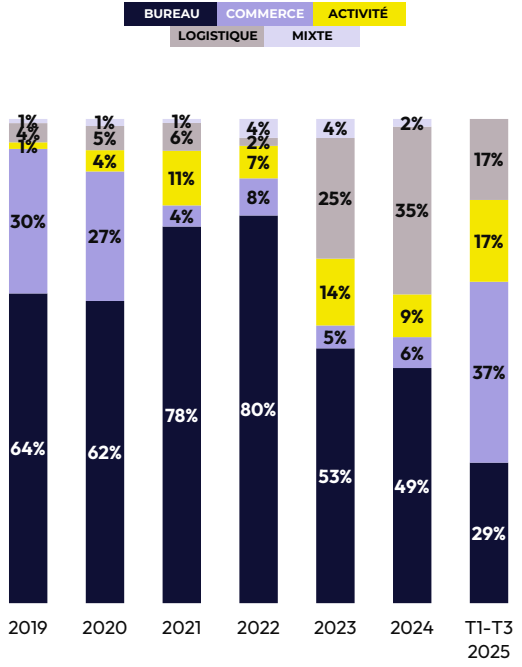
Avec des montants investis quasi égaux en 2025, les segments de la logistique et des locaux d'activités ont, tous deux, une part de marché équivalente de 17 %. L'investissement en logistique atteint 65 millions d'euros, à travers 5 deals, dont 1 au T3. Ce volume acte un repli annuel de 70 %, après une année 2024 historique pour ce segment, où pour rappel, 216 millions avaient été investis, un résultat inédit sur la région lyonnaise. Toutefois, l'écart avec la moyenne quinquennale est moindre, de l'ordre de 19 %.

À l'inverse, les locaux d'activités confirment leur montée en puissance, avec 66 millions d'euros investis en 2025, à travers 21 opérations. Ce volume est certes en repli de 9 % par rapport à 2024, mais il affiche une progression de 9 % 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.



Évolution des montants investis

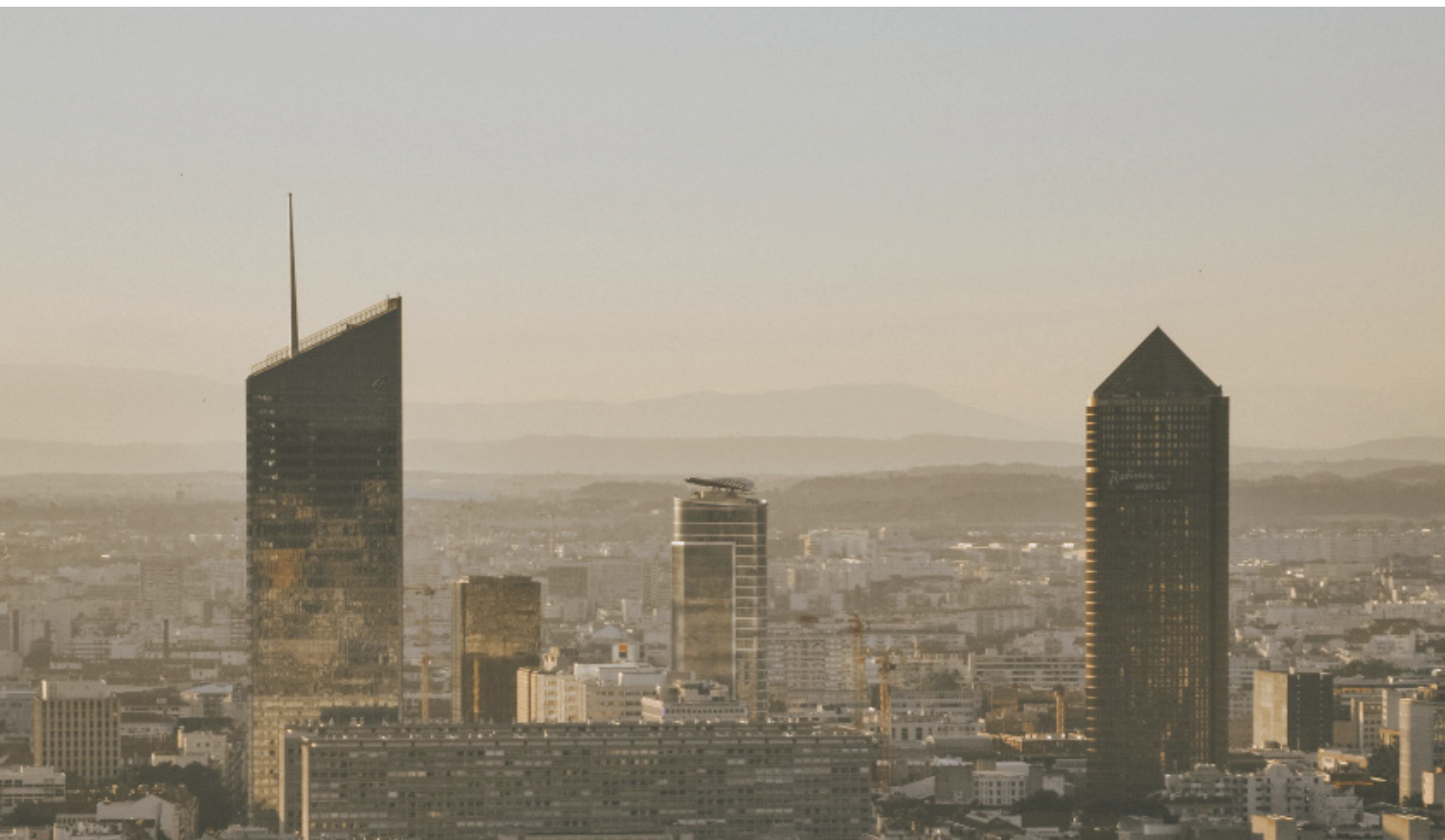
Sources
CECIM, IMMPROVE



Répartition par classe d'actif

Sources
CECIM, IMMPROVE





04

Bureaux : le marché utilisateur

L'attentisme des utilisateurs se poursuit

Après un premier semestre résilient compte tenu de l'environnement économique, l'activité transactionnelle a marqué le pas au T3, avec moins de 33 000 m² commercialisés. Il s'agit là du résultat trimestriel le plus faible enregistré depuis plus de 5 ans.

Selon les données publiées par le CECIM, la demande placée s'élève à 134 770 m², pour un total de 325 signatures : ce volume est en baisse de 17 % comparé à l'an passé et concède un repli de 26 % rapporté la moyenne quinquennale.

Plusieurs facteurs expliquent la contraction globale du marché, à commencer par le contexte économique, toujours incertain.

Cet essoufflement du marché se fait sentir sur tous les créneaux de surfaces, à l'exception du segment intermédiaire (entre 1 000 et 5 000 m²) qui progresse de 7 % en un an, avec 26 signatures, soit une de plus que l'an passé. Toutefois, il convient de rappeler que ce volume reste inférieur de 6 % à la moyenne quinquennale.

Sur le marché des grands utilisateurs (> 5 000 m²), la demande placée n'atteint que 15 648 m², affichant une baisse annuelle de 47 % et un repli de 64 % avec la moyenne quinquennale. Aux deux transactions enregistrées en T2, est venue s'ajouter au T3 une prise à bail de 5 228 m² dans l'immeuble Art Building. Le ralentissement constaté sur ce segment de marché tend à démontrer le profond attentisme des utilisateurs, toujours prudents dans leur stratégie immobilière face à un contexte économique encore largement incertain.

À l'autre bout du spectre, le créneau inférieur à 1000 m² occupe une part de marché prépondérante de 53 %, avec un volume commercialisé de 71 407 m². Néanmoins, l'activité reste fébrile et se replie de 20 % en an, avec un total de 296 signatures contre 351 l'an passé.

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. Bien que l'activité soit en repli annuel de 12 %, Lyon intramuros conserve sa première place dans le classement, avec 90 752 m² commercialisés et concentre 67 % 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 13 %. Dans la continuité du premier trimestre, les marchés en périphérie sont plus à la peine. A titre d'exemple, la demande placée dans le secteur Grand Lyon Ouest recule de 37 % en un an.

En ce qui concerne les disponibilités, l'offre immédiate poursuit sa consolidation sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise

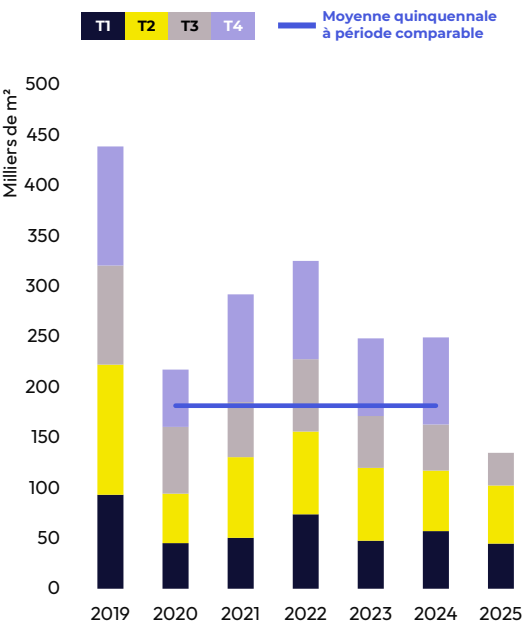
Sources
CECIM, IMPPROVE

Chiffres-clés au T1-T3 2025
(sources CECIM, IMPPROVE)

134 770 m²
Demande placée
- 17 % en évolution annuelle

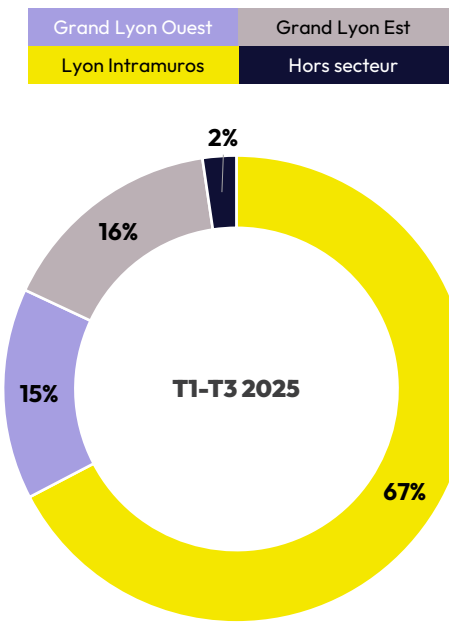
3
Transactions > 5 000 m²
contre 3 au S1 2024

26
Transactions 1 000 - 5 000 m²
contre 25 au T1-T3 2024



Évolution de la demande placée

Sources
CECIM, IMPPROVE

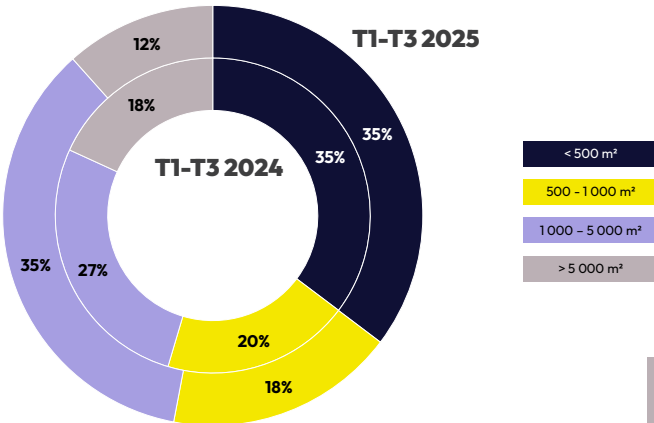


Répartition géographique de la demande placée

Sources
CECIM, IMPPROVE

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources
CECIM, IMPPROVE



Les bureaux (suite)

sous l'effet des livraisons de ces derniers trimestres : le taux de vacance général s'élève à près de 8 %. La tendance haussière de l'offre devrait progresser au cours des prochains trimestres, au vu des livraisons attendues, notamment à la Part-Dieu.

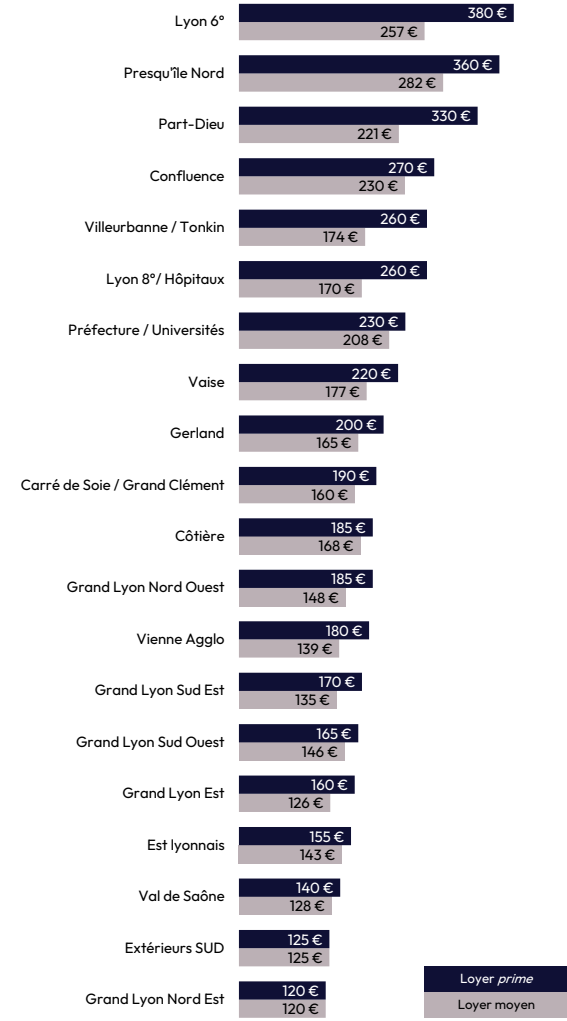
Les valeurs locatives connaissent des évolutions contrastées : à la hausse dans les quartiers centraux, à la baisse dans les secteurs périphériques.

Dans Lyon intramuros, les valeurs locatives pour des actifs neufs sont généralement comprises entre 260 € et 350 €/m²/an. En progression de 6 %, le loyer prime a été enregistré à 380 €/m²/an dans le 6° arrondissement (immeuble Kaleido). La fourchette est inférieure pour le seconde main, mais reste à un niveau élevé, entre 200 € et 320 €/m²/an, bien qu'il ne soit pas rare de constater des valeurs plus élevées dans le secteur Part-Dieu par exemple.

Dans le secteur Grand Lyon Est, le loyer moyen pour des bureaux de seconde main n'a pas connu d'évolution significative et se maintient à 128 €/m²/an. Pour des actifs neufs et restructurés, la tendance est à la baisse (- 13 % en un an), avec un loyer moyen proche de 170 €/m²/an.

Enfin, les valeurs locatives ont connu une baisse notable dans le secteur Grand Lyon Ouest : le loyer moyen neuf s'établit à 185 €/m²/an tandis que le loyer moyen de seconde main atteint 145€/m²/an.

Sources
CECIM, IMMPROVE



Les loyers par secteur géographique au T3 2025

Sources :
CECIM, IMMPROVE

05

Locaux d'activités : le marché utilisateur

Un marché aux fondamentaux solides

À l'inverse du marché des bureaux, le marché des locaux d'activités de la région lyonnaise connaît un T3 dynamique et parvient à inverser la tendance baissière qui prévalait en ce début d'année 2025.

Durant l'été, l'activité transactionnelle s'est intensifiée, avec 69 003 m² commercialisés, soit le volume trimestriel le plus important enregistré depuis le début de l'année. Au total, environ 187 080 m² ont été transactés sur les 9 premiers mois de l'année, un volume supérieur de 4 % à l'an passé. La tendance haussière se traduit également en nombre d'opérations : 243 transactions ont été actées en 2025 contre 238 l'an passé. Cependant, il convient de rappeler que la demande placée reste inférieure de 22 % à la moyenne quinquennale (à période comparable), ce qui tend à prouver qu'en dépit d'une amélioration certaine, l'activité fonctionne encore sur un rythme modeste de commercialisation.

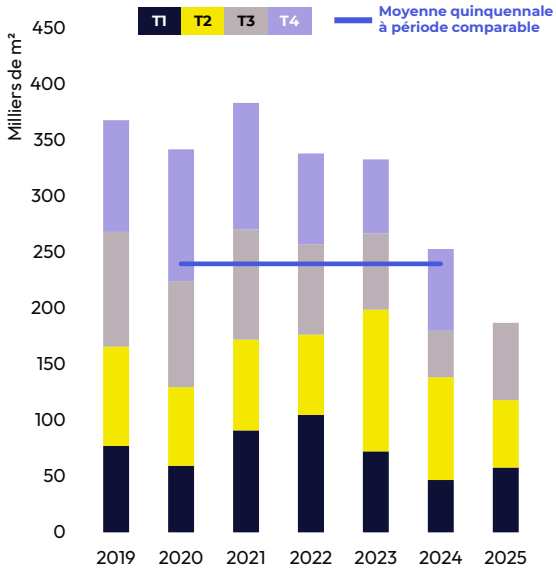
La demande en locaux d'activités est extrêmement diversifiée. Sur le segment inférieur à 1 000 m², la demande placée progresse de 5 % en un an et enregistre 195 signatures, principalement à mettre au crédit de PME/PMI. Le segment intermédiaire entre 1 000 et 5 000 m² subit une légère correction de 2 %, avec 44 signatures contre 45 l'an passé. Ce créneau constitue le cœur du marché des locaux d'activités de la région lyonnaise et détient une part de 45 %. Enfin, sur le marché des grands utilisateurs, l'activité transactionnelle progresse de 21 % en un an, à travers quatre signatures dont deux actées au T3. Néanmoins, la demande placée > 5 000 m² reste inférieure de 35 % à la moyenne quinquennale, ce qui illustre l'attentisme des utilisateurs, pénalisant encore le marché.

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 111 055 m², en progression annuelle de 25 %. Les pôles historiques d'activités, tels que Saint-Priest, Genas et Corbas restent très recherchés par les entreprises pour leur accessibilité autoroutière. À l'inverse, dans les secteurs Extérieurs et Ouest, la demande placée recule respectivement de 11 % et 36 % en un an.

Le maintien de la demande et la configuration de l'offre accentuent la spéculation sur les valeurs locatives au T3. Selon la localisation et la qualité du bien, les loyers peuvent osciller entre 100 et 150 €/m²/an, pour des locaux neufs, entre 80 et 100 €/m²/an pour des surfaces de seconde main.

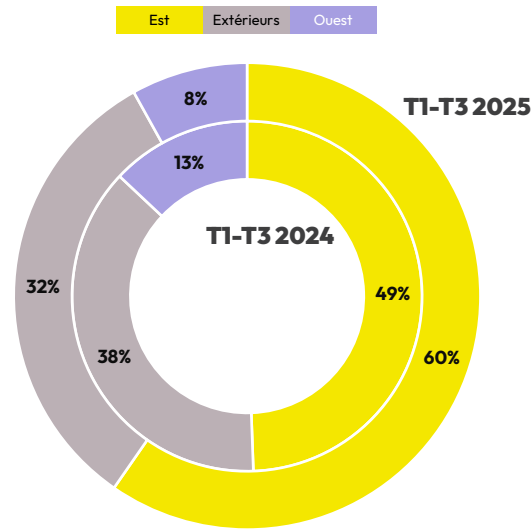
Une tendance similaire est également notable sur le marché de l'acquisition : les surfaces de 2^{nde} main se vendent généralement entre 700 et 1 600 €/m² et jusqu'à 1 200 et 2 000 €/m² pour des locaux neufs. Pour des surfaces prime, de plus rares, idéalement situées et disposant de bureaux d'accompagnement, ces valeurs décollent largement au-delà des 2 000 €/m², ce qui témoigne de la très forte appétence des preneurs pour cette qualité d'actifs.

Sources
CECIM, IMMPROVE



Évolution de la demande placée

Sources :
CECIM, IMMPROVE.



Répartition géographique de la demande placée

Sources :
CECIM, IMMPROVE

+ 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**

immprove

Quentin GRAFF
Directeur Études
Email: qgraff@immprove.fr

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

Camille VIGNAUD
Responsable Communication
Email: cvignaud@immprove.fr

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

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

LYON
INVESTISSEMENT
BUREAUX
ACTIVITES

The logo for 'improve' is displayed in a bold, lowercase, sans-serif font. The text is dark blue and is centered within a solid yellow rectangular background.

improve