

Marché de l'immobilier des locaux d'activités

Agglomération lyonnaise

S1 2026

ÉTUDE DE MARCHÉ



Parc des Sablons - Chaponost



Brice Robert

arthur-loyd-lyon.com

01 Les chiffres clés

S1 2026

145 437 m²

Demande placée

S1 2025 : +19 %

157

Transactions

S1 2025 : -9 %

926 m²

Panier moyen

S1 2025 : 706 m²

100 - 110 € / m²

Loyer moyen neuf

S1 2025 : 100 - 110 €

47 %

Part de la location

S1 2025 : 68 %

18 %

Part du neuf / restructuré

S1 2025 : 22 %



Up! La Factory - Vénissieux

02 Demande placée

S1 2026

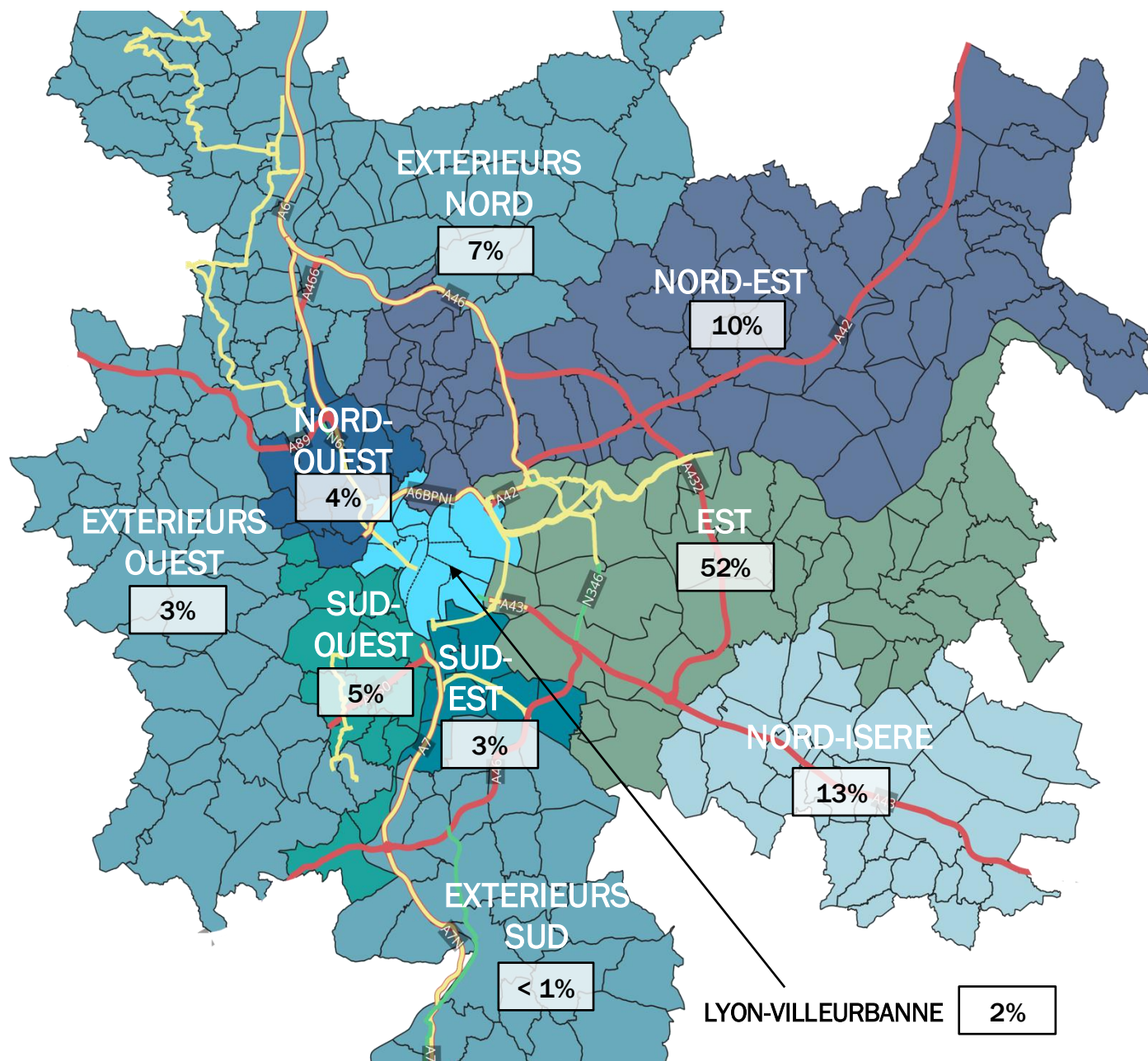
SECTEUR	VOLUME PLACÉ (m²) (Nbre de transactions)		PART DE MARCHÉ	ÉVOLUTION vs S1 2025
Grand Lyon Est	49 451	37	34%	↑
Grand Lyon Nord Est	21 849	24	15%	↑
Nord Isère	18 586	11	13%	↑
Extérieurs NORD	10 143	11	7%	↓
Grand Lyon Sud Ouest	7 564	12	5%	↑
Grand Lyon Nord Ouest	5 593	8	4%	↑
Côtière	5 343	10	4%	↑
Grand Lyon Sud Est	4 905	13	3%	↓
Val de Saône	4 826	11	3%	↑
Extérieurs OUEST	4 796	6	3%	↑
Plaine de l'Ain	4 412	1	3%	↑
Est lyonnais	4 315	3	3%	↓
Carré de Soie / Grand Clément	2 218	5	2%	↓
Villeurbanne / Tonkin	600	1	0,4%	↓
Préfecture / Universités	470	1	0,3%	↑
Lyon 8° / Hôpitaux	137	1	0,1%	↑
Extérieurs SUD	135	1	0,1%	↓
Vaise	94	1	0,1%	↓
TOTAL	145 437	157	100%	↑



Actipark des Platanes - Vénissieux

03 Cartographie de la demande placée

Parts de marché par secteurs



Analyse

Au terme du premier semestre 2026, le marché lyonnais des locaux d'activités confirme sa bonne tenue en volume, avec **145 437 m² placés**, soit une progression de **19 % par rapport au S1 2025**. Dans le même temps, le nombre de transactions poursuit son repli, avec **157 opérations recensées** contre 173 un an plus tôt (-9 %), confirmant un léger ralentissement de l'activité en nombre de signatures. Ce décalage se traduit par une nouvelle progression du panier moyen, qui atteint **926 m²** contre **706 m²** au premier semestre 2025. Cette évolution s'explique par une représentation nettement plus importante des grandes surfaces : **16 transactions de plus de 2 500 m²** ont été enregistrées au cours du semestre, dont **5 opérations supérieures à 5 000 m²**, contre respectivement 8 et 2 un an auparavant.

Sur le plan géographique, le **secteur Est** renforce encore sa position de leader en concentrant **52 % de la demande placée**. Plus de la moitié des transactions de plus de 2 500 m² y ont été réalisées, illustrant le recentrage des entreprises vers ce secteur, où l'offre disponible est plus abondante. Cette dynamique est également alimentée par la libération de locaux de grande taille, principalement liée à des regroupements de sites ou à des évolutions de stratégie des entreprises.

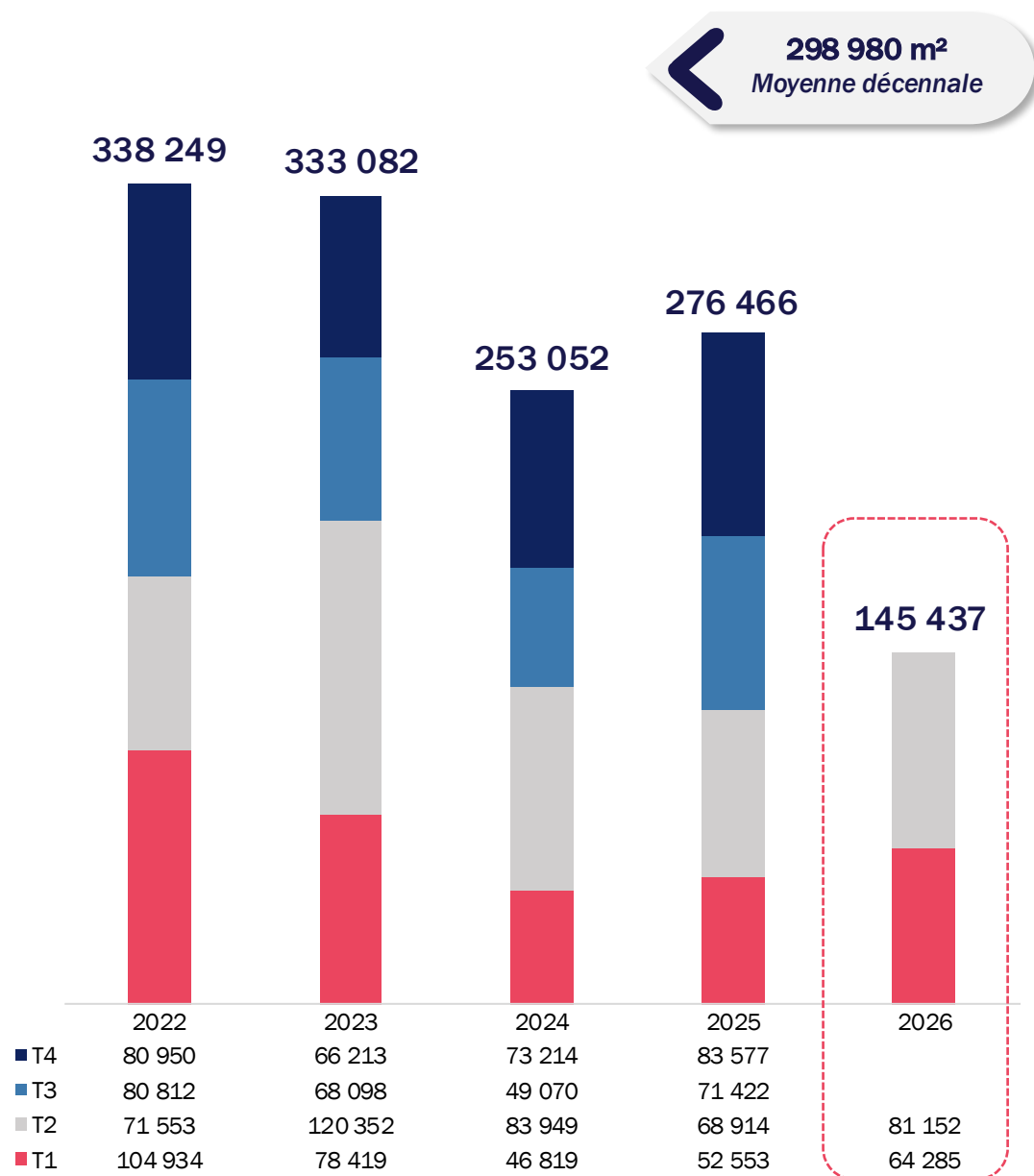
La part de la location poursuit son recul et représente **47 %** des transactions au premier semestre. Cette évolution s'explique en partie par le poids des grandes opérations, **la moitié des transactions de plus de 2 500 m² ayant été réalisées à l'acquisition**.

Ces résultats doivent toutefois être interprétés avec nuance. Les grandes transactions qui soutiennent aujourd'hui les volumes commercialisés correspondent majoritairement à des projets engagés il y a un à deux ans, voire davantage, dans un contexte économique plus favorable. À l'inverse, le recul du nombre de signatures traduit un marché plus attentiste, où les PME et PMI reportent plus fréquemment leurs projets immobiliers. Les grands groupes, disposant de capacités d'investissement plus importantes, demeurent ainsi les principaux moteurs de l'activité sur ce premier semestre.

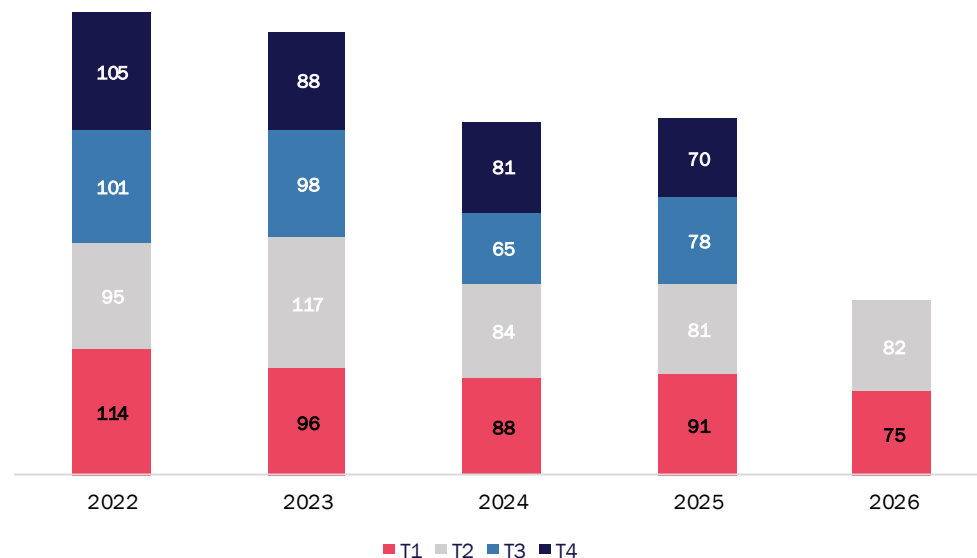
04 Analyse de la demande placée

Evolution de la demande

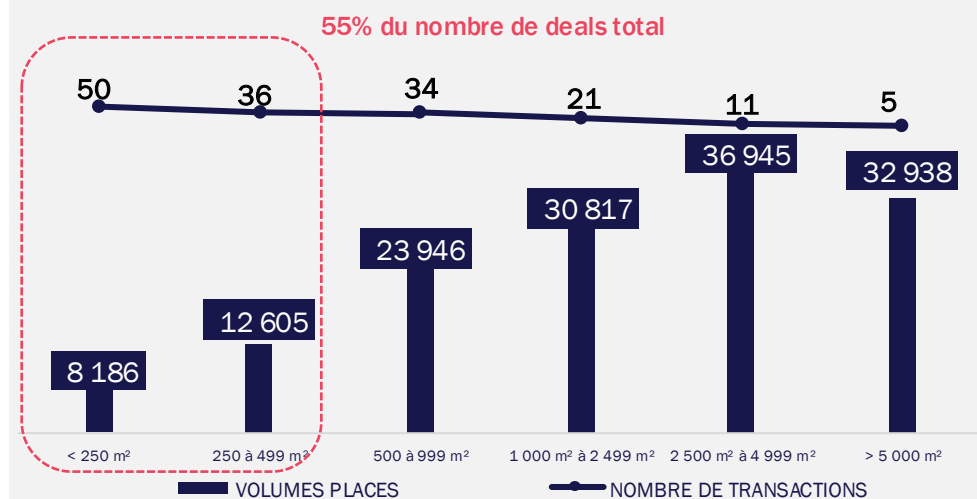
Évolution de la demande placée de 2022 au S1 2026

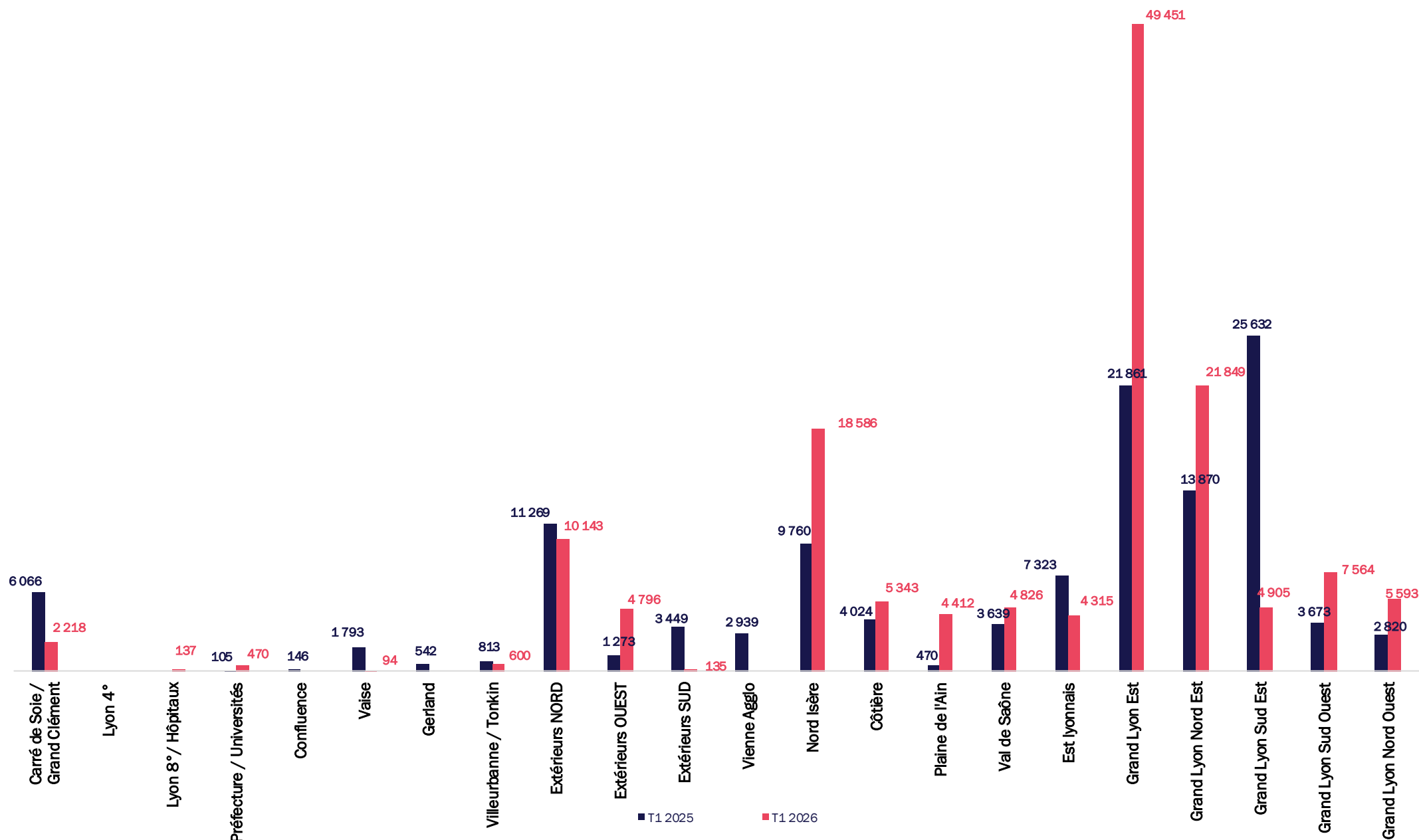


Évolution des transactions de 2022 au S1 2026



Répartition des transactions et de la demande placée par tranche de surfaces – S1 2026

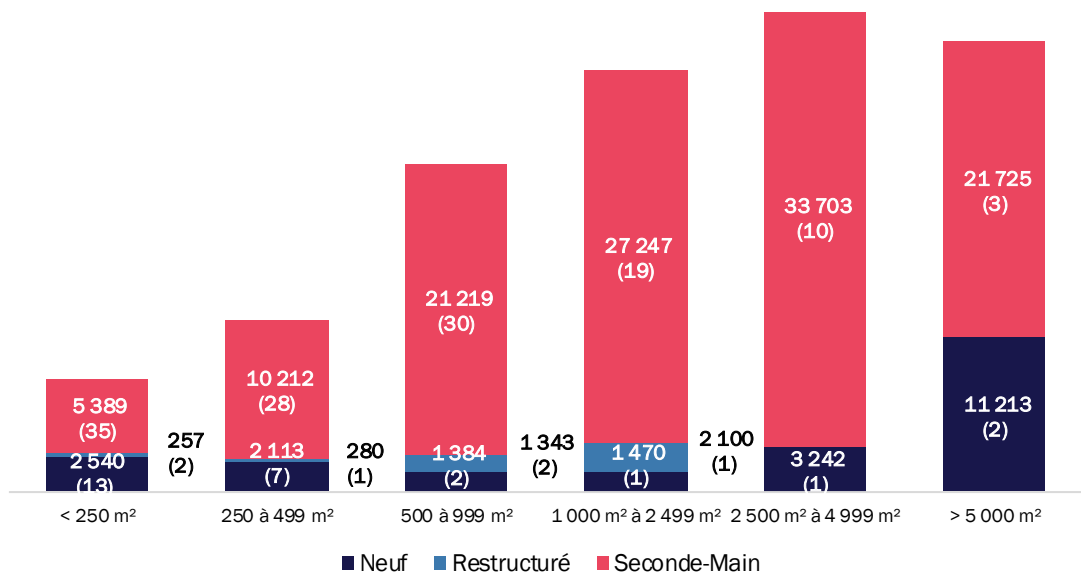




06 Répartition par nature de transactions et par état d'immeuble

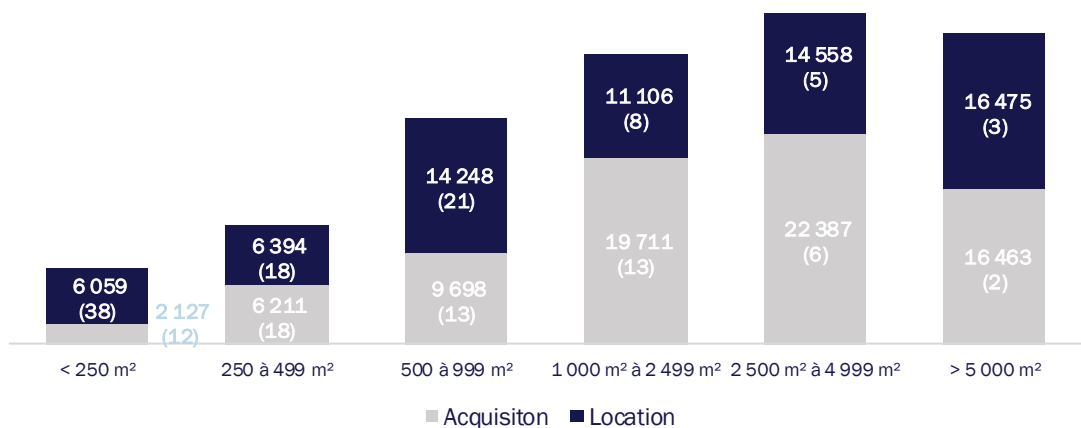
Ventilation neuf-restructuré / seconde-main

Données en m² placés au S1 2026



Ventilation location / acquisition

Données en m² placés au S1 2026

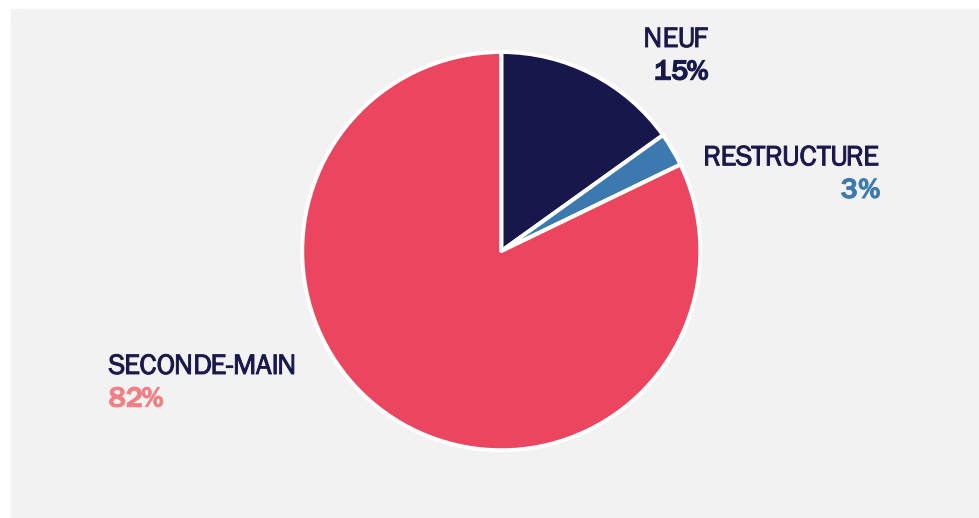


47%

Location

53%

Acquisition



Analyse

Le recul de la part du neuf et restructuré se confirme à la fin du premier semestre 2026. Ce segment représente désormais **18 % des transactions**, avec **32 signatures** contre **47 au S1 2025**. En revanche, les volumes placés demeurent globalement stables, avec **25 942 m² commercialisés** contre **26 862 m²** un an plus tôt. Cette résistance s'explique par la réalisation de **5 transactions de plus de 1 000 m²**, représentant à elles seules **18 025 m²**, qui compensent le recul du nombre de signatures. Le marché du neuf apparaît ainsi davantage porté par quelques opérations d'envergure que par une dynamique diffuse sur l'ensemble des segments.

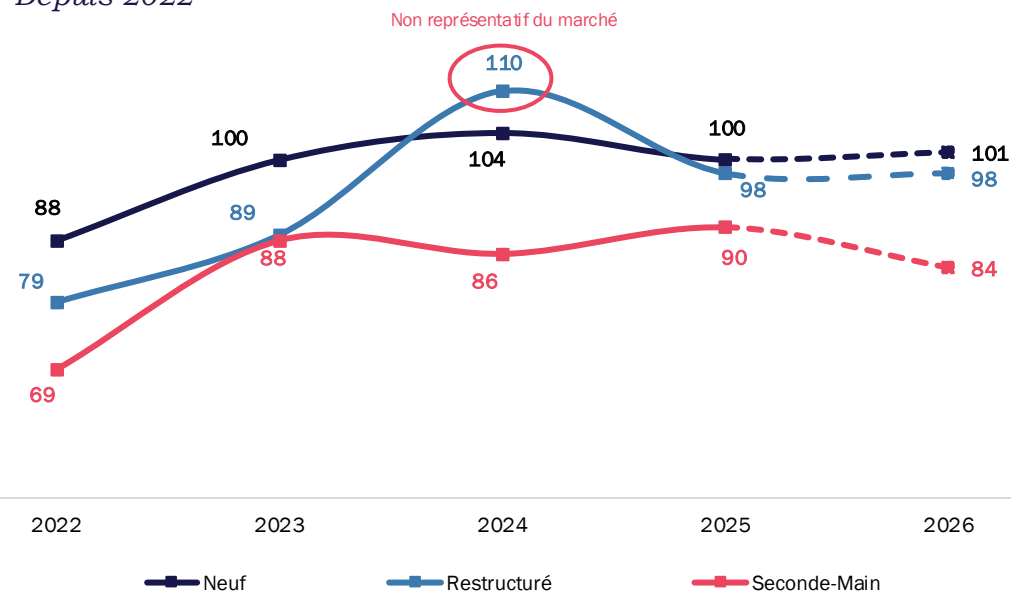
Les surfaces inférieures à 1 000 m² restent majoritaires dans l'activité du marché, mais leur poids s'atténue. Elles concentrent **55 % des transactions**, contre 78 % à la fin du premier trimestre, illustrant le retour d'opérations de plus grande envergure au cours du deuxième trimestre. Malgré cette évolution, les petites et moyennes surfaces continuent de constituer le socle de l'activité du marché.

Cette évolution se retrouve également dans la répartition entre location et acquisition. Si les acquisitions demeurent majoritaires en nombre sur les surfaces inférieures à 1 000 m², les opérations supérieures à 1 000 m² sont principalement portées par l'acquisition en volume, confirmant le rôle structurant des grands deals dans les performances enregistrées au premier semestre.

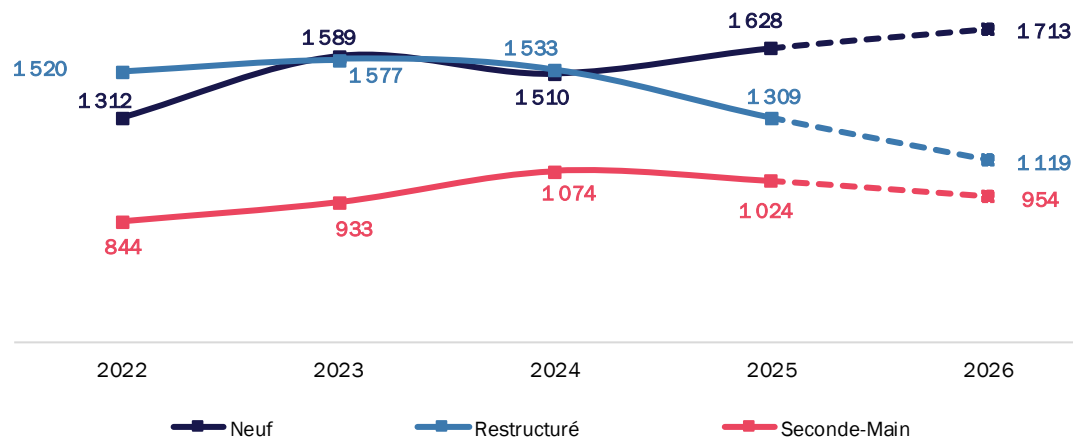
07 Loyers et prix de vente

Au S1 2026

Évolution des loyers médians Depuis 2022



Évolution des prix de vente médians Depuis 2022



Analyse

Après une légère correction observée au T1 2026, **les valeurs locatives du seconde-main se stabilisent au terme du premier semestre**, avec un **loyer médian de 84 €/m²**. Ce niveau demeure toutefois inférieur à celui observé sur l'ensemble de l'année 2025 (90 €/m²).

Cette évolution reste à relativiser, la médiane étant toujours influencée par plusieurs transactions de grande envergure conclues à des valeurs inférieures au marché, notamment une opération de plus de 5 000 m² signée à 57 €/m², qui s'ajoute aux transactions de 3 461 m² à 70 €/m² et 2 750 m² à 58 €/m² déjà enregistrées au premier trimestre.

Le segment du neuf confirme quant à lui sa stabilité, avec un loyer médian de 98 €/m², illustrant une nouvelle fois la résilience de ce segment et le maintien des valeurs locatives observés depuis plusieurs années.

Analyse

Après une année 2025 marquée par une stabilisation des valeurs, **les prix de vente dans le neuf progressent légèrement au terme du premier semestre 2026**, avec un prix médian de 1 713 €/m² contre 1 628 €/m² en 2025. Cette évolution repose désormais sur un échantillon plus représentatif, avec 12 transactions recensées contre seulement deux au T1 2026. La médiane demeure toutefois influencée par une opération de 3 242 m² conclue à 1 869 €/m², qui contribue à soutenir le niveau des prix.

Le seconde-main poursuit quant à lui la baisse progressive observée depuis 2024. Cette évolution s'explique en partie par une offre plus abondante sur ce segment, générant une pression concurrentielle accrue entre les actifs et un ajustement progressif des valeurs de vente.

Le segment du restructuré reste peu représenté en nombre de transactions, ce qui ne permet pas, à ce stade, de dégager une tendance suffisamment robuste sur l'évolution des prix.

08 Les transactions signées

Au S1 2026

Au S1 2026, sur **157 deals**, on compte **16 transactions > 2 500 m²**

IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE	ETAT IMMEUBLE	PRIX / LOYER	PRENEUR
301 rue Denis Papin	Villefontaine	ACQUISITION	8 357	Seconde-main	862 €	SCI FALL PROTECTION
98 rue du Dauphiné	Saint Priest	ACQUISITION	8 106	Seconde-main	1 036 €	LYSARA
PARC EUROGAL	Saint Priest	LOCATION	6 000	Neuf	101 €	ACNIS
4 route du Dôme	Chaponost	LOCATION	5 262	Seconde-main	57 €	INTECH INDUSTRY
Chemin de Savoyan	Heyrieux	LOCATION	5 213	Neuf	93 €	TC CONCEPT
730 rue Neuve	Rignieux Le Franc	ACQUISITION	4 412	Seconde-main	249 €	
888 rue de la Liberté	Jassans Riottier	ACQUISITION	4 185	Seconde-main	502 €	MOBILIER URBAIN BEAUJOLAIS
61 route de Grenoble	Saint Priest	ACQUISITION	3 803	Seconde-main	1 577 €	PEDROLLO FRANCE
12 avenue du Maréchal Juin	Saint Laurent De Mure	LOCATION	3 461	Seconde-main	70 €	D-MAX
16 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Meyzieu	ACQUISITION	3 380	Seconde-main	740 €	SAS COULAUD
11 rue Jean Elysée Dupuy	Champagne Au Mont d'Or	ACQUISITION	3 365	Seconde-main	808 €	WEST MOTORS
Rue Buster Keaton	Saint Priest	ACQUISITION	3 242	Neuf	1 869 €	ETERNO - IMCA SRL
10 rue Marcel DASSAULT	Genas	LOCATION	2 883	Seconde-main	97 €	CONFIDENTIEL
4 rue des Alpes	Vaulx En Velin	LOCATION	2 750	Seconde-main	58 €	FUZULUTION
120 impasse de la Balme	Saint Priest	LOCATION	2 750	Seconde-main	85 €	
113-17 avenue Franklin Roosevelt	Decines Charpieu	LOCATION	2 714	Seconde-main	66 €	RESTAURANT ASIATIQUE

08 Les transactions signées

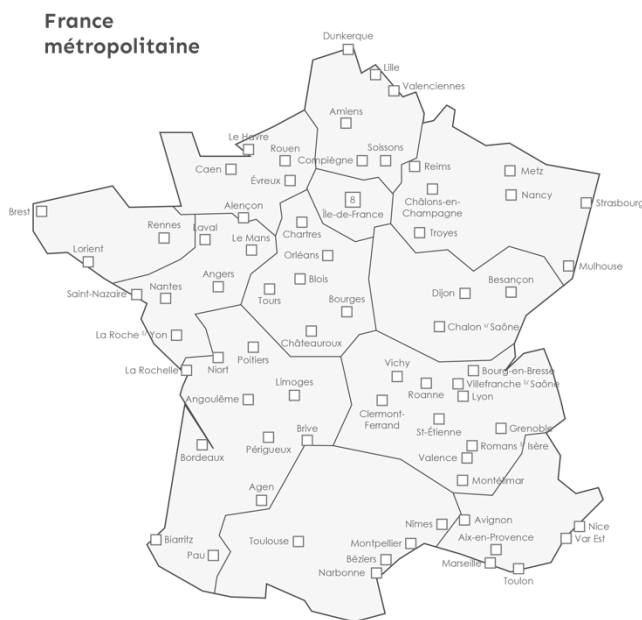
Au S1 2026

Au S1 2026, sur **157 deals**, on compte **21 transactions de 1 000 à 2 500 m²**

IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE	ETAT IMMEUBLE	PRIX / LOYER	PRENEUR
169 rue de la Garennière	Mornant	ACQUISITION	2 300	Seconde-main	978 €	
36-38 rue Vaucanson	Decines Charpieu	ACQUISITION	2 100	Restructure	1 143 €	IPO TECHNOLOGIES
BIRDY PARC	Saint Priest	ACQUISITION	2 100	Seconde-main	1 410 €	
50 rue Jean Zay	Saint Priest	LOCATION	2 048	Seconde-main	94 €	TRESCH
16 rue de l' Avenir	Genas	ACQUISITION	1 950	Seconde-main	923 €	ROBODRILL
109 impasse Chavanne	Arnas	LOCATION	1 800	Seconde-main	100 €	
rue du Ruisseau	Saint Quentin Fallavier	LOCATION	1 709	Seconde-main	70 €	
17 rue Vaucanson	Decines Charpieu	ACQUISITION	1 500	Seconde-main	867 €	
1763-5 avenue de l' Hippodrome	Rillieux La Pape	ACQUISITION	1 470	Neuf	1 700 €	
4-6 rue Jean Perrin	Chassieu	ACQUISITION	1 451	Seconde-main	1 172 €	
14 rue des Frères Lumière	Chassieu	LOCATION	1 320	Seconde-main	68 €	ROCHE
8 bis avenue du Docteur Schweitzer	Meyzieu	ACQUISITION	1 255	Seconde-main	1 522 €	
route des Chênes	Savigny	ACQUISITION	1 248	Seconde-main	667 €	
35 avenue des Frères Montgolfier	Chassieu	LOCATION	1 150	Seconde-main	58 €	ONE MOVE
16a chemin des Mûriers	Genas	ACQUISITION	1 136	Seconde-main	1 127 €	
25 rue de la Bourbe	Ruy Montceau	ACQUISITION	1 080	Seconde-main	926 €	LAMBERTI
36-38 rue Vaucanson	Decines Charpieu	ACQUISITION	1 080	Seconde-main	972 €	
185 rue Gabriel Voisin	Belleville En Beaujolais	LOCATION	1 079	Seconde-main	94 €	
9 rue Georges Méliès	Chassieu	ACQUISITION	1 041	Seconde-main	1 153 €	ACOFROID
101 rue Radior	Bourg-en-bresse	LOCATION	1 000	Seconde-main	95 €	
73 avenue des Bruyères	Decines Charpieu	LOCATION	1 000	Seconde-main	60 €	

1^{er} réseau national de conseil en immobilier d'entreprise

Depuis plus de **30 ans**, le réseau Arthur Loyd fédère toutes les compétences de l'immobilier d'entreprise. Notre **maillage territorial**, au travers des agences régionales et des structures transversales, nous confère une véritable **maîtrise de tous les marchés nationaux**.



+ de 80
agences en France



500 collaborateurs
motivés et qualifiés



2 900 000 m²
commercialisés en 2025



3 400
Transactions en 2025



54,11 M€
de CA en 2025

10 Brice Robert Arthur Loyd

Brice Robert Lyon



L'expert indépendant de la métropole de Lyon

Nous cultivons notre indépendance, notre transparence et notre audace, sans avoir renoncé à intégrer la puissance d'un réseau national en 1992. Membre de la FNAIM entreprises, nous nous engageons à respecter le Code d'Ethique et de déontologie. Nous exerçons notre profession avec dignité, loyauté, sincérité, probité et avec la conviction que notre professionnalisme est le meilleur garant de notre reconnaissance par nos clients.

45 ans
de présence à Lyon

3 services
Bureaux, locaux d'activités
& investissement

25 collaborateurs
dont 17 négociateurs

86 300 m²
commercialisés en bureaux et locaux
d'activités en 2025

2,4 millions de m²
commercialisés depuis 45 ans

125
Transactions en 2025

Parts de marché S1 2026

21 %
de la demande placée totale Activités

24 %
du nombre de transactions Activités



11 Arthur Loyd Brice Robert

Une équipe dédiée

BUREAUX



Maryse CADEGROS
Directeur Général



Valérie MELON
Consultante Associée



Lambert BEAUJOUEN
Consultant



Jonathan GARCIA
Consultant Associé



Jérémie DESJOURS
Consultant



Yasmina ZABAR
Consultante



Esthel BRUYERE
Assistante



Romane GIRAUD
Assistante

LOCAUX D'ACTIVITÉS



Jean-Pascal DENYS
Président



François SALLES
Consultant Associé



Arthur MUSY
Consultant Associé



Clément DARLING
Consultant Associé



Bastien SORG
Consultant



Victor GIRAUD
Consultant



Chloé de VECCHI
Assistante



Gaëlle GRAVINA
Assistante

INVESTISSEMENT



Agnès BUGUET
Directeur Associé



Louis-Robert LAJUGIE
Directeur



Quentin JACQUET
Consultant



Omide MOUNTASSIR
Consultant

RESSOURCES



Valérie BARBY
Attachée de Direction



Mathilde LOPEZ
Responsable Marketing



Laure ECKENSCHWILLER
Responsable Études



Clara NARDONE
Community Manager



BRICE ROBERT ARTHUR LOYD LYON
15 rue Bossuet 69006 Lyon

contact@bricerobert.com
04 72 83 08 08