

# Marché de l'immobilier des locaux d'activités

*Agglomération lyonnaise*

T1 2026



ÉTUDE DE MARCHÉ

Parc des Sablons - Chaponost

# 01 Les chiffres clés

T1 2026

**63 997** m<sup>2</sup>

Demande placée

T1 2025 : +22 %

**74**

Transactions

T1 2025 : -19 %

**865** m<sup>2</sup>

Panier moyen

T1 2025 : 578 m<sup>2</sup>

**100 - 110** € / m<sup>2</sup>

Loyer moyen neuf

T1 2025 : 100 - 110 €

**51** %

Part de la location

T1 2025 : 54 %

**16** %

Part du neuf / restructuré

T1 2025 : 29 %



# 02 Demande placée

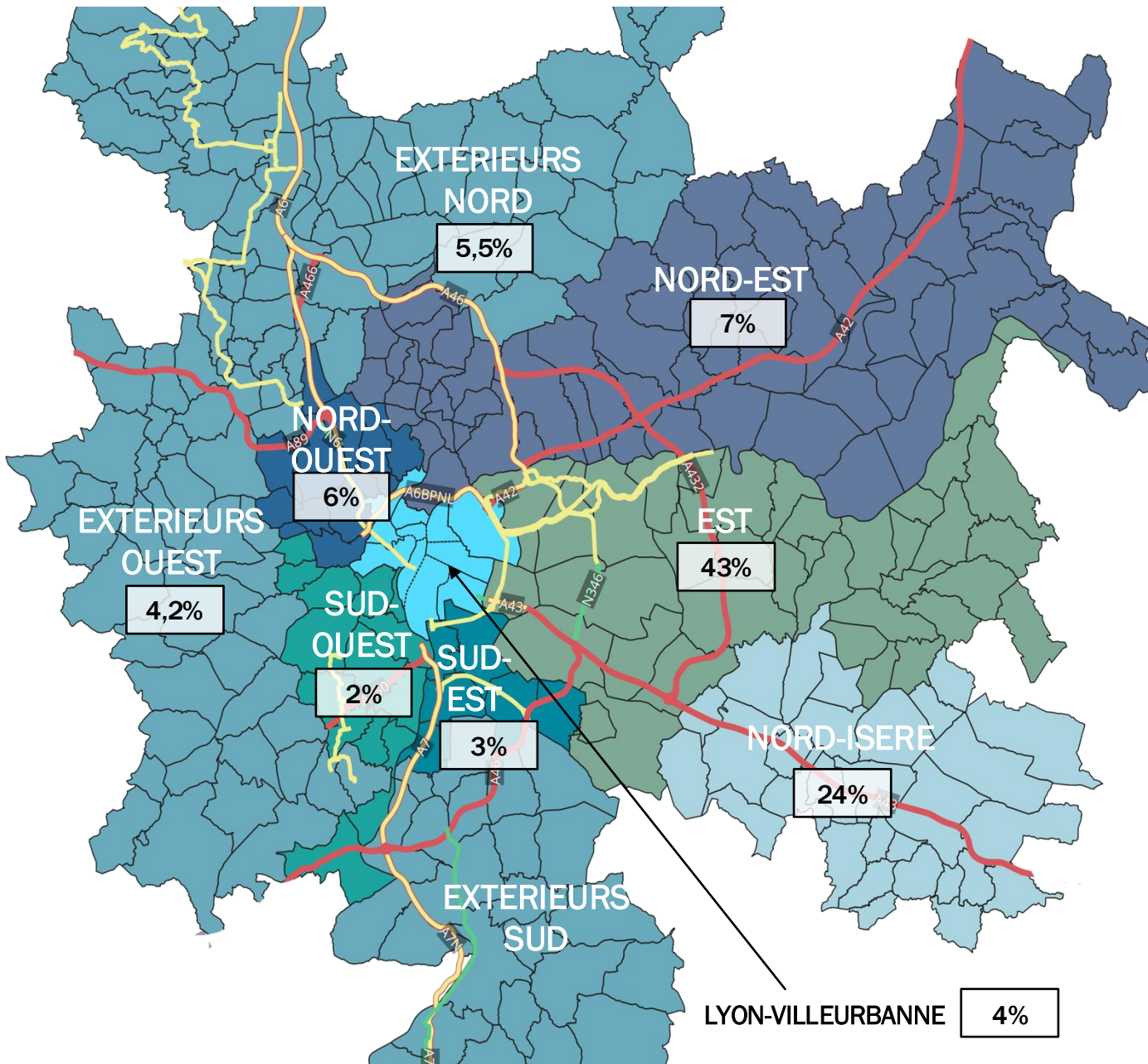
T1 2026

SECTEUR	VOLUME PLACÉ (m <sup>2</sup> ) (Nbre de transactions)	PART DE MARCHÉ	ÉVOLUTION vs T1 2025
Nord Isère	15 433 6	24%	↑
Grand Lyon Est	13 162 17	21%	=
Grand Lyon Nord Est	10 887 11	17%	↑
Grand Lyon Nord Ouest	3 827 3	6%	↑
Extérieurs Nord	3 506 4	5,5%	↓
Est lyonnais	3 461 1	5,4%	↓
Côtière	3 345 7	5,2%	↑
Extérieurs Ouest	2 705 3	4,2%	↑
Grand Lyon Sud Est	2 219 7	3,5%	↓
Carré de Soie / Grand Clément	2 218 5	3,5%	↓
Grand Lyon Sud Ouest	1 435 7	2,2%	↑
Val de Saône	1 329 2	2,1%	↓
Préfecture / Universités	470 1	0,7%	↑
<b>TOTAL</b>	<b>63 997</b> <b>74</b>	<b>100%</b>	<b>↑</b>



# 03 Cartographie de la demande placée

Lyon intramuros



## Analyse

Après un début d'année 2026 dynamique, le marché lyonnais des locaux d'activités enregistre **63 997 m<sup>2</sup> placés au T1, soit une hausse de 22 % par rapport au T1 2025**. Cette performance en volume intervient toutefois dans un **contexte de repli du nombre de transactions**, avec 74 opérations recensées contre 91 un an plus tôt (-19 %). Ce décalage entre volumes et nombre de deals se traduit par une **nette progression du panier moyen**, qui atteint 865 m<sup>2</sup> contre 578 m<sup>2</sup> au T1 2025, un niveau en ligne avec la moyenne observée sur l'ensemble de l'année 2025 (869 m<sup>2</sup>). Cette évolution s'explique par une **meilleure représentation des grandes surfaces : 16 transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ont été enregistrées ce trimestre**, dont une opération de 8 357 m<sup>2</sup>, contre 12 au T1 2025 (pour un maximum de 5 342 m<sup>2</sup>).

Sur le plan géographique, le secteur Est conserve sa position de leader avec **43 % de la demande placée**, concentrant à lui seul 9 des 16 transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Le Nord-Isère enregistre par ailleurs un **net rebond, atteignant 24 % des volumes placés**, un niveau inhabituellement élevé (autour de 8 % en moyenne), **directement lié à la transaction de 8 357 m<sup>2</sup> réalisée à Villefontaine**, traduisant un effet ponctuel.

La répartition entre location et acquisition reste globalement stable par rapport au T1 2025, avec 51 % des transactions réalisées à la location contre 54 % un an plus tôt. Cette part demeure toutefois en retrait par rapport à la moyenne de l'année 2025 (66 %), une évolution largement influencée par la transaction de 8 357 m<sup>2</sup> réalisée à la vente.

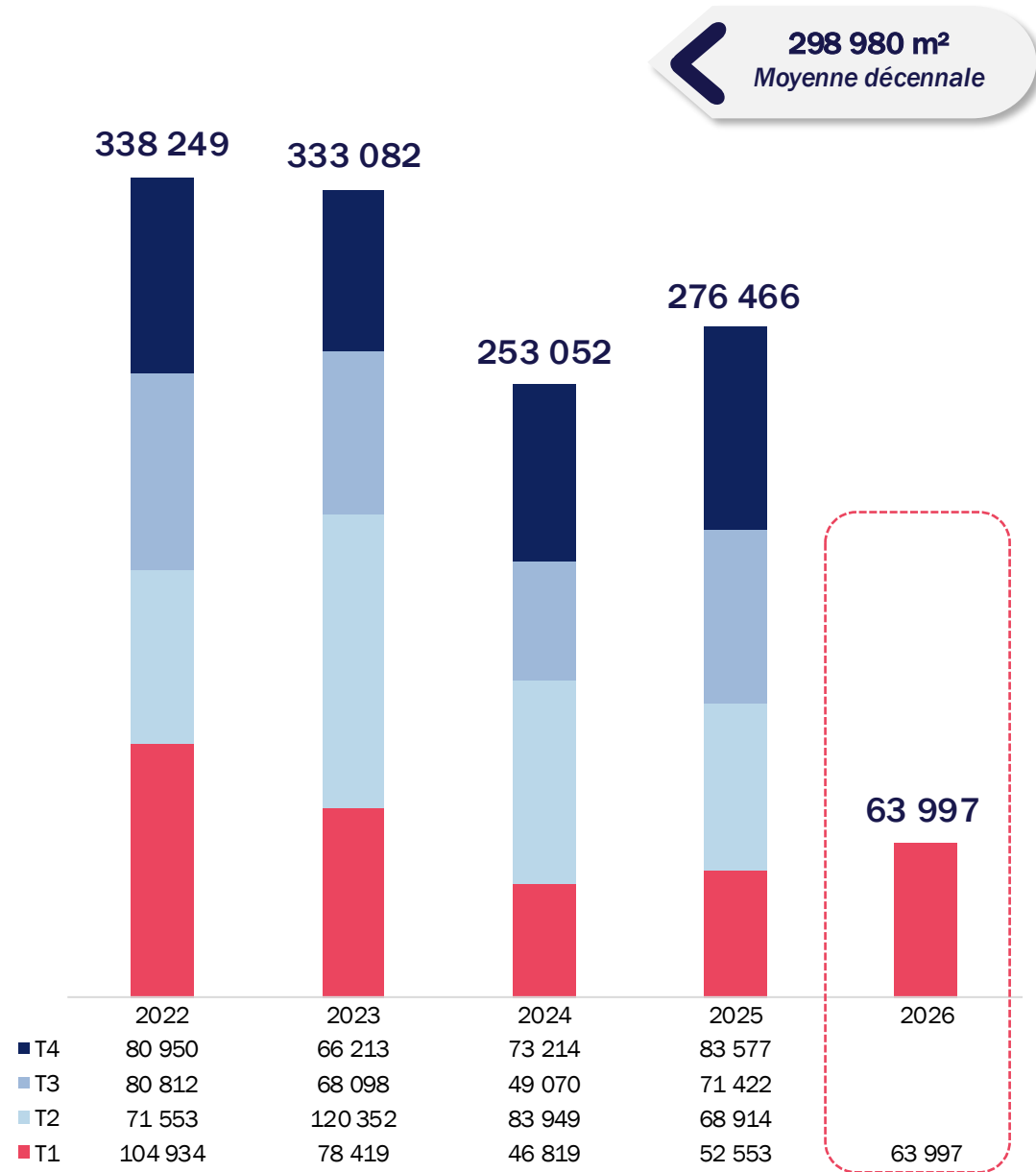
Enfin, le segment du neuf et restructuré recule sensiblement, ne représentant plus que 16 % des transactions contre 29 % au T1 2025, et reste en deçà de son niveau observé sur l'ensemble de l'année 2025 (26 %).

Dans l'ensemble, ce début d'année se distingue par une activité soutenue en volume, portée par plusieurs opérations de taille significative, malgré un nombre de transactions en diminution.

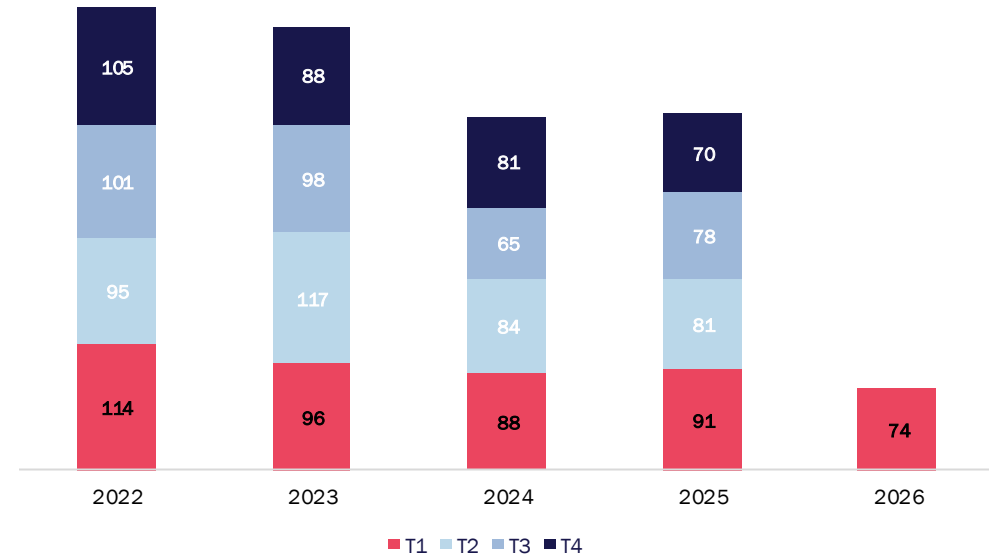
# 04 Analyse de la demande placée

## Evolution de la demande

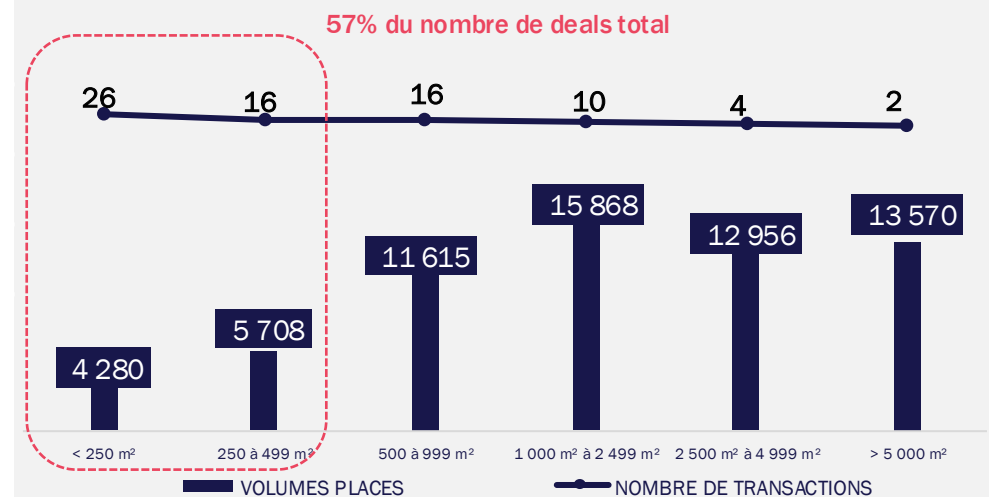
Évolution de la demande placée de 2022 au T1 2026



Évolution des transactions de 2022 au T1 2026

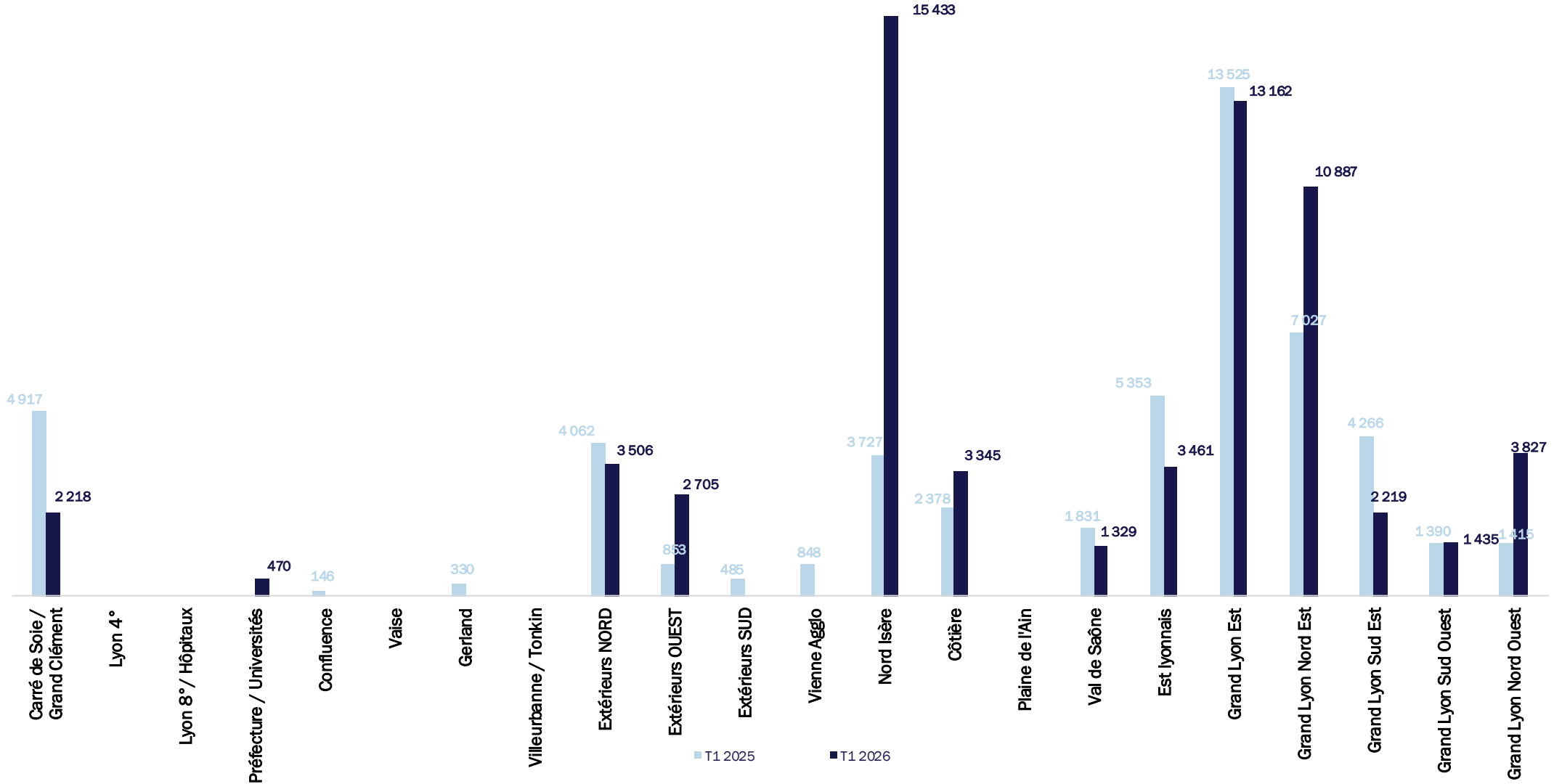


Répartition des transactions et de la demande placée par tranche de surfaces – T1 2026



# 05 Répartition et évolution de la demande placée en volume par secteurs

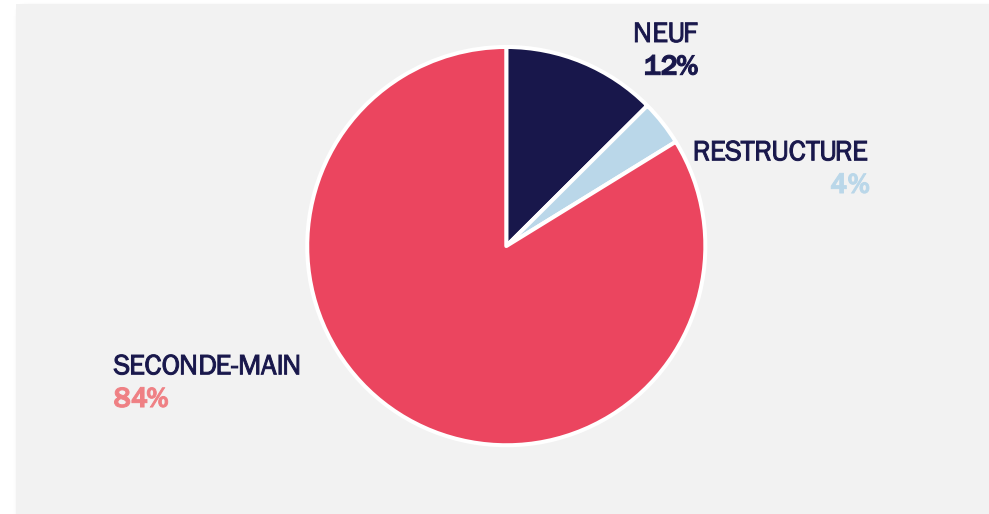
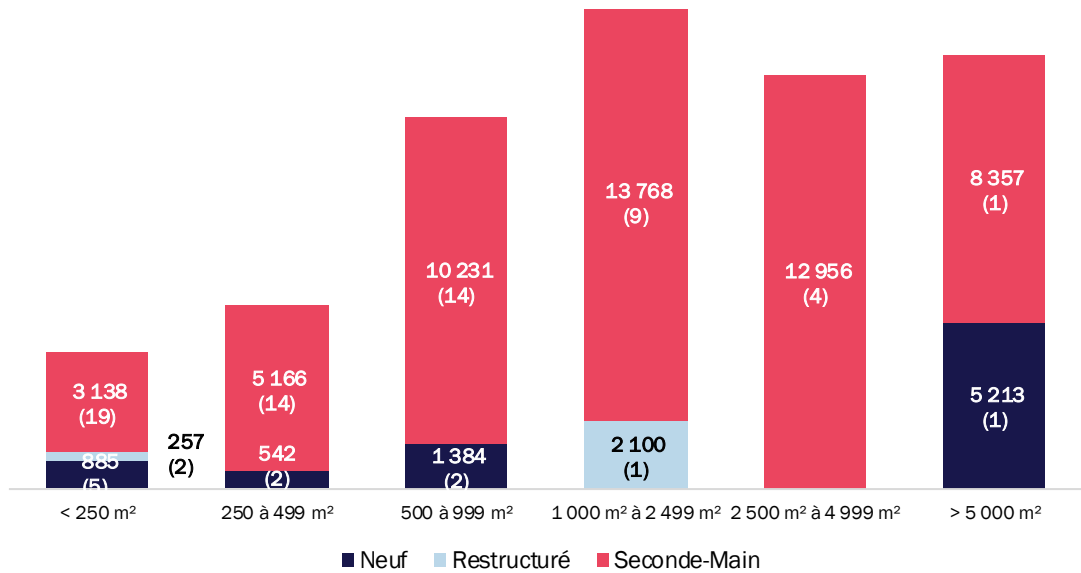
T1 2025 vs. T1 2026



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

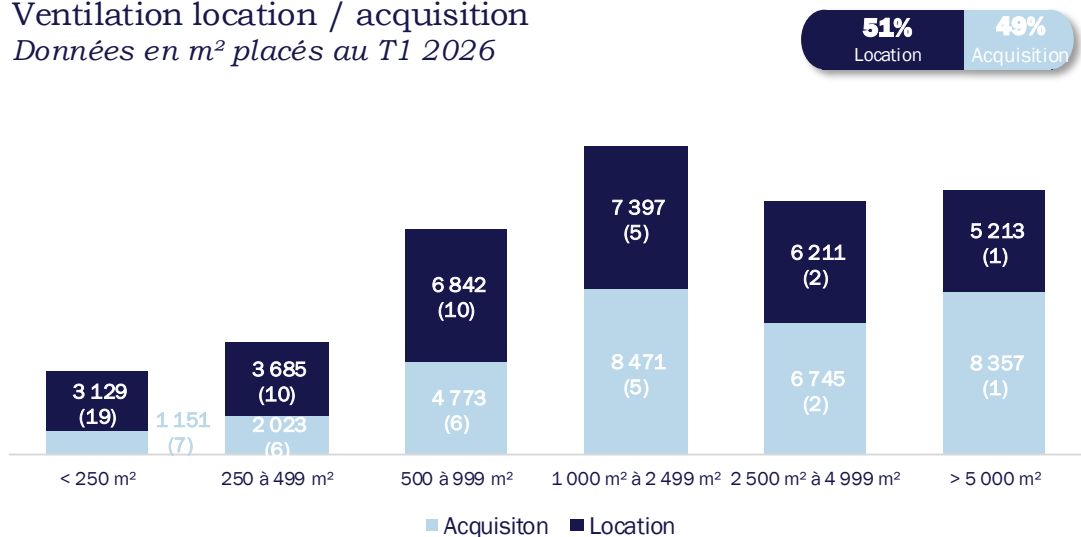
## Ventilation neuf-restructuré / seconde-main

Données en m<sup>2</sup> placés au T1 2026



## Ventilation location / acquisition

Données en m<sup>2</sup> placés au T1 2026



## Analyse

Malgré la signature d'une transaction de plus de 5 000 m<sup>2</sup> dans le neuf au cours du trimestre – alors qu'aucun deal neuf de cette envergure n'avait été enregistré au T1 2025 – la part du neuf et restructuré recule nettement sur l'ensemble des autres segments de surface. Au total, 13 transactions ont été réalisées dans le neuf/restructuré pour 10 381 m<sup>2</sup> placés, contre 28 transactions et 15 259 m<sup>2</sup> au T1 2025, confirmant une contraction de ce segment en lien avec un contexte économique toujours incertain. Cet attentisme des entreprises se traduit par un retrait marqué des ventes réalisées dans le neuf, avec -87 % de transactions réalisées en nombre par rapport au T1 2025.

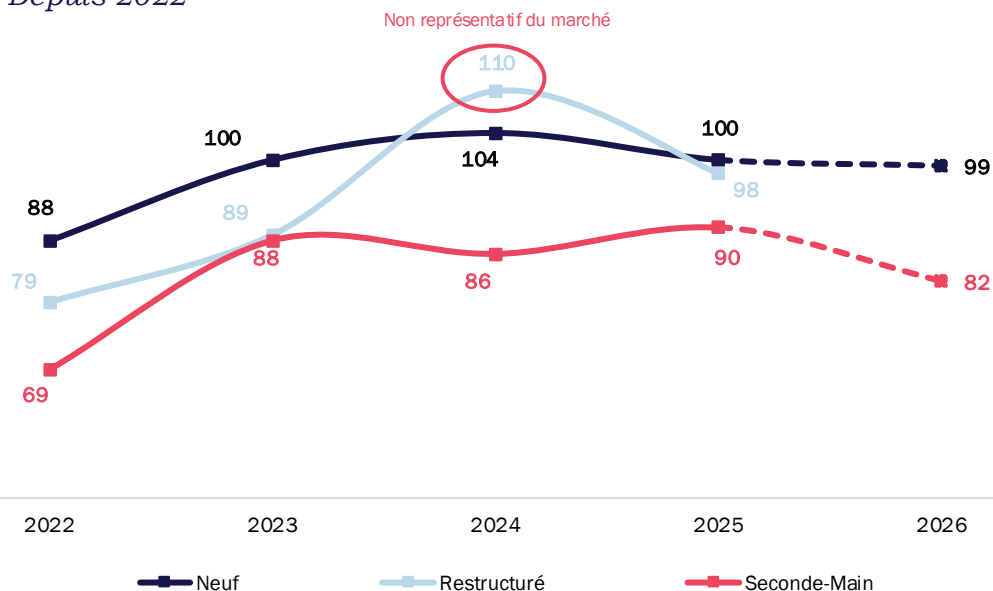
Les surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> demeurent largement majoritaires dans l'activité du marché. Elles concentrent 78 % des transactions et représentent 34 % des volumes placés, traduisant une forte prépondérance des petites et moyennes surfaces dans les mouvements enregistrés.

En parallèle, les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> affichent une meilleure représentation qu'au T1 2025, contribuant à la progression des volumes placés observée sur le trimestre. Cette évolution ne remet toutefois pas en cause le poids dominant des petites surfaces dans la structuration globale du marché.

# 07 Loyers et prix de vente

Au T1 2026

## Évolution des loyers médians Depuis 2022



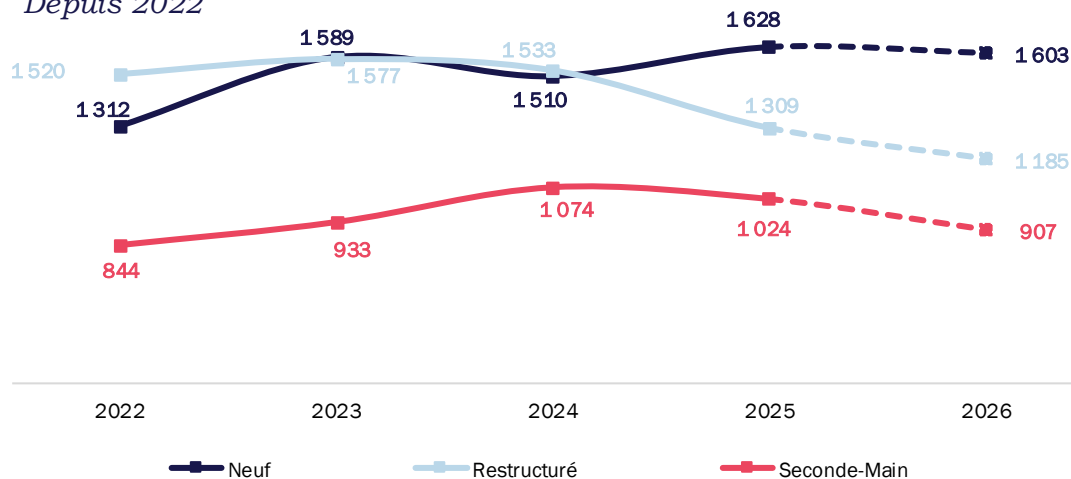
## Analyse

Après une tendance légèrement haussière observée en 2025, **les valeurs locatives du seconde-main enregistrent un ajustement au T1 2026**, avec un loyer médian de 82 €/m<sup>2</sup> contre 90 €/m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année précédente.

**Cette évolution est toutefois à nuancer**, le trimestre ayant été marqué par deux transactions significatives de 3 461 m<sup>2</sup> et 2 750 m<sup>2</sup>, conclues respectivement à 70 €/m<sup>2</sup> et 58 €/m<sup>2</sup>, pesant mécaniquement sur la médiane.

**Le segment du neuf quant à lui se montre résilient ce trimestre**, avec des valeurs locatives inchangées depuis 2023, confirmant la résistance de ce segment sur des niveaux de loyers installés.

## Évolution des prix de vente médians Depuis 2022



## Analyse

Après une progression entre 2024 et 2025, **les prix de vente dans le neuf se maintiennent à un niveau globalement stable au T1 2026**, avec un prix médian de 1 603 €/m<sup>2</sup> contre 1 628 €/m<sup>2</sup> en 2025. **Cette médiane repose toutefois sur seulement deux transactions**, ce qui limite sa représentativité.

**Le seconde-main enregistre une baisse plus marquée, en partie influencée par des transactions significatives**, notamment des opérations de 8 357 m<sup>2</sup> à 862 €/m<sup>2</sup> et de 3 380 m<sup>2</sup> à 740 €/m<sup>2</sup>, qui impactent le niveau médian. Par ailleurs, à l'instar de la location, la hausse de l'offre concernant les actifs de seconde-main engendre une pression concurrentielle qui tend à faire baisser les niveaux de prix sur le marché.

Le segment du restructuré suit la même tendance, mais reste peu lisible à ce stade compte tenu d'un volume de transactions encore insuffisant.

# 08 Les transactions signées

Au T1 2026

Au T1 2026, sur **74 deals**, on compte **16 transactions > 1 000 m<sup>2</sup>**

IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE	ETAT IMMEUBLE	PRIX / LOYER	PRENEUR
301 rue Denis Papin	Villefontaine	ACQUISITION	8 357	Seconde-main	862 €	SCI FALL PROTECTION
chemin de Savoyan	Heyrieux	LOCATION	5 213	Neuf	93 €	TC CONCEPT
ZAC LES MARCHES DU RHONE	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
4 rue des Alpes	Vaulx En Velin	LOCATION	2 750	Seconde-main	58 €	FUZULUTION
169 rue de la Garennière	Mornant	ACQUISITION	2 300	Seconde-main	978 €	
36-38 rue Vaucanson	Décines Charpieu	ACQUISITION	2 100	Restructure	1 143 €	IPO TECHNOLOGIES
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 €	
14 rue des Frères Lumière	Chassieu	LOCATION	1 320	Seconde-main	68 €	ROCHE
35 avenue des Frères Montgolfier	Chassieu	LOCATION	1 150	Seconde-main	58 €	ONE MOVE
25 rue de la Bourbe	Ruy Montceau	ACQUISITION	1 080	Seconde-main	926 €	LAMBERTI
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





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'Éthique 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** m<sup>2</sup>  
commercialisés en bureaux et locaux  
d'activités en 2025

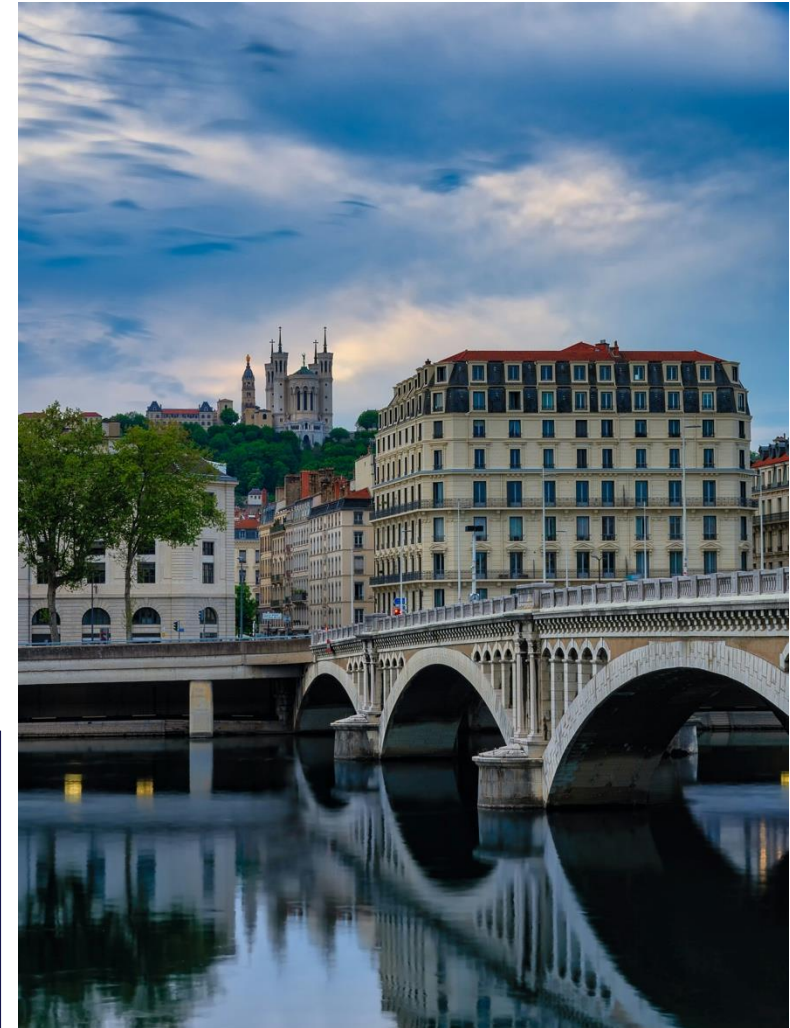
**2,4** millions de m<sup>2</sup>  
commercialisés depuis 45 ans

**125**  
Transactions en 2025

## Parts de marché 2025

**23 %**  
de la demande placée totale Activités

**25 %**  
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



Jérémy DESJOUIS  
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](mailto:contact@bricerobert.com)  
04 72 83 08 08