

Marché de l'immobilier de bureaux

Agglomération lyonnaise

T1 2026

ÉTUDE DE MARCHÉ



01 Les chiffres clés

T1 2026

31 335 m²

Demande placée

T1 2025 : - 32%

100

Transactions

T1 2025 : - 13%

313 m²

Panier moyen

T1 2025 : 403 m²

380 € / m²

Loyer prime

T1 2025 : 380 €

89 %

Part de la location

T1 2025 : 77 %

29 %

Part du neuf / restructuré

T1 2025 : 38 %

8,2 %

Taux de vacance
Agglomération

8,4 %

Taux de vacance
Intramuros

Analyse

- À fin mars 2026, le marché tertiaire lyonnais enregistre une activité en retrait sur le début d'année. Sur le premier trimestre, **31 335 m² ont été placés** à travers 100 transactions, soit une **baisse de 32 % en volume** et un recul du nombre de deals par rapport au T1 2025 (114 transactions).
- **La location accentue sa domination, représentant 89 % des mouvements**, contre 76 % sur l'ensemble de l'année 2025, traduisant un net recul de l'acquisition sur ce trimestre. En parallèle, **la part du neuf et restructuré représente 29 %**, en diminution par rapport au T1 2025 (38 %) ainsi qu'à la moyenne observée sur l'ensemble de l'année 2025 (36 %).
- **Le marché reste orienté vers des surfaces plus réduites**, avec un panier moyen de 313 m² contre 403 m² au T1 2025. Cette évolution confirme la poursuite, et même l'intensification, du recentrage des entreprises sur des surfaces plus compactes.
- **Les transactions inférieures à 500 m² concentrent ainsi 83 %** des opérations réalisées sur ce trimestre.



02 Demande placée

T1 2026

SECTEUR	VOLUME PLACÉ (m ²) (Nbre de transactions)		PART DE MARCHÉ (en m ² placés)	TENDANCE vs T1 2025 - m ² placés
PART-DIEU	6 033	15	19%	↓
CARRÉ DE SOIE / GRAND CLÉMENT	4 960	3	16%	↑
GRAND LYON NORD OUEST	3 602	9	11%	↓
GRAND LYON EST	2 895	11	9%	↓
VILLEURBANNE / TONKIN	2 482	5	8%	↓
PRESQU'ÎLE NORD	2 080	12	7%	↓
PRÉFECTURE / UNIVERSITÉS	1 731	10	6%	↓
VAISE	1 531	6	5%	↓
LYON 6°	1 269	7	4%	↓
GERLAND	1 254	5	4%	↑
GRAND LYON SUD EST	1 135	3	4%	↑
GRAND LYON NORD EST	818	3	3%	↓
CONFLUENCE	576	4	2%	↓
LYON 8° / HÔPITAUX	308	1	1%	↓
GRAND LYON SUD OUEST	154	2	0,5%	↓
EST LYONNAIS	110	1	0,4%	↑
AUTRES EXTÉRIEURS	397	3	1,3%	↓
Total	31 335	100	100%	↓



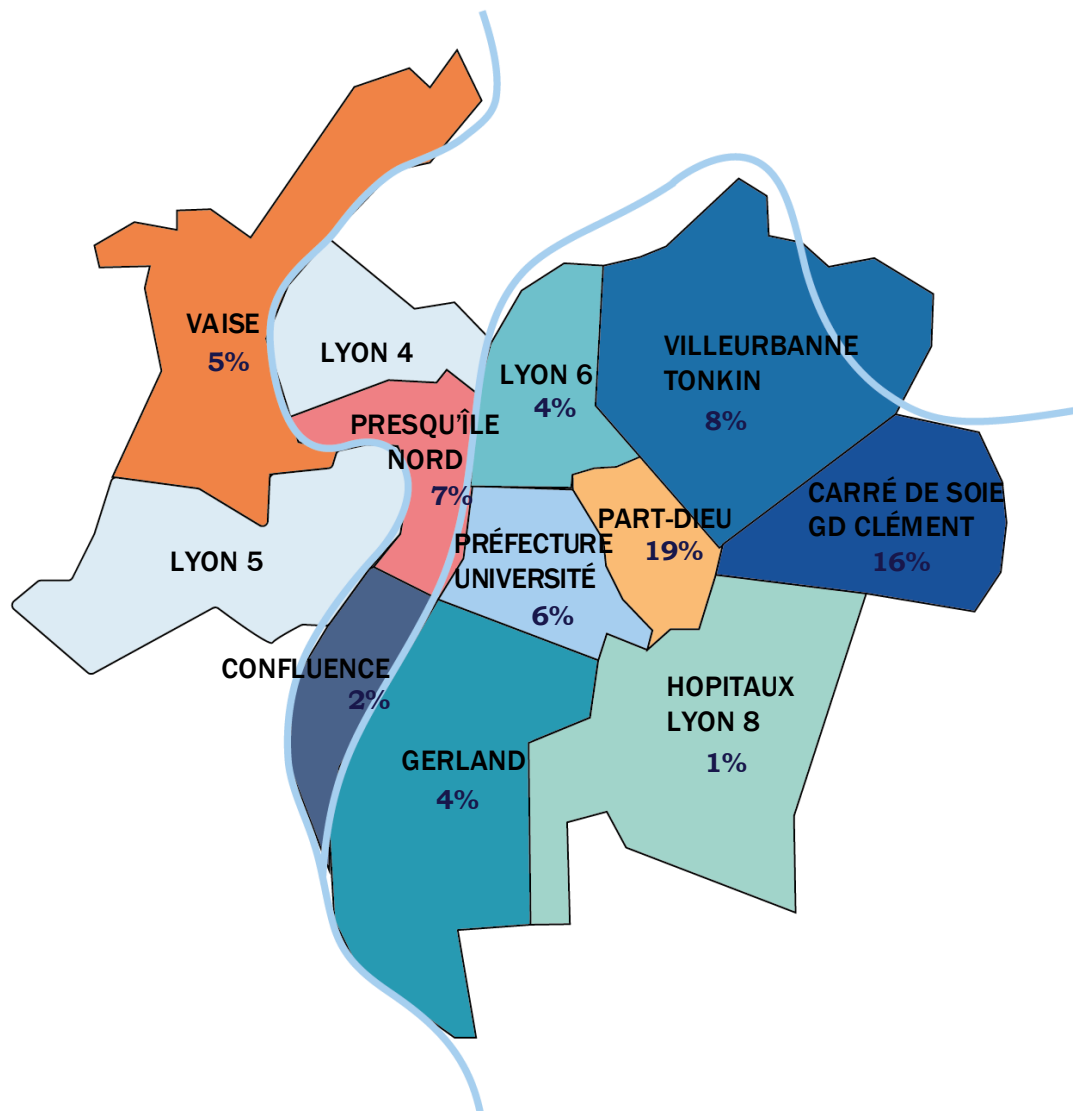
PRIMATVERA - Lyon 3ème

03 Cartographie de la demande placée

Lyon intramuros

72%
INTRAMUROS

28%
EXTERIEURS

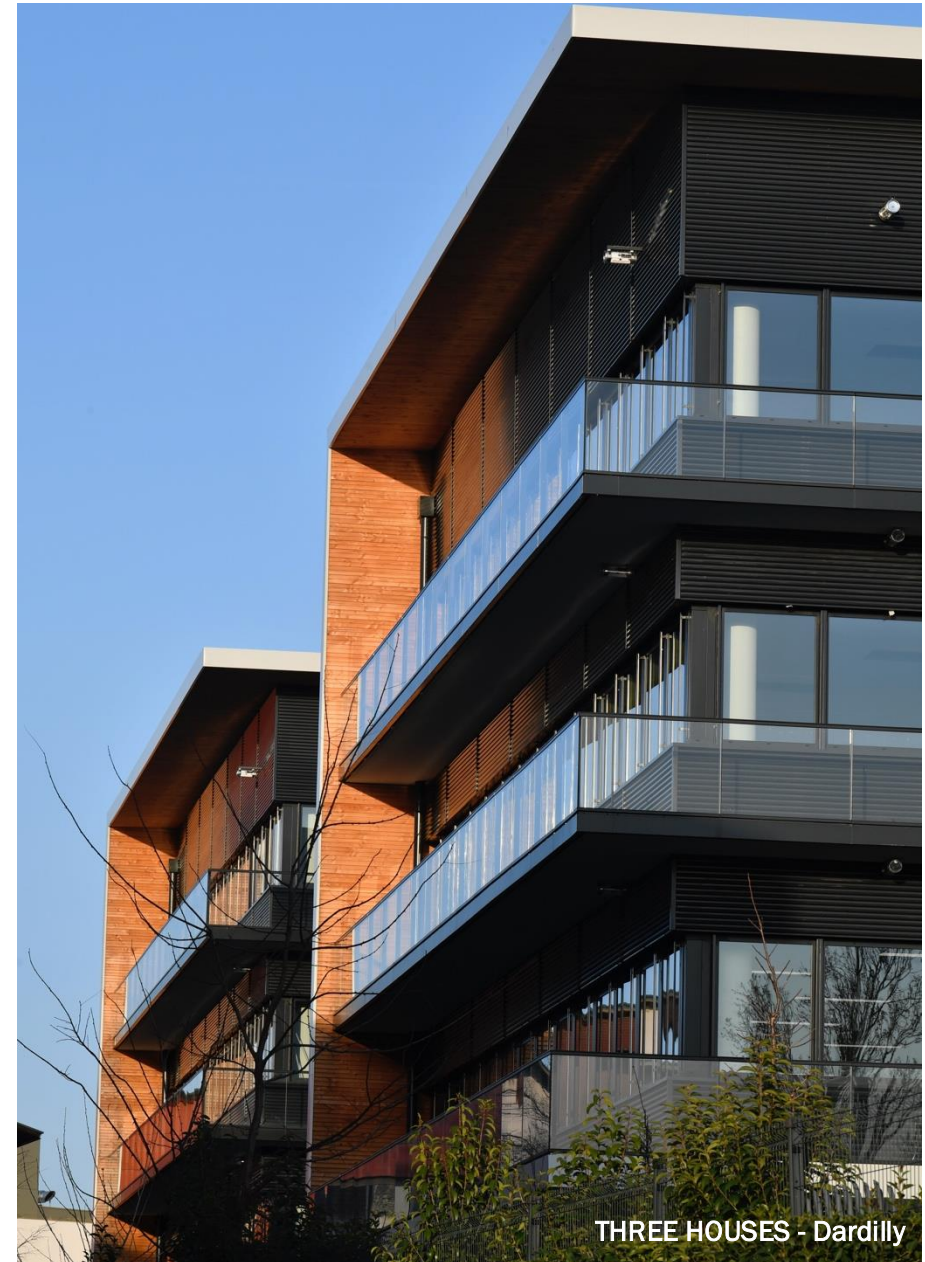
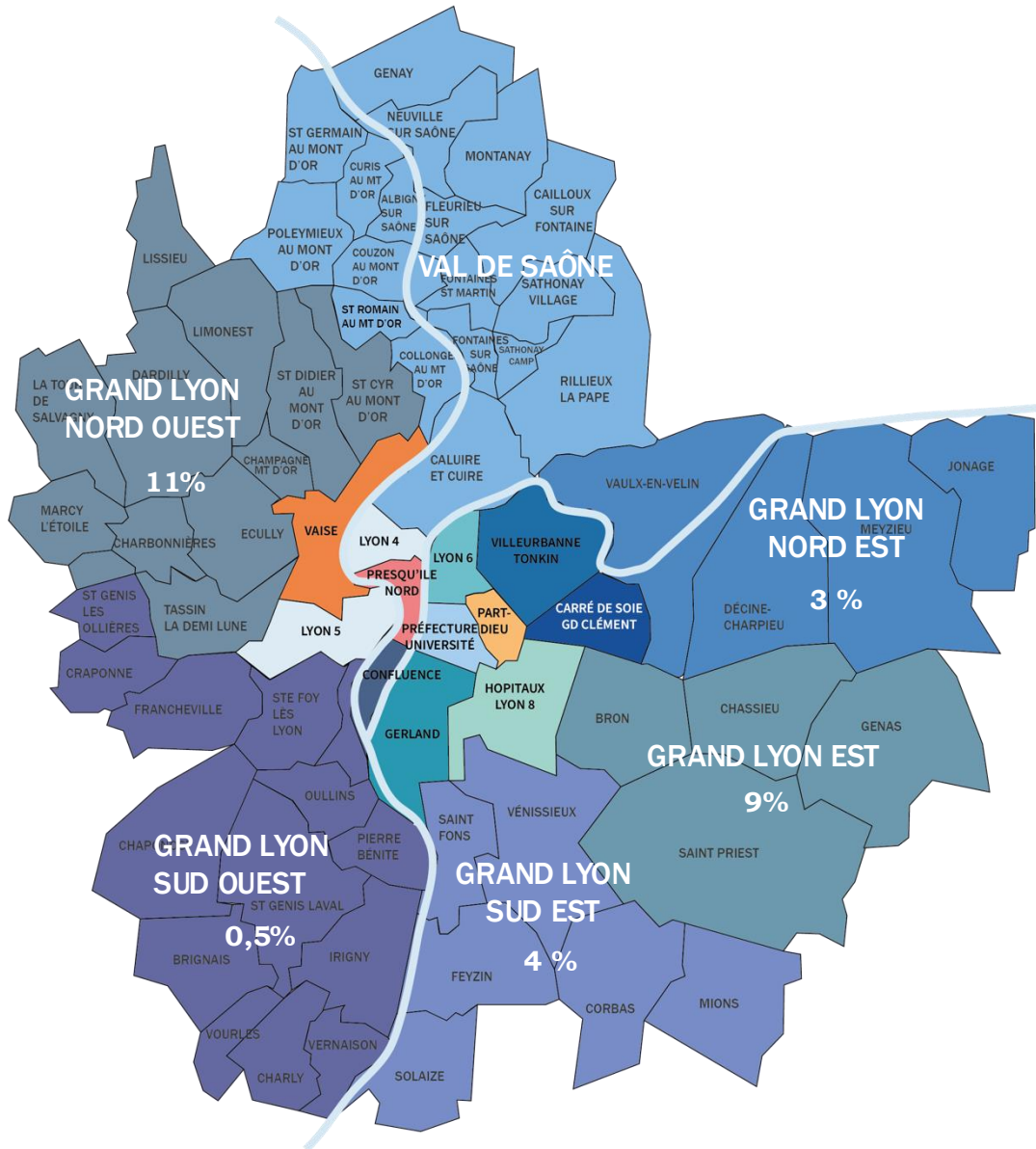


Analyse

- Sur le plan géographique, la répartition de la demande placée au T1 2026 reste globalement proche de celle observée sur l'ensemble de l'année 2025, tout en traduisant un léger renforcement de l'attractivité de l'intramuros ; qui concentre ainsi 72 % de la demande placée, contre 67 % en 2025.
- Cette évolution est en partie liée à des mouvements ponctuels. En effet, les deux plus grandes transactions du trimestre ont été enregistrées au sein du secteur Carré de Soie – Grandclément, dans l'immeuble ORGANDI, avec 2 450 m² pris à bail par SIEMENS et 2 307 m² par INETUM. Sans ces opérations, la répartition géographique serait restée sensiblement similaire à celle observée à fin 2025, avec notamment la présence de deux secteurs extérieurs sur le podium. Le Grand Lyon Est et le Grand Lyon Nord-Ouest conservent néanmoins leur attractivité, se positionnant respectivement en 3^e et 4^e position sur ce début d'année.
- Au sein de l'intramuros, la Part-Dieu maintient sa position de leader. Cette performance repose davantage sur un volume élevé de transactions que sur la réalisation de grandes opérations : 15 signatures ont été recensées au cours du trimestre (contre 17 au T1 2025), pour un panier moyen de 402 m². La transaction la plus importante atteint 964 m² au sein de l'immeuble ANTHEMIS.
- À l'exception de quelques secteurs, dont Carré de Soie – Grandclément, Gerland ou encore le Grand Lyon Sud, la quasi-totalité des secteurs enregistre une diminution de leur demande placée par rapport au T1 2025. Cette évolution intervient dans un contexte où le nombre de transactions reste globalement stable, voire en léger retrait, traduisant une baisse du panier moyen et une forte représentation des petites surfaces dans les opérations, tant en intramuros que sur les secteurs extérieurs.

03 Cartographie de la demande placée

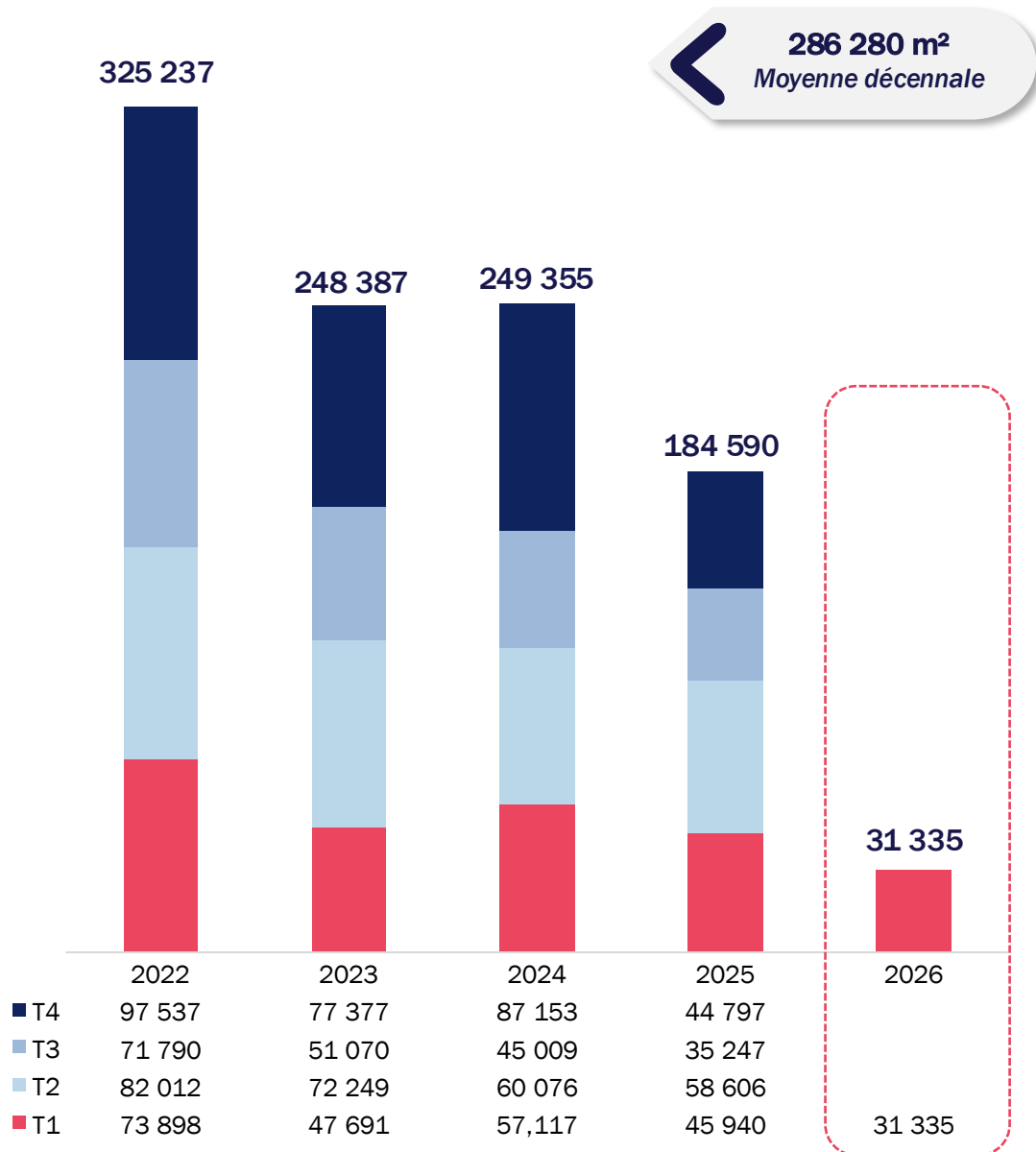
Secteurs périphériques



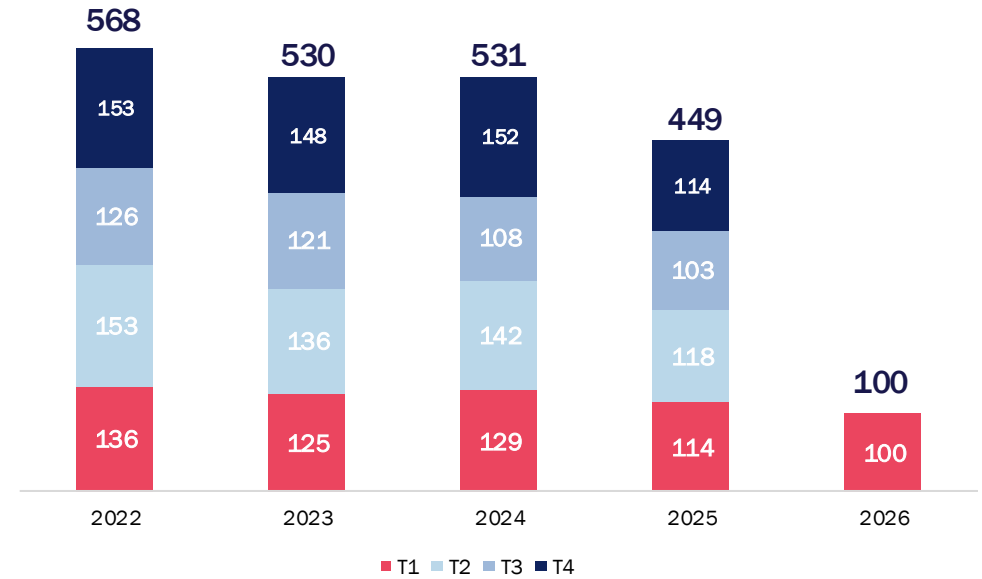
04 Analyse de la demande placée

Evolution de la demande

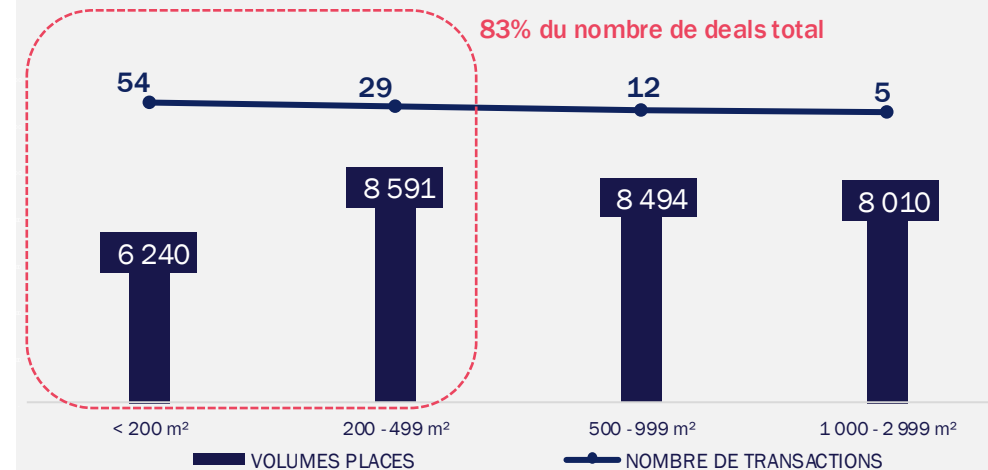
Évolution de la demande placée de 2022 au T1 2026



Évolution des transactions de 2022 au T1 2026

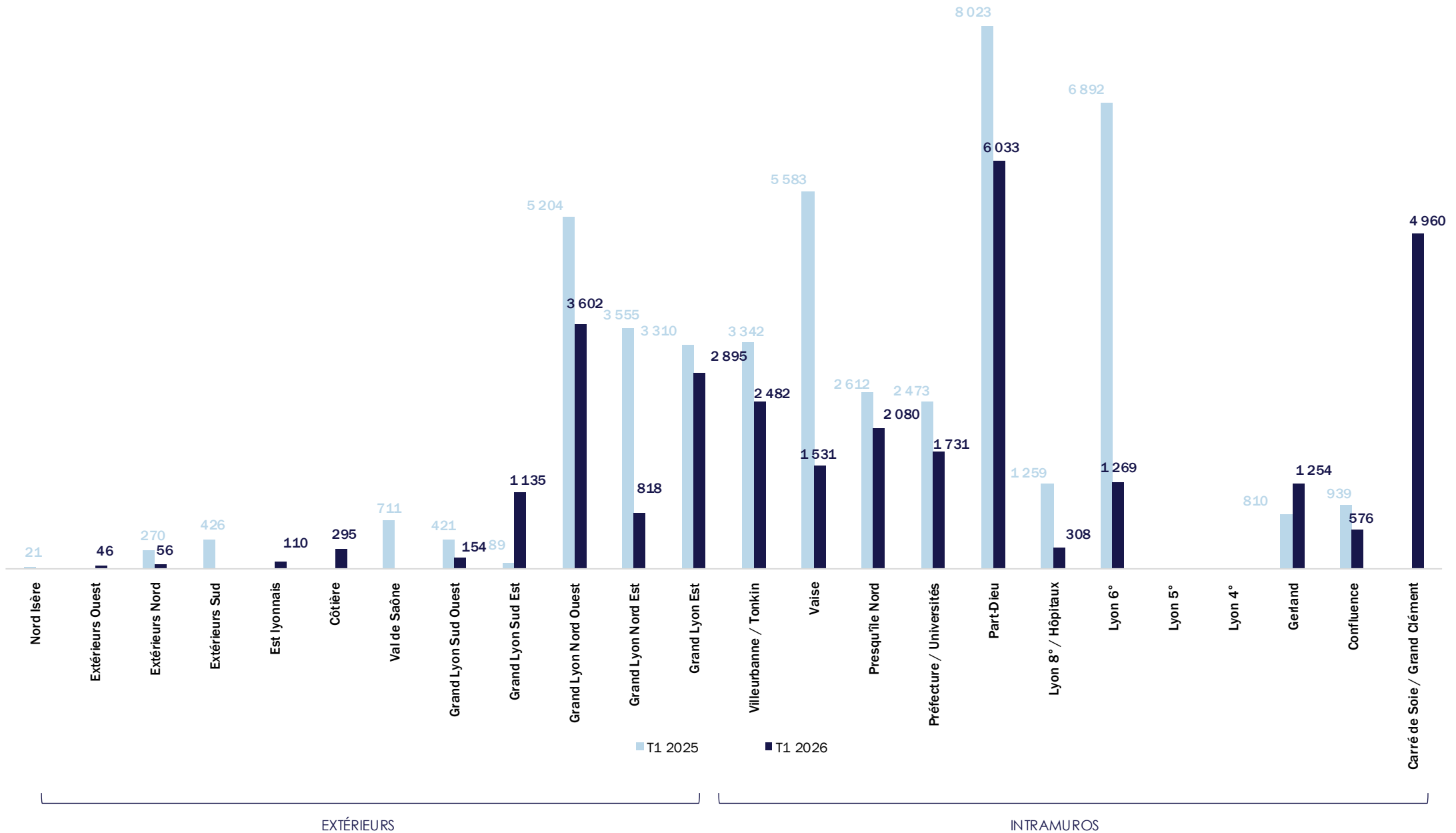


Répartition des transactions et de la demande placée par tranche de surfaces – T1 2026

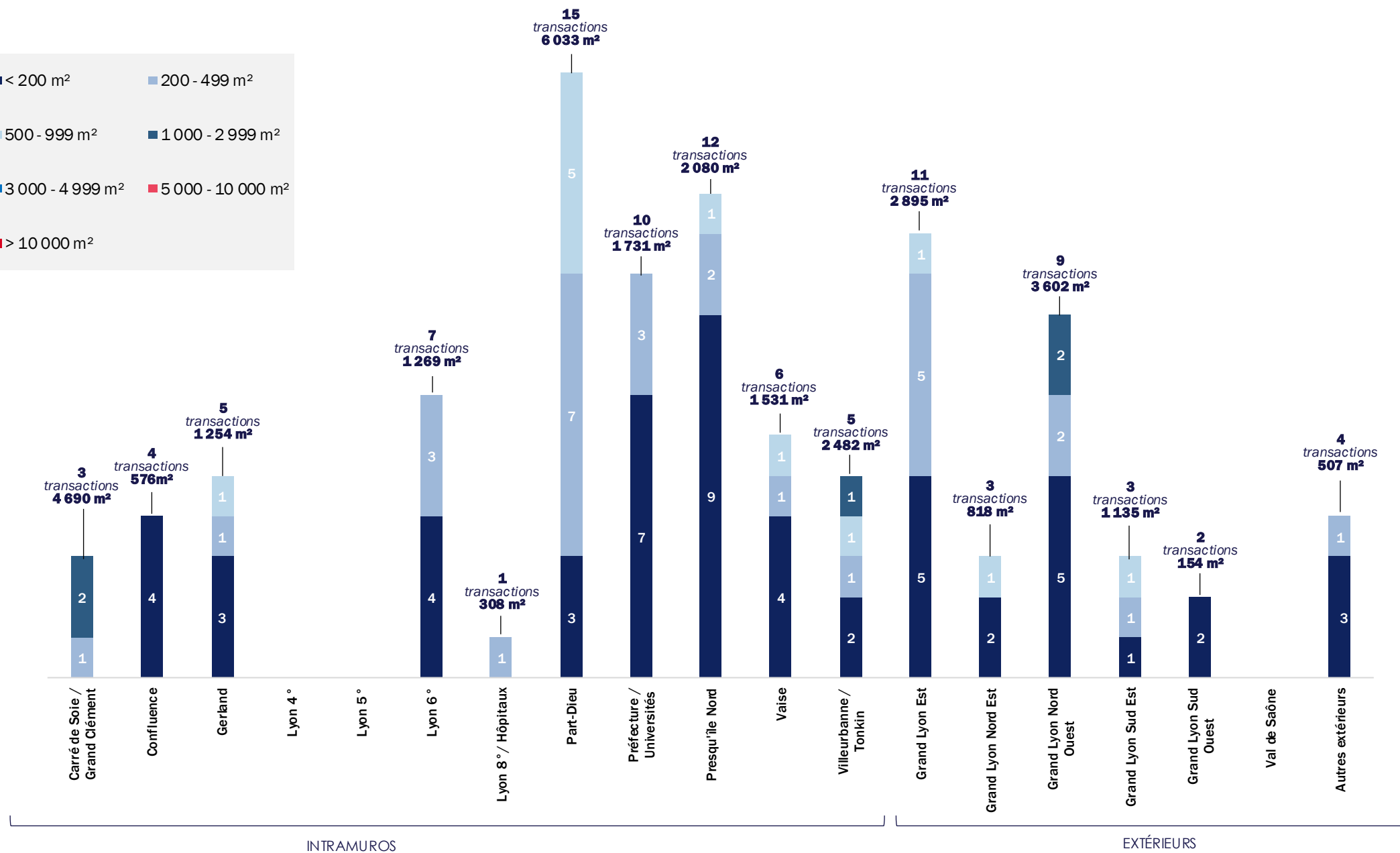


05 Répartition et évolution de la demande placée en volume par secteurs

T1 2025 vs. T1 2026



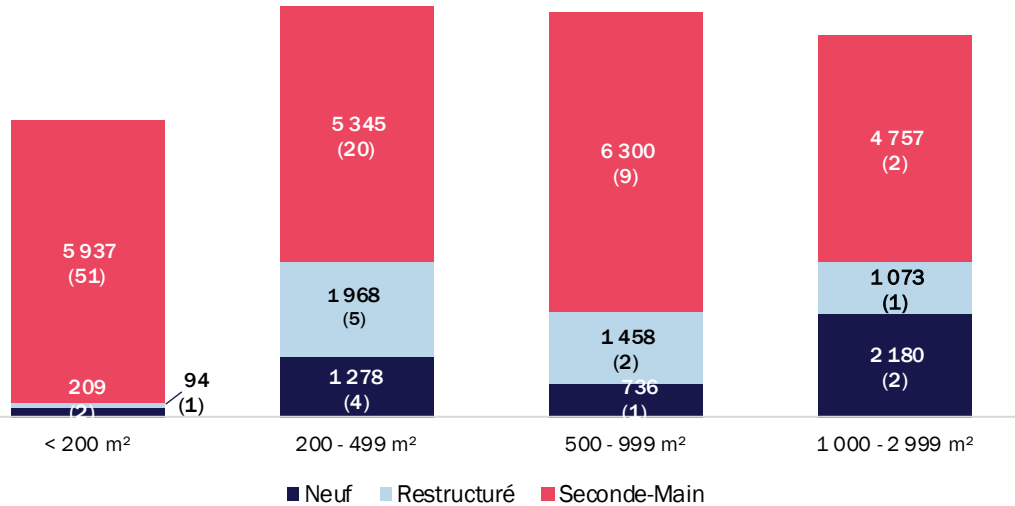
06 Répartition de la demande placée par nombre de transactions et tranches de surface



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

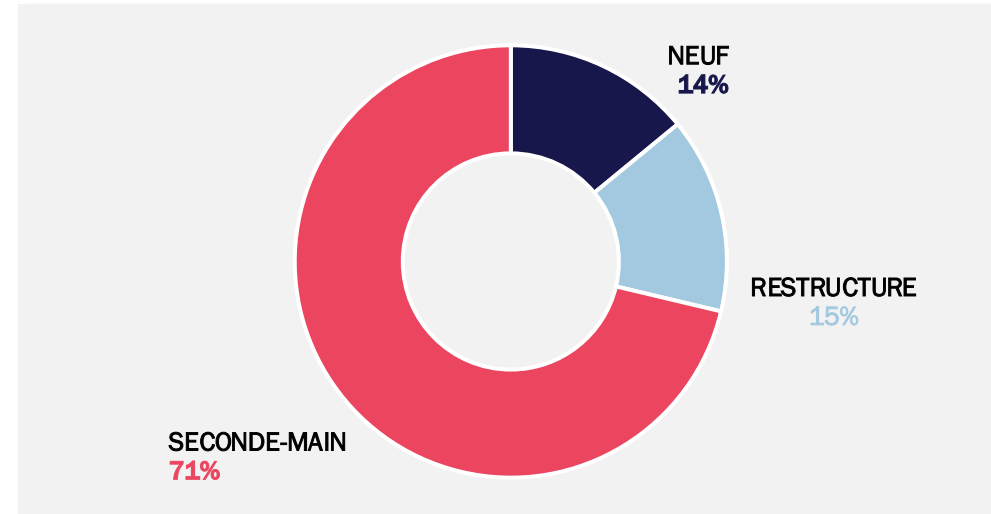
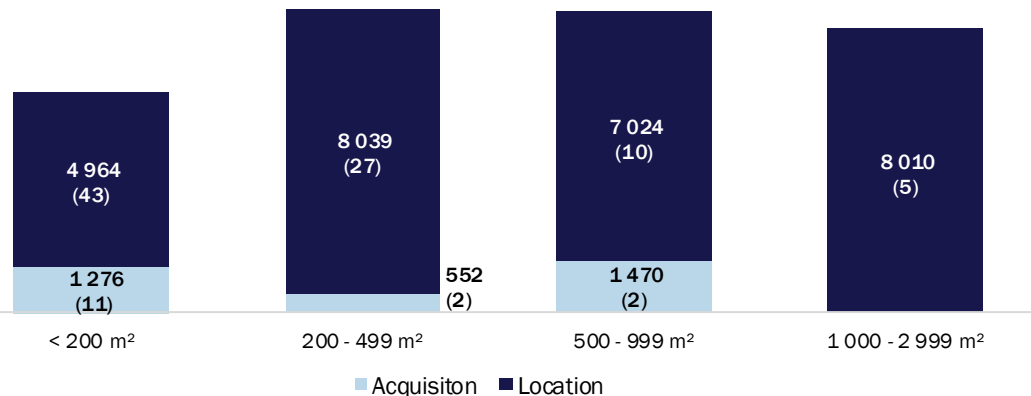
Ventilation neuf-restructuré / seconde -main

Données en m² placés au T1 2026



Ventilation location / acquisition

Données en m² placés au T1 2026



Analyse

- Le recul des projets à l'acquisition observé en 2025 se confirme et s'intensifie au T1 2026. La location représente désormais 89 % des transactions, avec seulement 15 opérations à la vente recensées sur le trimestre, dont 6 portant sur des surfaces inférieures à 100 m².
- Le segment du neuf et restructuré poursuit également son repli, ne représentant plus que 29 % des transactions. Parmi les surfaces supérieures à 1 000 m², ce segment concentre 3 opérations sur les 5 enregistrées ce trimestre, confirmant son positionnement sur les gabarits les plus importants, malgré une présence globale en diminution.
- Le marché se caractérise par une absence de transactions d'envergure, aucune opération supérieure à 2 500 m² n'ayant été recensée. L'activité est très largement portée par les petites surfaces : sur 100 transactions, 54 ont été réalisées sur des surfaces inférieures à 200 m² et 83 sur des surfaces inférieures à 500 m².
- Après une année 2025 marquée par une certaine stabilité, voire une progression du segment intermédiaire (1 000 à 3 000 m²), la tendance s'inverse nettement sur ce début d'année. Si le nombre de transactions reste relativement contenu, le recentrage massif sur des surfaces petites et moyennes pèse directement sur les volumes placés, expliquant le recul marqué de la demande placée au T1 2026.

08 Les transactions signées > 400 m²

Au T1 2026

Au T1 2026, sur **100 deals**, on compte **5 transactions > 1 000 m²**

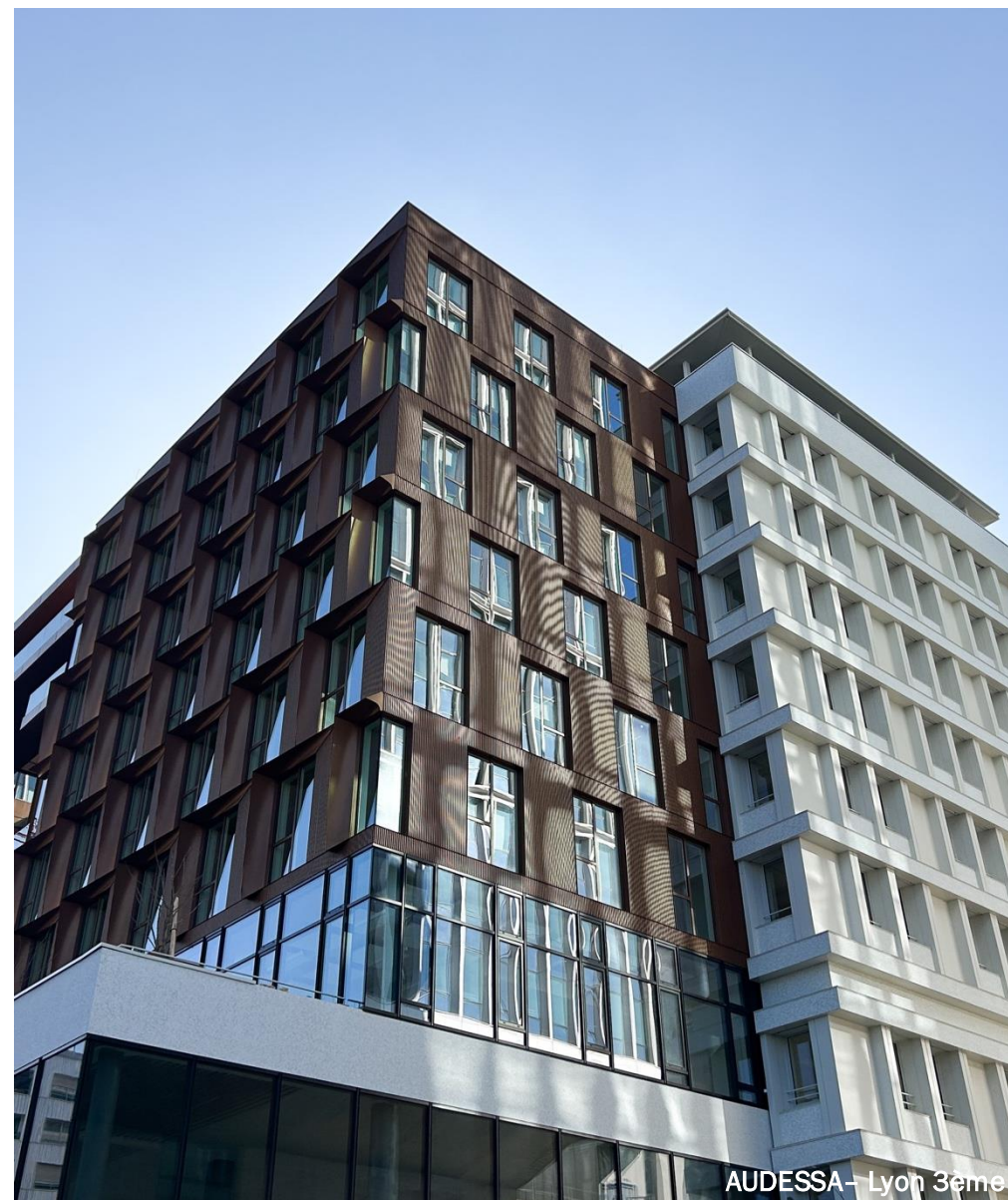
IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE (m ²)	ETAT IMMEUBLE	PRIX OU LOYER	PRENEURS
ORGANDI	Villeurbanne	LOCATION	2 450	Seconde-main	180 €	SIEMENS S.A.S
ORGANDI	Villeurbanne	LOCATION	2 307	Seconde-main	190 €	INETUM
THREE HOUSES	Dardilly	LOCATION	1 100	Neuf	175 €	IWG
62 chemin du Moulin Carron	Dardilly	LOCATION	1 080	Neuf	180 €	SABIANA France
VHK	Villeurbanne	LOCATION	1 073	Restructure	220 €	MILLION VICTORIES
ANTHEMIS	Lyon 3eme	LOCATION	964	Seconde-main	250 €	VITA PROTECT
ACTIVILLAGE	Bron	ACQUISITION	900	Seconde-main	1 367 €	
LE PRIMATVERA	Lyon 3eme	LOCATION	888	Restructure	350 €	INPART
LE PATIO	Villeurbanne	LOCATION	848	Seconde-main	185 €	ANSYS
58 avenue Leclerc	Lyon 7eme	LOCATION	763	Seconde-main	160 €	ALEMA
ODYSSEY	Vénissieux	LOCATION	736	Neuf	170 €	FIVE CORTX
LE RECAMIER A & B	Lyon 6eme	LOCATION	638	Seconde-main	240 €	MON PETIT PLACEMENT
1 quai Jules Courmont	Lyon 2eme	LOCATION	581	Seconde-main	350 €	IKOS
21 rue Léonard de Vinci	Vaulx en Velin	ACQUISITION	570	Restructure	1 754 €	
L' @DRESSE	Lyon 9eme	LOCATION	553	Seconde-main	180 €	ALGED
TOUR PARTDIEU	Lyon 3eme	LOCATION	530	Seconde-main	235 €	AXIENCE AVOCATS
LE 6° SENS	Lyon 6eme	LOCATION	523	Seconde-main	240 €	ACTUAL GROUP
EQUALIS	Ecully	LOCATION	486	Seconde-main	150 €	MIGEN
6ÈME PAR NATURE	Lyon 6eme	LOCATION	437	Restructure	206 €	
LE BASALT	Lyon 9eme	LOCATION	435	Neuf	175 €	MONTON NOIR
PARK AVENUE	Villeurbanne	LOCATION	431	Restructure	200 €	APL DATA CENTER
L'ETOILE PART-DIEU	Lyon 6eme	LOCATION	413	Restructure	280 €	

09 Stock disponible et taux de vacance

Au T1 2026

Analyse du stock disponible à 6 mois – Taux de vacance par secteurs
Données en date du 31.03.2026

	Taux de vacance	
INTRAMUROS	Presqu'île Nord	3 %
	Confluence	12,5 %
	Part-Dieu	7 %
	Lyon 6°	7 %
	Lyon 4°	4 %
	Lyon 5°	16 %
	Gerland	5 %
	Lyon 8° / Hôpitaux	16 %
	Vaise	11 %
	Préfecture / Universités	8 %
	Villeurbanne / Tonkin	10 %
Carré de Soie / Grand Clément	15 %	
TOTAL INTRAMUROS	8 %	
EXTERIEURS	Grand Lyon Nord Est	13 %
	Grand Lyon Est	12 %
	Grand Lyon Nord Ouest	10,5 %
	Grand Lyon Sud Est	11 %
	Grand Lyon Sud Ouest	2 %
	Autres extérieurs	5 %
	TOTAL EXTERIEURS	9 %
TOTAL AGGLOMÉRATION	8,2 %	



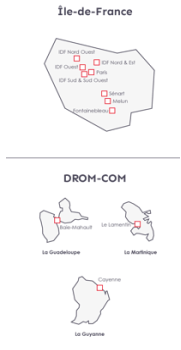
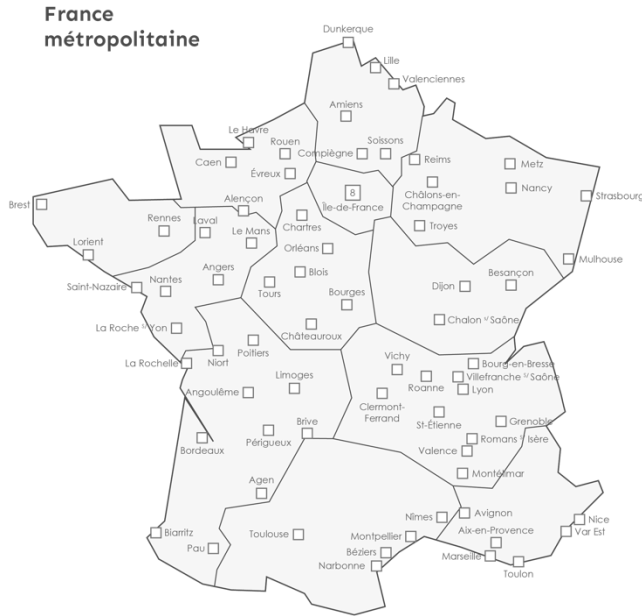
10 Arthur Loyd Brice Robert

Le réseau Arthur Loyd

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**.

Arthur Loyd



 + 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

Agen Aix-en-Provence Alençon Amiens Angers Angoulême Avignon Besançon Béziers Biarritz Blois Bordeaux Bourgen-Bresse Bourges Brest Brive Caen Chalon-sur-Saône Chartres Châteauroux Clermont-Ferrand Compiègne Dijon Dunkerque Evreux Grenoble La Roche-Sur-Yon La Rochelle Laval Le Havre Le Mans Lille Limoges Lorient Lyon Metz Montélimar Montpellier Mulhouse Nancy Nantes NarbonneNice Nîmes Niort Orléans Paris Pau Périgueux Poitiers Reims Rennes Roanne Romans-sur-Isère Rouen Saint-Brieuc Saint-Etienne Saint Nazaire Seine et Marne Soissons Strasbourg Thionville Toulouse Tours Troyes Valence Valenciennes Vannes Var Est Vichy Villefranche-sur-Saône

11 Brice Robert Arthur Loyd

Brice Robert Lyon

arthur-loyd-lyon.com

Arthur
Loyd

Brice Robert

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 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 2025

72 %
de parts de marché sur l'offre

13 %
de la demande placée totale Bureaux

12 %
du nombre de transactions Bureaux

20 %
sur les surfaces de plus de 1 000 m²



12 Brice Robert Arthur Loyd

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
04 72 83 08 08