

ÉTUDE DE MARCHÉ



# 01 Les chiffres clés

T1 2026

**30 898 m<sup>2</sup>**

Demande placée

T1 2025 : - 32%

**99**

Transactions

T1 2025 : - 13%

**312 m<sup>2</sup>**

Panier moyen

T1 2025 : 403 m<sup>2</sup>

**380 € / m<sup>2</sup>**

Loyer prime

T1 2025 : 380 €

**89 %**

Part de la location

T1 2025 : 77 %

**25 %**

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, **30 898 m<sup>2</sup> ont été placés** à travers 99 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 25 %**, 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 312 m<sup>2</sup> contre 403 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> concentrent ainsi 83 %** des opérations réalisées sur ce trimestre.



# 02 Demande placée

T1 2026

SECTEUR	VOLUME PLACÉ (m²) (Nbre de transactions)		PART DE MARCHÉ (en m² placés)	TENDANCE vs T1 2025 – m² placés
PART-DIEU	5 511	13	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	1 816	11	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%	↓
<b>Total</b>	<b>30 898</b>	<b>99</b>	<b>100%</b>	<b>↓</b>



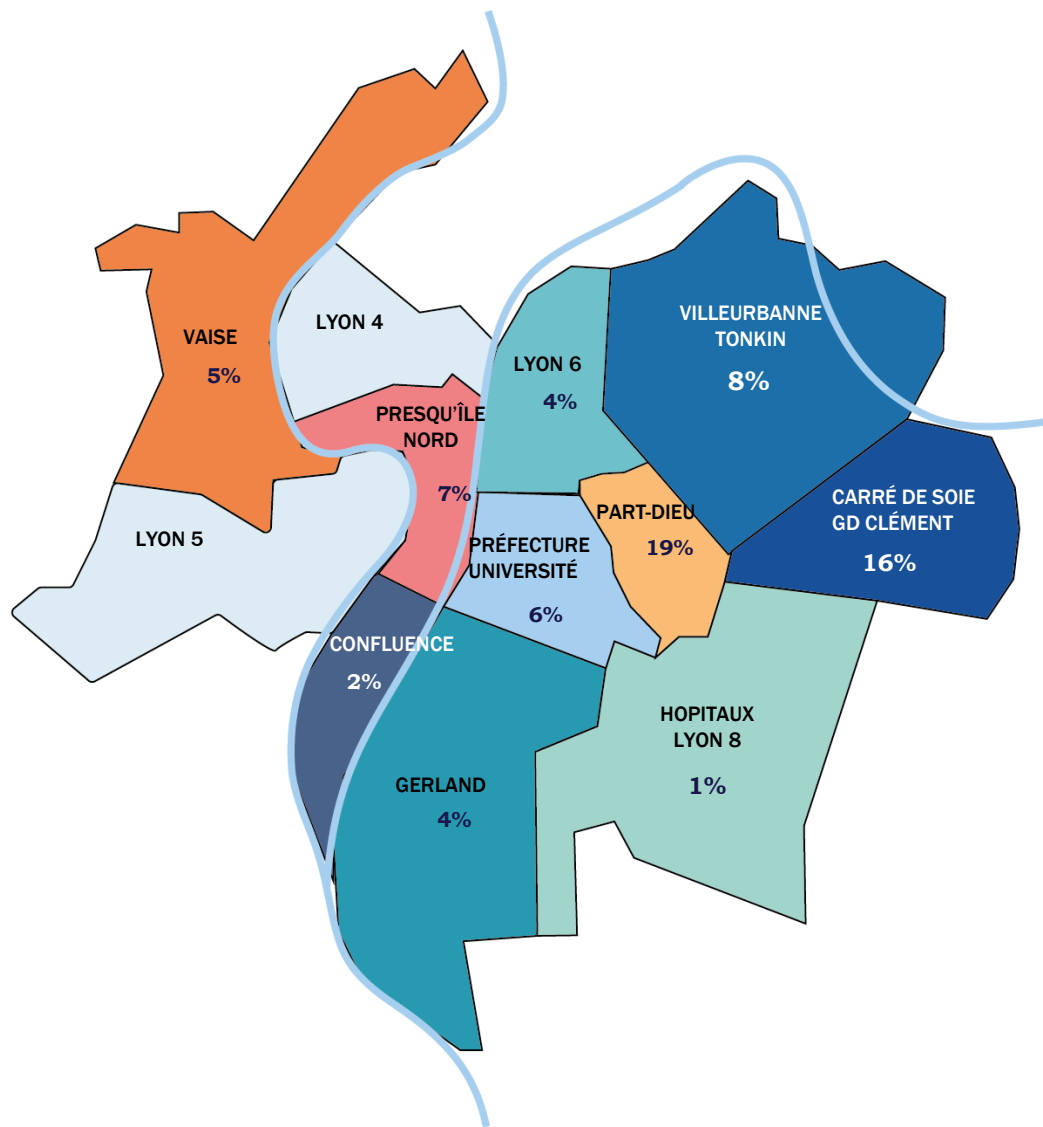
PRIMATVERA – Lyon 3ème

# 03 Cartographie de la demande placée

## Lyon intramuros

**72%**  
INTRAMUROS

**28%**  
EXTERIEURS

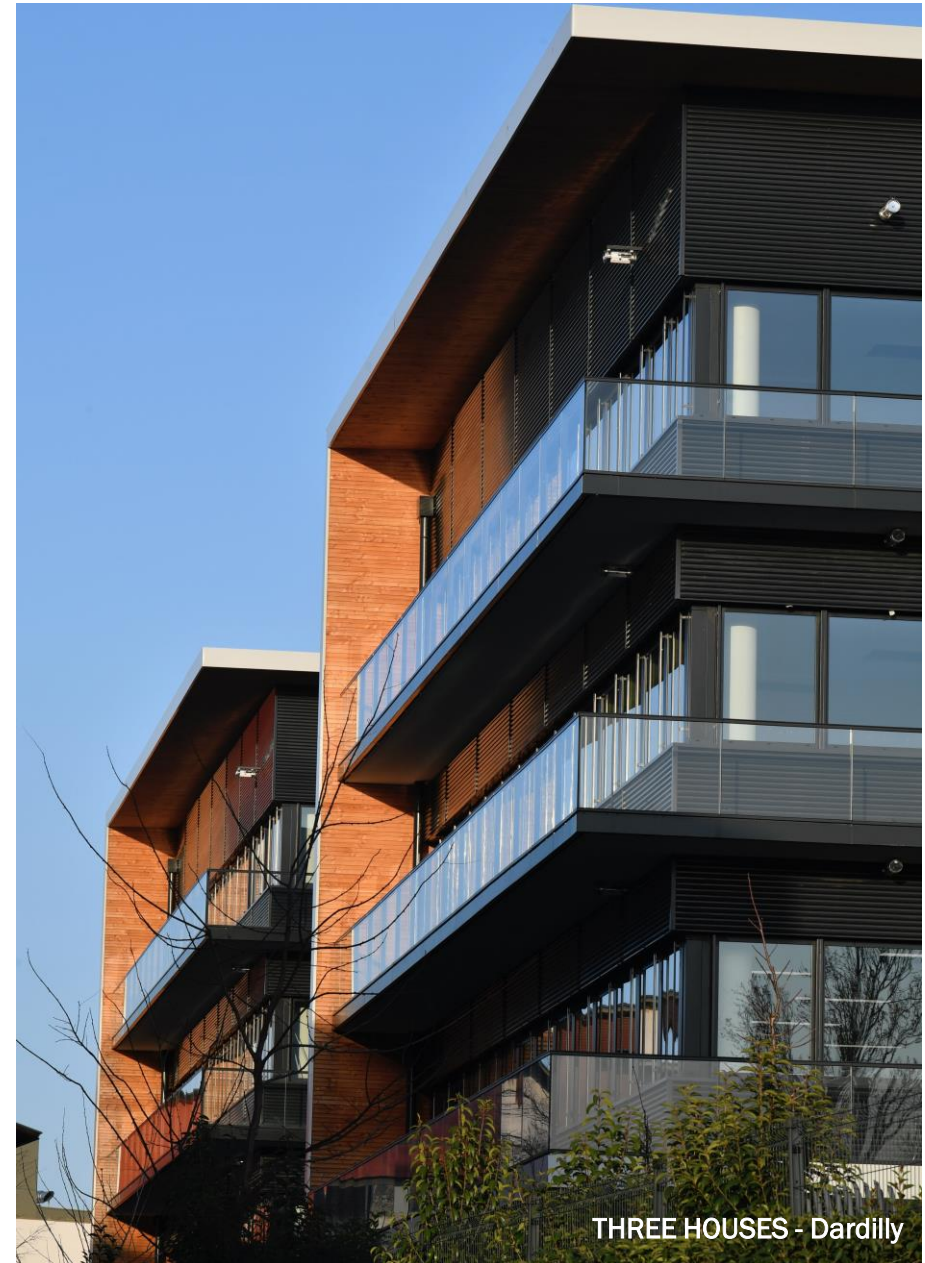
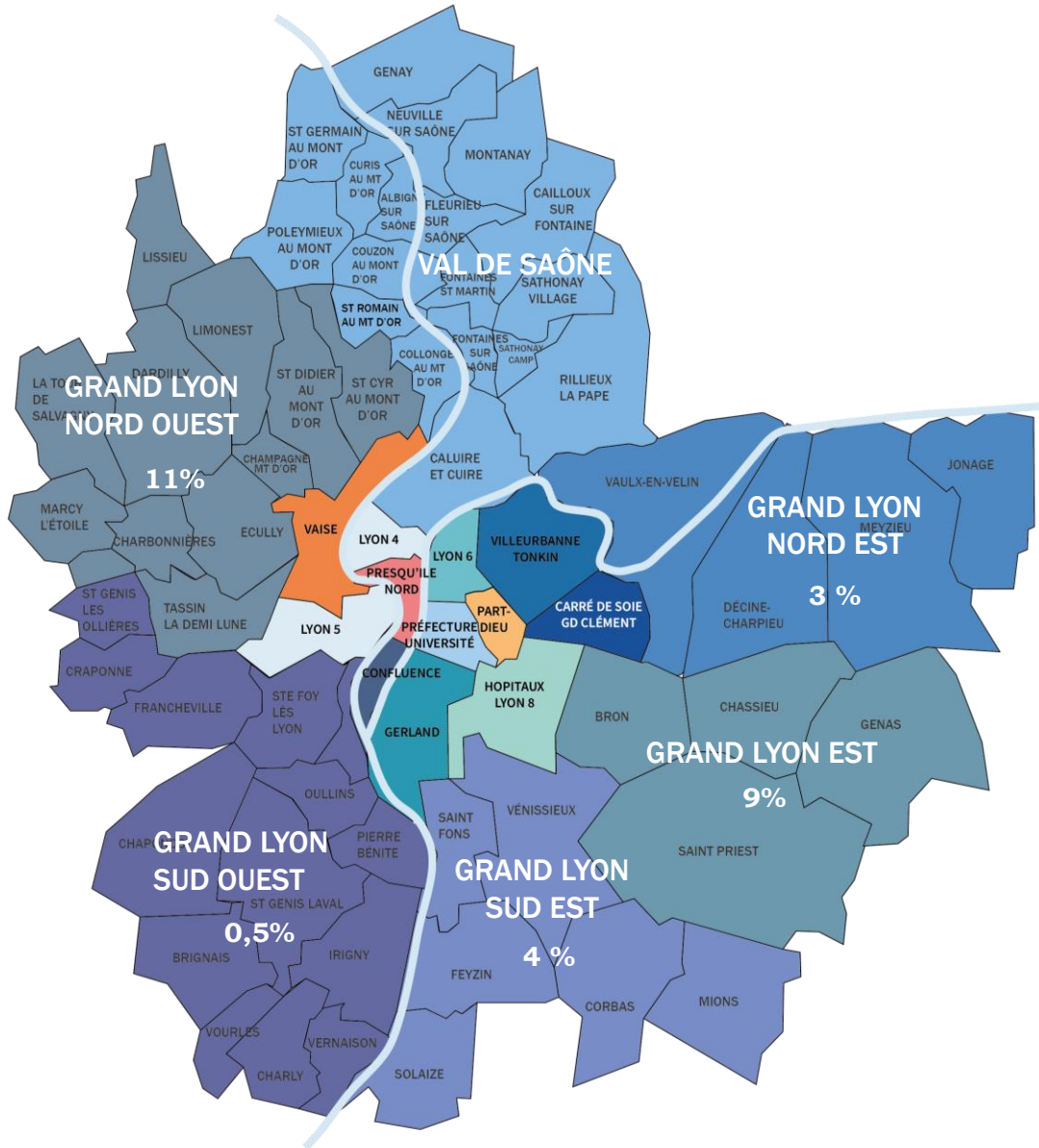


### Analyse

- 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 m<sup>2</sup> pris à bail par SIEMENS et 2 307 m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> 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 : 13 signatures ont été recensées au cours du trimestre (contre 17 au T1 2025), pour un panier moyen de 424 m<sup>2</sup>. La transaction la plus importante atteint 964 m<sup>2</sup> 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

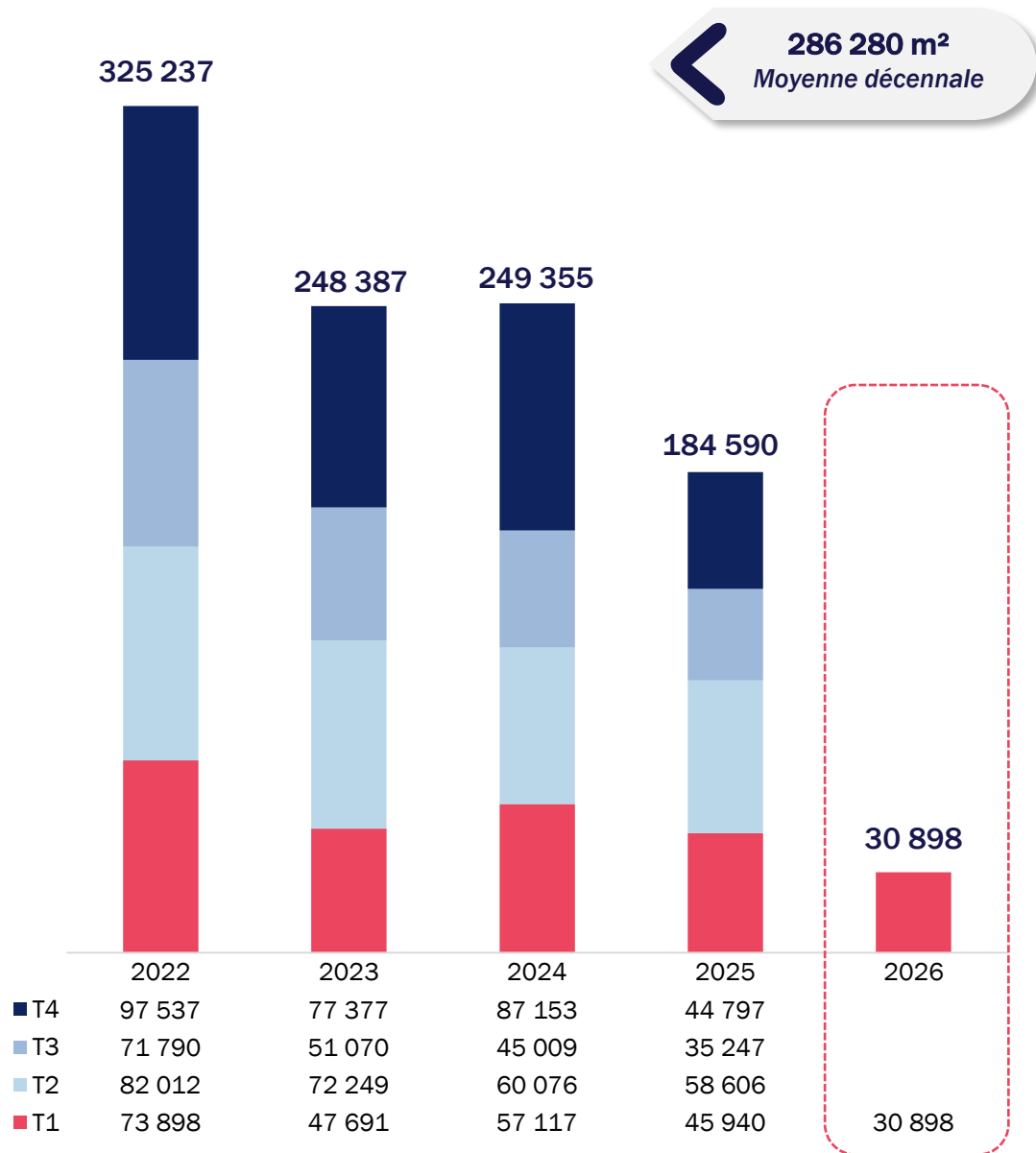
Secteurs périphériques



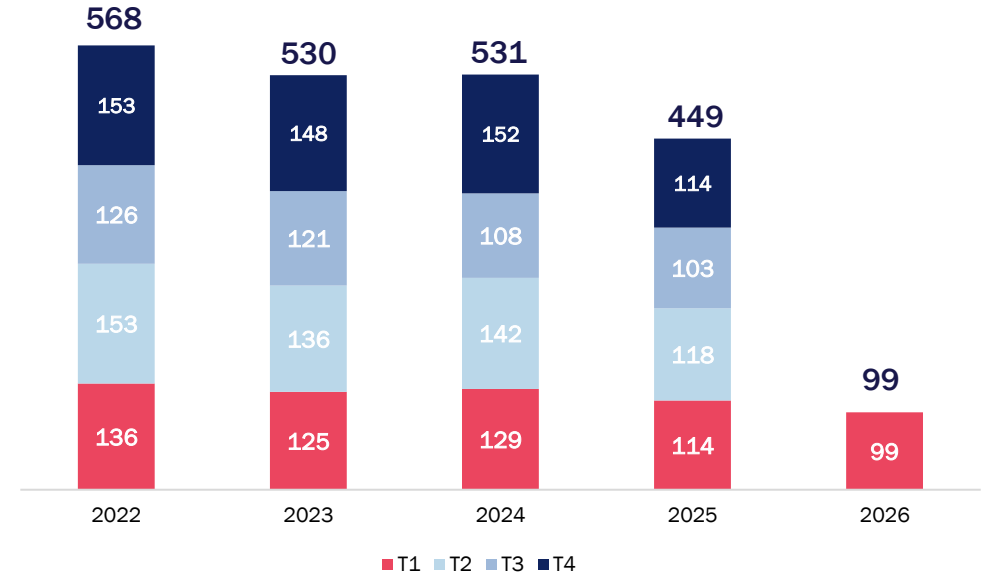
# 04 Analyse de la demande placée

## Evolution de la demande

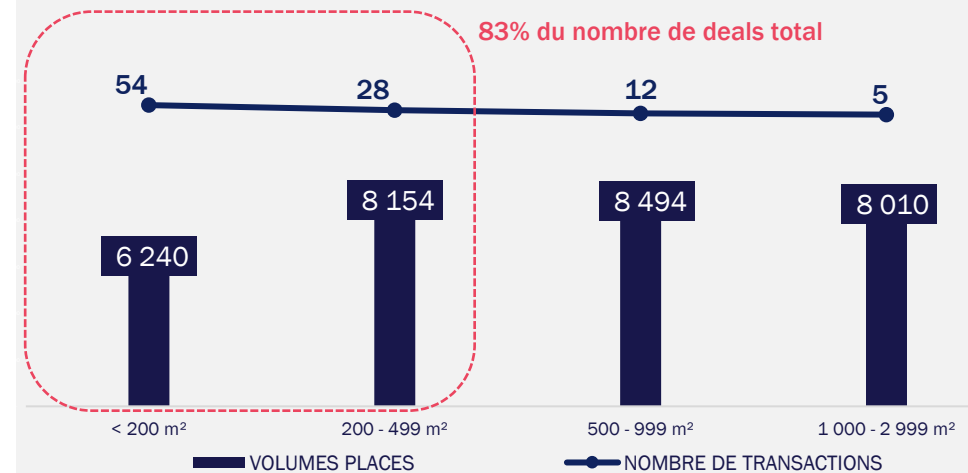
Évolution de la demande placée de 2022 au T1 2026



Évolution des transactions de 2022 au T1 2026

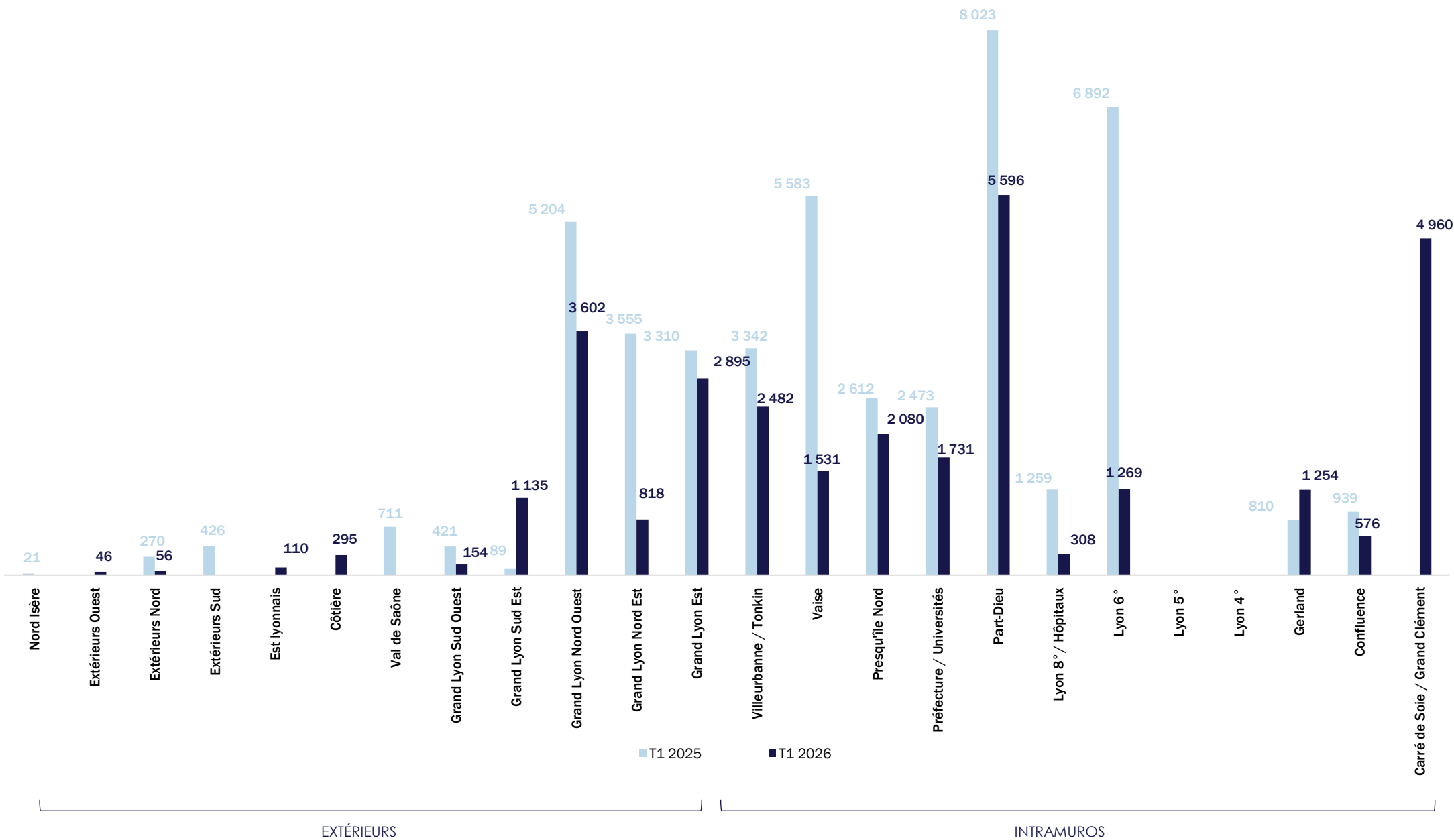


Répartition des transactions et de la demande placée par tranche de surfaces – T1 2026

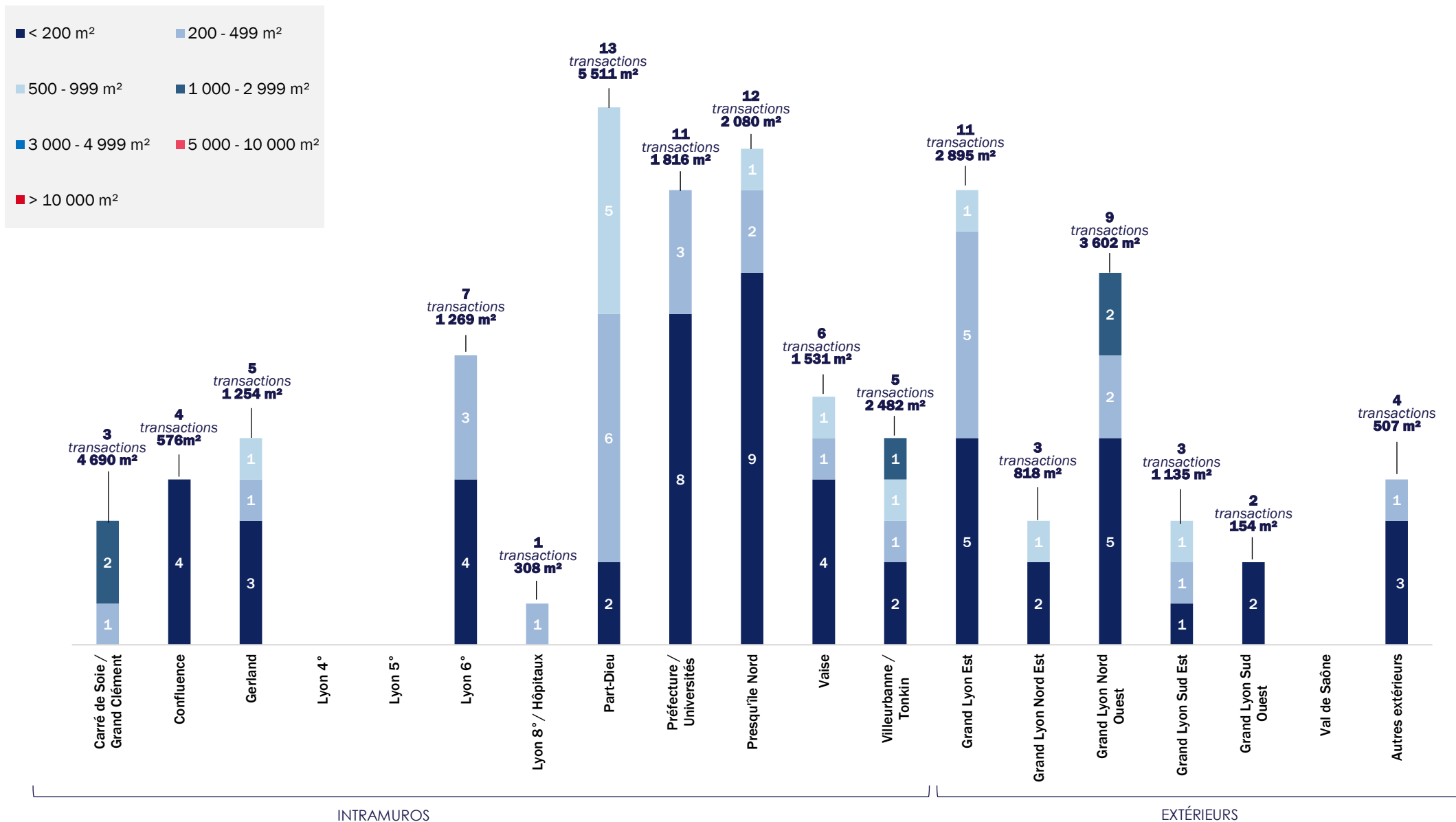


# 05 Répartition et évolution de la demande placée en volume par secteurs

T1 2025 vs. T1 2026



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



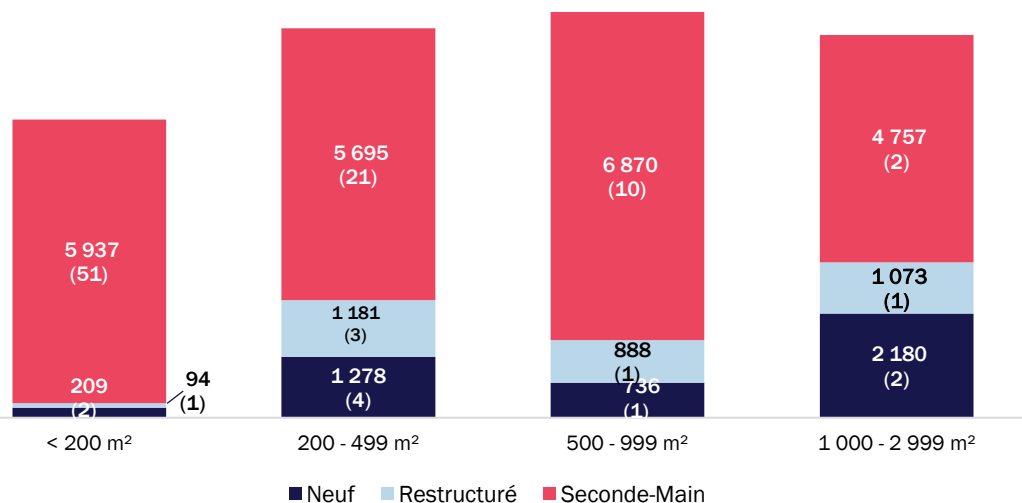
INTRAMUROS

EXTÉRIEURS

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

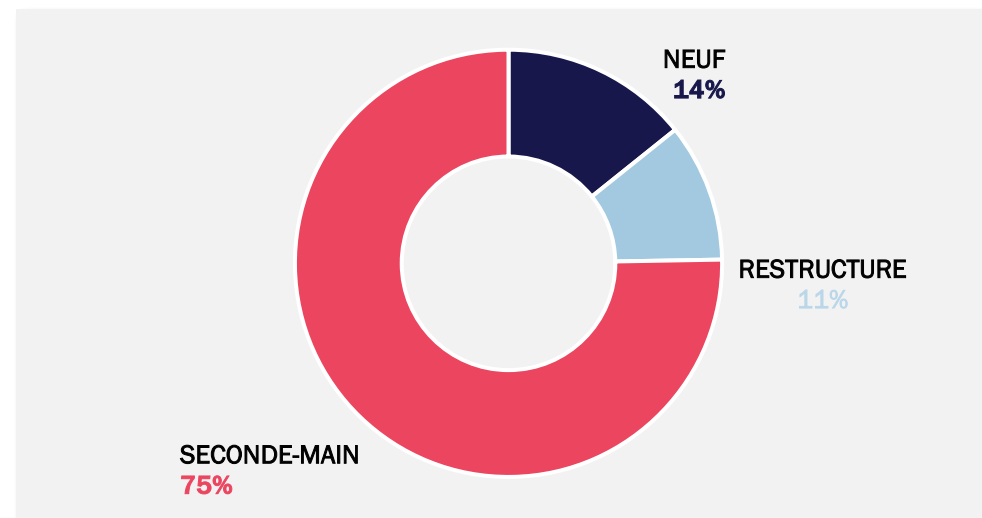
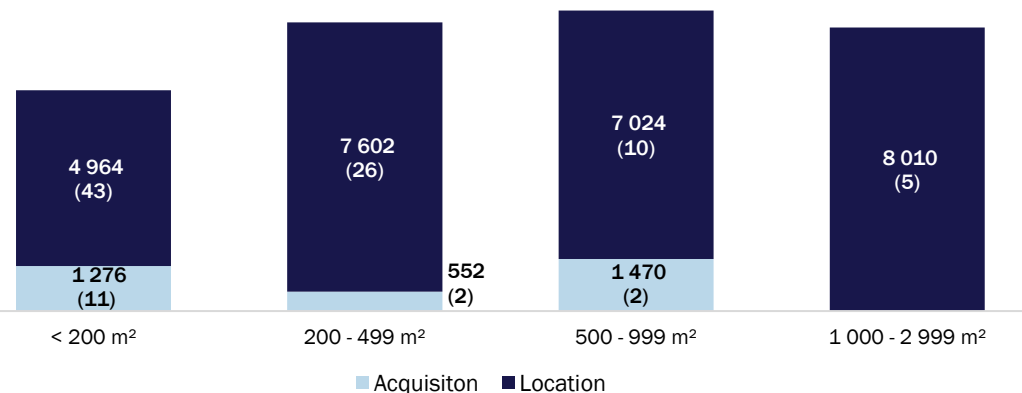
## Ventilation neuf-restructuré / seconde -main

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



## Ventilation location / acquisition

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



## Analyse

- 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 5 portant sur des surfaces inférieures à 100 m<sup>2</sup>.
- Le segment du neuf et restructuré poursuit également son repli, ne représentant plus que 25 % des transactions. Parmi les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> n'ayant été recensée. L'activité est très largement portée par les petites surfaces : sur 99 transactions, 54 ont été réalisées sur des surfaces inférieures à 200 m<sup>2</sup> et 82 sur des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>.
- Après une année 2025 marquée par une certaine stabilité, voire une progression du segment intermédiaire (1 000 à 3 000 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>

Au T1 2026

Au T1 2026, sur **100 deals**, on compte **5 transactions > 1 000 m<sup>2</sup>**

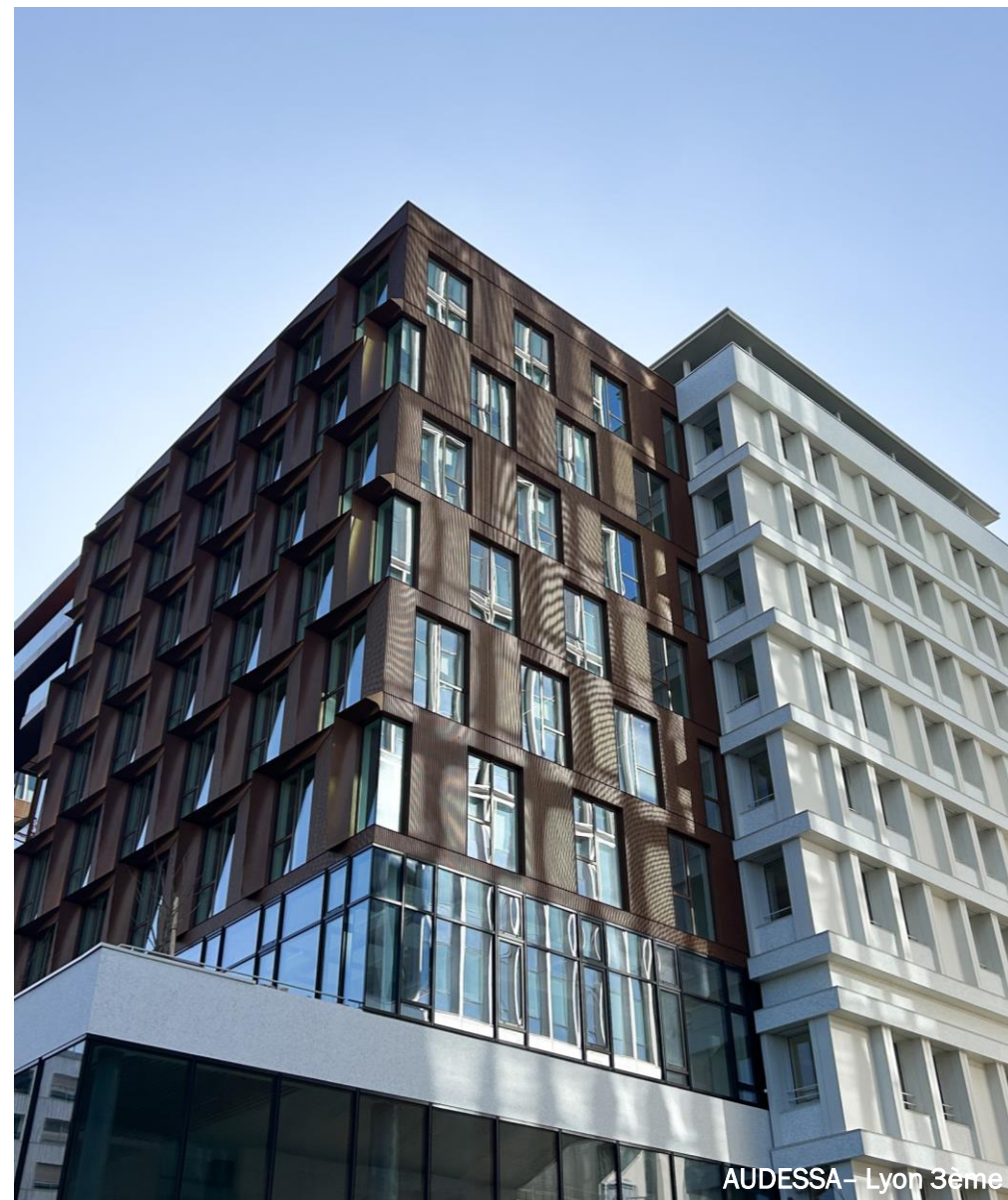
IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE (m <sup>2</sup> )	ETAT IMMEUBLE	PRIX OU LOYER	PRENEURS
ORGANDI	Villeurbanne	LOCATION	2 450	Seconde-main	180 €	SIEMENS S.A.S
ORGANDI	Villeurbanne	LOCATION	2 307	Seconde-main	190 €	INETUM
THREE HOUSES	Dardilly	LOCATION	1 100	Neuf	175 €	IWG
62 chemin du Moulin Carron	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	Seconde-main	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
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 %	
<b>TOTAL INTRAMUROS</b>	<b>8 %</b>	
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 %
	<b>TOTAL EXTERIEURS</b>	<b>9 %</b>
<b>TOTAL AGGLOMÉRATION</b>	<b>8,2 %</b>	



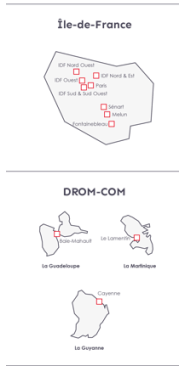
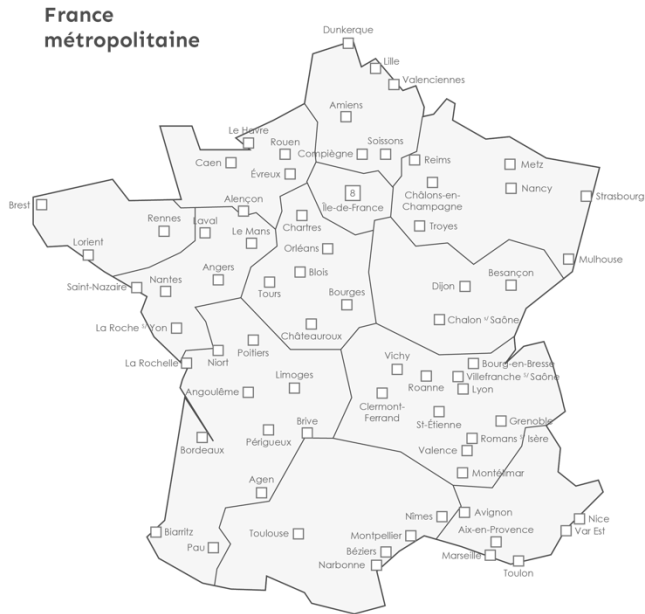
# 10 Brice Robert Arthur Loyd

Le réseau Arthur Loyd



1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Bourg-en-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 Narbonne Nice 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'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** m<sup>2</sup>  
commercialisés en bureaux et  
locaux d'activités en 2025

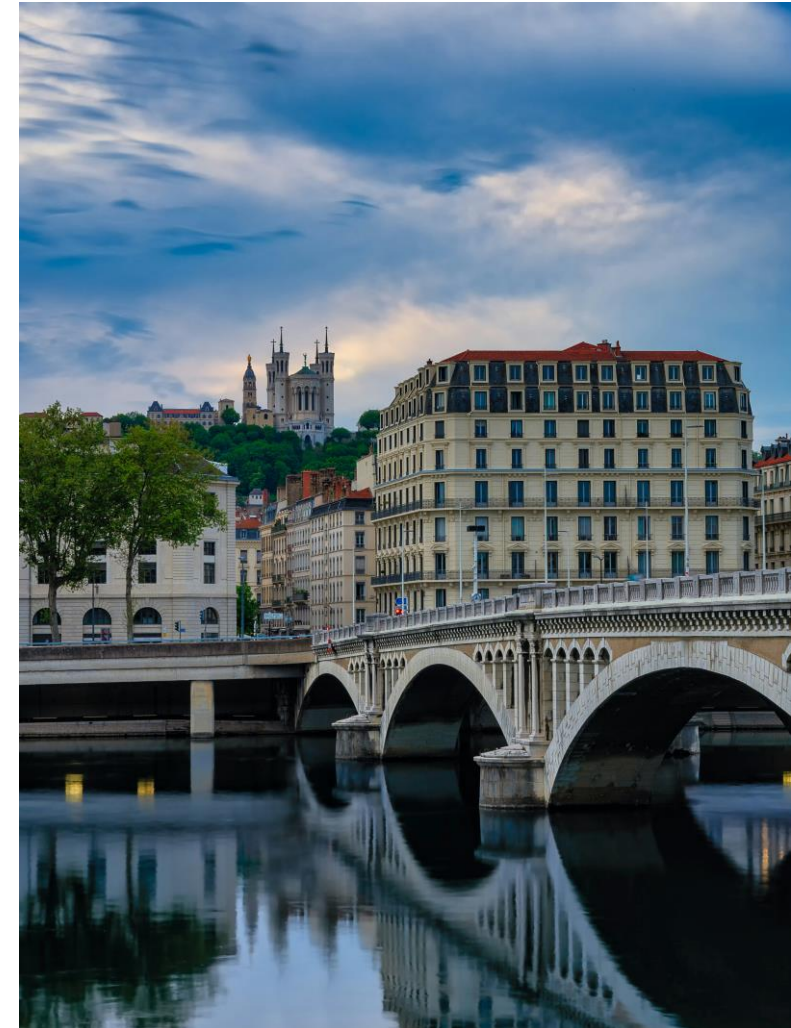
**+ 2,4** millions de m<sup>2</sup>  
commercialisés depuis 45 ans

**125**  
Transactions en 2025

Parts de marché T1 2026

**12 %**  
de la demande placée totale Bureaux

**12 %**  
du nombre de transactions Bureaux



# 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



Omid MOUNTASSIR  
Consultant

## RESSOURCES



Valérie BARBY  
Attachée de  
Direction



Mathilde LOPEZ  
Responsable  
Marketing



Laure ECKENSCHWILLER  
Responsable Études



Clara NARDONE  
Community Manager



**BRICE ROBERT ARTHUR LOYD**  
15 rue Bossuet 69006 Lyon

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