



237 rue des Vergers - POMMIERS



Brice Robert

arthur-loyd-lyon.com

01 Les chiffres clés

Cumul des trois premiers trimestres 2026

233 529 m²

Demande placée

T3 2025 : +21 %

245

Transactions

T3 2025 : +2 %

953 m²

Panier moyen

T3 2025 : 772 m²

100 – 110 € / m²

Loyer moyen neuf

T3 2025 : 100 - 110 €

54 %

Part de la location

T3 2025 : 64 %

21 %

Part du neuf / restructuré

T3 2025 : 22 %



Ecoparc du Lyonnais – SAINT PRIEST

02

Demande placée

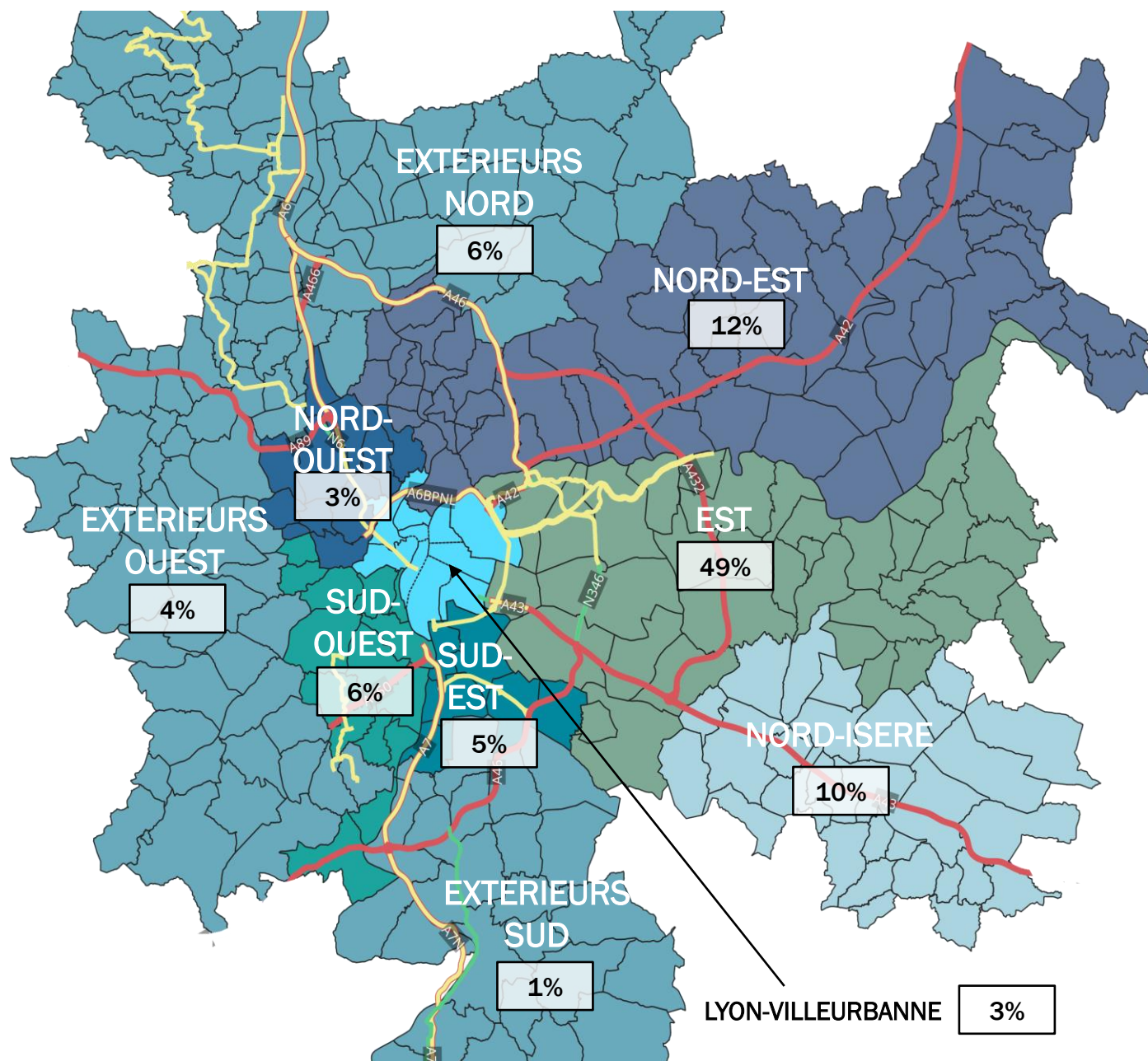
Cumul des trois premiers trimestres 2026

SECTEUR	VOLUME PLACÉ (m²) (Nbre de transactions)		PART DE MARCHÉ	ÉVOLUTION vs T3 2025
Grand Lyon Est	64 593	52	28%	↑
Grand Lyon Nord Est	45 474	40	19%	↑
Nord Isère	24 202	16	10%	↑
Côtière	16 567	12	7%	↑
Extérieurs NORD	14 963	22	6%	↓
Grand Lyon Sud Ouest	14 875	24	6%	↑
Grand Lyon Sud Est	12 493	19	5%	↓
Extérieurs OUEST	9 146	7	4%	↑
Grand Lyon Nord Ouest	7 296	12	3%	↓
Val de Saône	6 250	18	3%	↑
Plaine de l'Ain	4 942	2	2%	↑
Est lyonnais	4 859	5	2%	↓
Carré de Soie / Grand Clément	2 728	7	1%	↓
Lyon 8° / Hôpitaux	2 006	2	1%	↑
Extérieurs SUD	1 150	2	0,5%	↓
Villeurbanne / Tonkin	805	2	< 0,5%	↓
Gerland	616	1	< 0,5%	↓
Préfecture / Universités	470	1	< 0,5%	↑
Vaise	94	1	< 0,5%	↓
TOTAL	233 529	245	100%	↑



03 Cartographie de la demande placée

Parts de marché par secteurs



Analyse

Au terme des neuf premiers mois de 2026, le marché lyonnais des locaux d'activités confirme sa bonne dynamique, avec **233 529 m² placés**, soit une progression de **21 % par rapport à la même période en 2025**. Après plusieurs trimestres de recul, le nombre de transactions renoue également avec une légère croissance, avec **245 opérations recensées (+2 %)**, témoignant d'une stabilisation de l'activité en nombre de signatures.

Le **panier moyen poursuit sa progression pour atteindre 953 m²**, contre 926 m² à la fin du premier semestre 2026 et 772 m² un an auparavant. Cette évolution confirme le retour des grandes transactions sur le marché, avec **25 opérations de plus de 2 500 m²** enregistrées depuis le début de l'année, dont 9 au cours du seul troisième trimestre. Parmi elles, **8 transactions dépassent les 5 000 m²**, dont une opération exceptionnelle de **11 074 m²**, un niveau rarement atteint ces dernières années, les dernières signatures de plus de 10 000 m² remontant à 2024, puis à 2021.

Sur le plan géographique, le **secteur Est conserve sa position dominante en concentrant 49 % de la demande placée**, contre 52 % à la fin du premier semestre. Ce léger recul s'explique notamment par la réalisation de l'opération de 11 074 m² sur le secteur Côtère, rattaché au Nord-Est, dont la part de marché progresse ainsi de 10 % à 12 %. Cette évolution traduit davantage un effet ponctuel lié au poids des grandes transactions qu'une véritable redistribution de l'activité entre les secteurs.

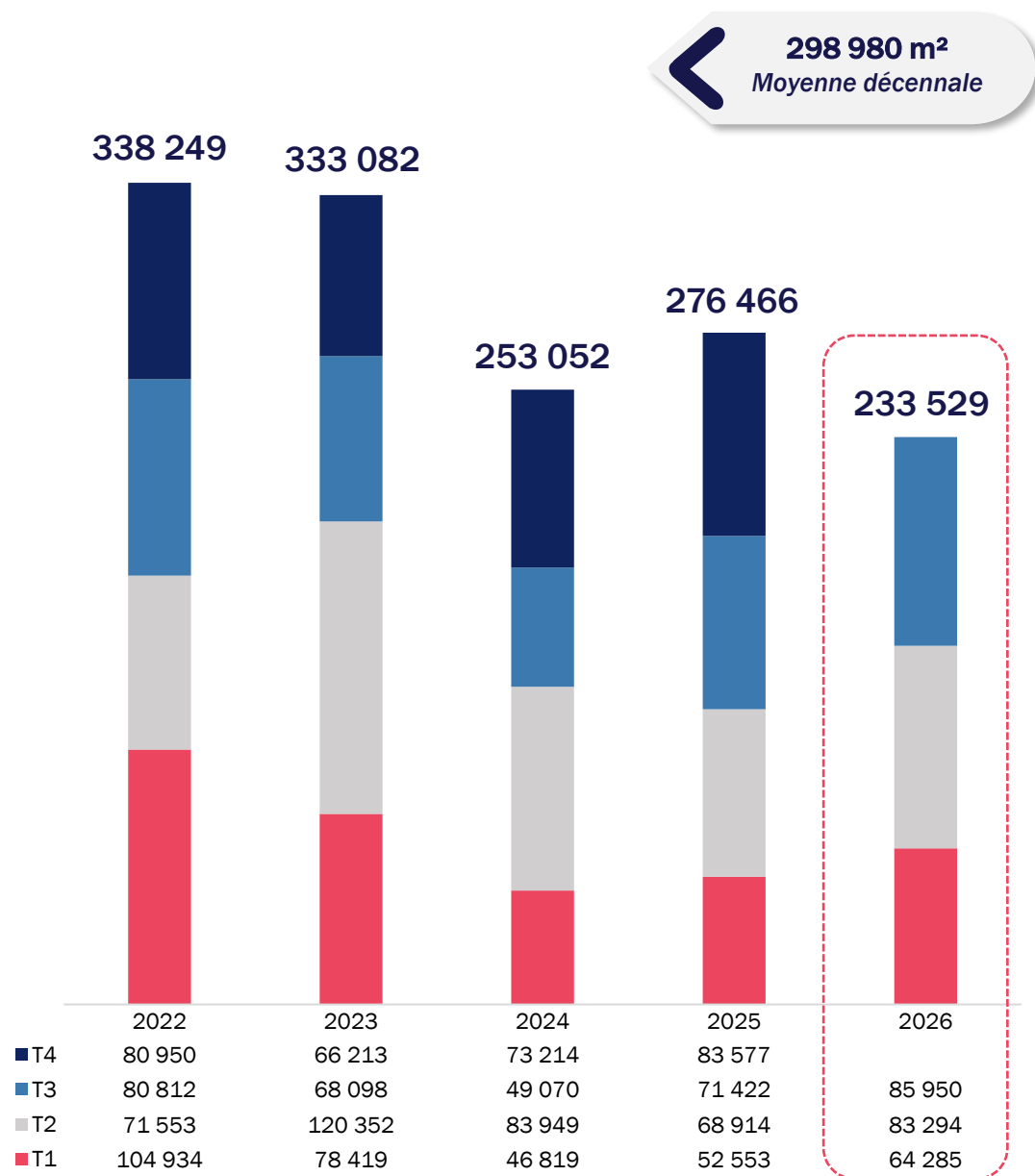
La répartition entre location et acquisition tend également à se rééquilibrer, sous l'effet notamment de cette opération majeure réalisée à la location. Pour autant, **l'acquisition représente toujours près de la moitié des transactions de plus de 2 500 m²** depuis le début de l'année, confirmant le poids des projets d'implantation pérennes dans la dynamique du marché.

Dans un environnement économique toujours incertain, **le marché lyonnais des locaux d'activités fait ainsi preuve d'une bonne résilience**. Si les volumes commercialisés restent largement soutenus par la concrétisation de projets de grande envergure engagés plusieurs années auparavant, la stabilisation du nombre de signatures constitue un signal encourageant. La combinaison de ces deux tendances permet d'envisager une fin d'année relativement favorable.

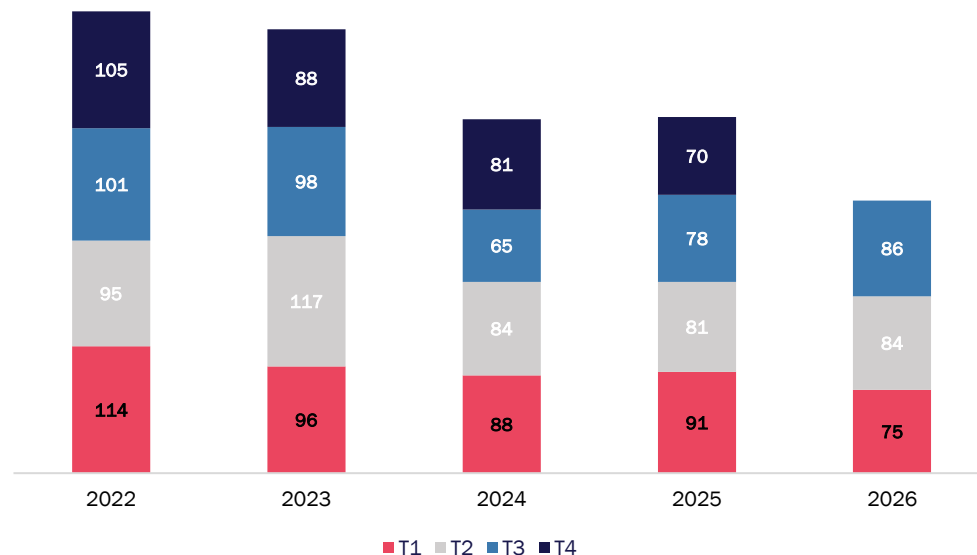
04 Analyse de la demande placée

Evolution de la demande

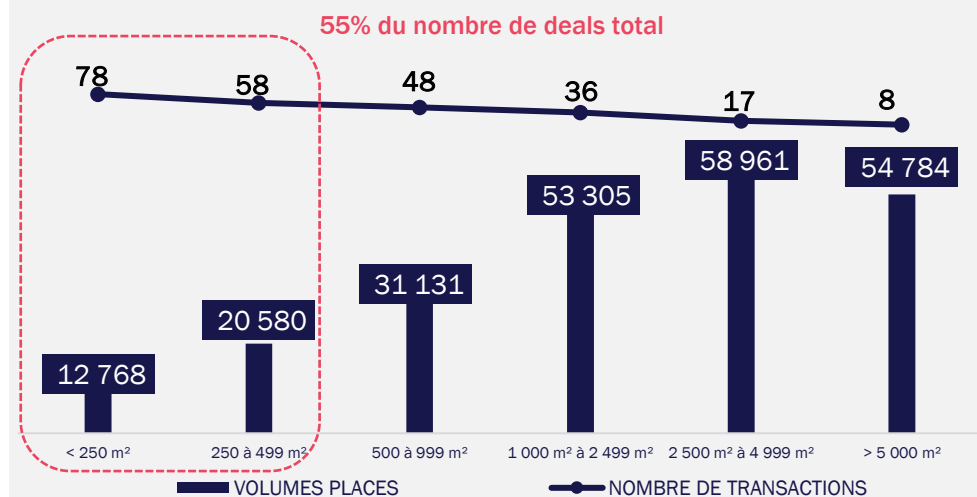
Évolution de la demande placée de 2022 au T3 2026

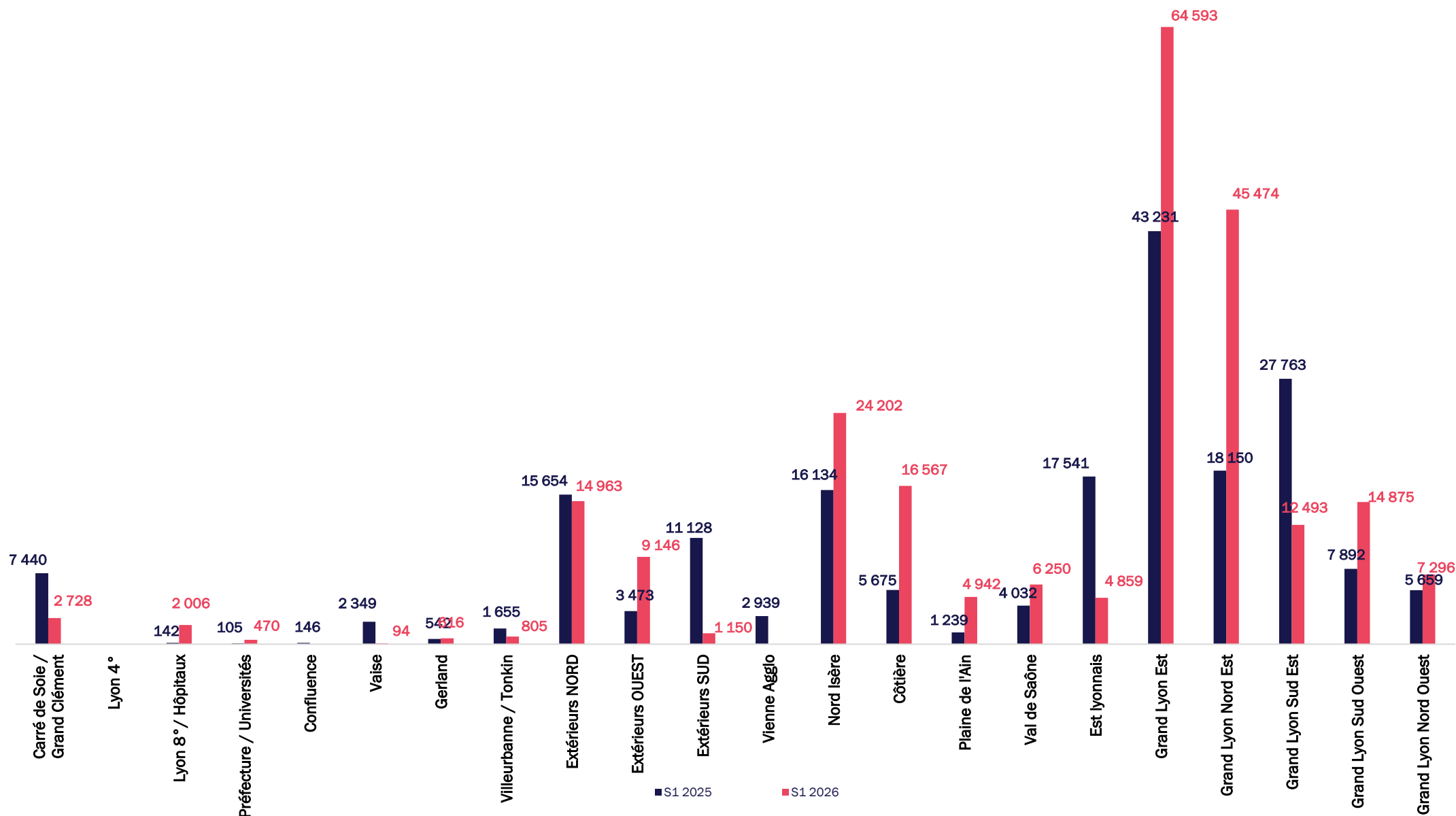


Évolution des transactions de 2022 au T3 2026



Répartition des transactions et de la demande placée par tranche de surfaces – T3 2026

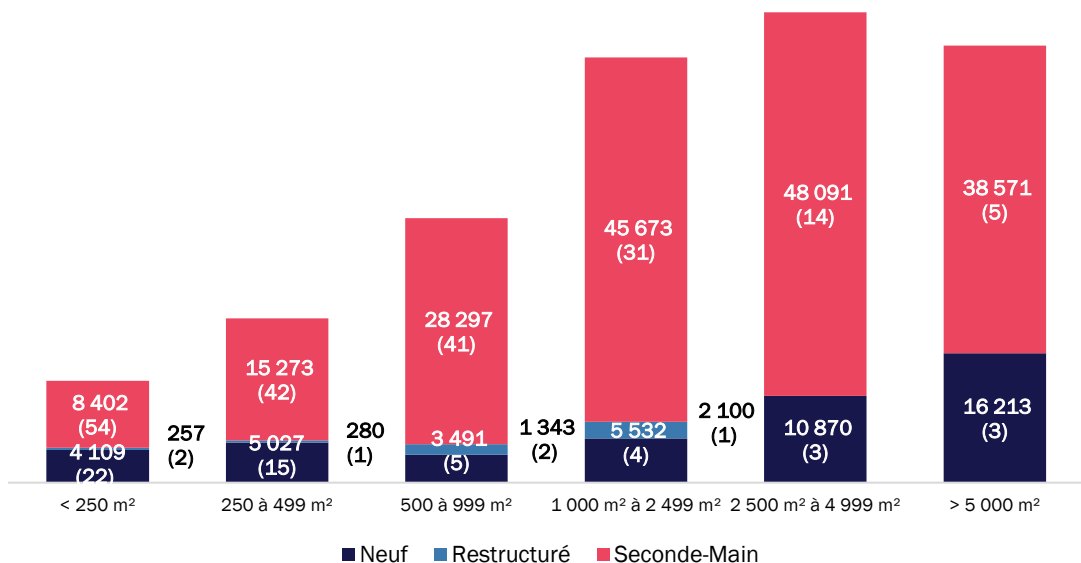




06 Répartition par nature de transactions et par état d'immeuble

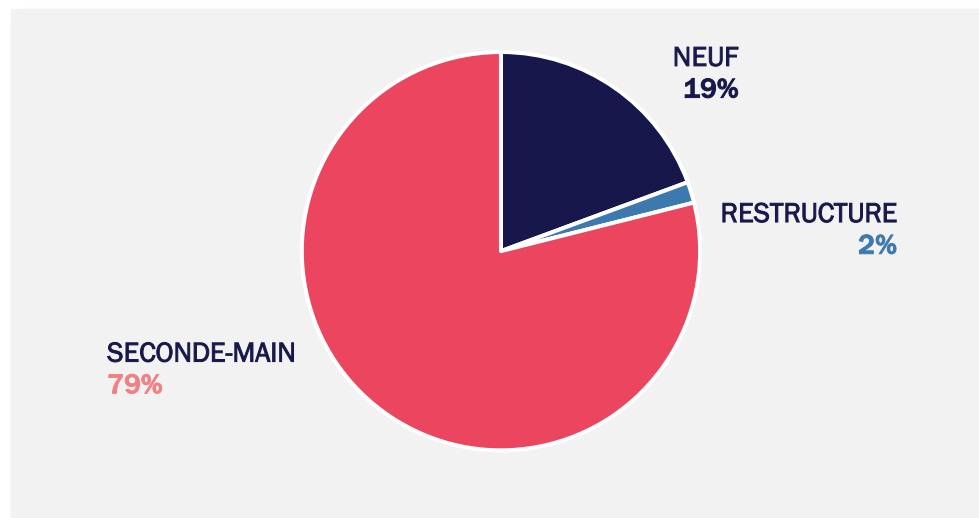
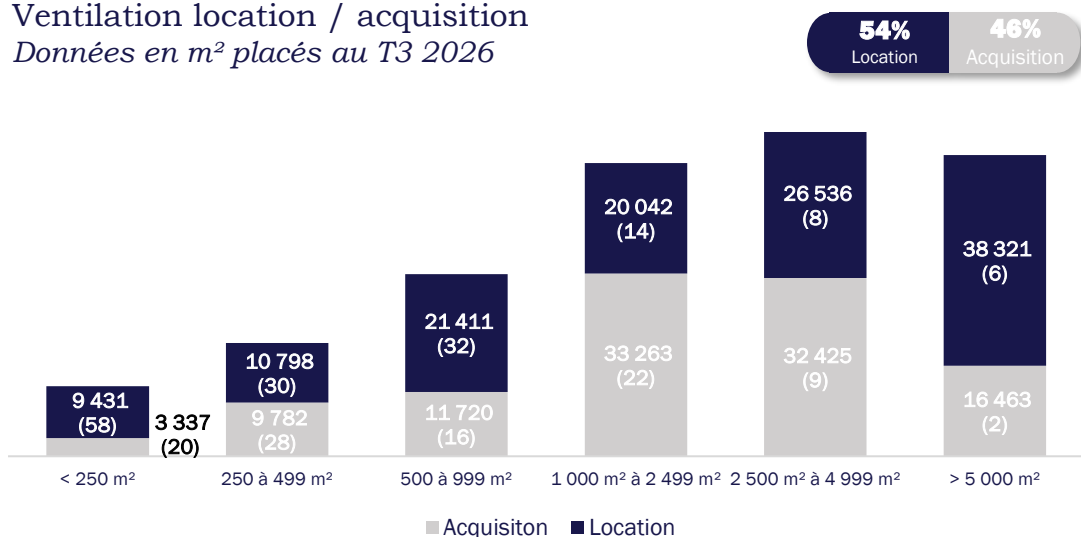
Ventilation neuf-restructuré / seconde-main

Données en m² placés au T3 2026



Ventilation location / acquisition

Données en m² placés au T3 2026



Analyse

Au terme des neuf premiers mois de 2026, **le neuf et restructuré représente 21 % des volumes placés**, contre 22 % à la même période en 2025. Après un premier semestre marqué par un recul de ce segment, le troisième trimestre permet ainsi de retrouver une part de marché proche de celle observée un an auparavant. Cette évolution reste toutefois contrastée : le nombre de signatures demeure inférieur à celui enregistré à fin septembre 2025, tandis que les volumes commercialisés progressent. **Le neuf et restructuré reste donc davantage porté par des opérations de taille significative que par une reprise généralisée de la demande.** Le seconde-main conserve néanmoins une position largement dominante, avec 79 % des surfaces placées.

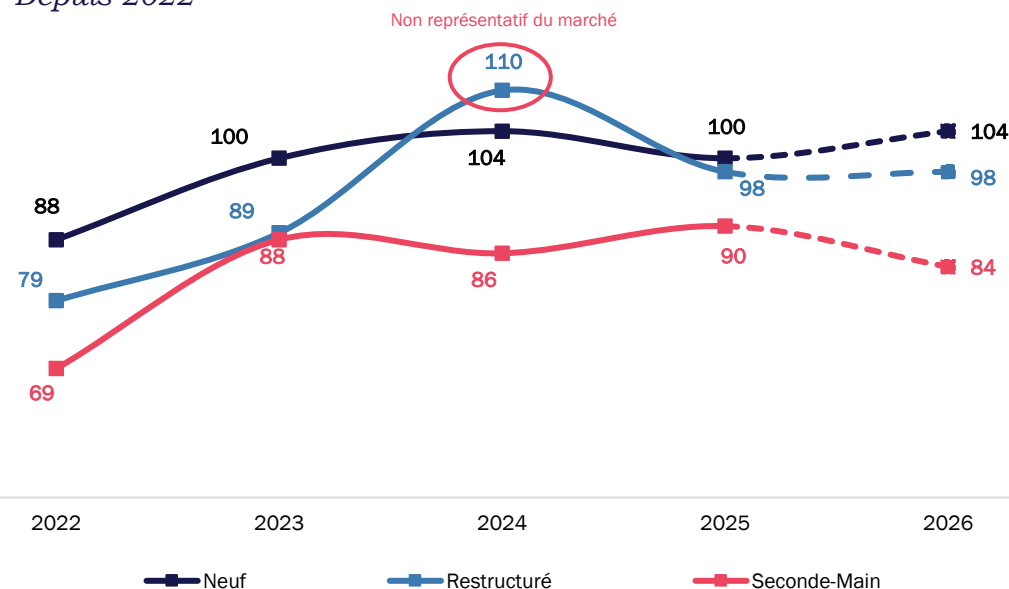
La répartition par tranches de surfaces confirme une **forte concentration des volumes sur les grandes opérations**. Les transactions de plus de 2 500 m² totalisent 113 745 m², soit près de 49 % de la demande placée, alors qu'elles ne représentent que 10 % des signatures. À l'inverse, les surfaces inférieures à 500 m² concentrent une part importante des deals, mais seulement 14 % des volumes commercialisés. Cette répartition, globalement stable par rapport au premier semestre, illustre le rôle déterminant des grandes transactions dans la progression de la demande placée, tandis que les petites surfaces continuent d'alimenter régulièrement l'activité du marché.

Enfin, **la répartition entre location et acquisition demeure fortement influencée par la taille des deals**. L'acquisition occupe une place importante sur les surfaces intermédiaires, notamment entre 1 000 et 5 000 m², tandis que la location domine les volumes placés au-delà de 5 000 m². Cette dernière tendance est notamment renforcée par la transaction exceptionnelle de 11 074 m² réalisée à la location au troisième trimestre.

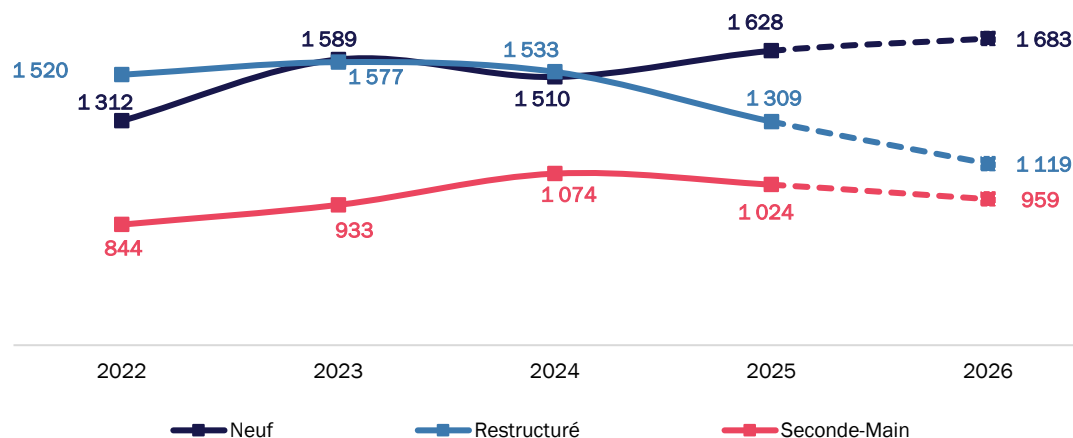
07 Loyers et prix de vente

Au T3 2026

Évolution des loyers médians Depuis 2022



Évolution des prix de vente médians Depuis 2022



Analyse

Au terme des neuf premiers mois de 2026, **le loyer médian du seconde-main se maintient à 84 €/m²**, contre 90 €/m² en 2025. La correction observée au premier semestre ne s'accroît donc pas au troisième trimestre. La médiane reste toutefois à interpréter avec prudence, compte tenu de la présence de plusieurs transactions de grande envergure conclues à des valeurs sensiblement inférieures à celles habituellement observées, notamment à Chaponnay (5 262 m² à 57 €/m²), Vaulx-en-Velin (2 750 m² à 58 €/m²) et Saint-Laurent-de-Mure (3 461 m² à 70 €/m²).

Le neuf affiche quant à lui un loyer médian de 104 €/m², contre 100 €/m² en 2025, retrouvant ainsi son niveau de 2024. Les transactions recensées depuis le début de l'année témoignent de valeurs comprises entre 100 et 110 €/m² pour plusieurs opérations de plus de 1 000 m², confirmant le positionnement des produits neufs dans cette fourchette de loyers.

Analyse

Au terme des neuf premiers mois de 2026, **le prix de vente médian des locaux d'activités neufs s'établit à 1 683 €/m²**, contre 1 628 €/m² en 2025, soit une progression de 3 %. Cette évolution reste toutefois à nuancer au regard de certaines transactions atypiques enregistrées depuis le début de l'année. Le troisième trimestre a notamment été marqué par une vente de 1 032 m² à 2 374 €/m², qui concerne un bâtiment mixte et été écartée du calcul de la médiane afin de retenir une valeur plus représentative des conditions de commercialisation observées.

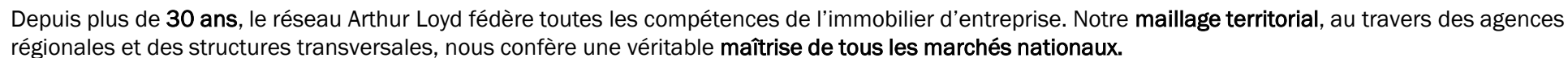
Le seconde-main affiche un prix médian de 959 €/m², contre 1 024 €/m² en 2025, soit un recul de 6 %. Cette évolution prolonge l'ajustement observé depuis 2024, année où la médiane atteignait 1 074 €/m². Plusieurs transactions de grandes surfaces ont notamment été conclues sous le seuil des 1 000 €/m², contribuant à caractériser un marché où les valeurs restent étroitement liées à la taille, à l'état et à la localisation des actifs commercialisés.

08 Les transactions signées

Au T3 2026

Au T3 2026, sur **245 deals**, on compte **25 transactions > 2 500 m²**

IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE	ETAT IMMEUBLE	PRIX / LOYER	PRENEUR
Rue du Beaujolais	Miribel Les Echets	LOCATION	11 074	Seconde-main	90 €	TNM EMBALLAGES
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
119 route d' Heyrieux	Saint Priest	LOCATION	6 000	Neuf	101 €	ACNIS
41-47 Boulevard Marcel Sembat	Vénissieux	LOCATION	5 772	Seconde-main	95 €	LSF
4 route du Dôme	Chaponost	LOCATION	5 262	Seconde-main	57 €	INTECH INDUSTRY
Chemin de Savoyan	Heyrieux	LOCATION	5 213	Neuf	93 €	TC CONCEPT
2 avenue Lionel Terray	Meyzieu	LOCATION	5 000	Neuf	108 €	AGGREKO
8 rue Paul Bert	Décines Charpieu	LOCATION	4 623	Neuf	112 €	AD
730 rue Neuve	Rignieux Le Franc	ACQUISITION	4 412	Seconde-main	249 €	
330 ZA de la Noyeraie	Sarcey	LOCATION	4 350	Seconde-main	43 €	ACT
888 rue de la Liberté	Jassans Riottier	ACQUISITION	4 185	Seconde-main	502 €	MOBILIER URBAIN BEAUJOLAIS
6 boulevard Monge	Meyzieu	ACQUISITION	4 120	Seconde-main	680 €	SAS COULAUD
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 - IVICA SRL
99 route d' Heyrieux	Saint Priest	LOCATION	3 005	Neuf	97 €	HYDROSCAND
34 rue de Verdun	Villeurbanne	ACQUISITION	2 991	Seconde-main	619 €	FG MANUFACTURE
50 rue du Mollaret	Saint Quentin Fallavier	ACQUISITION	2 927	Seconde-main	700 €	SORODIST
10 rue Marcel Dassault	Genas	LOCATION	2 883	Seconde-main	97 €	
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	Décines Charpieu	LOCATION	2 714	Seconde-main	66 €	RESTAURANT ASIATIQUE



54,11 M€
de CA en 2025

Confidentiel et non contractuel

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

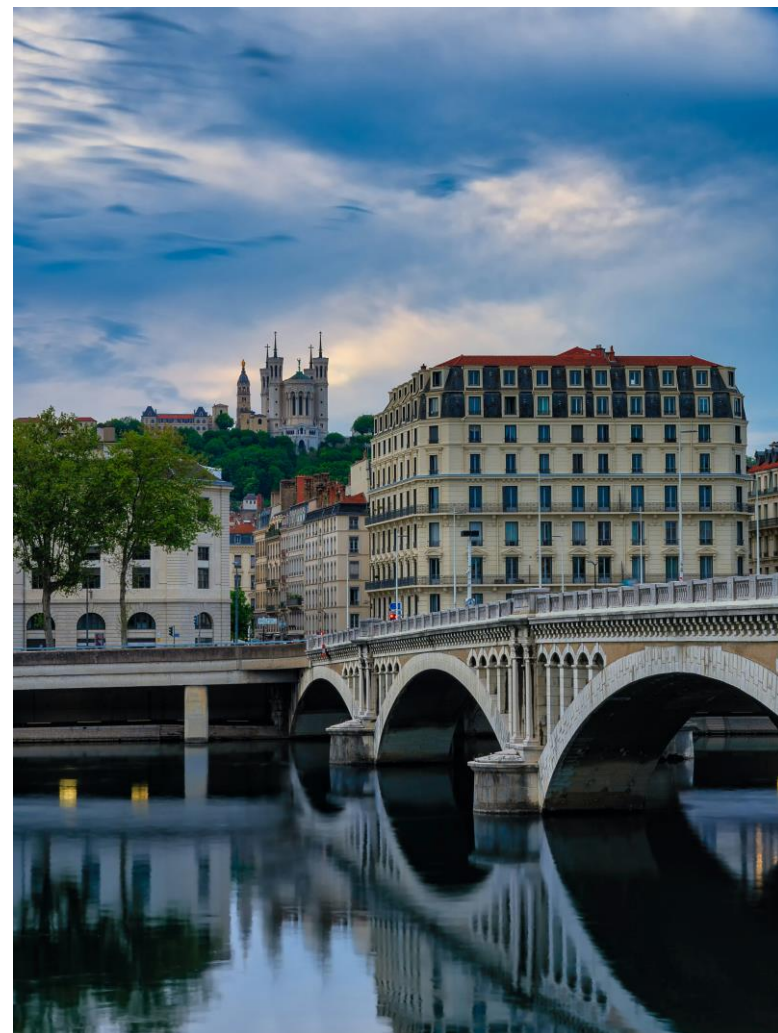
2,4 millions de m²
commercialisés depuis 45 ans

125
Transactions en 2025

Parts de marché 2026

24 %
de la demande placée totale Activités

22 %
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

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



Louis GARDE
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
15 rue Bossuet 69006 Lyon

contact@bricerobert.com
04 72 83 08 08