

Marché de l'immobilier de bureaux

Agglomération lyonnaise

S1 2026

ÉTUDE DE MARCHÉ



arthur-loyd-lyon.com

Brice Robert

01 Les chiffres clés

S1 2026

63 291 m²

Demande placée

S1 2025 : - 39%

191

Transactions

S1 2025 : - 18%

331 m²

Panier moyen

S1 2025 : 451 m²

390 €/ m²

Loyer prime

S1 2025 : 380 €

87 %

Part de la location

S1 2025 : 76 %

30 %

Part du neuf / restructuré

S1 2025 : 41 %

9,3 %

**Taux de vacance
Agglomération**

9,0 %

**Taux de vacance
Intramuros**

Analyse

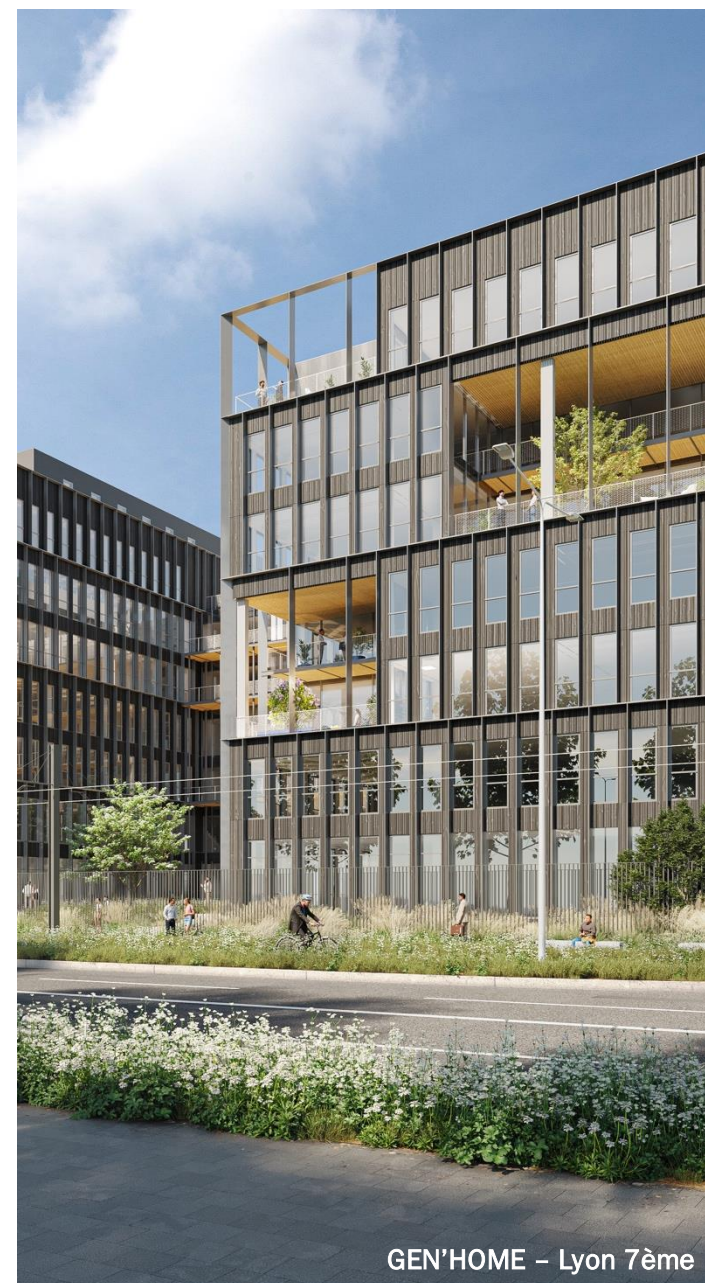
- Le marché des bureaux lyonnais enregistre un net ralentissement au premier semestre 2026. Si le nombre de transactions résiste relativement (-18 %), la forte baisse des volumes commercialisés (-39 %) traduit avant tout l'absence de signatures significatives.
- Cette contraction se reflète dans le recul du panier moyen, qui passe de 451 m² à 331 m², confirmant un marché davantage porté par des mouvements de petites surfaces.
- Dans ce contexte, les entreprises privilégient plus que jamais la location, qui représente 87 % des transactions, illustrant une recherche de flexibilité face aux incertitudes économiques. On observe également un recul de la part du neuf/restructuré, segment impacté par l'absence de grandes signatures.
- Enfin, le loyer prime atteint 390 €/m²/an, une valeur à relativiser puisqu'elle repose sur deux transactions, réalisées dans l'immeuble neuf M+ à Part-Dieu et l'immeuble restructuré Héritage 77 au sein du 6^{ème} arrondissement, et ne traduit pas une évolution généralisée des valeurs locatives.



02 Demande placée

S1 2026

SECTEUR	VOLUME PLACÉ (m²) (Nbre de transactions)		PART DE MARCHÉ (en m² placés)	TENDANCE vs S1 2025 – m² placés
PART-DIEU	11 962	27	19%	↓
VILLEURBANNE / TONKIN	7 544	14	12%	↑
VAISE	5 708	16	9%	↓
CARRÉ DE SOIE / GRAND CLÉMENT	5 114	4	8%	↑
GRAND LYON EST	4 627	19	7%	↓
PRESQU'ÎLE NORD	4 364	21	7%	↑
GRAND LYON NORD OUEST	4 064	13	6%	↓
PRÉFECTURE / UNIVERSITÉS	3 936	19	6%	↑
LYON 6°	3 439	12	5%	↓
GERLAND	3 256	11	5%	↓
LYON 8° / HÔPITAUX	2 108	5	3%	↓
GRAND LYON SUD OUEST	1 251	5	2%	↓
GRAND LYON SUD EST	1 135	3	2%	↑
VAL DE SAÔNE	1 024	1	2%	↑
GRAND LYON NORD EST	818	3	1%	↓
CONFLUENCE	751	6	1%	↓
LYON 5°	114	1	< 1%	↓
AUTRES EXTÉRIEURS	2 076	11	3%	↑
Total	63 291	191	100%	↓



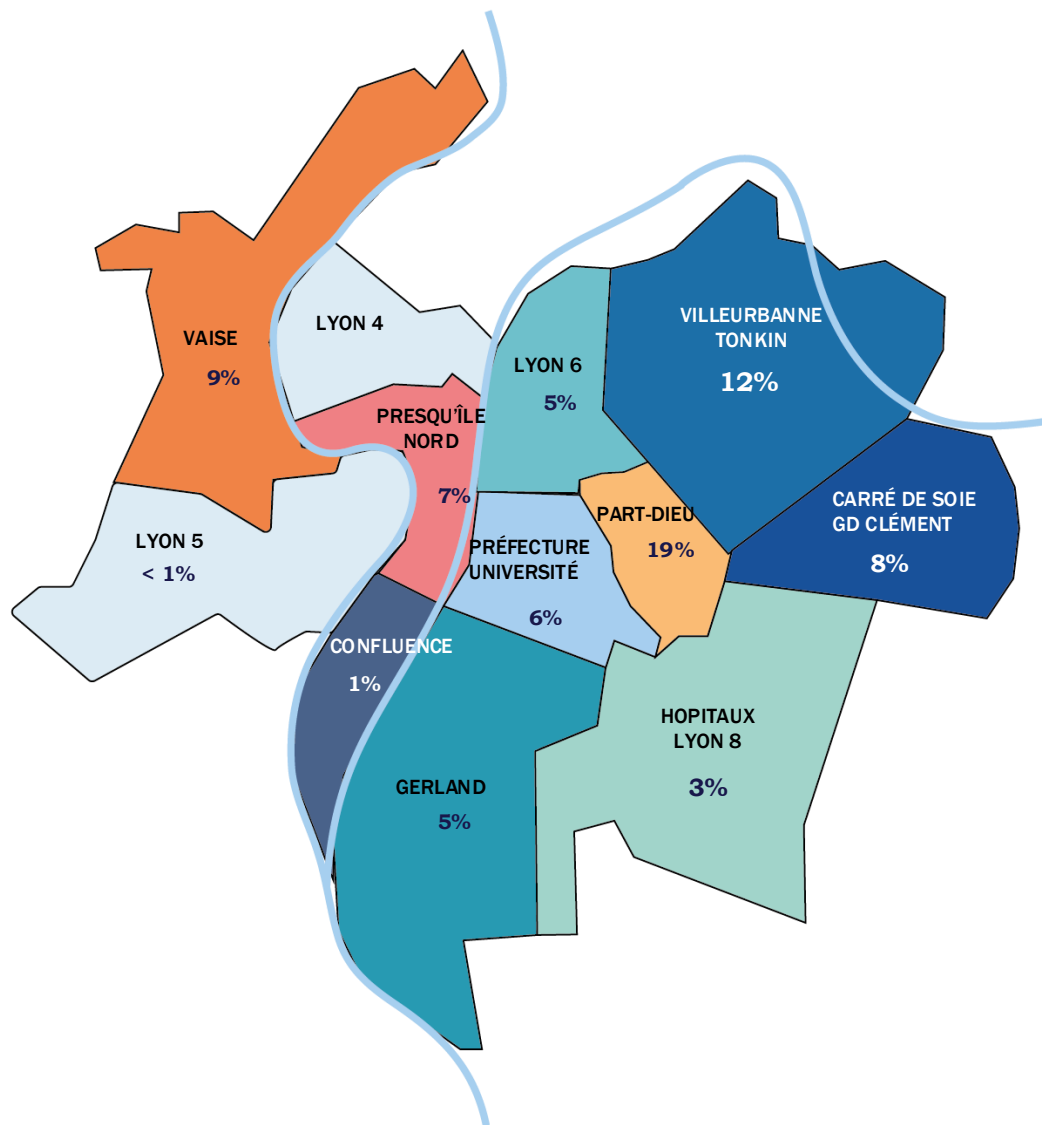
GEN'HOME – Lyon 7ème

03 Cartographie de la demande placée

Lyon intramuros

76%
INTRAMUROS

24%
EXTERIEURS

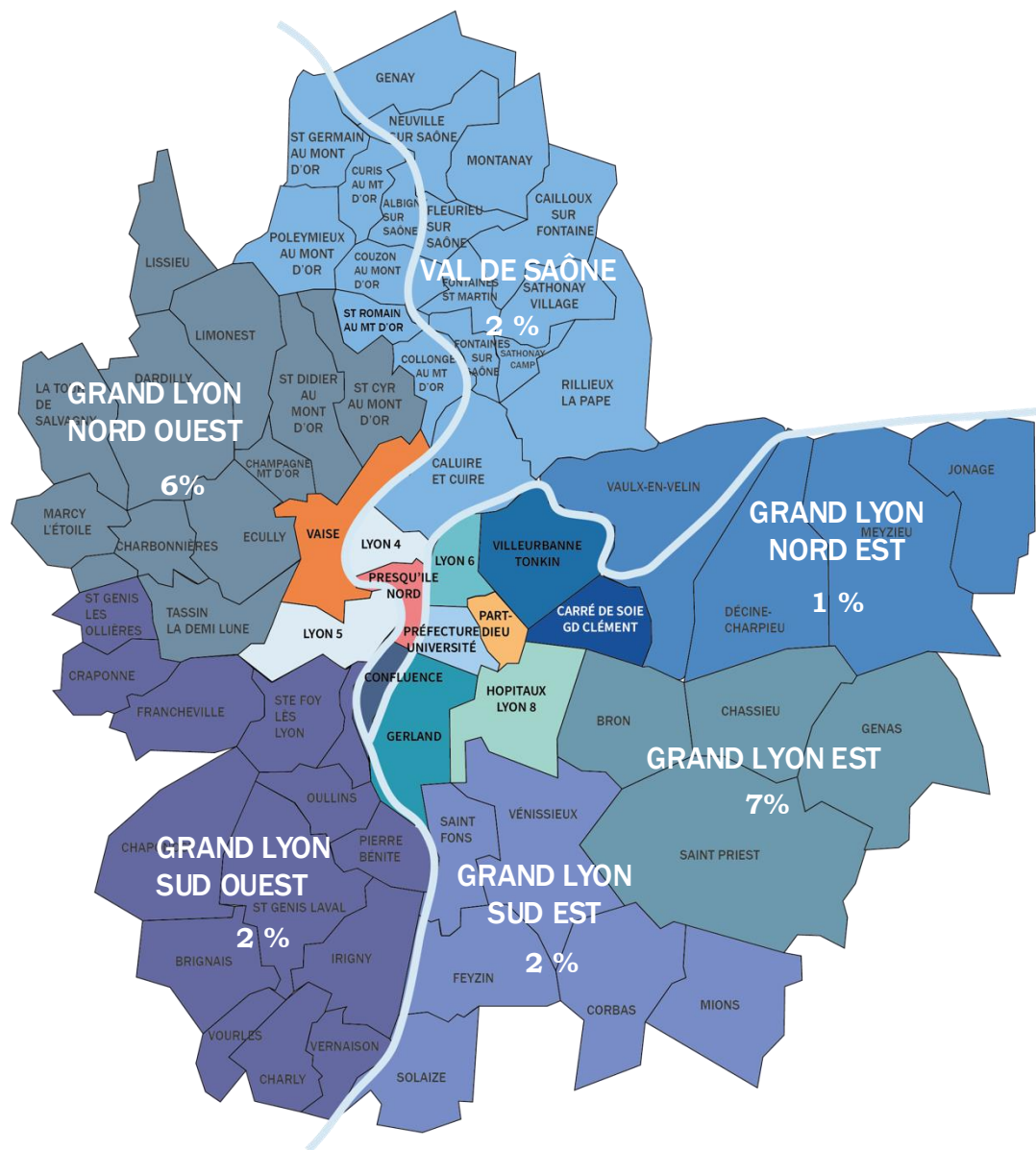


Analyse

- Sur le plan géographique, le marché poursuit son recentrage sur les secteurs intramuros, qui concentrent désormais 76 % de la demande placée au terme du premier semestre 2026, contre 72 % au T1 et 67 % sur l'ensemble de l'année 2025. Cette progression s'explique notamment par la localisation des principales opérations du semestre : sur les 12 transactions de plus de 1 000 m² recensées, 9 ont été réalisées en intramuros.
- Cette dynamique est toutefois à nuancer. Parmi les quatre transactions de plus de 2 000 m², deux ont été réalisées au sein du secteur Carré de Soie – Grandclément et une à Vaise, illustrant que les deals les plus significatifs ne se concentrent pas exclusivement dans l'hypercentre lyonnais.
- La Part-Dieu conserve néanmoins sa position de premier secteur du marché, avec 11 962 m² placés répartis sur 27 transactions. Cette performance repose davantage sur la récurrence des signatures que sur la réalisation de grands deals. La Presqu'île confirme également son attractivité auprès des PME, avec 21 transactions enregistrées au cours du semestre, portant quasi exclusivement sur des surfaces inférieures à 350 m².
- Dans ce contexte, la majorité des secteurs enregistre un recul de leur demande placée par rapport au premier semestre 2025. Cette évolution s'inscrit dans la continuité des tendances observées depuis le début de l'année, avec un marché toujours largement structuré autour des petites et moyennes surfaces.

03 Cartographie de la demande placée

Secteurs périphériques



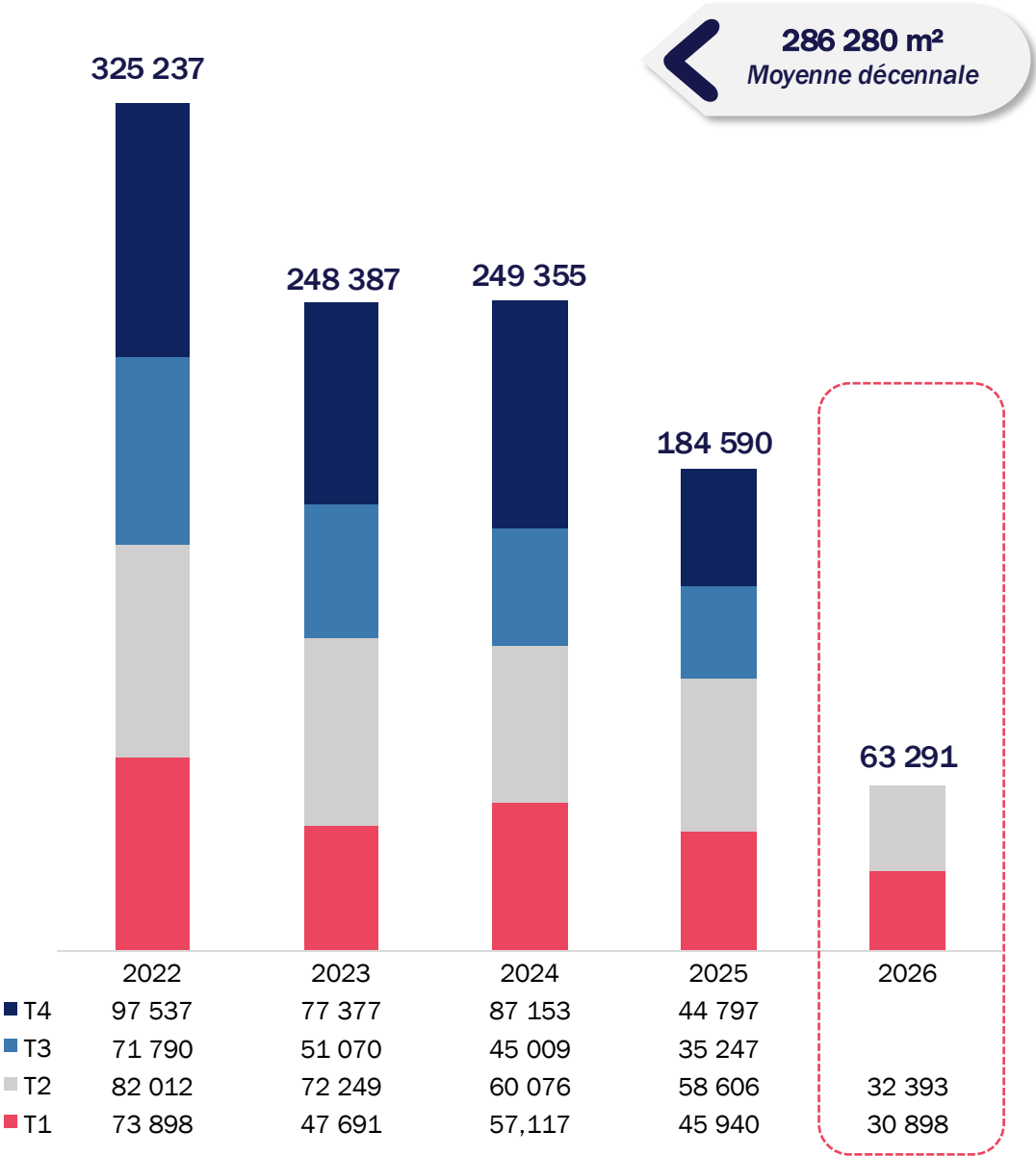
Autres extérieurs : 3%



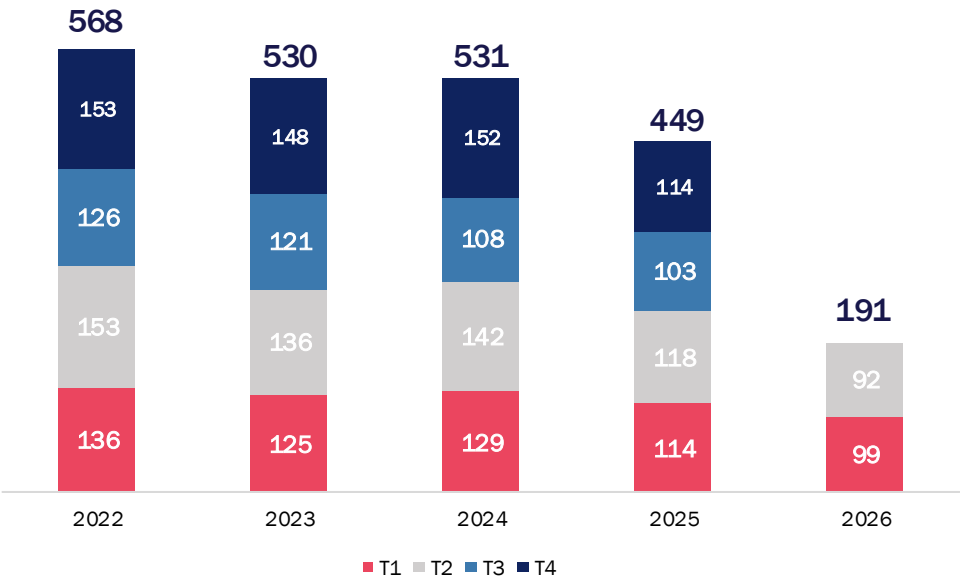
04 Analyse de la demande placée

Evolution de la demande

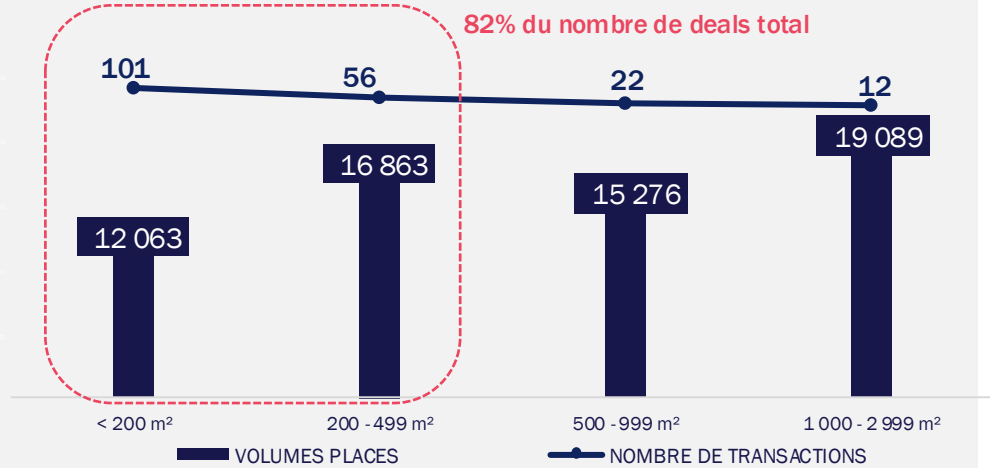
Évolution de la demande placée de 2022 au S1 2026

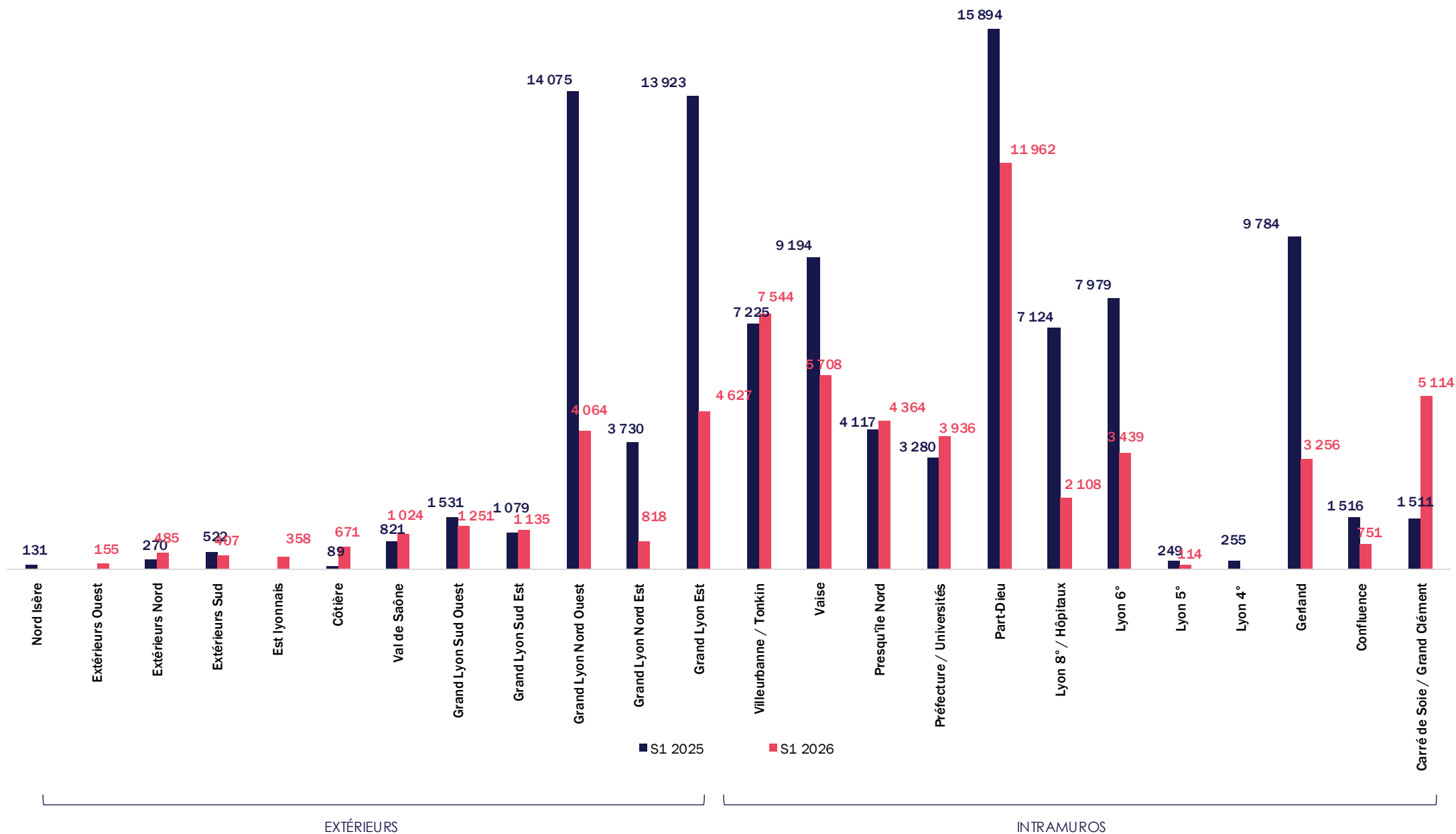


Évolution des transactions de 2022 au S1 2026

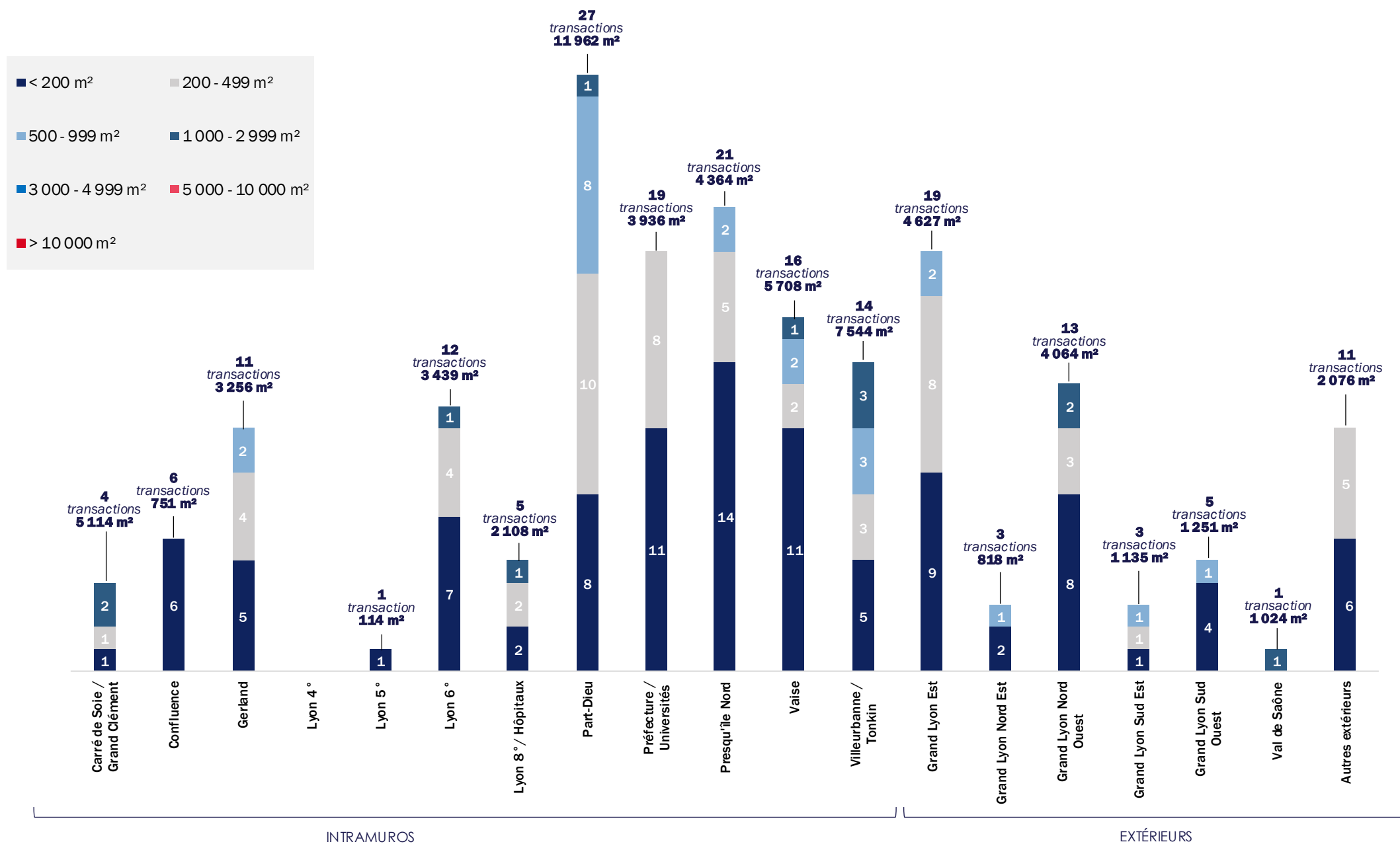


Répartition des transactions et de la demande placée par tranche de surfaces – S1 2026





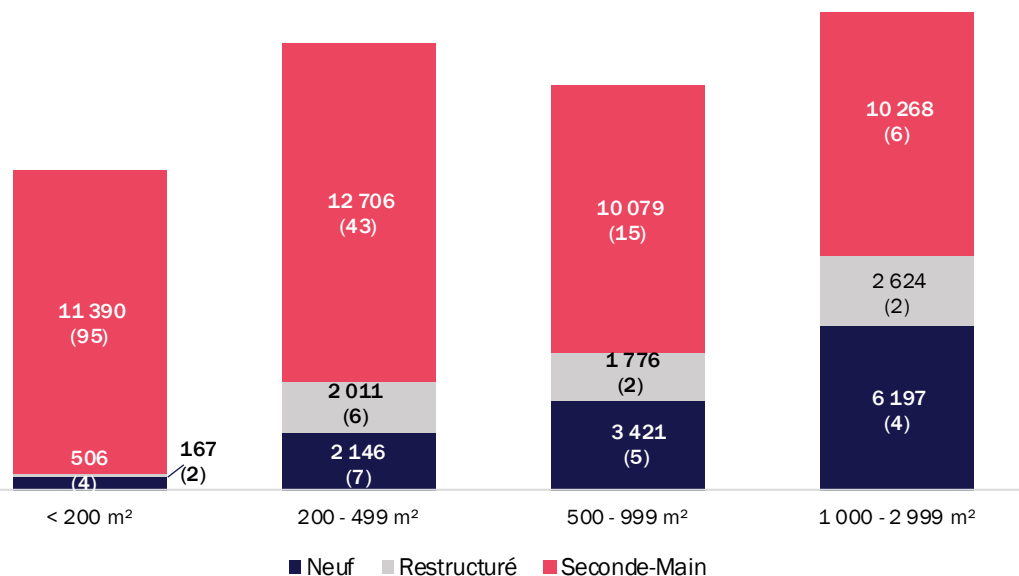
06 Répartition de la demande placée par nombre de transactions et tranches de surface



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

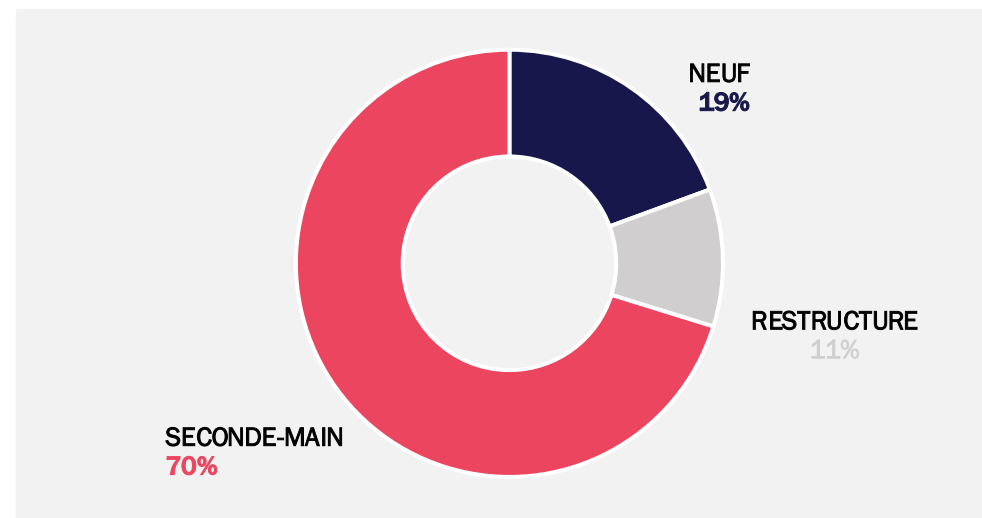
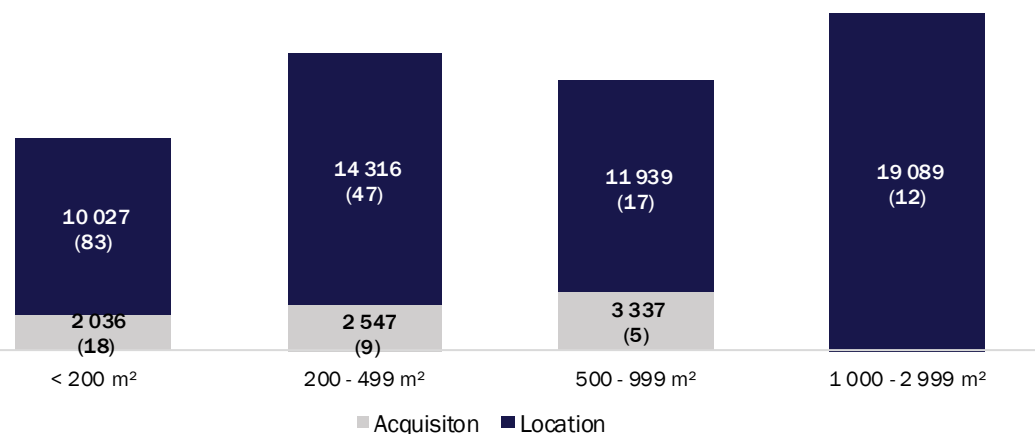
Ventilation neuf-restructuré / seconde -main

Données en m² placés au S1 2026



Ventilation location / acquisition

Données en m² placés au S1 2026



Analyse

- Le recul des projets à l'acquisition observé en 2025 se confirme au premier semestre 2026. La location représente désormais 87 % des transactions, une part stable par rapport au T1 2026 mais en nette progression par rapport au premier semestre 2025 (76 %). Les 32 acquisitions recensées concernent majoritairement de petites surfaces, 82 % d'entre elles portant sur des biens inférieurs à 500 m².
- Parmi les 157 transactions inférieures à 500 m² recensées au cours du semestre, 64 % concernent des surfaces de moins de 200 m². Fait notable, ces 101 opérations représentent à elles seules plus de la moitié des transactions enregistrées au S1 2026 (53 %).
- Le segment du neuf et restructuré représente 30 % des transactions. S'il progresse par rapport au T1 2026 (25 %), il demeure en retrait par rapport au premier semestre 2025 (41 %). Cette part est toutefois soutenue par les grandes opérations : le plus important deal du semestre, avec 2 517 m² pris à bail par VINCI à Vaise, a été réalisé dans le neuf, et 6 des 12 transactions de plus de 1 000 m² concernent des immeubles neufs ou restructurés.

08 Les transactions signées > 1 000 m²

Au S1 2026

Au S1 2026, sur **191 deals**, on compte **12 transactions > 1 000 m²**

IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE (m²)	ETAT IMMEUBLE	PRIX OU LOYER	PRENEURS
10 rue Joannès Carret	Lyon 9eme	LOCATION	2 517	Neuf	210 €	VINCI
ORGANDI	Villeurbanne	LOCATION	2 450	Seconde-main	180 €	SIEMENS S.A.S
ORGANDI	Villeurbanne	LOCATION	2 307	Seconde-main	190 €	INETUM
L'ATRIUM PART-DIEU	Lyon 3eme	LOCATION	2 174	Seconde-main	230 €	ODOO
HERITAGE 77	Lyon 6eme	LOCATION	1 551	Restructure	390 €	CRÉDIT MUTUEL EQUITY
FABULA FABRIKA	Villeurbanne	LOCATION	1 500	Neuf	Valeur N.C.	REGUS
BIOSERRA 1	Lyon 8eme	LOCATION	1 171	Seconde-main	145 €	SOFTWAY MEDICAL
Rue du Docteur Papillon	Villeurbanne	LOCATION	1 142	Seconde-main	185 €	REGUS
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
480 rue Thimonnier	Genay	LOCATION	1 024	Seconde-main	109 €	GROUPE LEPINE

09 Stock disponible et taux de vacance

Au S1 2026

Analyse du stock disponible à 6 mois – Taux de vacance par secteurs
Données en date du 30.06.2026

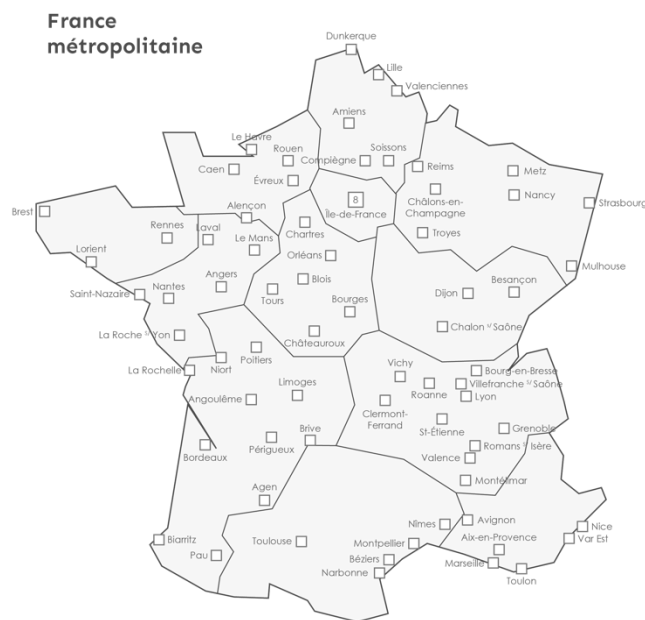
		Taux de vacance
INTRAMUROS	Presqu'île Nord	3 %
	Confluence	12,5 %
	Part-Dieu	9 %
	Lyon 6°	7 %
	Lyon 4°	4 %
	Lyon 5°	17 %
	Gerland	5 %
	Lyon 8° / Hôpitaux	16 %
	Vaise	11 %
	Préfecture / Universités	9 %
	Villeurbanne / Tonkin	10 %
	Carré de Soie / Grand Clément	16 %
TOTAL INTRAMUROS		9 %
EXTERIEURS	Grand Lyon Nord Est	13 %
	Grand Lyon Est	12 %
	Grand Lyon Nord Ouest	11 %
	Grand Lyon Sud Est	12 %
	Grand Lyon Sud Ouest	2 %
	Autres extérieurs	5 %
	TOTAL EXTERIEURS	10 %
TOTAL AGGLOMÉRATION		9,3 %





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

Agén Ax-en-Provence Alençon Amiens Angers Angoulême Avignon Besançon Béziers Biarritz Blois Bordeaux Bourges 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 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



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

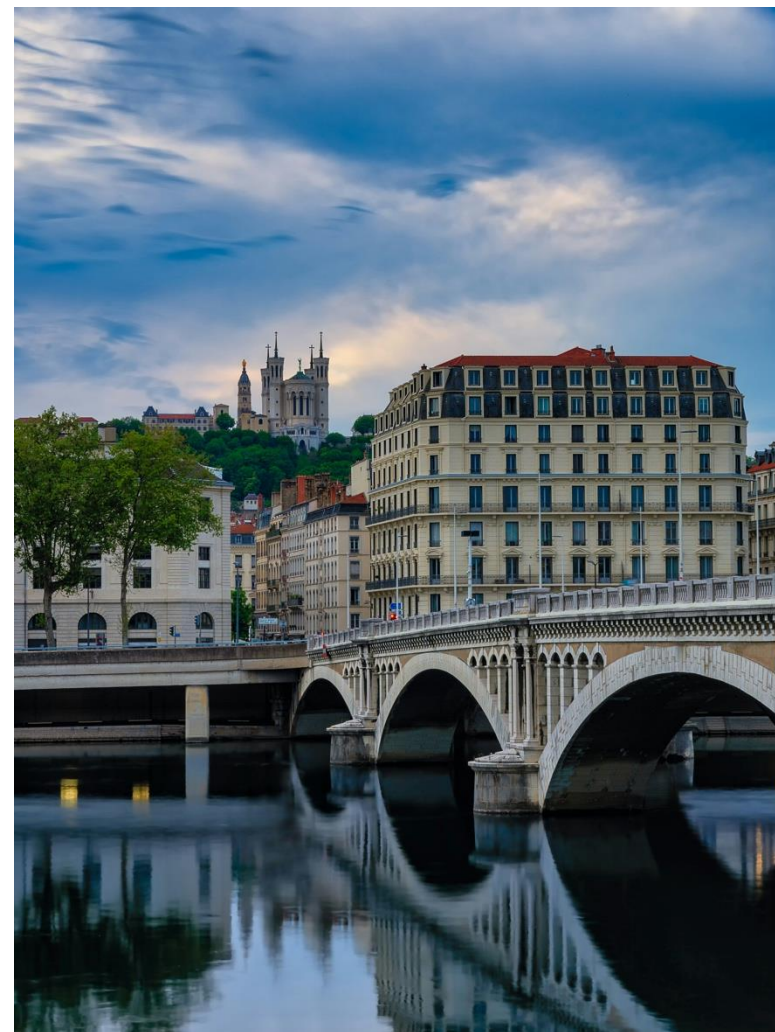
+ 2,4 millions de m²
commercialisés depuis 45 ans

125
Transactions en 2025

Parts de marché 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



Jérémie 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
15 rue Bossuet 69006 Lyon

contact@bricerobert.com
04 72 83 08 08