



01 Les chiffres clés

Cumul des trois premiers trimestres 2026

104 290 m²

Demande placée

T3 2025 : - 25%

274

Transactions

T3 2025 : - 18%

381 m²

Panier moyen

T3 2025 : 417 m²

390 € / m²

Loyer prime

T3 2025 : 380 €

81 %

Part de la location

T3 2025 : 77 %

36 %

Part du neuf / restructuré

T3 2025 : 39 %

10,6 %

Taux de vacance
Agglomération

10,7 %

Taux de vacance
Intramuros

Analyse

- Le marché des bureaux lyonnais affiche une légère reprise de son activité au troisième trimestre 2026, sans toutefois parvenir à inverser la tendance baissière observée depuis le début de l'année. Avec 104 290 m² commercialisés à fin septembre, dont 39 703 m² au troisième trimestre, la demande placée demeure en recul de 25 % sur un an. Le nombre de transactions atteint quant à lui 274 signatures, soit une baisse de 18 % par rapport à fin T3 2025.
- La location reste privilégiée par les entreprises, bien que sa part recule à 81 % des transactions à fin septembre, contre 87 % au premier semestre. Ce léger rééquilibrage en faveur de l'acquisition doit toutefois être relativisé, une transaction à la vente de 4 200 m² contribuant notamment à renforcer le poids de ce segment.
- Ainsi, malgré un troisième trimestre plus dynamique et le retour de transactions significatives, le marché lyonnais reste en retrait par rapport à 2025. L'amélioration de plusieurs indicateurs apparaît encore largement portée par des signatures ponctuelles, sans témoigner à ce stade d'une reprise généralisée de l'activité.



02 Demande placée

Cumul des trois premiers trimestres 2026

SECTEUR	VOLUME PLACÉ (m²) (Nbre de transactions)		PART DE MARCHÉ (en m² placés)	TENDANCE vs T3 2025 – m² placés
PART-DIEU	30 111	43	29%	↑
LYON 6°	9 686	20	9%	↓
VILLEURBANNE / TONKIN	8 869	18	9%	↓
GRAND LYON EST	8 424	29	8%	↓
GRAND LYON NORD OUEST	7 884	23	8%	↓
VAISE	6 440	20	6%	↓
CARRÉ DE SOIE / GRAND CLÉMENT	5 520	5	5%	↑
PRESQU'ÎLE NORD	5 373	28	5%	↑
PRÉFECTURE / UNIVERSITÉS	5 458	23	5%	↑
GERLAND	3 809	12	4%	↓
LYON 8° / HÔPITAUX	2 646	9	3%	↓
GRAND LYON SUD OUEST	2 015	7	2%	↓
CONFLUENCE	1 674	8	2%	↓
VAL DE SAÔNE	1 197	4	1%	↓
GRAND LYON SUD EST	1 135	3	1%	↓
GRAND LYON NORD EST	818	3	< 1%	↓
EST LYONNAIS	572	3	< 1%	↓
LYON 4°	121	1	< 1%	↓
LYON 5°	114	1	< 1%	↓
AUTRES EXTERIEURS	2 424	14	2 %	↑
Total	104 290	274	100%	↓



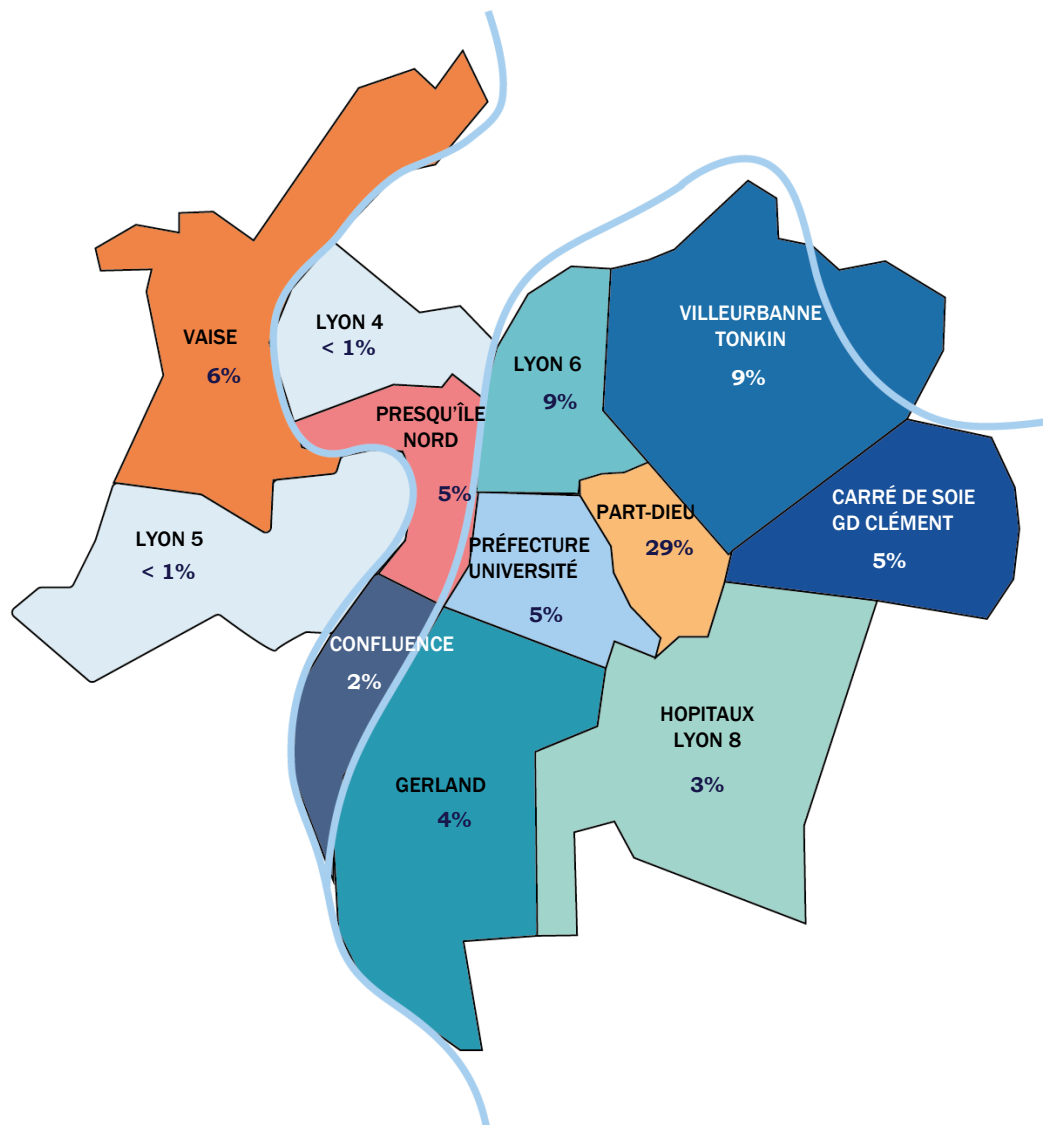
ESPACE CORDELIERS – Lyon 2ème

03 Cartographie de la demande placée

Lyon intramuros

77%
INTRAMUROS

23%
EXTERIEURS



Analyse

- Sur le plan géographique, le marché des bureaux lyonnais confirme sa concentration sur les secteurs intramuros, qui représentent désormais 77 % de la demande placée à fin septembre 2026, soit une progression de 10 points par rapport à l'ensemble de l'année 2025. Cette prédominance s'explique notamment par la localisation des transactions de grande envergure : parmi les 20 signatures de plus de 1 000 m² recensées depuis le début de l'année, 15 ont été réalisées en intramuros, dont les trois opérations supérieures à 3 000 m².
- La Part-Dieu apparaît comme la principale bénéficiaire de cette dynamique, avec une part de marché qui passe de 19 % au premier semestre à 29 % à fin septembre. Cette progression spectaculaire repose essentiellement sur un effet de volume, porté par deux transactions majeures de 8 290 m² avec la prise à bail du COJOP au sein de l'immeuble AUDESSA et 3 080 m² avec l'installation de MORNING COWORKING dans l'immeuble M+. Celles-ci renforcent considérablement le poids du secteur dans la demande placée. Au-delà de ces signatures exceptionnelles, la Part-Dieu concentre également 16 % du nombre total de transactions enregistrées depuis le début de l'année, confirmant son rôle moteur sur le marché lyonnais, tant par la régularité de son activité que par sa capacité à capter les grands utilisateurs.
- Cette polarisation croissante des secteurs intramuros ne doit toutefois pas masquer une dynamique de marché globalement dégradée. En dehors de ces opérations significatives, la quasi-totalité des secteurs géographiques continue d'enregistrer un recul de leur demande placée par rapport à 2025.

Secteurs périphériques



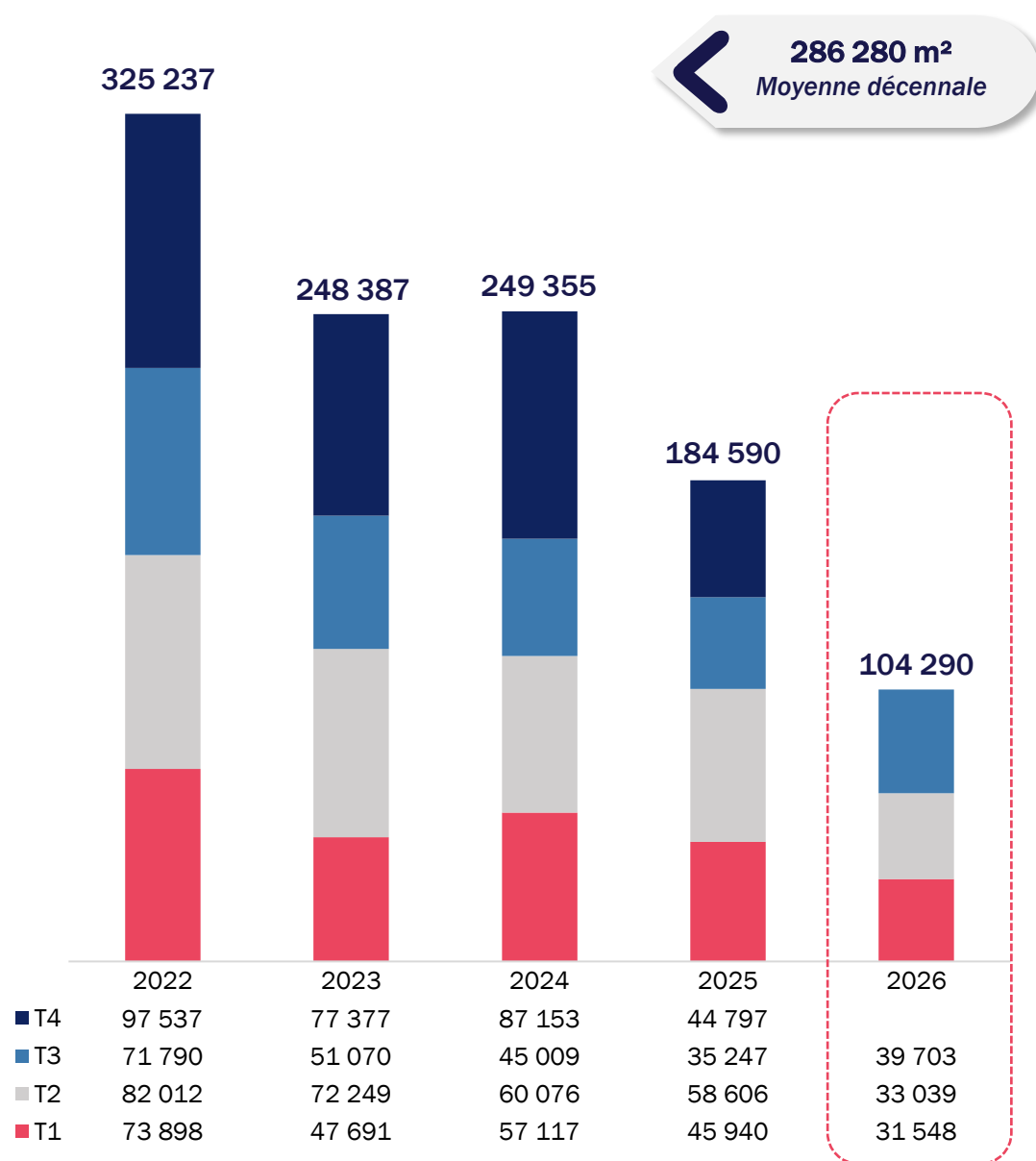
GRAND LYON
SUD EST



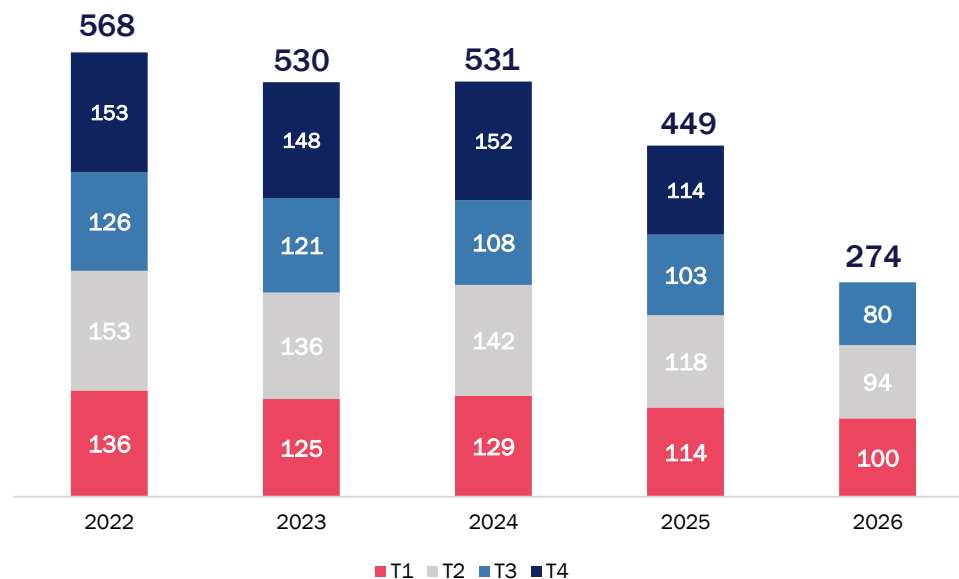
04 Analyse de la demande placée

Evolution de la demande

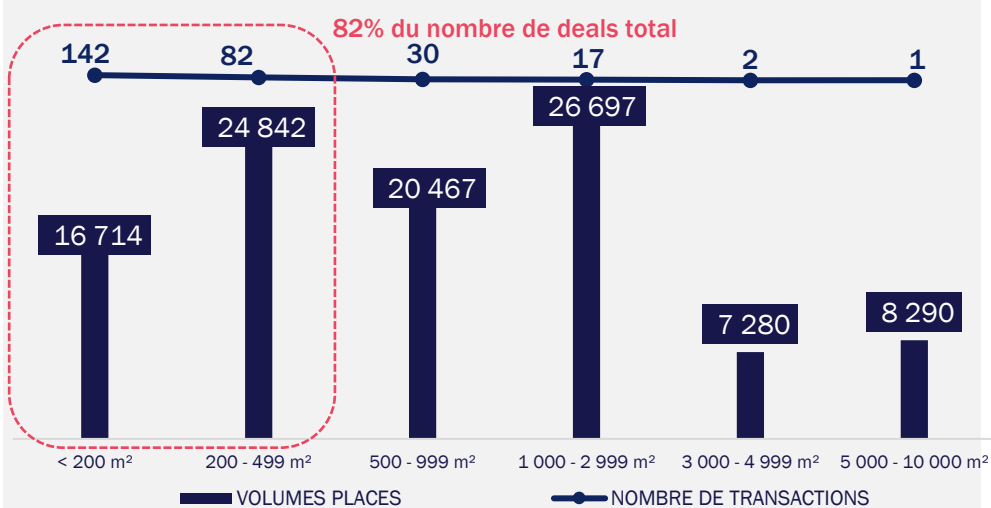
Évolution de la demande placée de 2022 au T3 2026



Évolution des transactions de 2022 au T3 2026

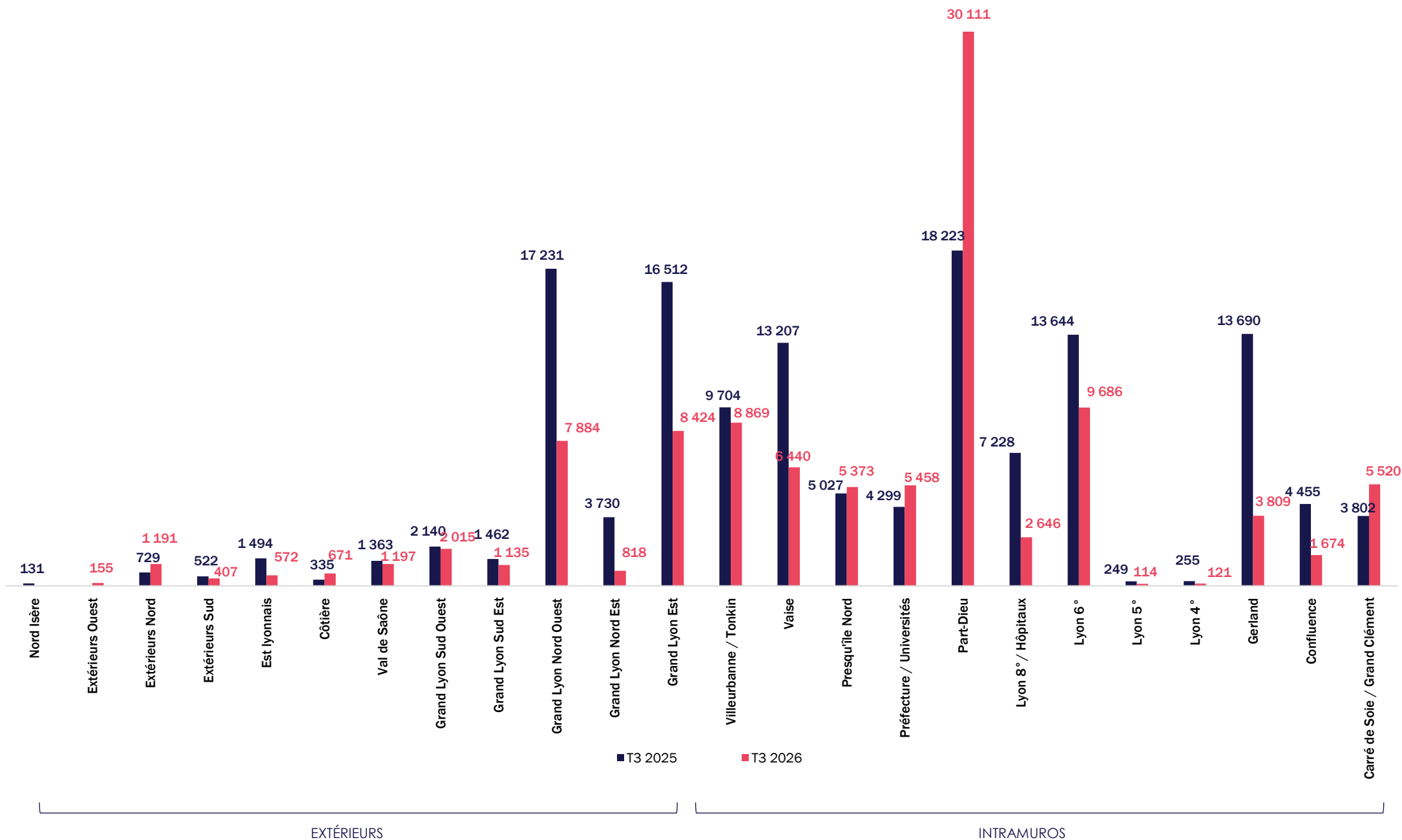


Répartition des transactions et de la demande placée par tranche de surfaces – T3 2026

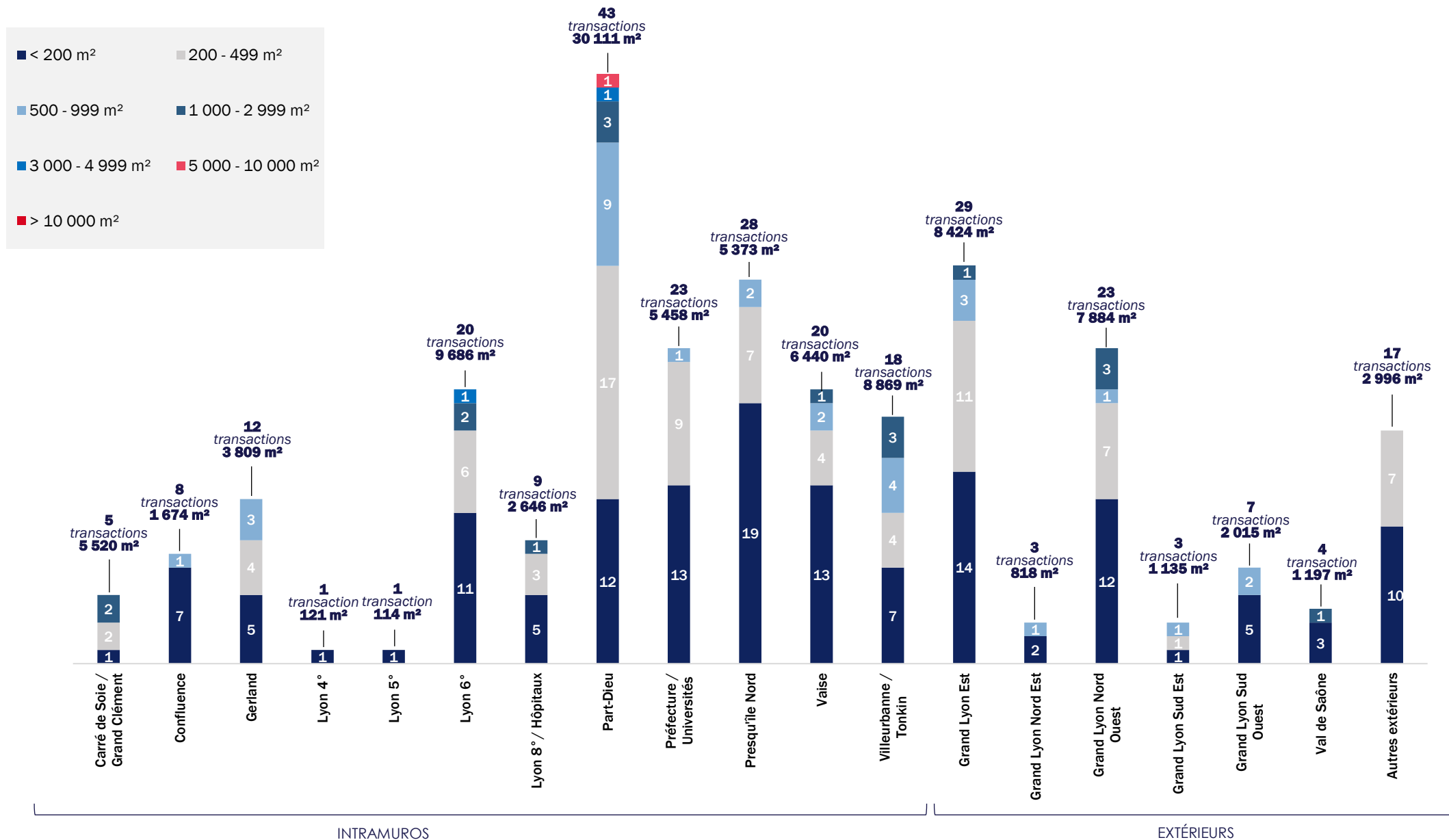


05 Répartition et évolution de la demande placée en volume par secteurs

T3 2025 vs. T3 2026



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



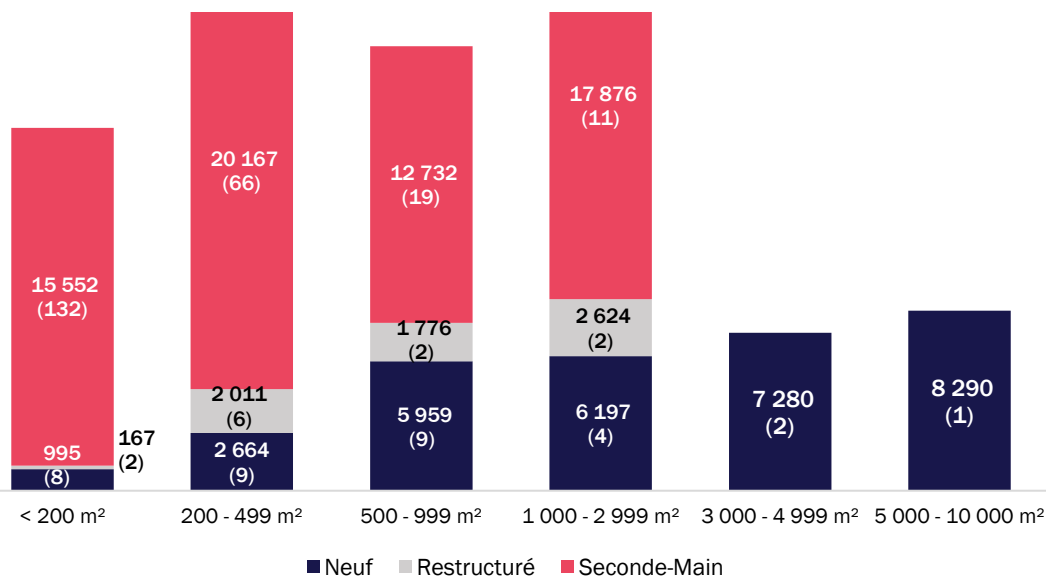
INTRAMUROS

EXTÉRIEURS

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

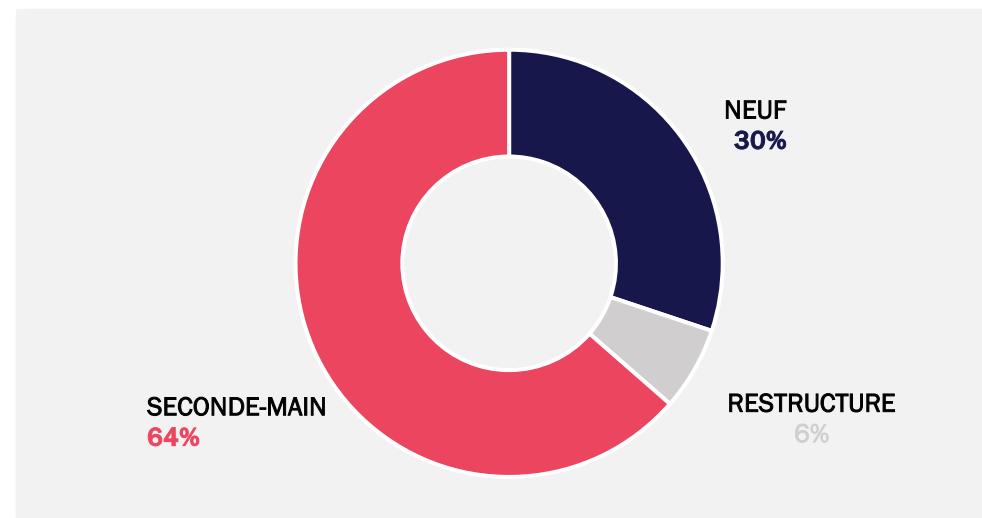
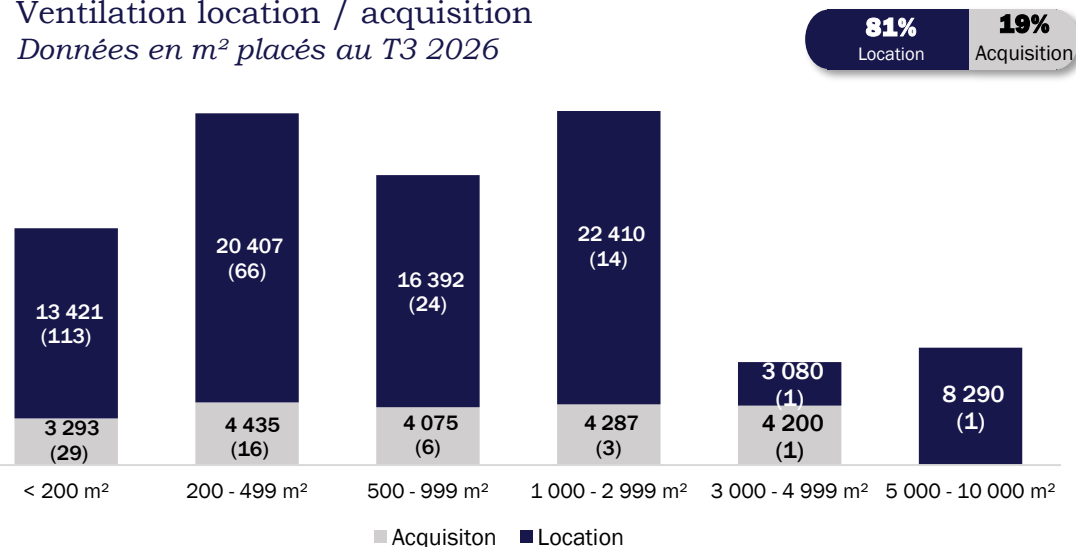
Ventilation neuf-restructuré / seconde -main

Données en m² placés au T3 2026



Ventilation location / acquisition

Données en m² placés au T3 2026



Analyse

- Après un premier semestre marqué par l'absence de grandes transactions, le troisième trimestre se distingue par le retour de signatures significatives. Le panier moyen se redresse ainsi à 381 m², contre 331 m² à fin juin, mais reste inférieur aux 417 m² enregistrés un an auparavant. Cette progression doit néanmoins être nuancée, puisqu'elle repose en grande partie sur la transaction exceptionnelle de 8 290 m² réalisée au sein de l'immeuble neuf AUDESSA, pris à bail par le comité des Jeux Olympiques. Ce deal représente à lui seul plus de 20 % des volumes commercialisés au troisième trimestre, soulignant la dépendance du marché à quelques opérations d'envergure.
- Cette concentration des grandes transactions bénéficie également à la part du neuf/restructuré sur le marché, dont la part progresse de 30 % à fin juin à 36 % à fin septembre. En effet, les cinq plus importantes signatures enregistrées depuis le début de l'année concernent des immeubles neufs, générant ainsi un effet de volume en faveur de ce segment.
- Les surfaces inférieures à 500 m² constituent toujours 82% du nombre de deals réalisés depuis le début de l'année, dont la moitié concerne des surfaces inférieures à 200 m².

08 Les transactions signées > 1 000 m²

À la fin du troisième trimestre 2026

Au T3 2026, sur **271 deals**, on recense **20 transactions > 1 000 m²**

IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	NATURE	SURFACE (m²)	ETAT IMMEUBLE	PRIX OU LOYER	PRENEURS
AUDESSA	Lyon 3eme	LOCATION	8 290	Neuf	350 €	COJOP
LE MONTGOLFIER	Lyon 6eme	ACQUISITION	4 200	Neuf	Valeur N.C.	COREC AURA
M+	Lyon 3eme	LOCATION	3 080	Neuf	Valeur N.C.	MORNING COWORKING
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
LE LUGDUNUM	Lyon 6eme	LOCATION	2 077	Seconde-main	270 €	HELLO CSE
URBAN EAST - EDEN PARK	Saint Priest	ACQUISITION	1 654	Seconde-main	1 400 €	MAISON MEDICALE
HERITAGE 77	Lyon 6eme	LOCATION	1 551	Restructuré	390 €	CRÉDIT MUTUEL EQUITY
LES JONQUILLES	Dardilly	ACQUISITION	1 528	Seconde-main	720 €	ORIGINS
FABULA FABRIKA	Villeurbanne	LOCATION	1 500	Neuf	Valeur N.C.	REGUS
ANTHEMIS	Lyon 3eme	LOCATION	1 244	Seconde-main	240 €	VIVERIS
BIOSERRA 1	Lyon 8eme	LOCATION	1 171	Seconde-main	145 €	SOFTWAY MEDICAL
Rue du Docteur Papillon	Villeurbanne	LOCATION	1 142	Seconde-main	185 €	REGUS
VILLA CRILLON	Lyon 6eme	ACQUISITION	1 105	Seconde-main	Valeur N.C.	ISIS PHARMA
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	Restructuré	220 €	MILLION VICTORIES
480 rue Thimonnier	Genay	LOCATION	1 024	Seconde-main	109 €	GROUPE LEPINE

09 Stock disponible et taux de vacance

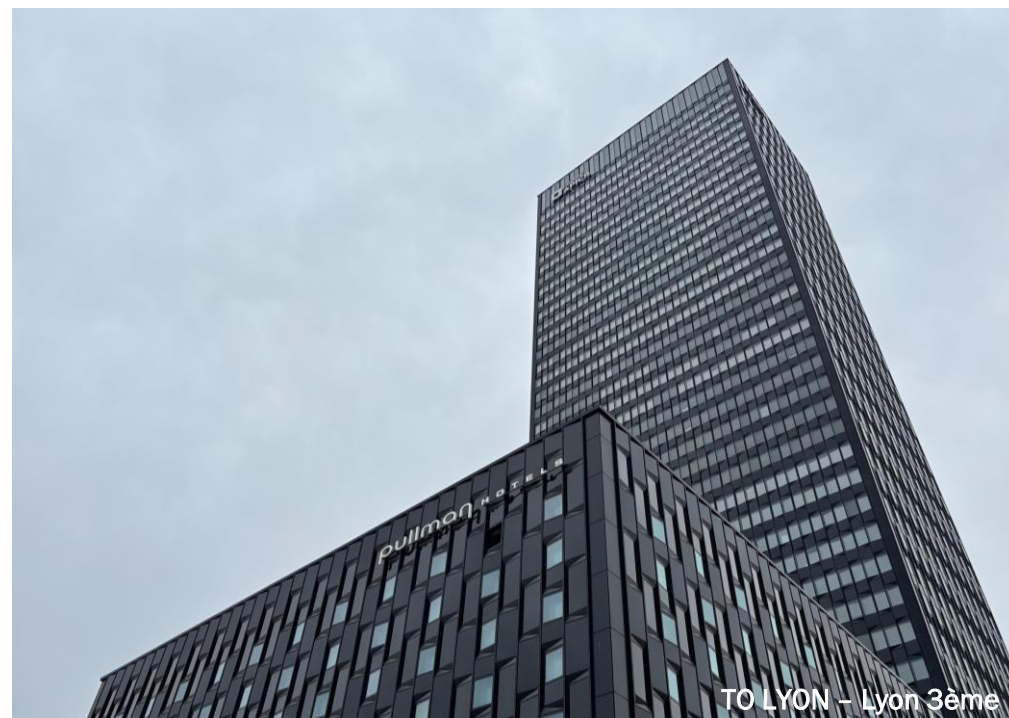
Au T3 2026

Analyse du stock disponible à 6 mois – Taux de vacance par secteurs
Données en date du 30.09.2026

	Taux de vacance
INTRAMUROS	Presqu'île Nord
	4,5 %
	Confluence
	14 %
	Part-Dieu
	13 %
	Lyon 6°
	8 %
	Lyon 4°
	4 %
	Lyon 5°
	18 %
EXTERIEURS	Gerland
	5 %
	Lyon 8° / Hôpitaux
	16 %
	Vaise
	12 %
	Préfecture / Universités
	9 %
	Villeurbanne / Tonkin
	10 %
	Carré de Soie / Grand Clément
	18 %
	TOTAL INTRAMUROS
	10,7 %
	Grand Lyon Nord Est
	13 %
	Grand Lyon Est
	13 %
	Grand Lyon Nord Ouest
	11 %
	Grand Lyon Sud Est
	12 %
	Grand Lyon Sud Ouest
	3 %
	Autres extérieurs
	6 %
	TOTAL EXTERIEURS
	9,8 %
	TOTAL AGGLOMÉRATION
	10,6 %

Analyse

- La hausse de l'offre disponible à l'échelle de l'agglomération s'accroît particulièrement au T3 2026, passant d'environ 710 000 m² à fin juin à 790 800 m² à fin septembre. Cette progression s'explique principalement par l'arrivée sur le marché de **plusieurs programmes d'envergure dans le secteur de la Part-Dieu**, à l'image d'ILO, du KI ou encore de VEJJO. **Lancés en blanc avant l'installation de la crise actuelle**, ces immeubles, désormais livrés ou disponibles à moins de six mois, **viennent alimenter le stock dans un contexte de net recul de la demande placée**. À cela s'ajoutent, dans une moindre mesure, des livraisons et libérations de surfaces dans d'autres secteurs de l'agglomération, accentuant la hausse de l'offre disponible.

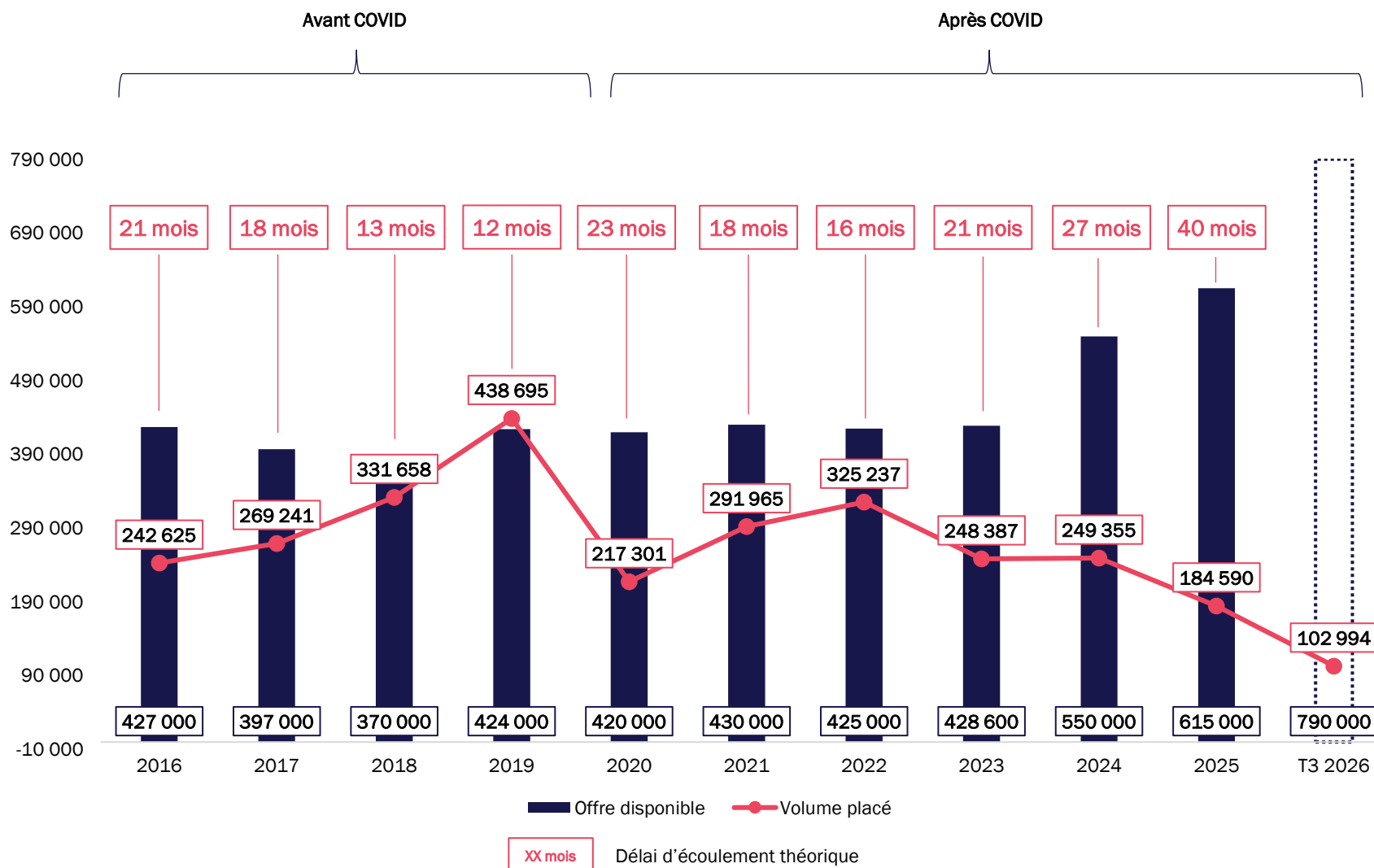


Sources : Brice Robert Arthur Loyd 2026 – Données CECIM 2026

Confidentiel et non contractuel

10 Analyse de l'écoulement de l'offre

Evolution du stock et des délais d'écoulement de l'agglomération



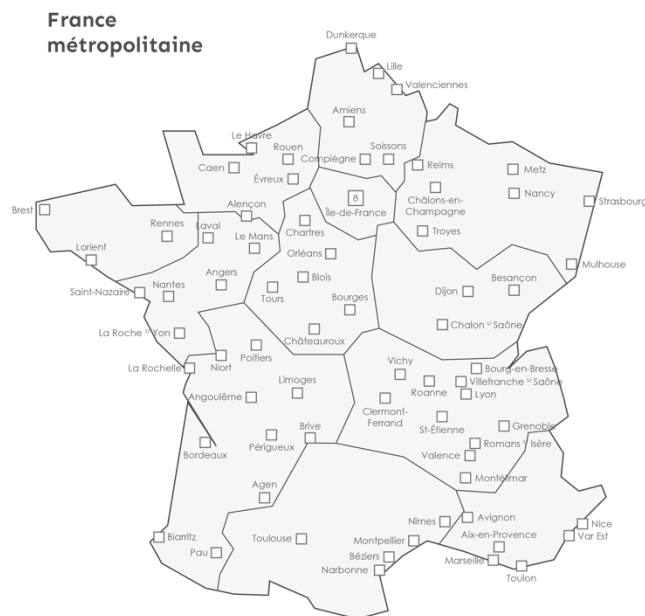
Sources : Brice Robert Arthur Loyd 2026 – Données CECIM 2026

Analyse

- Le délai d'écoulement (offre disponible ÷ placements annuels × 12) permet de mesurer la tension du marché des bureaux.
- Avant covid (2016-2019)**, le marché s'est nettement détendu : le délai d'écoulement est passé de 21,1 mois à 11,6 mois, porté par une hausse continue des placements (+81% sur la période) alors que l'offre disponible reculait légèrement. Le marché était en phase de résorption progressive de son stock, signe d'une demande dynamique.
- Après covid (2020-2025)**, la tendance s'inverse durablement. Le choc de 2020 (placements en forte baisse) porte le délai à 23,2 mois. Un rebond s'opère en 2021-2022 (retour autour de 16-18 mois), mais la dégradation reprend dès 2023 et s'accroît fortement en 2024 puis 2025, pour atteindre **40 mois**, un niveau inédit sur la série. Cette dérive résulte d'un double mouvement : une offre disponible en forte progression (+45% entre 2023 et 2025) combinée à des placements en repli continu (plus bas niveau de la décennie en 2025).

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

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

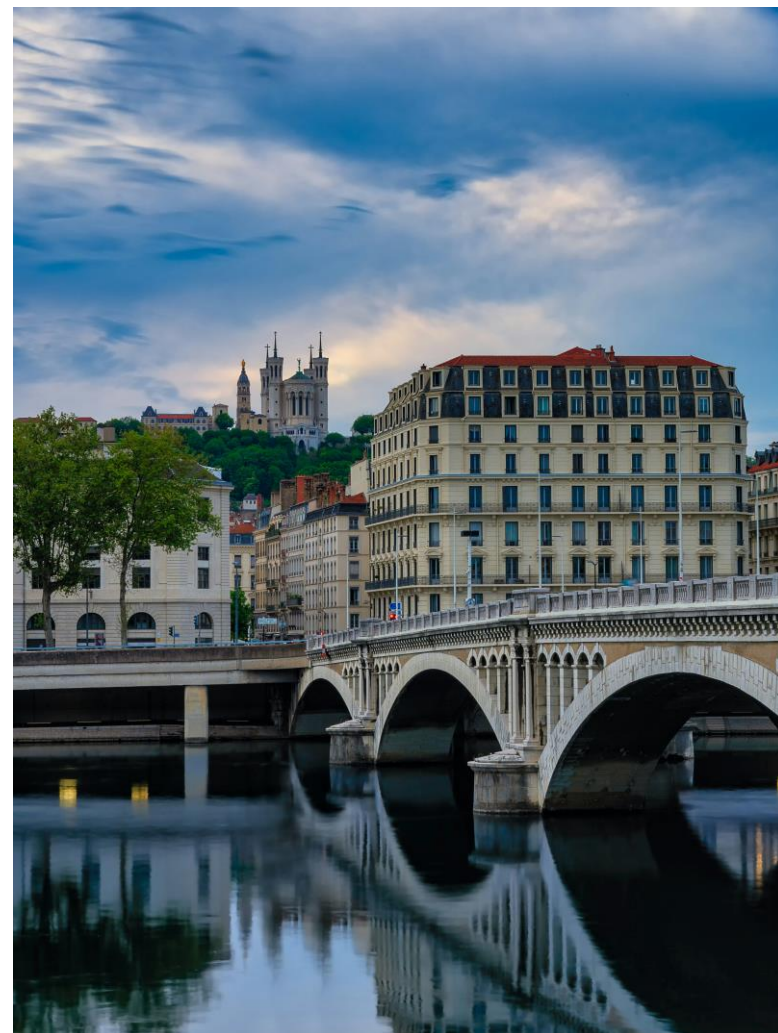
+ 2,4 millions de m²
commercialisés depuis 45 ans

125
Transactions en 2025

Parts de marché 2026

12 %
de la demande placée totale Bureaux

12 %
du nombre de transactions Bureaux



13 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