

CUSHMAN & WAKEFIELD

CHIFFRES CLÉS

	Var A/A
104 290 m² Demande placée	▼
700 489 m² Offre immédiate	▲
8,9 % Taux de vacance	▲
390 €/m²/an Valeur top*	▲

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

	Évol.	Perspective
+0,1 % PIB T3 2026	▲	–
+3,0 % Inflation sept. 2026	▲	▲
96,4 Climat des affaires (sept. 2026)	▲	▼
+0,3 % Consommation des ménages (T3 2026)	▶	–

UNE DEMANDE PLACÉE TOUJOURS EN NET RETRAIT

Au terme des neuf premiers mois de 2026, la demande placée atteint 104 290 m² dans l'agglomération lyonnaise, un résultat en baisse de 25 % par rapport à la même période en 2025. Le marché totalise 274 transactions, soit un nombre en recul de 18 % sur un an. Le volume placé se situe par ailleurs 48 % sous la moyenne décennale, établie à 199 200 m² pour une période comparable.

Après un premier semestre peu actif, l'activité s'est légèrement redressée au troisième trimestre, avec 39 703 m² placés. Ce volume trimestriel dépasse de 13 % celui du troisième trimestre 2025, sans toutefois permettre de compenser le retard accumulé au premier semestre.

Le recul de la demande placée touche l'ensemble des segments de surface. Les transactions de moins de 200 m² résistent le mieux, avec 16 714 m² placés, en baisse de 6 % sur un an. L'activité sur les autres segments enregistre une baisse entre 16 et 37 %, avec un repli plus marqué sur les grandes surfaces > 1 000 m².

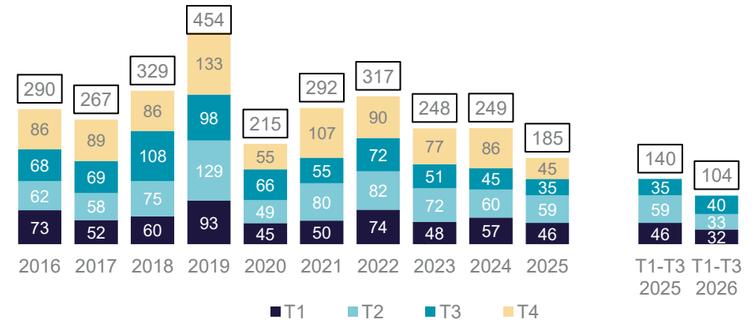
La première main totalise 37 963 m², en baisse de 32 %, tandis que la seconde main, majoritaire avec 66 327 m², recule de 21 %. Cette dernière concentre ainsi près des deux tiers de la demande placée.

LA CENTRALITÉ CONTINUE DE SOUTENIR LE MARCHÉ

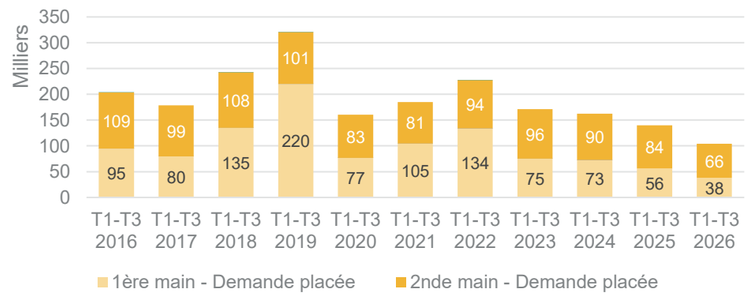
Avec 30 111 m² placés, contre 18 142 m² un an plus tôt, la Part-Dieu concentre près de 29 % du volume placé lyonnais. Elle devance Lyon 6e (9 686 m²), Villeurbanne/Tonkin (8 869 m²) et Vaise (6 440 m²). Préfecture/Universités et Carré de Soie/Grand Clément progressent également, tandis que l'activité recule notamment à Gerland, Confluence et Lyon 8e/Hôpitaux.

Extramuros, la contraction est plus prononcée (-47% extramuros en un an contre -15% intramuros). Grand Lyon Est et Grand Lyon Nord-Ouest restent les principaux marchés périphériques, avec respectivement 8 424 m² et 7 884 m² placés, mais affichent des volumes sensiblement inférieurs à ceux de 2025. L'activité demeure quant à elle limitée sur les autres secteurs.

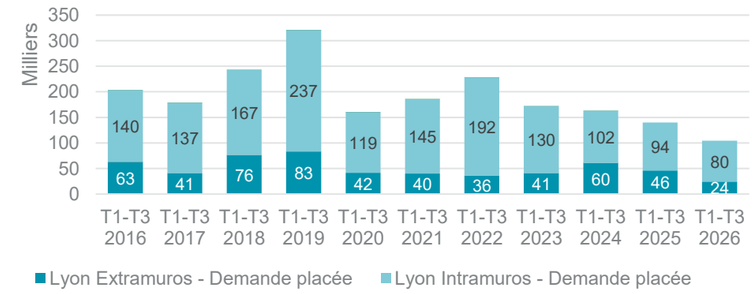
Demande placée par trimestre (en milliers de m²)



Demande placée par état des locaux (en milliers de m²)



Demande placée par géographie (en milliers de m²)



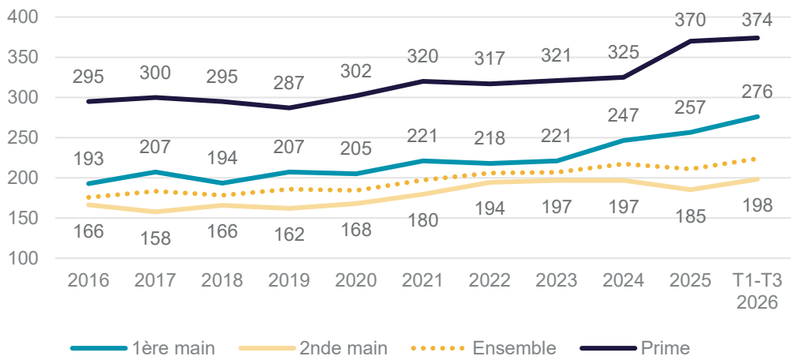
Sources : Cushman & Wakefield, CECIM

** Valeur de transaction la plus élevée (surface 1ère main > à 1 000 m²)*

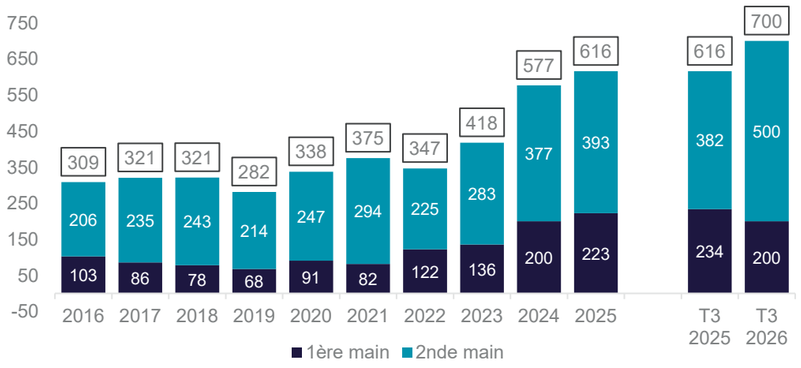
© 2026 Cushman & Wakefield

LYON
BUREAUX T1-T3 2026

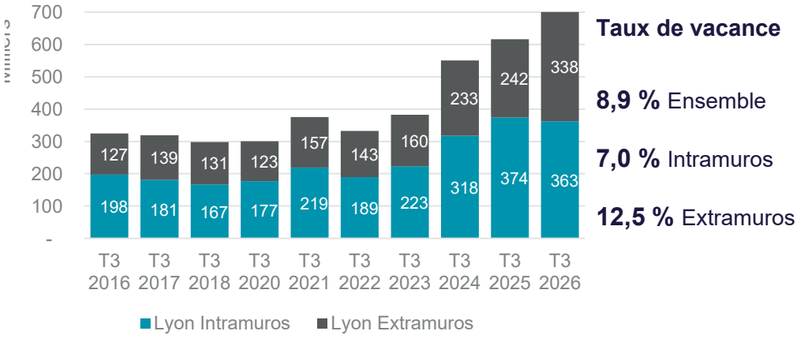
Valeurs locatives (€ HT HC /m²/an)



Offre immédiate par état des locaux (milliers de m²)



Offre immédiate par géographie (milliers de m²)



L'OFFRE IMMÉDIATE ATTEINT UN NOUVEAU POINT HAUT

À fin septembre 2026, l'offre immédiate atteint 700 489 m², en hausse de 14 % sur un an. Cette progression est portée par la seconde main (+31 %), qui représente désormais plus de 71 % du stock, tandis que l'offre de première main recule (-14 %).

Le déséquilibre géographique de l'offre se renforce : le stock Extramuros progresse de 40 %, tandis qu'il recule de 3 % Intramuros. Cette évolution couplée à un ralentissement de la demande se traduit par une vacance et des délais d'écoulement nettement plus élevés en périphérie, tandis que certains marchés centraux comme la Part-Dieu conservent une situation un peu plus favorable.

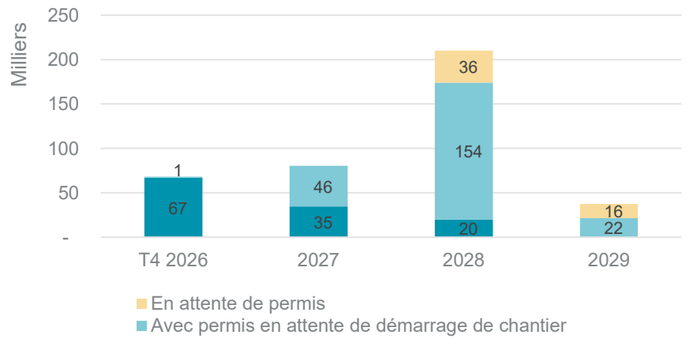
DES VALEURS LOCATIVES SOUTENUES PAR LES ACTIFS LES MIEUX POSITIONNÉS

Malgré la dégradation du rapport offre/demande, les valeurs locatives moyennes progressent. Cette évolution traduit surtout la concentration des transactions sur les immeubles de qualité et les localisations centrales, plutôt qu'une hausse généralisée du marché. Le recul de l'offre de première main contribue également à préserver les valeurs des actifs neufs et restructurés. Le loyer moyen atteint 276 €/m²/an HT HC en première main et 198 €/m²/an en seconde main, tandis que la valeur prime s'établit à 374 €/m²/an.

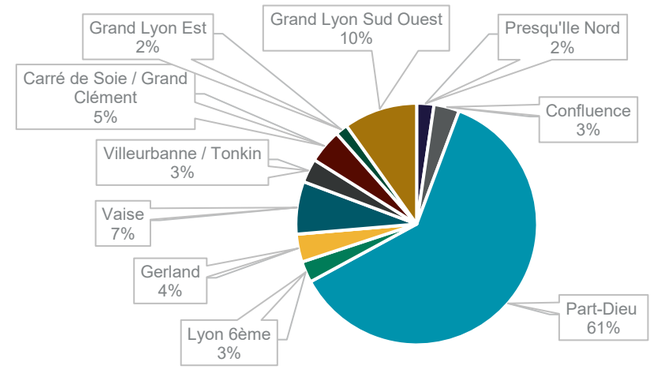
UNE OFFRE FUTURE ENCORE LARGEMENT DISPONIBLE

Sur les 147 671 m² actuellement en chantier, 121 446 m², soit 82 %, restent disponibles. Intramuros et surtout la Part Dieu concentre l'essentiel des disponibilités futures (61%). À ce volume s'ajoute un important potentiel de projets autorisés ou en attente de permis, dont la réalisation demeure conditionnée à leur pré-commercialisation. Si cette profondeur d'offre élargit le choix des utilisateurs, elle est également susceptible d'allonger les délais de commercialisation, particulièrement Extramuros.

Offre future disponible par statut du programme (en milliers de m²)



Offre future disponible par localisation (en % de milliers de m²)



© 2026 Cushman & Wakefield

DONNÉES DE MARCHÉ

Marchés	Demande placée (m²)	Poids Demande placée (%)	Offre immédiate (m²)	Poids Offre immédiate (%)	Loyer prime (€/m²/an)	Loyer moyen 1ère main (€/m²/an)	Loyer moyen 2nde main (€/m²/an)
Presqu'île Nord	5 373	5,2%	24 064	3,4%	-	-	273
Confluence	1 674	1,6%	35 559	5,1%	265	210	234
Part-Dieu	30 111	28,9%	104 241	14,9%	374	350	237
Lyon 4	121	0,1%	1 506	0,2%	-	-	-
Lyon 5	114	0,1%	6 400	0,9%	-	-	-
Lyon 6	9 686	9,3%	21 759	3,1%	-	387	212
Gerland	3 809	3,7%	35 017	5,0%	245	199	183
Lyon 8 / Hôpitaux	2 646	2,5%	40 467	5,8%	-	-	131
Vaise	6 440	6,2%	57 210	8,2%	220	202	166
Préfecture / Universités	5 458	5,2%	36 305	5,2%	-	238	225
Villeurbanne / Tonkin	8 869	8,5%	47 365	6,8%	-	213	182
Carré de Soie / Grand Clément	5 520	5,3%	41 979	6,0%	200	-	185
Total Intramuros	**79 821**	**76,5%**	**362 528**	**51,8%**			
Grand Lyon Val de Saône	1 197	1,1%	16 519	2,4%	-	-	112
Grand Lyon Nord Est	818	0,8%	11 547	1,6%	-	160	160
Grand Lyon Est	8 424	8,1%	73 097	10,4%	-	145	116
Grand Lyon Sud Est	1 135	1,1%	23 274	3,3%	-	170	124
Grand Lyon Sud Ouest	2 015	1,9%	3 835	0,5%	-	-	153
Grand Lyon Nord Ouest	7 884	7,6%	106 892	15,3%	-	177	123
Côtière	671	0,6%	1 312	0,2%	-	-	145
Territoire Nord Isère	0	0,0%	8 814	1,3%	-	-	-
Est Lyonnais	572	0,5%	568	0,1%	-	-	149
Extérieurs Ouest	155	0,1%	0	0,0%	-	-	152
Extérieurs Nord	1 191	1,1%	1 899	0,3%	-	-	130
Extérieurs Sud	407	0,4%	860	0,1%	-	-	-
Vienne Agglo	0	0,0%	0	0,0%	-	-	-
Total Extramuros	**24 469**	**23,5%**	**337 961**	**48,2%**			
Total	**104 290**	**100%**	**700 489**	**100%**	**374**		

PRENEUR	IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	SECTEUR	ETAT	SURFACE (m²)	TYPE DE CONTRAT
n.c.	3-9 rue des Cuirassiers	LYON 3EME	S03 Part-Dieu	NEUF	8290	LOCATION
COREC AURA	51 rue Montgolfier	LYON 6EME	S06 Lyon 6ème	NEUF	4200	VENTE
n.c.	177 rue Garibaldi	LYON 3EME	S03 Part-Dieu	NEUF	3080	LOCATION
VINCI	10 rue Joannès Carret	LYON 9EME	S09 Vaise	NEUF	2517	LOCATION
SIEMENS S.A.S	48 rue Decomberousse	VILLEURBANNE	S12 Carré de Soie / Grand Clément	ETAT D'USAGE	2450	LOCATION

Sources : Cushman & Wakefield, CECIM

© 2026 Cushman & Wakefield

LYON
BUREAUX T1-T3 2026



MIKAEL COURCAUD
Directeur Agence Lyon
+33 (0)4 93 18 21 14
mikael.courcaud@cushwake.com

GAUTIER CHAPART
Directeur Opérations Bureaux & Activités
ventes investisseurs
+33 (0)4 87 91 57 38
gautier.chapart@cushwake.com

LAURENCE BOUARD
Directrice Recherche
+33 (0)1 40 69 72 83
laurence.bouard@cushwake.com

AGNES TALENE
Chargée d'études Logistique France,
Activité et Bureaux Région
+33 (0)1 53 76 95 56
agnes.talene@cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec 53 000 collaborateurs, 350 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 10,3 milliards de dollars en 2025, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Animé par la conviction que l'excellence est une quête permanente et fidèle à son positionnement de marque « Better never settles », le Groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise.

Pour en savoir plus rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com.

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

© 2026 Cushman & Wakefield