

CHIFFRES CLES

|                               | Var<br>A/A |
|-------------------------------|------------|
| 63 300 m²<br>Demande placée   | ▼          |
| 649 600 m²<br>Offre immédiate | ▲          |
| 8,24%<br>Taux de vacance      | ▲          |
| 390 €/m²<br>Valeur top*       | ▲          |

INDICATEURS ECONOMIQUES

|                                                                | Evol. | Perspective |
|----------------------------------------------------------------|-------|-------------|
| +0,3%<br>PIB T2 2026                                           | ▲     | ▼           |
| 94<br>Climat des affaires<br>(Juin 202-)                       | ▼     | ▼           |
| 8,2%<br>Chômage France (BIT<br>T2 2026 France hors<br>Mayotte) | ▲     | ▲           |

Sources : Cushman & Wakefield, CECIM

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

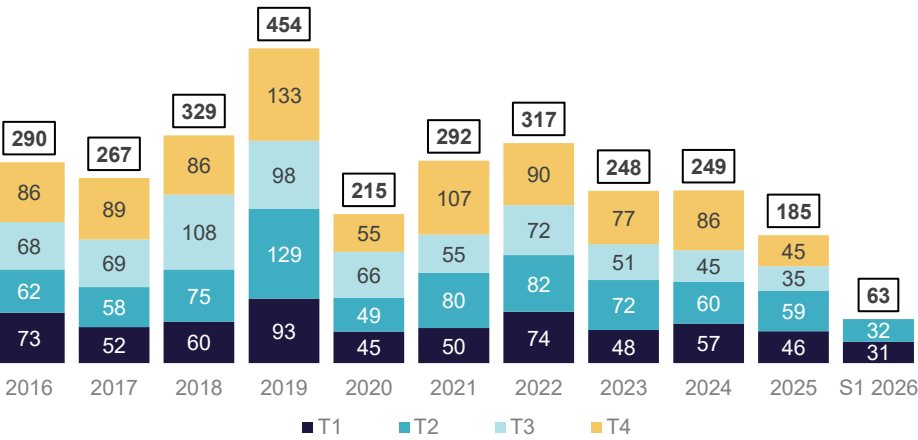
LE DÉFI DE 2026 : ANTICIPER L'IMPRÉVISIBLE

L'économie française évolue dans un contexte particulièrement incertain, marqué par la poursuite des tensions géopolitiques, la hausse des prix de l'énergie et un affaiblissement de l'activité économique, conduisant à une révision à la baisse des prévisions de croissance. Malgré une inflation qui tend à se stabiliser, son impact continue de peser sur le pouvoir d'achat, limitant la reprise de la consommation et dégradant la confiance des ménages comme des entreprises. Parallèlement, le marché du travail montre des signes de détérioration avec une progression attendue du chômage, alors que les finances publiques se fragilisent à nouveau sous l'effet d'un déficit accru et d'une dette publique à un niveau historiquement élevé.

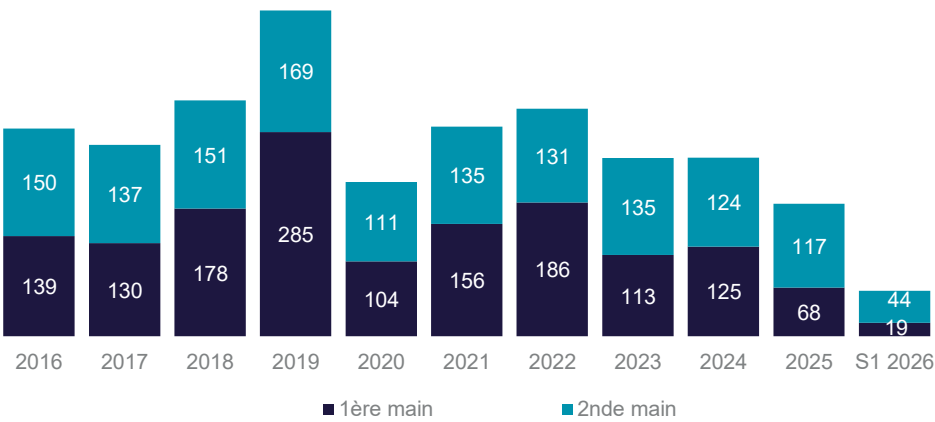
LE MARCHÉ CONFRONTÉ À UNE CHUTE HISTORIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE

Face à ces multiples incertitudes, le marché lyonnais peine à retrouver une dynamique de croissance. La tendance baissière amorcée en 2025 s'est nettement accentuée au 1<sup>er</sup> semestre 2026 avec un volume de demande placée inférieur de plus de 50 % à la moyenne observée sur les 10 dernières années. Cette contre-performance s'explique principalement par le recul marqué des grandes transactions : seules 4 opérations de plus de 1 000 m² ont été enregistrées, représentant un volume total de 9 450 m². Par ailleurs, les surfaces de 1<sup>ère</sup> main ne concentrent que 30 % de la demande placée, contre près de 50 % en moyenne sur la dernière décennie. Si l'ensemble des indicateurs de marché s'inscrit en retrait, le segment des petites surfaces fait preuve d'une meilleure résilience : les transactions inférieures à 500 m² ne reculent que de 11 % en nombre. D'un point de vue géographique, la centralité continue de jouer un rôle déterminant. Avec 76 % de la demande placée au cours du semestre et une baisse limitée à 7 % du nombre de transactions, le secteur Intramuros confirme son statut de moteur du marché lyonnais. La Part-Dieu, malgré un recul de 24 % des volumes commercialisés par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2025, conserve son statut de principal pôle tertiaire de l'agglomération avec 19 % du volume placé. À l'inverse, les secteurs Extramuros enregistrent une dégradation plus prononcée de leur activité, avec une baisse de 59 % des volumes placés et de 35 % du nombre de transactions par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2025, illustrant un net repli de la demande sur les marchés périphériques.

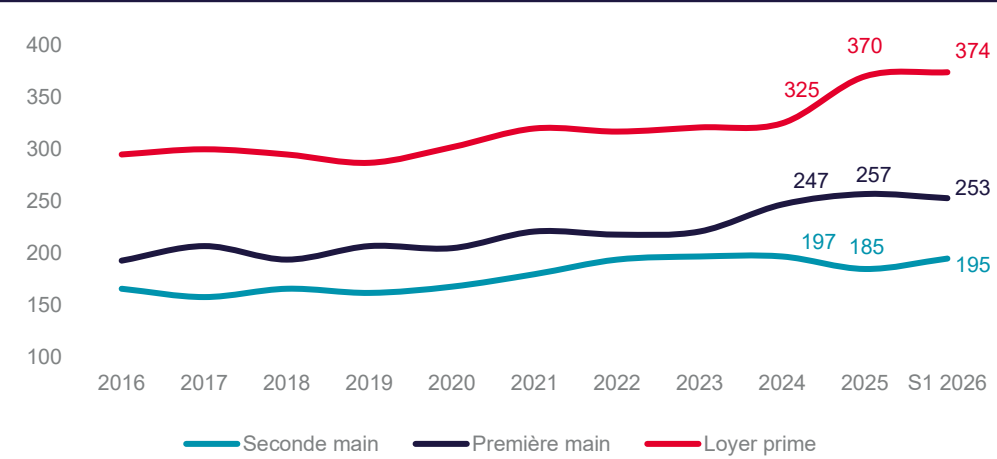
Demande placée (en milliers de m²)



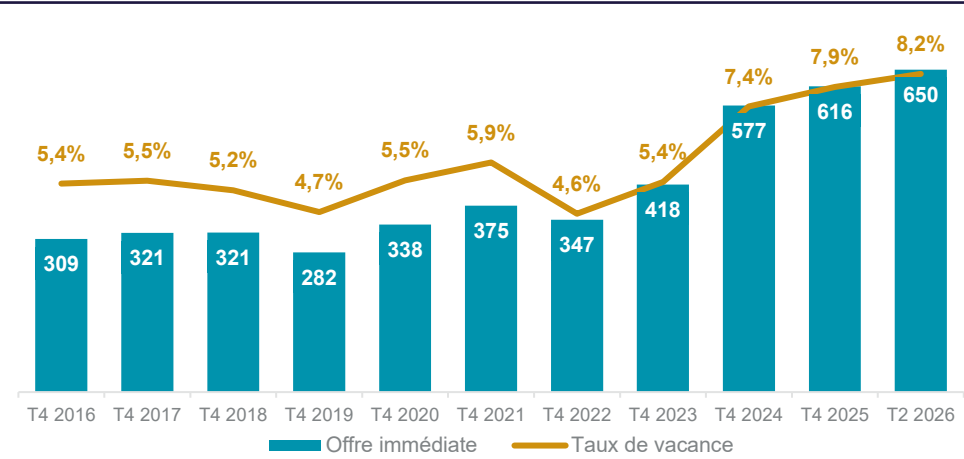
Demande placée (en milliers de m²)



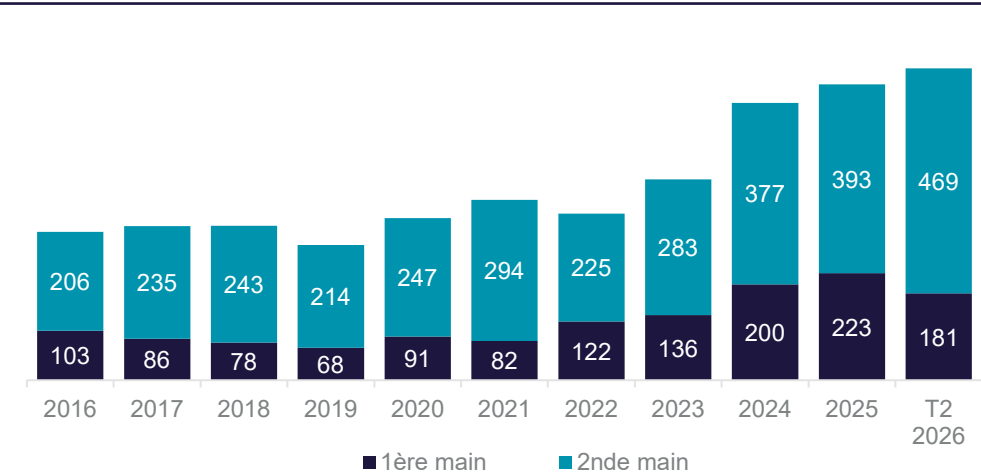
Valeurs locatives (€ HT HC /m²/an)



Offre immédiate (milliers de m²)



Offre immédiate (milliers de m²)



RÉSILIENCE DES VALEURS LOCATIVES

Malgré un marché en tension, sur un an, les valeurs locatives moyennes des surfaces de 1<sup>ère</sup> main et de 2<sup>nde</sup> main ont poursuivi leur croissance (respectivement +3 % et +5 %). La valeur *prime* a évolué dans les mêmes proportions, et la valeur top a augmenté de 10 €/m² pour atteindre 390 €/m².

L’OFFRE POURSUIT SA PROGRESSION

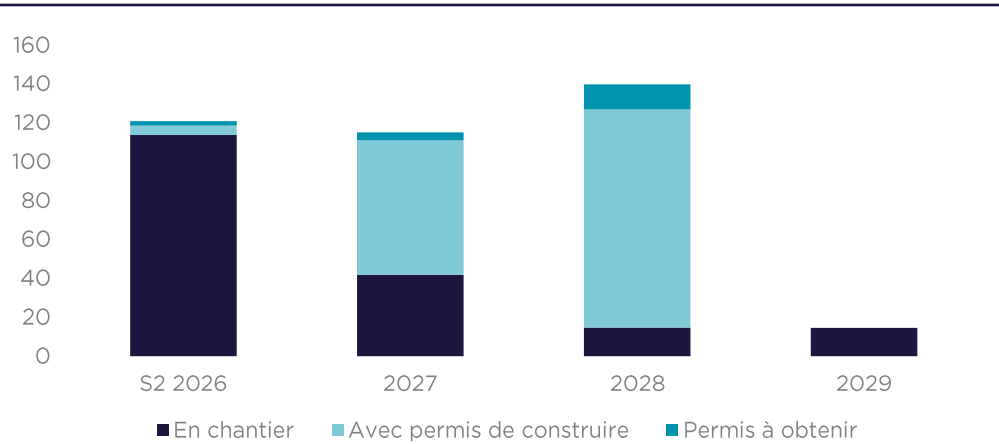
Amorcée en 2024, la progression du volume d’offres disponibles se poursuit. Près de 650 000 m² sont actuellement disponibles, soit 16 % de plus qu’il y a un an. Cette augmentation est principalement alimentée par les libérations de surfaces de 2<sup>nde</sup> main, dont le volume progresse de 33 % à date et représente désormais près des trois quarts du stock disponible. À l’inverse, l’offre de 1<sup>ère</sup> main tend à se résorber (-15 % par rapport au T2 2025), sous l’effet d’une commercialisation qui demeure active malgré le ralentissement du marché, conjuguée à une baisse du rythme des livraisons observée en 2025 et au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2026. La hausse du stock est particulièrement marquée Intramuros, où les surfaces disponibles progressent de 26 % en un an, notamment dans les secteurs de Presqu’Île Nord, Lyon 6e et Hôpitaux / Lyon 8e. À l’inverse, l’offre se stabilise dans les secteurs Extramuros.

A l’échelle de l’agglomération, le taux de vacance s’établit à 8,24 % (7,99 % Intramuros et 8,71 % Extramuros). Dans ce contexte, le délai théorique d’écoulement du stock s’établit à 31 mois, en hausse de 3 mois sur les 6 derniers mois, traduisant un allongement des cycles de commercialisation. La Part-Dieu, principal quartier d’affaires de Lyon, affiche un taux de vacance de 7,5 % et un délai d’écoulement de 24 mois.

Parallèlement, le marché lyonnais recense près de 400 000 m² d’offres futures dont 95 % restent disponibles à ce jour. Les programmes actuellement en chantier présentent des niveaux de pré-commercialisation particulièrement faibles : le taux moyen s’établit à seulement 10 % pour des livraisons attendues entre fin 2026 et 2029. La Part-Dieu concentre les volumes à venir les plus importants, avec près de 100 000 m² en chantier non précommercialisés. Extramuros, les 17 000 m² actuellement en développement, répartis sur 4 opérations, affichent un taux de pré-commercialisation limité à 6 %.

Le niveau d’offre disponible et future positionne cependant favorablement le marché lyonnais pour accompagner une reprise de la demande dès le retour de la confiance des utilisateurs.

Offre future disponible (milliers de m²)



DONNEES DE MARCHÉ

| SOUS MARCHES                  | DEMANDE<br>PLACEE<br>(m²) | POIDS DANS LA<br>DEMANDE<br>PLACEE | OFFRE<br>IMMEDIATE<br>(m²) | POIDS DANS<br>L'OFFRE<br>IMMEDIATE | LOYER PRIME<br>€/m² | LOYER MOYEN<br>1ère main €/m² | LOYER MOYEN<br>2ème main €/m² |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Presqu'île Nord               | 4 364                     | 7%                                 | 99 683                     | 3%                                 | -                   | -                             | 272                           |
| Confluence                    | 751                       | 1%                                 | 52 590                     | 6%                                 | -                   | 210                           | 235                           |
| Part-Dieu                     | 12 047                    | 19%                                | 34 822                     | 15%                                | -                   | 351                           | 230                           |
| Lyon 4                        | -                         | 0%                                 | 16 668                     | 0,2%                               | -                   | -                             | -                             |
| Lyon 5                        | 114                       | 0,2%                               | 35 647                     | 1%                                 | -                   | -                             | -                             |
| Lyon 6                        | 3 439                     | 5%                                 | 20 370                     | 3%                                 | -                   | 387                           | 220                           |
| Gerland                       | 3 256                     | 5%                                 | 20 940                     | 5%                                 | -                   | 199                           | 183                           |
| Lyon 8 / Hôpitaux             | 2 108                     | 3%                                 | 55 257                     | 5%                                 | -                   | -                             | 134                           |
| Vaise                         | 5 708                     | 9%                                 | 36 440                     | 9%                                 | -                   | 203                           | 165                           |
| Préfecture / Universités      | 3 851                     | 6%                                 | 34 106                     | 3%                                 | -                   | 238                           | 218                           |
| Villeurbanne / Tonkin         | 7 544                     | 12%                                | 7 786                      | 8%                                 | -                   | 210                           | 181                           |
| Carré de Soie / Grand Clément | 5 114                     | 8%                                 | 8 365                      | 5%                                 | -                   | -                             | 185                           |
| Total Intramuros              | 48 296                    | 76%                                | 389 203                    | 64%                                | -                   | 279                           | 208                           |
| Total Extramuros              | 14 995                    | 24%                                | 226 898                    | 36%                                | -                   | 171                           | 125                           |
| Total                         | 63 291                    |                                    | 616 101                    |                                    | 374                 | 253                           | 195                           |

PRINCIPALES TRANSACTIONS

| PRENEUR              | IMMEUBLE / ADRESSE | COMMUNE      | SECTEUR    | ETAT      | SURFACE (m²) | TYPE DE CONTRAT |
|----------------------|--------------------|--------------|------------|-----------|--------------|-----------------|
| VINCI                | RUE JOANNES CARRET | LYON 9EME    | Intramuros | 1ère main | 2 517        | LOCATION        |
| SIEMENS              | ORGANDI            | VILLEURBANNE | Intramuros | 2nde main | 2 450        | LOCATION        |
| INETUM               | ORGANDI            | VILLEURBANNE | Intramuros | 2nde main | 2 307        | LOCATION        |
| ODOO                 | ATRIUM PART-DIEU   | LYON 3EME    | Intramuros | 2nde main | 2 174        | LOCATION        |
| CRÉDIT MUTUEL EQUITY | HERITAGE 77        | LYON 6EME    | intramuros | 1ère main | 1 551        | LOCATION        |

Sources : Cushman & Wakefield, CECIM

80 M€  
Volume bureaux Lyon

46 %  
Poids dans l'investissement

6,00 %  
Taux prime bureaux

3,59 %  
OAT 10 ans  
Au 30/06/2026

2,32 %  
Euribor 3M  
Au 30/06/2026

Tendance

▼

▲

▲

UN MARCHÉ DE BUREAUX AUTANT PÉNALISÉ PAR UNE PÉNURIE DE PRODUITS QUE DE CAPITAUX

Le marché lyonnais des bureaux clôture le premier semestre en recul de 27 % avec un peu moins de 80 M€ engagés, contre près de 110 M€ un an plus tôt. Cette baisse des volumes échangés s'explique d'abord par une pénurie de produits core et core+, résultant à la fois du ralentissement de la production d'immeubles neufs mais aussi des difficultés continues des propriétaires à les céder dans un marché dégradé.

Par ailleurs, l'investissement en bureaux dans les principales métropoles françaises semble davantage impacté par la concurrence des marchés européens, vers lesquels l'épargne collectée par les SCPI et les OPCI se destine en majorité. Certains acteurs historiques du marché français orientent jusqu'à 80% de leurs collectes vers les marchés étrangers, attirés par des couples rendement/risque parfois plus avantageux.

Enfin, la dégradation des conditions de financement consécutive aux tensions géopolitiques actuelles apporte moins de compétitivité aux acteurs qui font appel à la dette.

UN MARCHÉ DE BUREAUX CENTRÉ SUR L'ÎLE-DE-FRANCE

Malgré le ralentissement généralisé de l'investissement en bureaux en France, nous observons une polarisation vers le marché francilien qui capte à lui-seul 84 % des volumes investis, dont 41% sur le seul QCA parisien au S1 2026.

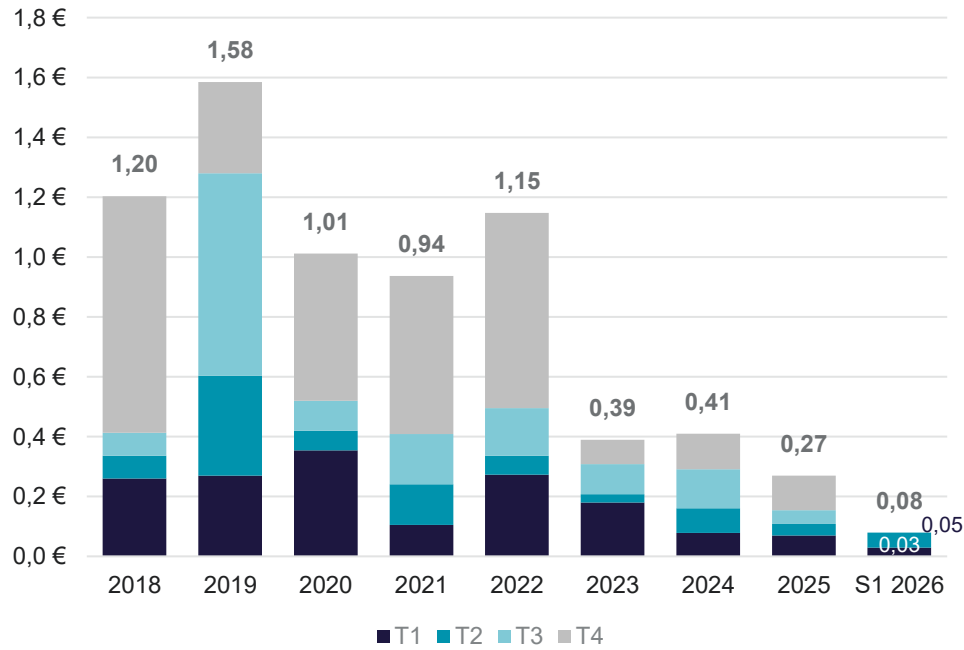
Par voie de conséquence, cette polarisation laisse moins de place aux marchés régionaux, au premier rang desquels Lyon figure. En outre, les bureaux attirent principalement des capitaux Core et Core+ (84 % des volumes investis), alors même que l'on observe une sous-offre sur ces typologies.

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

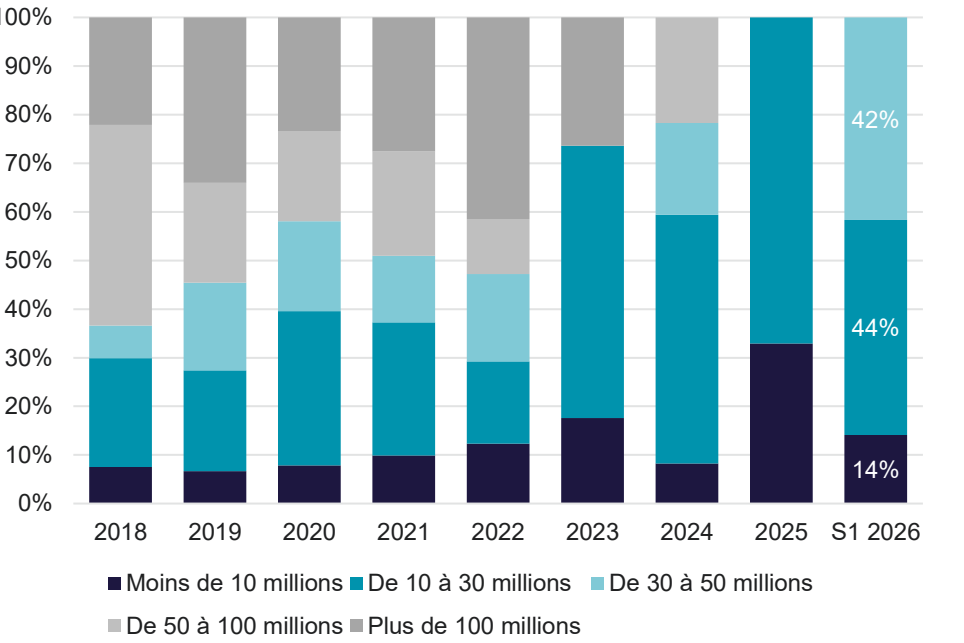
| Date    | Opération        | Secteur               | Vendeur                | Acquéreur                | Prix                    | Surface  |
|---------|------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|----------|
| T2 2026 | EXO 7            | Gerland               | Carré d'OR / 6ème sens | Immobilière & Territoire | Entre 20 et 50 Millions | 7 700 m² |
| T3 2026 | FLOW             | Confluence            | La Française           | Immovalor                | Entre 10 et 20 Millions | 3 800 m² |
| T1 2026 | Ste Foy Les Lyon | Grand Lyon Sud Ouest  | Unofi                  | K/ID AM                  | Moins de 10 millions    | 2 300 m² |
| T2 2026 | INNOVALIA 2      | Grand Lyon Nord Ouest | Roche & Dubar          | HT IMMO                  | Moins de 10 millions    | 2 100 m² |

TRANSACTION OPÉRÉE PAR CUSHMAN & WAKEFIELD

Volumes investis par trimestre, en Mds €



Volumes investis par taille de transactions, en M €







**BARBARA KORENIOUGUINE**

CEO France  
+33 (0)1 53 76 80 29  
[barbara.koreniousguine@cushwake.com](mailto:barbara.koreniousguine@cushwake.com)

**ROMAIN NICOLLE**

Directeur Agence Lyon  
+33 (0)4 72 74 08 91  
[romain.nicolle@cushwake.com](mailto:romain.nicolle@cushwake.com)

**GAUTIER CHAPART**

Directeur Opérations Bureaux & Activités  
ventes investisseurs  
+33 (0)4 87 91 57 38  
[gautier.chapart@cushwake.com](mailto:gautier.chapart@cushwake.com)

**LAURENCE BOUARD**

Directrice Recherche  
+33 (0)1 40 69 72 83  
[laurence.bouard@cushwake.com](mailto:laurence.bouard@cushwake.com)

**PATRICIA VEVAUD**

Chargée d'études Logistique & Région  
+33 (0)1 53 76 80 46  
[patricia.vevaud@cushwake.com](mailto:patricia.vevaud@cushwake.com)

**MIKAEL COURCAUD**

Directeur Bureaux Lyon  
+33 (0)4 93 18 21 14  
[mikael.courcaud@cushwake.com](mailto:mikael.courcaud@cushwake.com)

**PAUL ANDRIOT**

Chargé d'études Investissement  
+33 (0)4 88 92 25 68  
[paul.andriot@cushwake.com](mailto:paul.andriot@cushwake.com)

CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

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.

[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com)