

INDICATEURS ECONOMIQUES

+0,2%
 PIB T1 2026

Evol

96,9
 Climat des affaires
 (Mars 2026)

8,0%
 Chômage France (BIT
 T1 2026)

CHIFFRES CLES

31 300 m²
 Demande placée

Var A/A-1

635 800 m²
 Offre immédiate

8,06%
 Taux de vacance

30 mois
 Délai d'écoulement

Sources : Cushman & Wakefield, CECIM

ÉCONOMIE

Le déclenchement du conflit au Moyen-Orient a ajouté une nouvelle couche d'incertitudes au sein d'un monde déjà bouleversé par le conflit ukrainien et les soubresauts des relations commerciales internationales. Dans ce contexte, l'Insee n'a revu que marginalement à la baisse ses prévisions de croissance du PIB pour 2026 à 0,9%, avec +0,2 % tant au 1er qu'au 2ème trimestre. La forte hausse des prix de l'énergie impacte d'ores et déjà le pouvoir d'achat des Français. L'inflation redécoule en mars (+1,7 %) et le chômage poursuit sa progression entamée en 2025.

COMMENTAIRES MARCHÉ

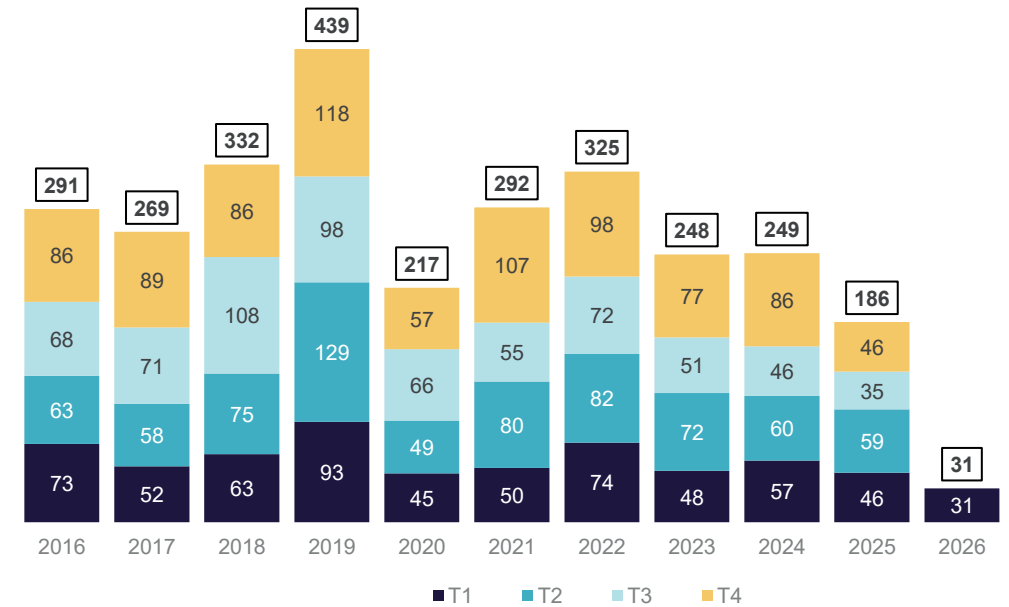
La résilience du marché lyonnais est mise à l'épreuve dans un contexte d'incertitudes persistantes. Après une année 2025 déjà marquée par un ralentissement, le T1 2026 présente sa plus faible performance depuis 2014, avec un recul de -48% / moyenne décennale T1.

L'ensemble des indicateurs est impacté par cette contre-performance. A date, on observe une diminution du nombre de transactions (100 pour 114 au T1 2025), la poursuite de la baisse de la part de volume placée en 1^{ère} main amorcée en 2025, tandis que les ventes accusent un fort repli. On constate également l'absence de transactions d'envergure, et le centre-ville, y compris le secteur emblématique de la Part-Dieu habituellement très dynamique, enregistre un recul significatif de son activité.

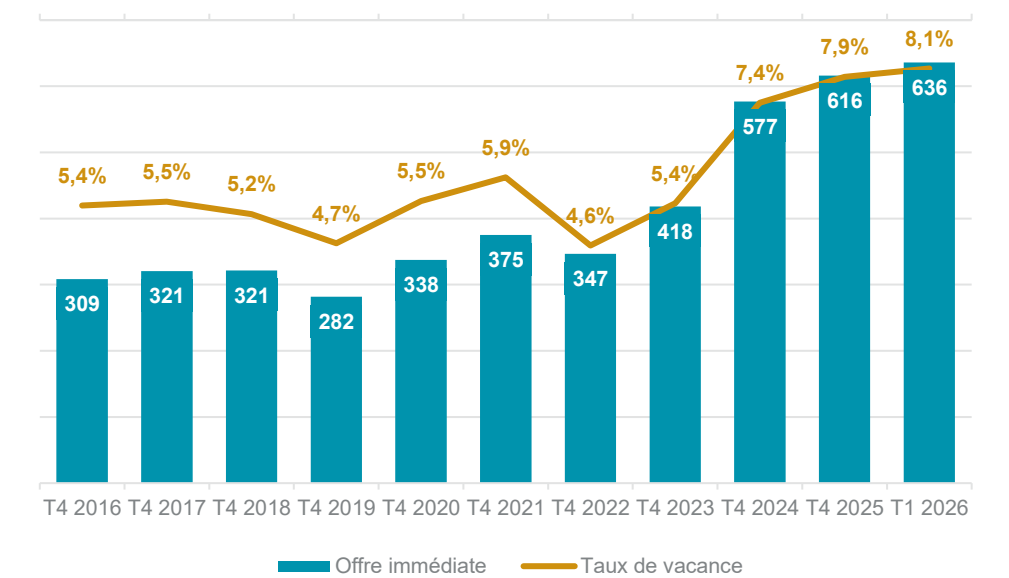
Dans le même temps, l'offre immédiate continue à progresser (+10% en un an) aussi bien en 1^{ère} qu'en 2^{nde} main. Cette hausse est particulièrement portée par les secteurs Intramuros (+20% à date), tandis que le stock Extramuros recule légèrement (-4%). Dans ce contexte, le taux de vacance est en augmentation. Certains secteurs Intramuros dépassent désormais les 10%, notamment Confluence, Hopitaux/Lyon 8^{ème}, Villeurbanne/Tonkin ou encore Carré de Soie/Grand Clément. De son côté, le taux de pré commercialisation des immeubles en cours de chantier, livrables entre 2026 et 2028, demeure limité à 22%. Le pipeline d'offres disponibles, qui n'a jamais été aussi important, notamment à la Part-Dieu, devrait continuer de s'étoffer.

La valeur prime se maintient toutefois à 370 €/m², avec une valeur top confirmée à 380 €/m². De leur côté, les loyers de 2nd main poursuivent leur progression, notamment soutenus par les transactions de surfaces inférieures à 500 m² dans les 1^{er} et 2^{ème} arrondissements de Lyon.

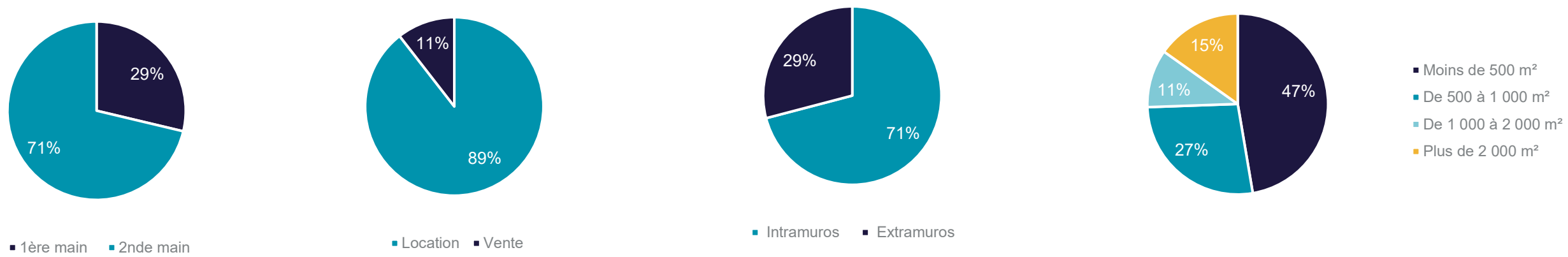
Demande placée (en milliers de m²)



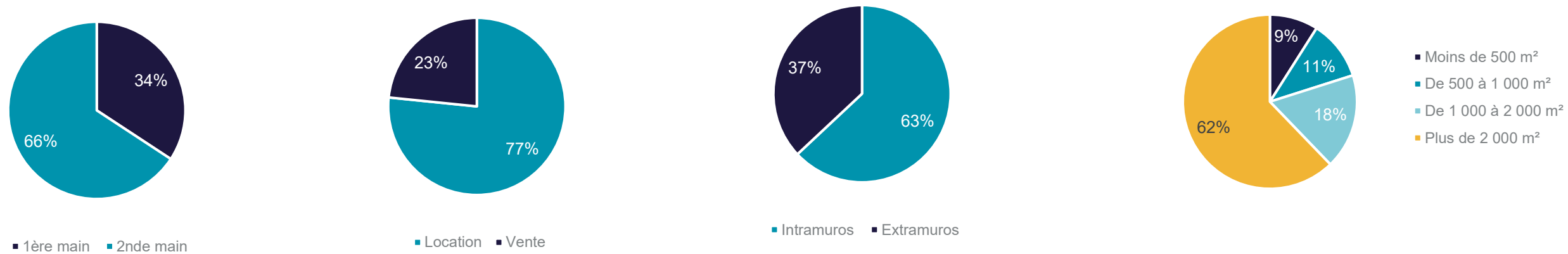
Offre immédiate (en milliers de m²) - Taux de vacance (%)



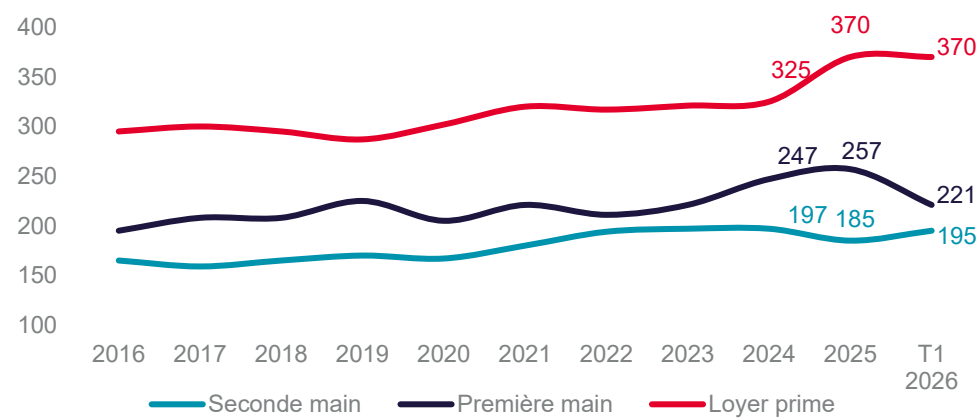
Demande placée (31 300 m²)



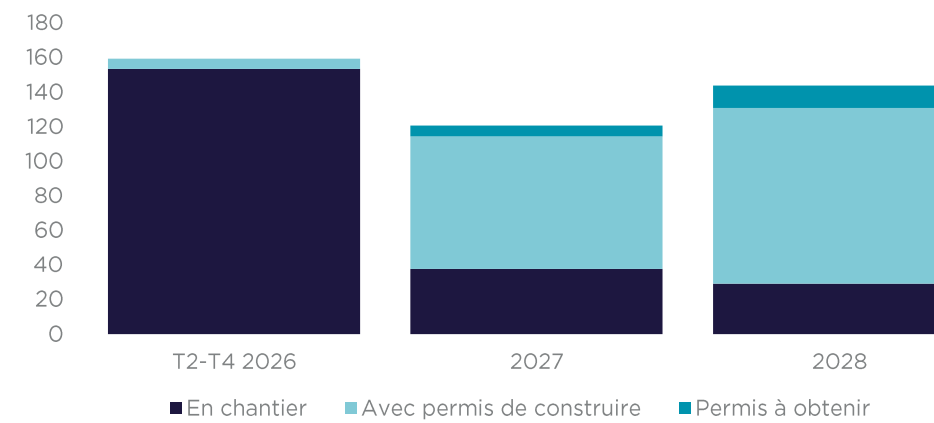
Offre immédiate (635 800 m²)



Valeurs locatives (€ HT HC /m²/an)



Offre future disponible (milliers de m²)



DONNEES DE MARCHÉ

SOUS MARCHES	DEMANDE PLACEE (m²)	POIDS DANS LA DEMANDE PLACEE	OFFRE IMMEDIATE (m²)	POIDS DANS L'OFFRE IMMEDIATE	TAUX DE VACANCE	LOYER MOYEN * 1ère main (€/m²/an)	LOYER MOYEN * 2ème main (€/m²/an)
Total Intramuros	22 224	71%	400 692	63%	7,73%	256	209
Presqu'île Nord	2 080	7%	17 519	3%	4,49%	-	280
Confluence	576	2%	37 577	6%	14,41%	-	250
Part-Dieu	6 033	19%	100 974	16%	7,59%	287	235
Lyon 4	-	-	1 506	0,2%	3,53%	-	-
Lyon 5	-	-	4 883	0,8%	12,91%	-	-
Lyon 6	1 269	4%	17 617	3%	6,21%	380 *	205
Gerland	1 254	4%	31 830	5%	3,67%	230 *	161
Lyon 8 / Hôpitaux	308	1%	36 271	6%	13,56%	-	120 *
Vaise	1 531	5%	56 919	9%	9,40%	175 *	173
Préfecture / Universités	1 731	6%	13 970	2%	4,10%	230 *	214
Villeurbanne / Tonkin	2 482	8%	53 505	8%	10,95%	214	184
Carré de Soie / Grand Clément	4 960	16%	28 121	4%	10,43%	-	180
Total Extramuros	9 111	29%	235 114	37%	8,31%	172	128

PRINCIPALES TRANSACTIONS

PRENEUR	IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	SECTEUR	ETAT	SURFACE (m²)	TYPE DE CONTRAT
SIEMENS	ORGANDI	VILLEURBANNE	INTRAMUROS	2 ND E MAIN	2 450	LOCATION
INETUM	ORGANDI	VILLEURBANNE	INTRAMUROS	2 ND E MAIN	2 307	LOCATION
IWG	THREE HOUSES	DARDILLY	EXTRAMUROS	1 ^{ERE} MAIN	1 100	LOCATION
SABIANA FRANCE	Chemin du Moulin Carron	DARDILLY	EXTRAMUROS	1 ^{ERE} MAIN	1 080	LOCATION
MILLION VICTORIES	VHK	VILLEURBANNE	INTRAMUROS	1 ^{ERE} MAIN	1 073	LOCATION

Sources : Cushman & Wakefield, CECIM

* 1 Référence

**BARBARA KORENIOUGUINE**

CEO France

+33 (0)1 53 76 80 29

barbara.koreniouguine@cushwake.com**ROMAIN NICOLLE**

Directeur Agence Lyon

+33 (0)4 72 74 08 91

romain.nicolle@cushwake.com**MIKAEL COURCAUD**

Directeur Bureaux Lyon

+33 (0)4 93 18 21 14

mikael.courcaud@cushwake.com**LAURENCE BOUARD**

Directrice Recherche

+33 (0)1 40 69 72 83

laurence.bouard@cushwake.com**PATRICIA VEVAUD**

Chargée d'études Logistique & Région

+33 (0)1 53 76 80 46

patricia.vevaud@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 d'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