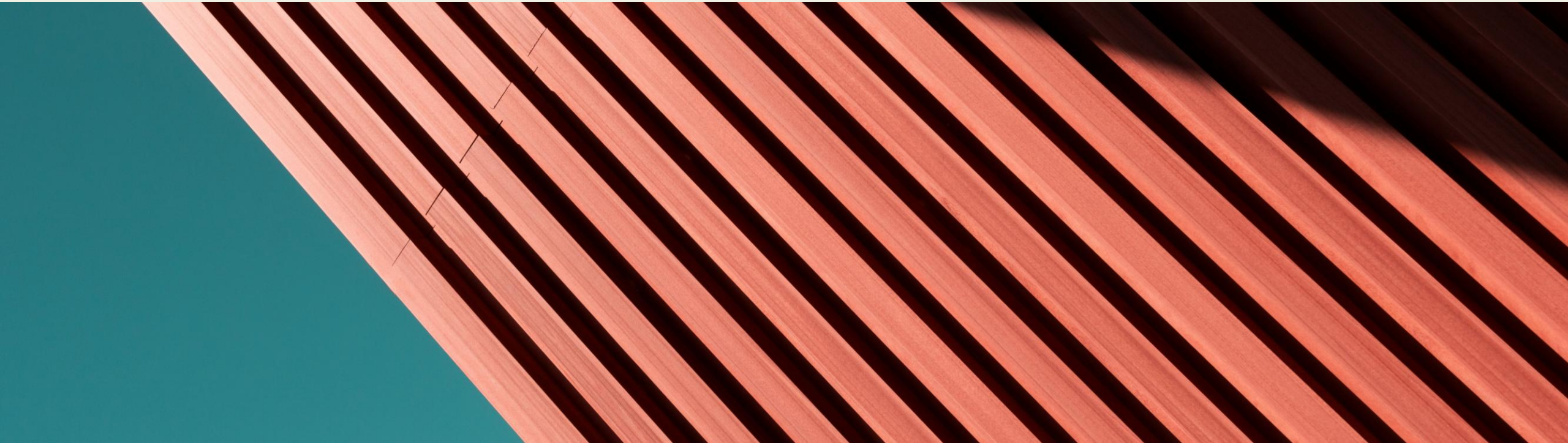


Le marché des locaux d'activités du Grand Lyon

S1 2026

Locaux d'activités

knightfrank.fr/etudes/



Sommaire

01. Contexte économique p. 03

02. Analyse du marché p. 07

03. Contacts p. 15



01. Contexte économique



La France moins pénalisée que ses voisins face à la guerre au Moyen-Orient

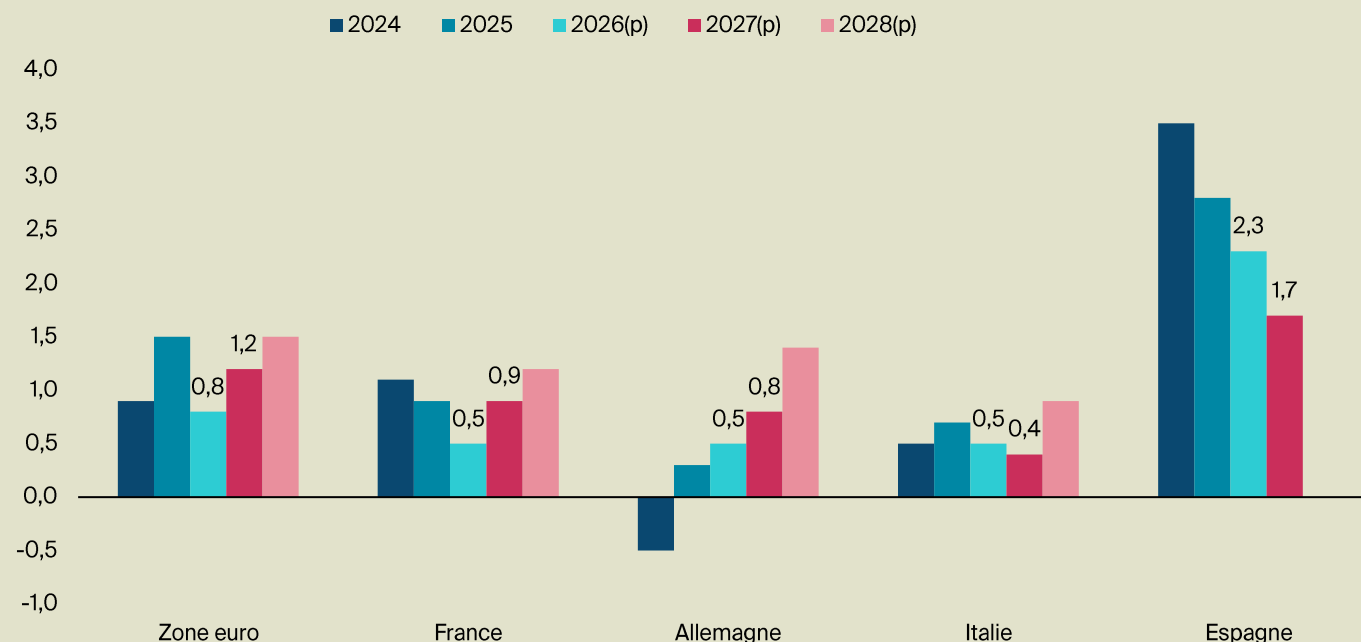
L'évolution du conflit au Moyen-Orient a eu des effets plus négatifs que ceux anticipés par les institutions monétaires. Malgré un premier trimestre de croissance nulle, le PIB de la France devrait augmenter de +0,5% sur l'ensemble de l'année 2026, soit un rythme similaire à l'Allemagne ou l'Italie. Cette baisse de la croissance anticipée résulte principalement d'une réduction des exportations et de l'investissement public. Le secteur privé devrait soutenir l'activité économique de 2026, que ce soit par la consommation des ménages (+0,2%) ou l'investissement des entreprises (+0,5%). De plus, la croissance de long terme de la France reste toujours haussière, avec un PIB réel plus élevé en 2027 et 2028 (+0,9% et +1,2% respectivement)

Il est plausible d'assister à une embellie de ces prévisions. En effet, les marchés ont anticipé jusqu'à trois hausses de taux par la Banque Centrale Européenne du fait d'une inflation galopante. Néanmoins, cette inflation a diminué plus vite que prévu en juin 2026 en Zone Euro, en passant sous le seuil de 3%. Bien que l'objectif inflationniste de la BCE soit fixé à 2%, la première hausse des taux intervenue en juin devrait faire effet dès le second semestre. Dans ce contexte, une seule hausse des taux voire une stabilité deviennent, pour l'heure, les deux principaux scénarios.

En France, l'inflation est estimée à 1,8% en juin 2026, soit un point de moins qu'en Zone Euro. Néanmoins, rappelons que cet optimisme est conditionné à l'évolution des événements au Moyen-Orient. Pour l'heure, la fin du cessez-le feu entre les Etats-Unis et l'Iran ne s'est pas traduite par une hausse du baril de pétrole; mais cela reste néanmoins une inconnue à considérer.

PIB en Zone euro

En %, en glissement annuel



Sources : Banque Centrale Européenne, Banque de France, Deutsche Bundesbank, Banca d'Italia et Banco de España / (p) projections

NB : Pour l'Espagne, la Banco de España n'a pas communiqué de prévision pour 2028

Pour l'Allemagne, la Deutsche Bank ne publiant ses prévisions qu'en juin, celles affichées ne tiennent pas compte du conflit en cours au Moyen-Orient

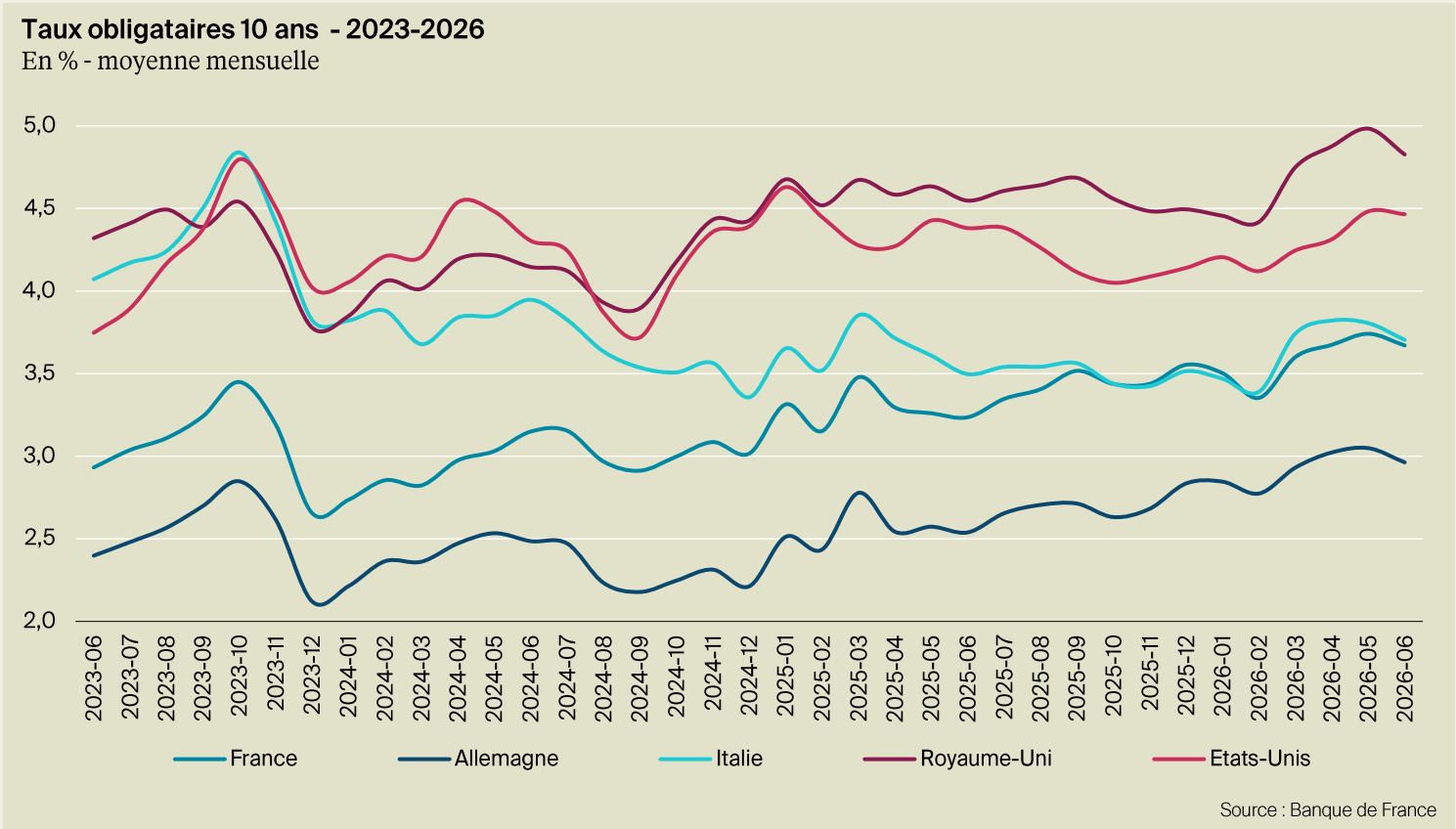
Une remontée des taux longs des économies de l'Occident

Alors que la France ressortait d'une fin d'année 2025 perturbée par l'instabilité politique nationale, un accord parvenu entre les partis politiques a permis de retrouver un taux OAT plus faible lors des deux premiers mois de 2026. C'était cependant sans compter sur le conflit au Moyen-Orient et les tensions inflationnistes qu'il génère.

Cependant, la France s'en sort mieux que d'autres grandes puissances de l'Occident. D'une part, avec un taux OAT 10 ans estimé à 3,67 en moyenne en juin 2026, elle renoue avec des niveaux de taux longs plus faibles qu'en Italie. D'autre part, entre février 2026 et juin 2026, ce taux obligataire a augmenté de 32 points de base en France contre 34 points de base aux Etats-Unis et 41 points de base au Royaume-Uni.

Le fort ralentissement de l'inflation mesuré en juin 2026 et la relative stabilisation du conflit au Moyen-Orient ont permis une baisse des taux obligataires pour l'ensemble des pays de l'Occident. Cependant, ces derniers restent très sensibles à l'évolution de ce conflit. La reprise des bombardements au Moyen-Orient le 8 juillet ont de nouveau fait bondir les taux longs pour l'ensemble des principales puissances de l'Occident et notamment les Etats-Unis. Il convient ainsi de rester précautionneux quant à leur évolution dans les prochains mois.

Quoi qu'il en soit, bien que la France résiste davantage que les pays anglo-saxons, la Banque de France anticipe un taux OAT 10 ans autour de 3,7 en moyenne sur l'année 2026 et une augmentation en 2027 et 2028. Pour observer une baisse, il faudrait assister à une réduction du déficit budgétaire de la France, une détente des tensions géopolitiques, une baisse des taux ou encore une stabilisation de l'inflation.



Indicateurs économiques de la France

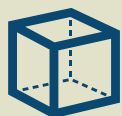
EN % DES VARIATIONS ANNUELLES	2024	2025	2026 (Prévisions)	2027 (Prévisions)	2028 (Prévisions)
PIB FRANCE	+ 1,1 %	+ 0,9 %	+ 0,5%	+ 0,9 %	+1,2 %
TAUX DE CHÔMAGE	7,4 %	7,7 %	8,1 %	8,1 %	7,8 %
CRÉATIONS NETTES D'EMPLOIS ('000)	+ 229	+ 47	+ 0	+ 42	+ 134
CLIMAT DES AFFAIRES	-	-	94,0 (juin.)	-	-
INVESTISSEMENT DES ENTREPRISES	-1,6 %	+ 0,2 %	+ 0,5 %	+ 1,2 %	+ 1,5 %
DÉFAILLANCES D'ENTREPRISES ('000) – CUMUL 12 MOIS	65,7	68,6	70,1 (mai)	-	-
EXPORTATIONS	+ 2,4 %	+ 2,4 %	+ 0,3 %	+ 3,2 %	+ 3,1 %
IMPORTATIONS	- 1,3 %	+ 2,9%	- 0,3 %	+ 2,2 %	+2,3 %

Sources : Insee, projections de la Banque de France de mars 2026

02. Analyse du marché



Chiffres clés des locaux d'activités Grand Lyon au 1^{er} semestre 2026



147 600 m²

DEMANDE PLACÉE
D'ACTIVITÉ

+ 34 % par rapport au S1 2025



165

NOMBRE DE
TRANSACTIONS

+ 1 % par rapport au S1 2025



85 € / 100 €

LOYER MOYEN
SECONDE MAIN / NEUF



34 %

PART DU SECTEUR GRAND
LYON EST DANS LA
DEMANDE PLACEE

Sources : Knight Frank, Cecim

Un rebond de la demande placée porté par les grandes surfaces

1^{ER} SEMESTRE 2026

+34% **-12%**

Versus
S1 2025

Versus
Moy. 2016-2026

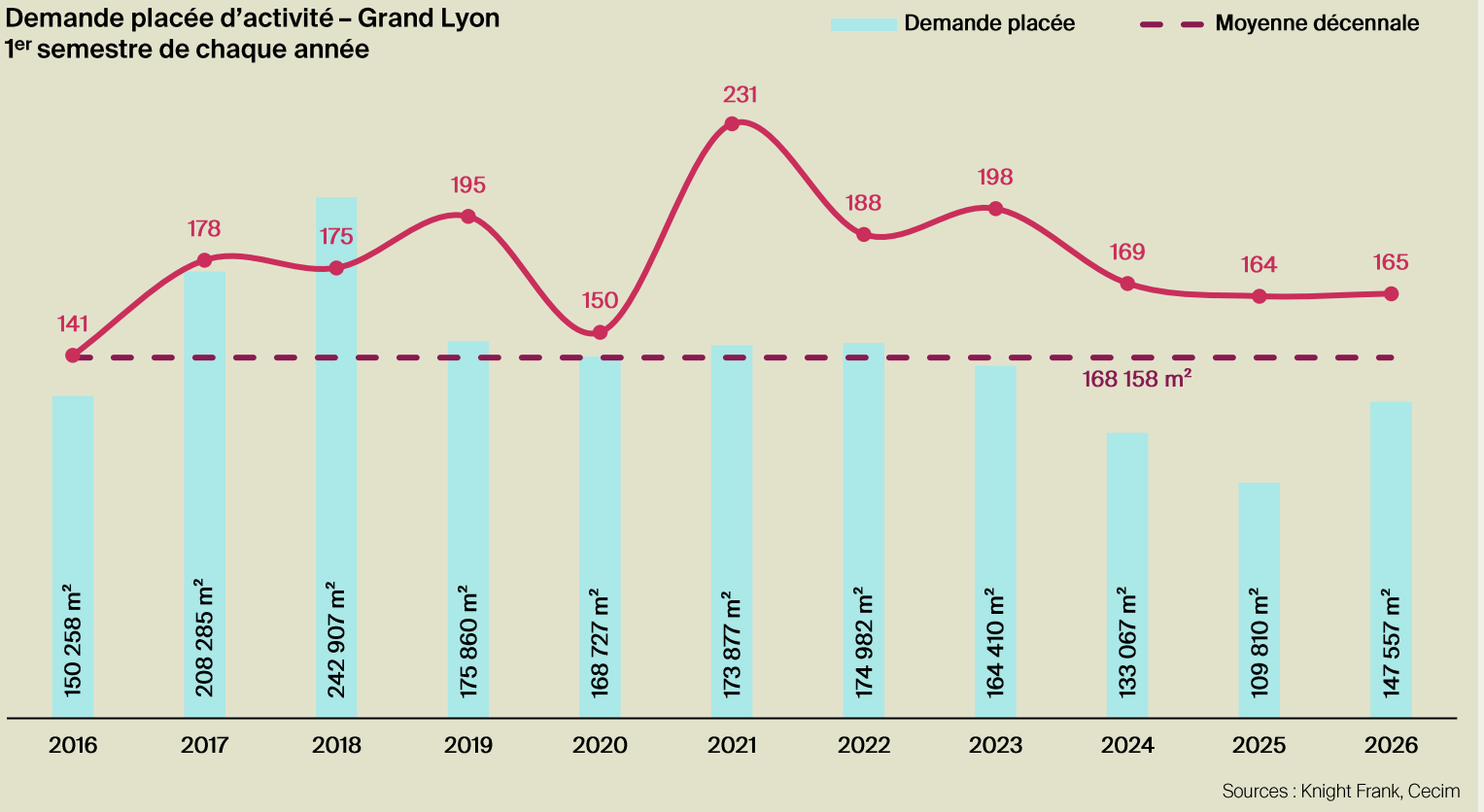
Le marché des locaux d'activités du Grand Lyon rebondit nettement au 1^{er} semestre 2026, avec une demande placée de 147 600 m² (+34% en un an) en 165 transactions. Ce redressement fait suite à deux années de recul et ramène le marché à un niveau proche de sa moyenne longue (168 200 m², -12%). Le semestre a été porté par quelques signatures de taille importante plutôt que par un élargissement de la demande.

Dans un contexte macroéconomique encore incertain, marqué par le conflit au Moyen-Orient, les entreprises restent sélectives dans leurs décisions immobilières, elles ont nettement privilégié l'acquisition ce semestre : les ventes représentent en effet 41 % des transactions et ont doublé en un an (77 500 m²), tandis que le locatif recule de 6 % (70 100 m²). Parallèlement, la seconde main capte 81 % de la demande, un ratio au plus haut depuis cinq ans.

Géographiquement, la demande placée se concentre à l'Est de la métropole, le secteur de Grand Lyon Est absorbant 34 % du marché, devant le Grand Lyon Nord-Est (15 %) et le Territoire Nord Isère (13 %) ces trois pôles réunissant 62 % des volumes, les grandes transactions se logeant principalement en Nord Isère et sur l'Est lyonnais.

Les valeurs restent stables, avec un loyer moyen de 84 €/m²/an en seconde main et 101 €/m²/an en neuf.

Demande placée d'activité – Grand Lyon
1^{er} semestre de chaque année



La vente gagne du terrain, portée par des grandes opérations

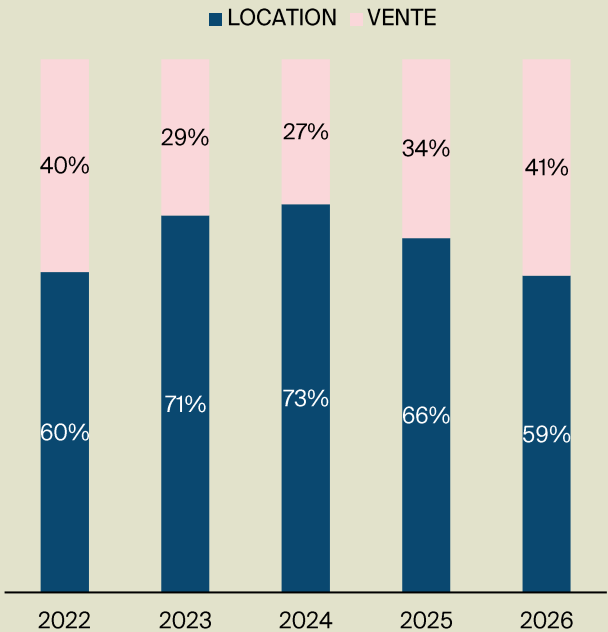
Données Locatives Au 1er semestre 2026

98
Nombre de transactions
-10 % par rapport
au S1 2025

70 100
Surfaces totales
louées
-6 % par rapport
au S1 2025

59%
Part du locatif dans
le marché global

Nature des transactions - Activité - Grand Lyon 1^{er} semestre de chaque année



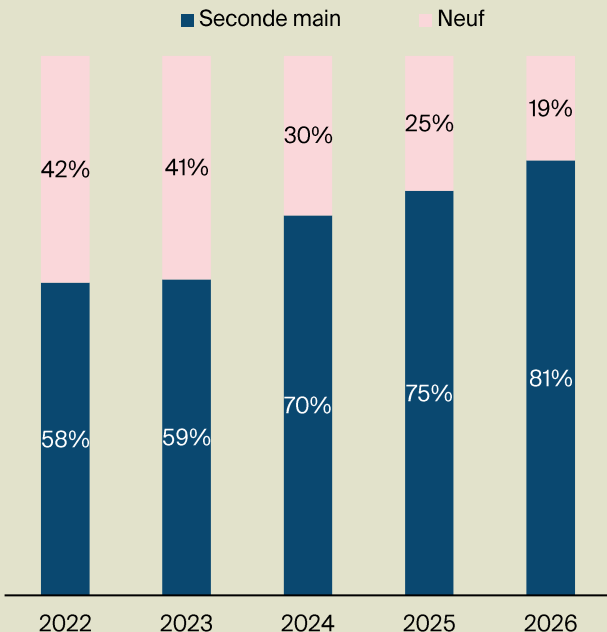
Données Ventes Au 1er semestre 2026

67
Nombre de transactions
+22 % par rapport
au S1 2025

77 500
Surfaces totales
vendues
+122 % par rapport
au S1 2025

41%
Part des ventes dans
le marché global

Répartition 2^{de} main / Neuf + Restructuré Activité - Grand Lyon 1^{er} semestre de chaque année

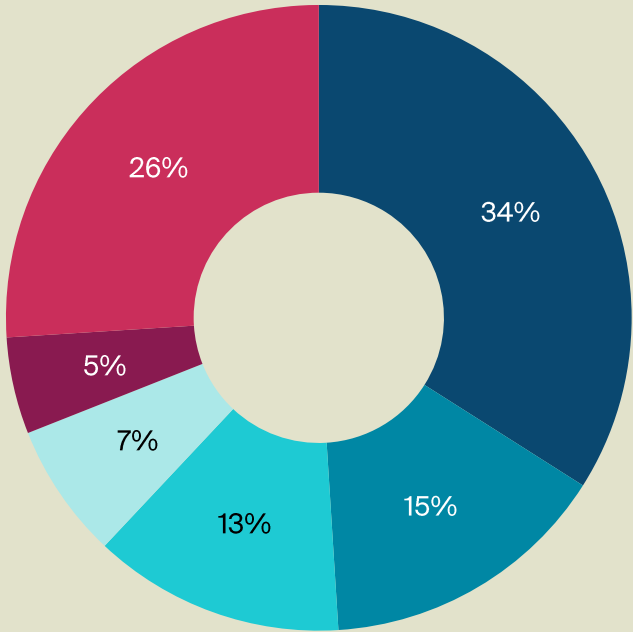


Sources : Knight Frank, Cecim

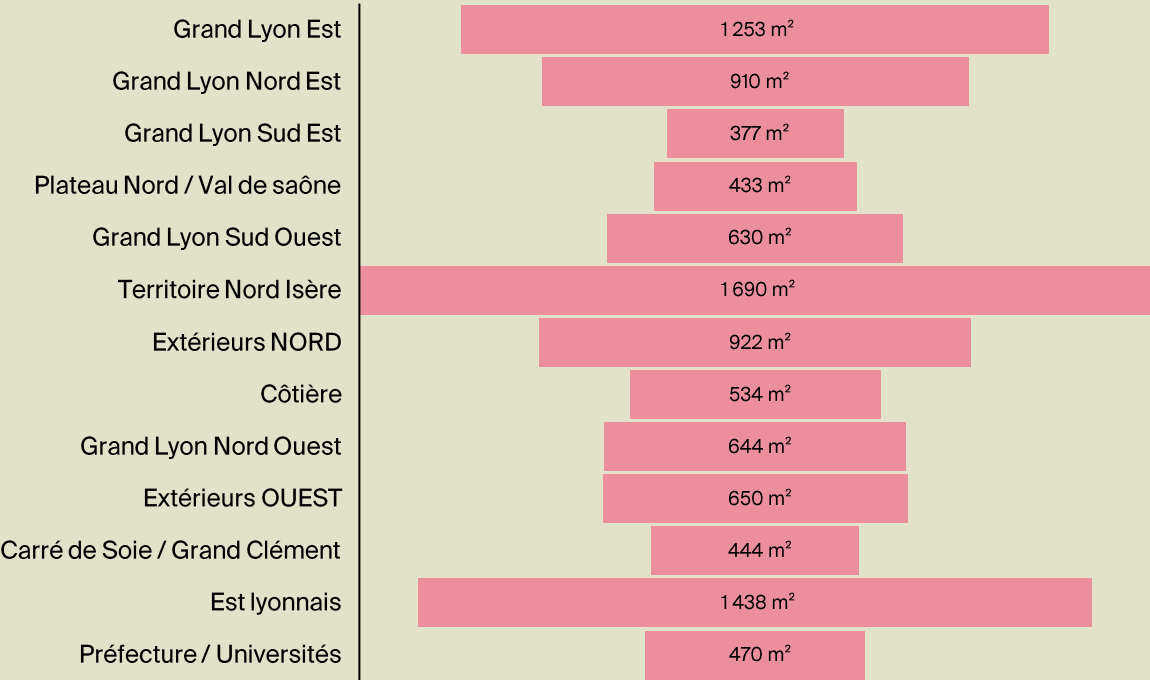
Une demande placée concentrée sur l’Est de la métropole

Répartition géographique de la demande placée en Activités – Grand Lyon
1^{er} semestre 2026

- Grand Lyon Est
34%
- Grand Lyon Nord-Est
15%
- Territoire Nord Isère
13%
- Extérieurs Nord
7%
- Grand Lyon Sud Ouest
5%
- Autres
26%



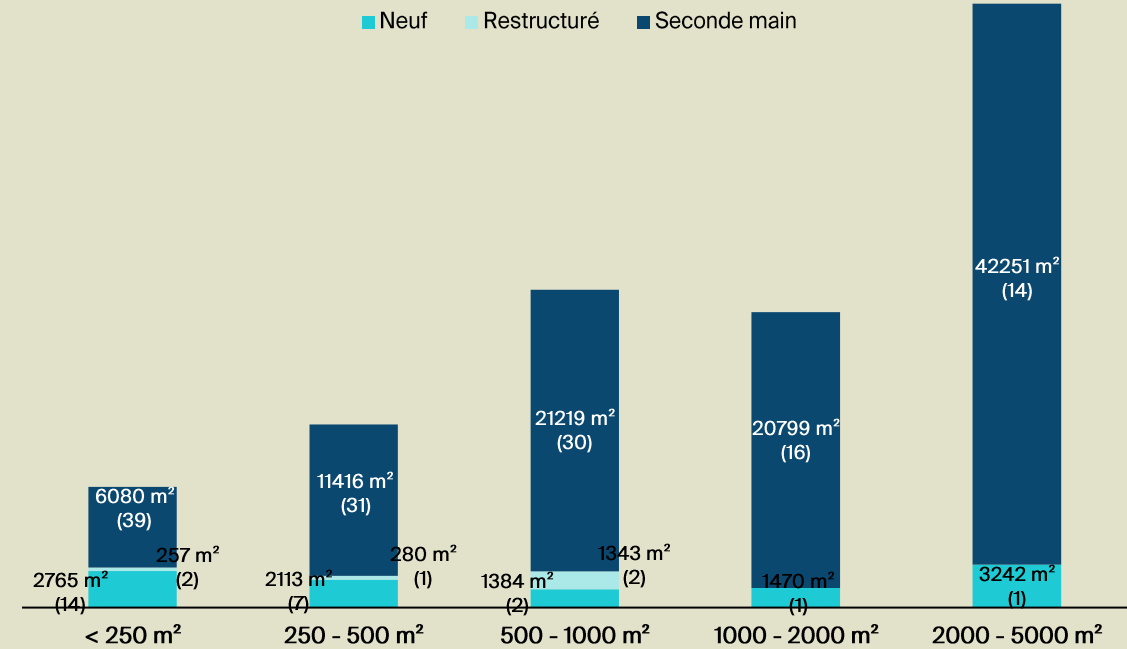
Taille moyenne des transactions en Activités Grand Lyon – 1^{er} semestre 2026*



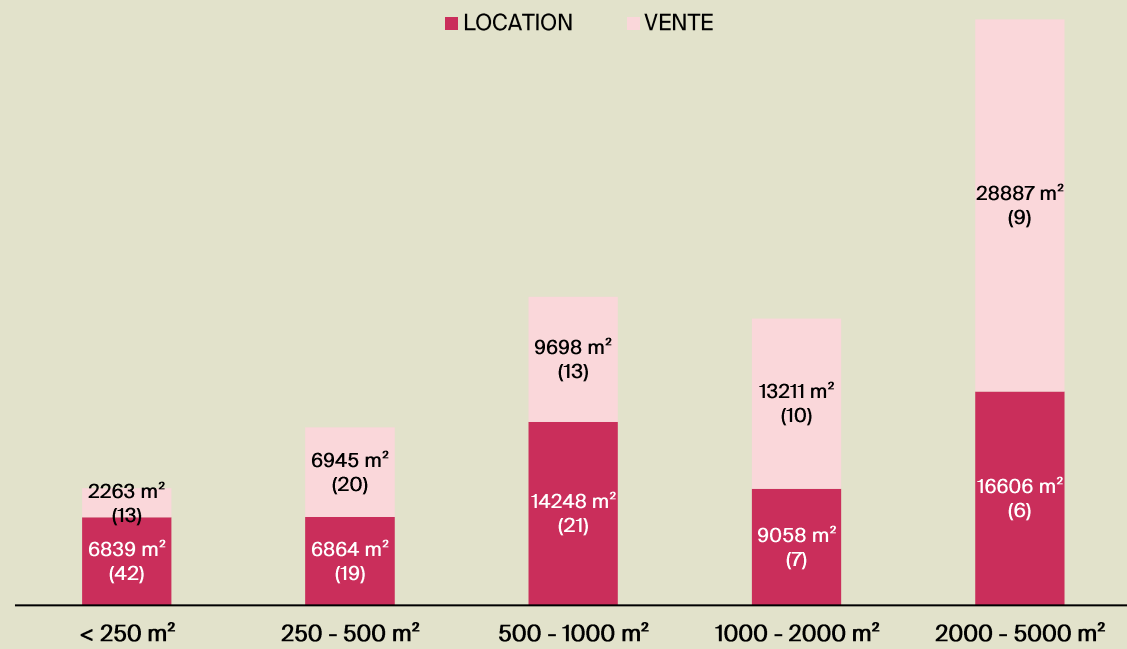
*Secteurs ordonnés par nombre de transactions (1er semestre 2026).
Sources : Knight Frank, Cecim

Les grands gabarits et les surfaces de seconde main soutiennent les volumes

Demande placée d'activité – Grand Lyon 1^{er} semestre 2026
 Ventilation par qualité et tranche de surface

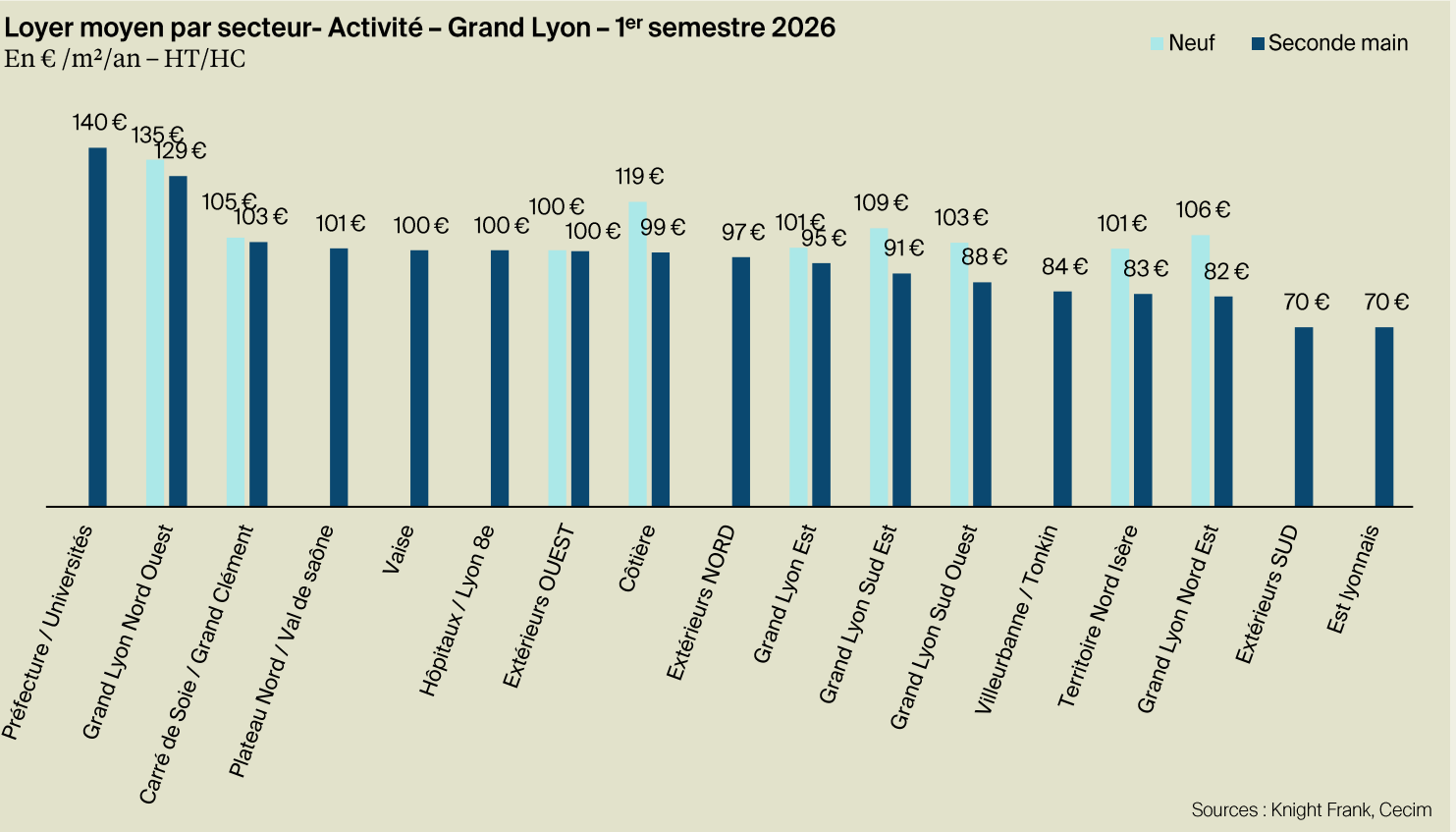
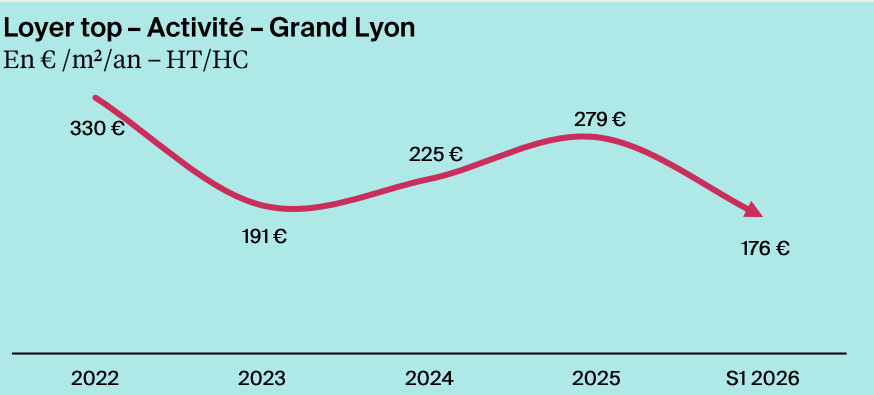
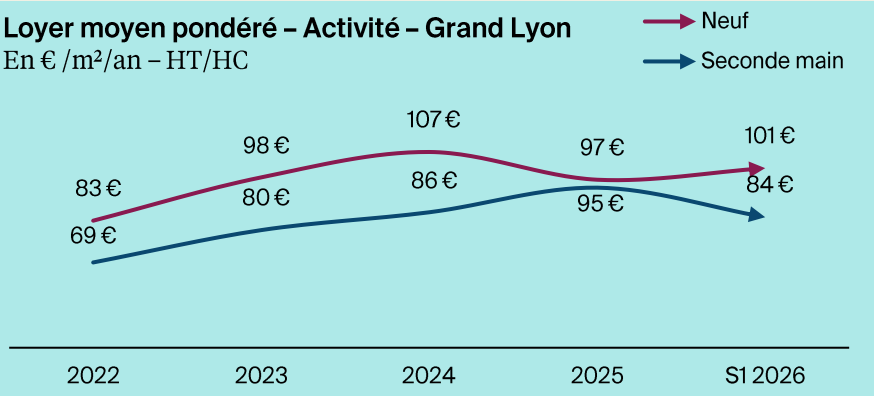


Demande placée d'activité – Grand Lyon 1^{er} semestre 2026
 Ventilation par nature et tranche de surface

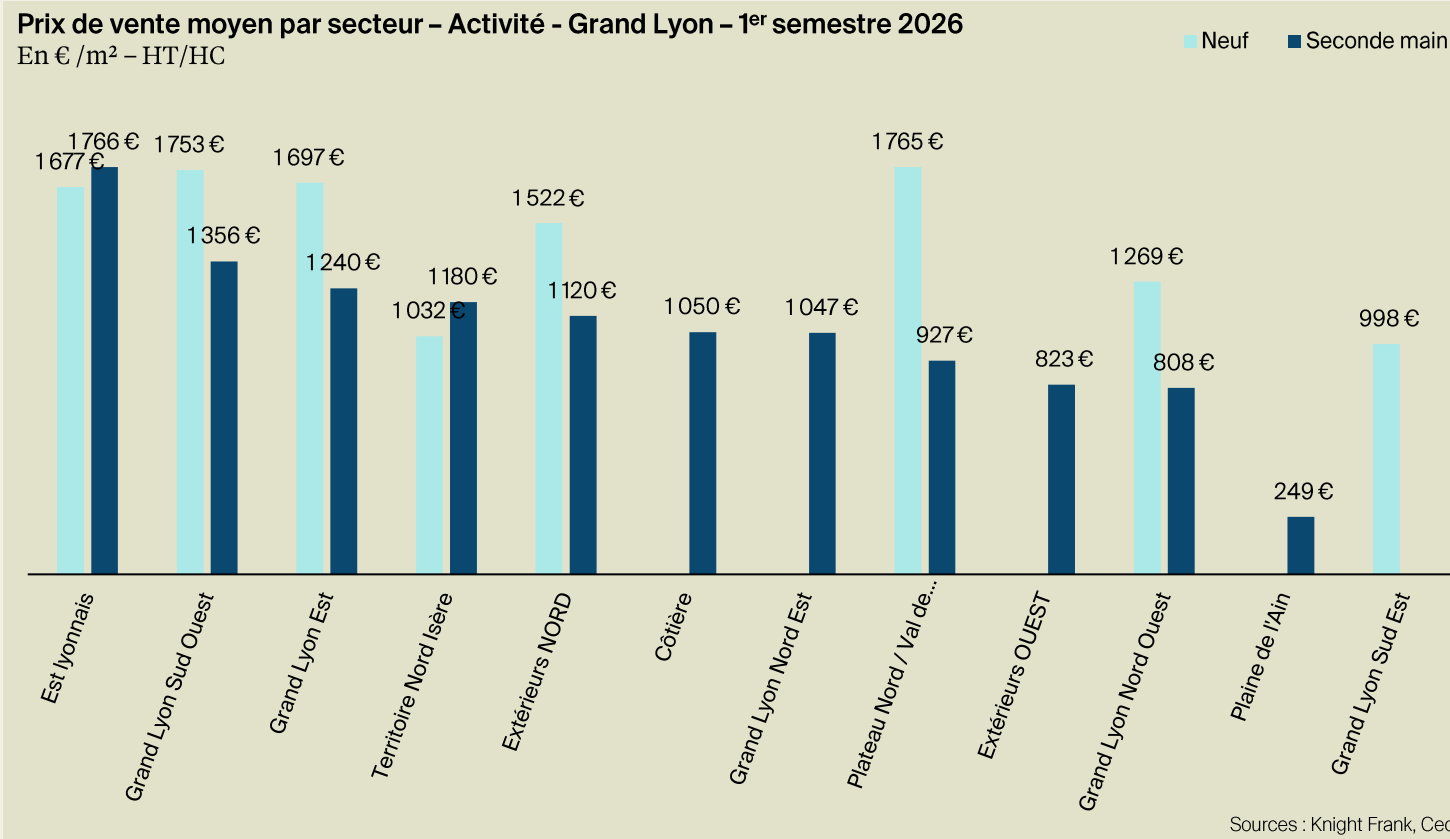
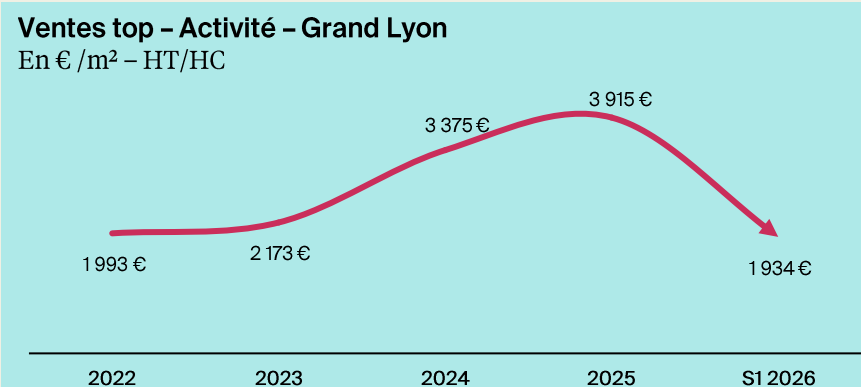
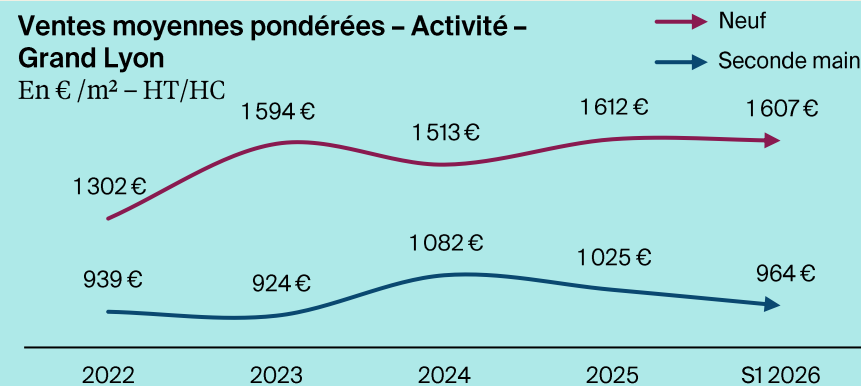


Sources : Knight Frank, Cecim

Des loyers de transactions globalement stables



Des valeurs vénales qui trouvent un palier



03. Contacts

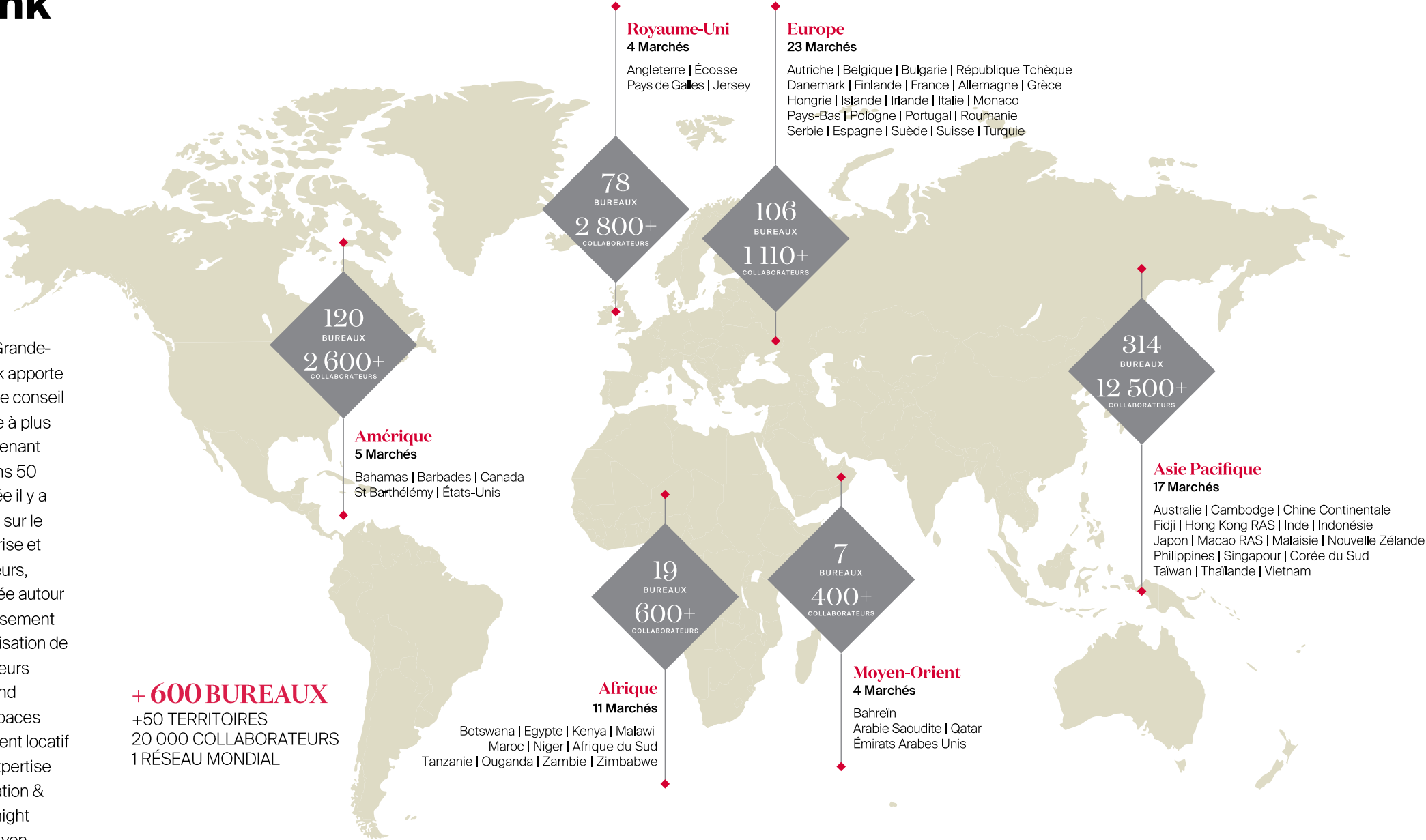


Knight Frank

en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 20 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 600 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans à Paris intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec 120 collaborateurs, Knight Frank France est organisée autour de 7 lignes de service : l'investissement (Capital Markets), la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces (Design & Delivery), le département locatif commerces (Retail Leasing), l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory, le résidentiel prime. Knight Frank est également présent à Lyon.

+ 600 BUREAUX
+50 TERRITOIRES
20 000 COLLABORATEURS
1 RÉSEAU MONDIAL



Le département **Études & Recherche** de Knight Frank

propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.



Toutes les études sont disponibles sur **KnightFrank.fr**



Le marché des bureaux en Ile-de-France
| 1er Semestre 2026 | Juillet 2026



Le marché des bureaux Grand Lyon
| 1er Semestre 2026 | Juillet 2026



Le marché de l'investissement en France |
1er Semestre 2026 | Juillet 2026



Vincent Bollaert

CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Magali Marton

Partner, Head of Research

+33 (0)1 43 87 00 98
+33 (0)6 12 17 18 94

magali.marton@fr.knightfrank.com



Antoine Rudigoz

Partner, Head of Knight Frank Lyon

+33 (0)6 78 06 81 56

antoine.rudigoz@fr.knightfrank.com



Quentin Zavagno

Junior data analyst

+33 (0)4 72 69 03 03

documentalistelyon@fr.knightfrank.com

