

# Le marché des bureaux du Grand Lyon

S1 2026

Bureaux

[knightfrank.fr/etudes/](https://knightfrank.fr/etudes/)



# Sommaire

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| 01. Contexte économique | p. 03 |
| 02. Analyse du marché   | p. 07 |
| 03. Contacts            | p. 15 |



# 01. Contexte économique



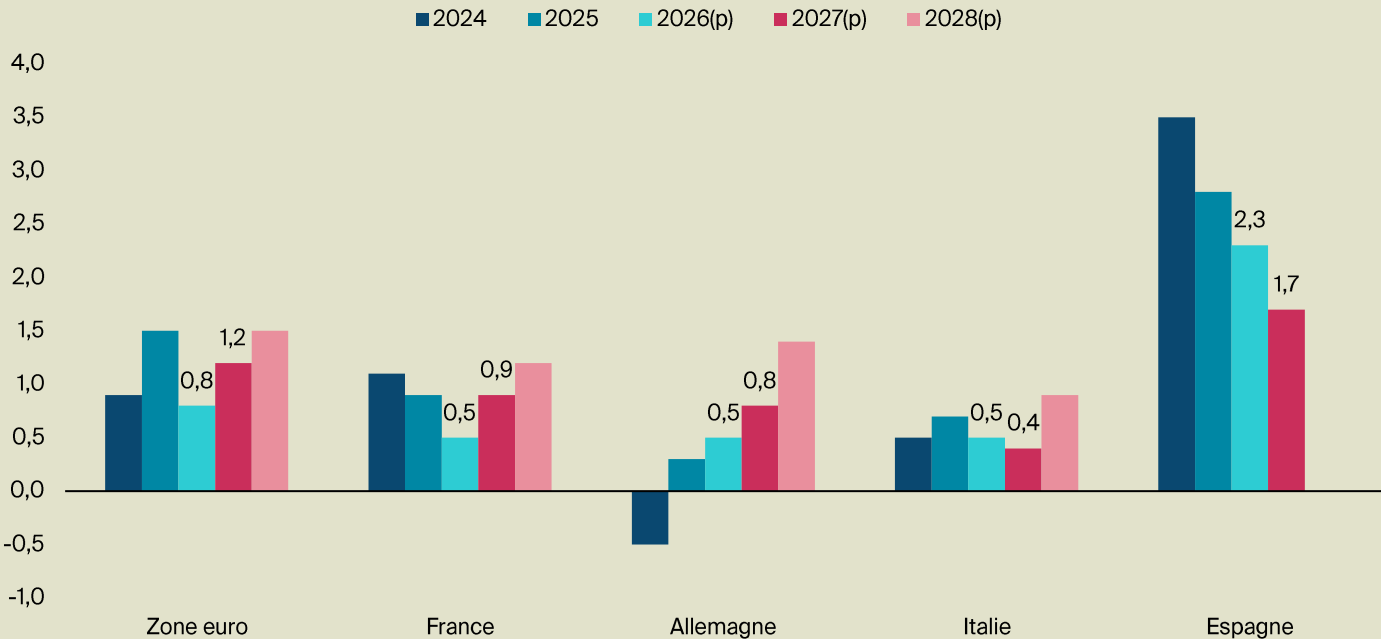
# La France moins pénalisée que ses voisins face à la guerre au Moyen-Orient

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

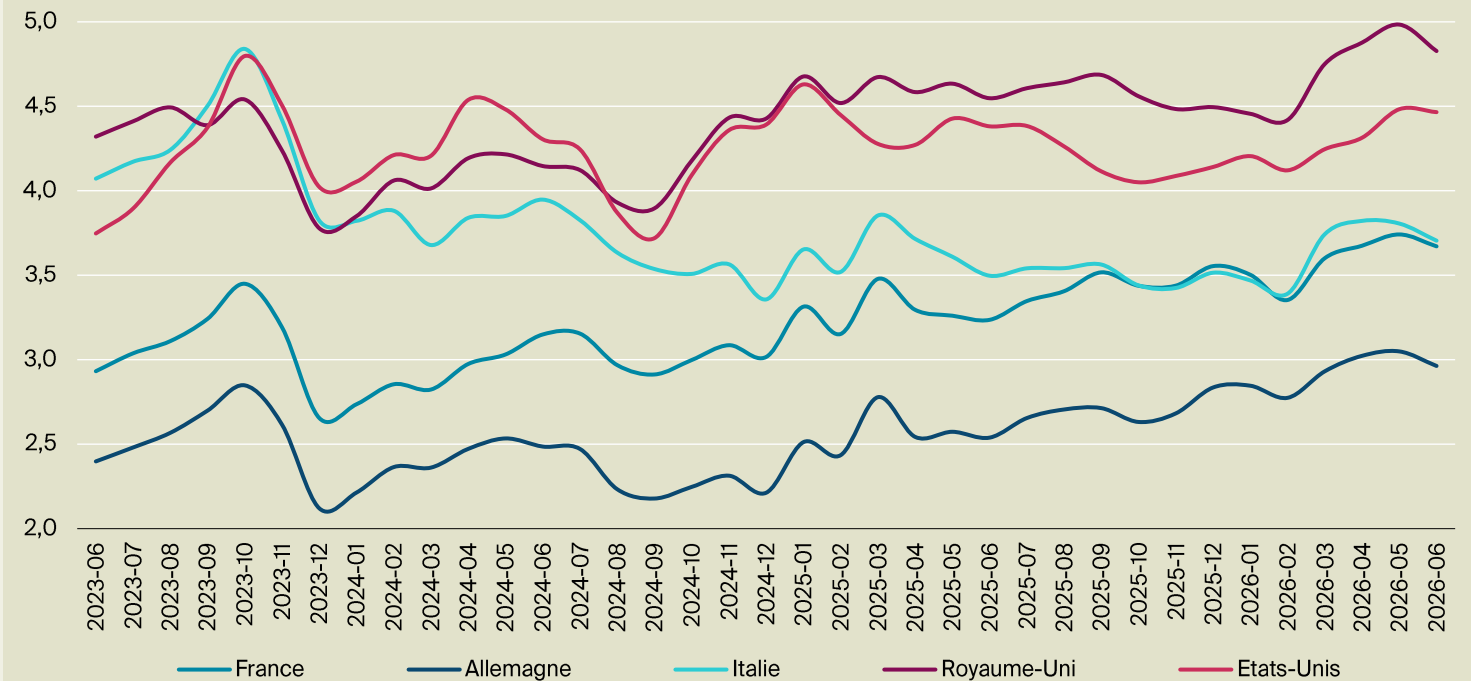
Alors que la France ressortait d'une fin d'année 2025 perturbée par l'instabilité politique nationale, un accord parvenu entre les partis politiques a permis de retrouver un taux OAT plus faible lors des deux premiers mois de 2026. C'était cependant sans compter sur le conflit au Moyen-Orient et les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

**Taux obligataires 10 ans - 2023-2026**  
En % - moyenne mensuelle



Source : Banque de France

# Indicateurs économiques de la France

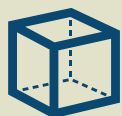
| EN % DES VARIATIONS ANNUELLES                     | 2024    | 2025    | 2026<br>(Prévisions) | 2027<br>(Prévisions) | 2028<br>(Prévisions) |
|---------------------------------------------------|---------|---------|----------------------|----------------------|----------------------|
| PIB FRANCE                                        | + 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<br>(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<br>(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 bureaux Grand Lyon au 1<sup>er</sup> semestre 2026



63 300 m<sup>2</sup>

DEMANDE PLACÉE  
DE BUREAUX

- 37 % par rapport au S1 2025



191

NOMBRE DE  
TRANSACTIONS

- 15 % par rapport au S1 2025



195 € / 255 €

LOYER MOYEN  
SECONDE MAIN / NEUF



19 %

PART DE LA PART-DIEU  
DANS LA DEMANDE  
PLACÉE DU GRAND LYON

Sources : Knight Frank, Cecim

# Le marché lyonnais des bureaux touche son point bas de la décennie

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2026

-37%

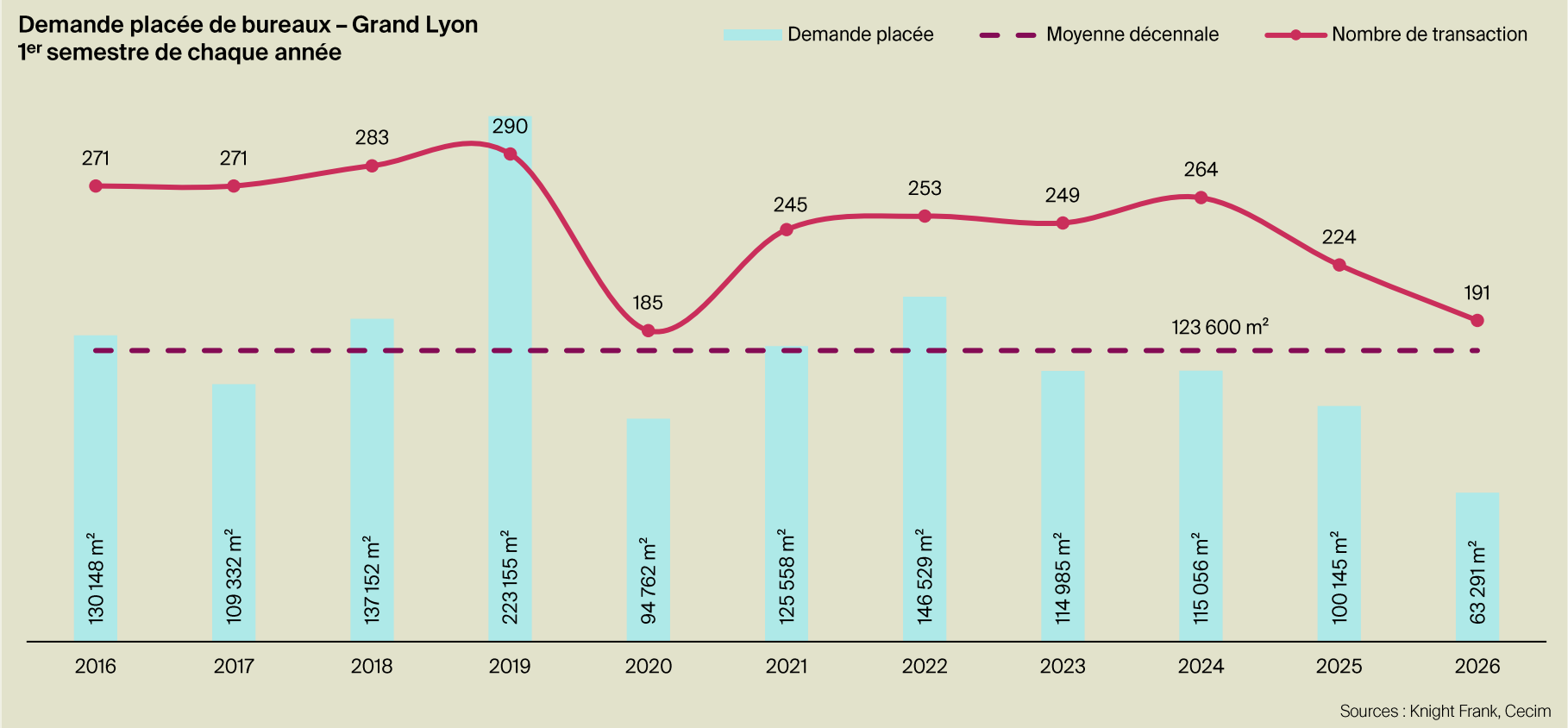
Versus S1 2025

-49%

Versus Moy. 2016-2025

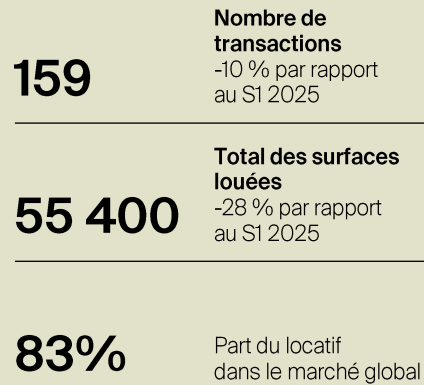
Au 1<sup>er</sup> semestre 2026, le marché des bureaux du Grand Lyon signe son plus bas niveau depuis dix ans avec 63 300 m<sup>2</sup> de demande placée, en baisse de 37 % sur un an et inférieure de 49 % à la moyenne décennale. Le nombre de transactions recule plus modérément, de 15 % à 191 signatures. Le ralentissement du marché tient donc surtout du manque de grandes signatures, l'activité se concentrant désormais sur les surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>.

Le repli est encore plus marqué du côté des ventes, en baisse de 66 % à 7 920 m<sup>2</sup>. Les entreprises privilégient nettement la location (83% du marché) : dans un climat incertain, elles préfèrent louer plutôt qu'immobiliser des capitaux dans un achat. Les loyers moyens résistent, autour de 255 €/m<sup>2</sup>/an pour le neuf et 195 €/m<sup>2</sup>/an pour la seconde main, tandis que les prix de vente, plus fragiles, poursuivent leur baisse. La Part-Dieu reste le premier secteur du Grand Lyon avec 19 % de la demande, et l'intra-muros capte 77 % du volume global des transactions, confirmant l'attrait des localisations centrales et bien desservies.



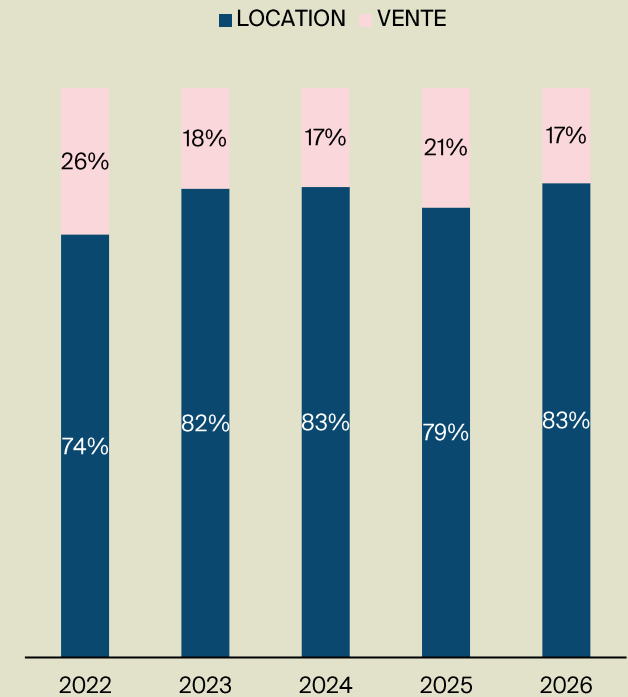
# Le locatif s'impose, l'acquisition recule

## Données locatives Au 1er semestre 2026

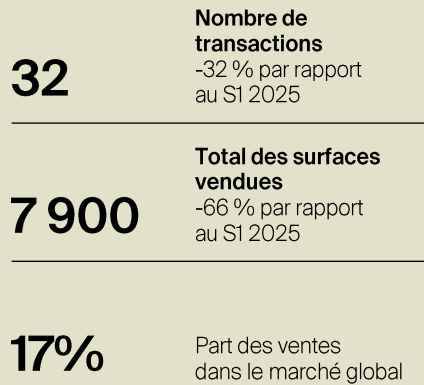


\*Acquisitions pour occupation en propre  
Sources : Knight Frank, Cecim

## Nature des transactions - Bureaux – Grand Lyon 1er semestre de chaque année

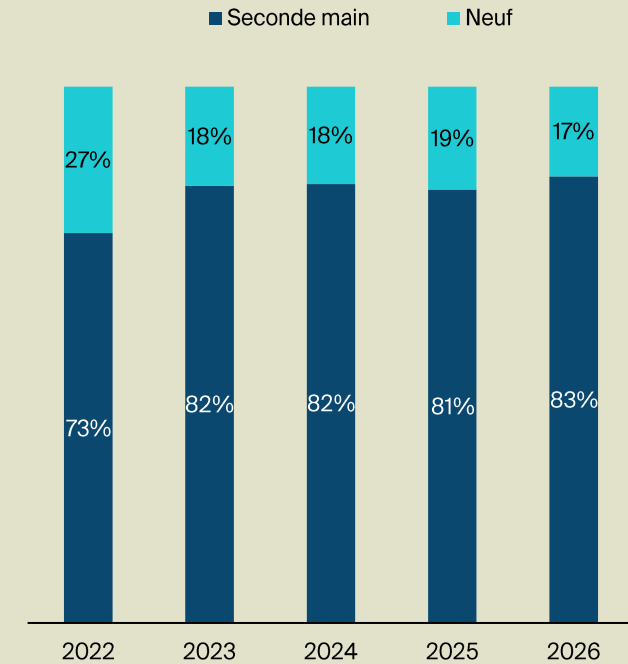


## Données Ventes\* Au 1er semestre 2026



\* Sources : Knight Frank, Cecim

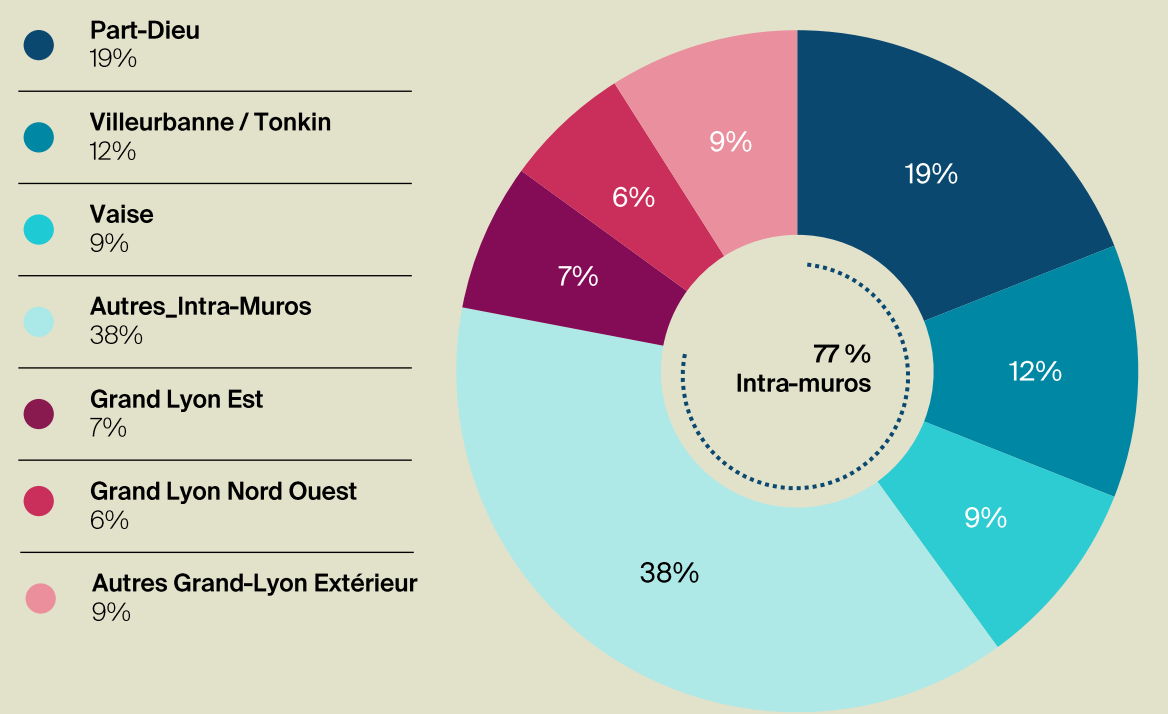
## Répartition 2nde main / Neuf + Restructuré Bureaux – Grand Lyon 1er semestre de chaque année



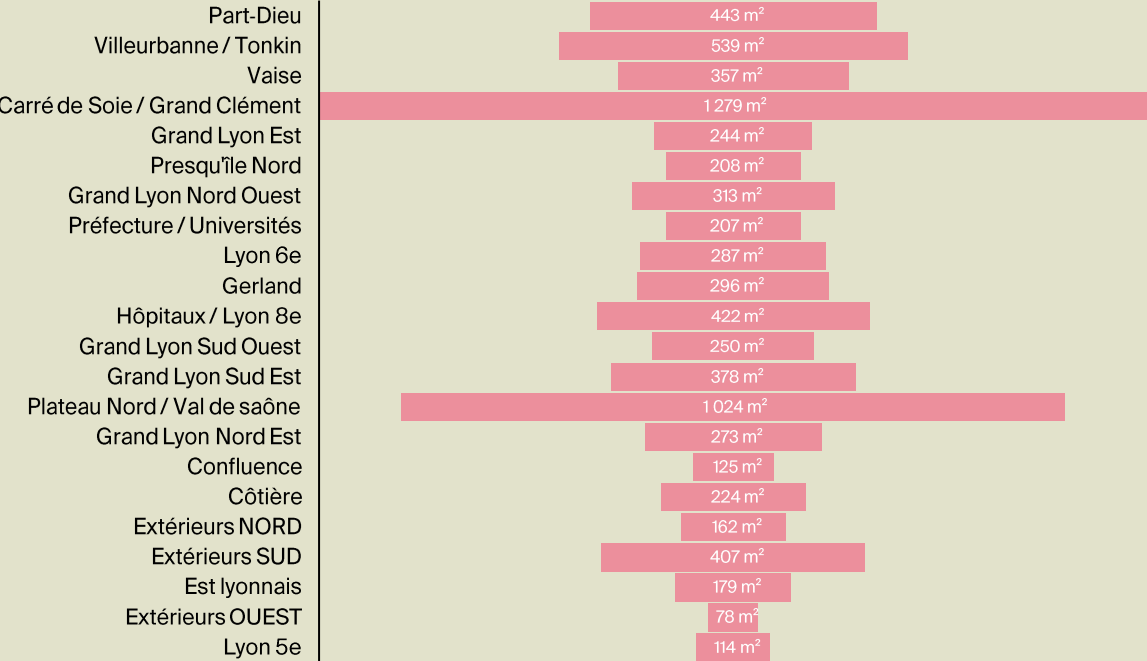
\* Sources : Knight Frank, Cecim

# Les localisations centrales et bien desservies tirent leur épingle du jeu

Répartition géographique de la demande placée Bureaux – Grand Lyon  
1er semestre 2026



Taille moyenne des transactions bureaux Grand Lyon –  
1er semestre 2026\*

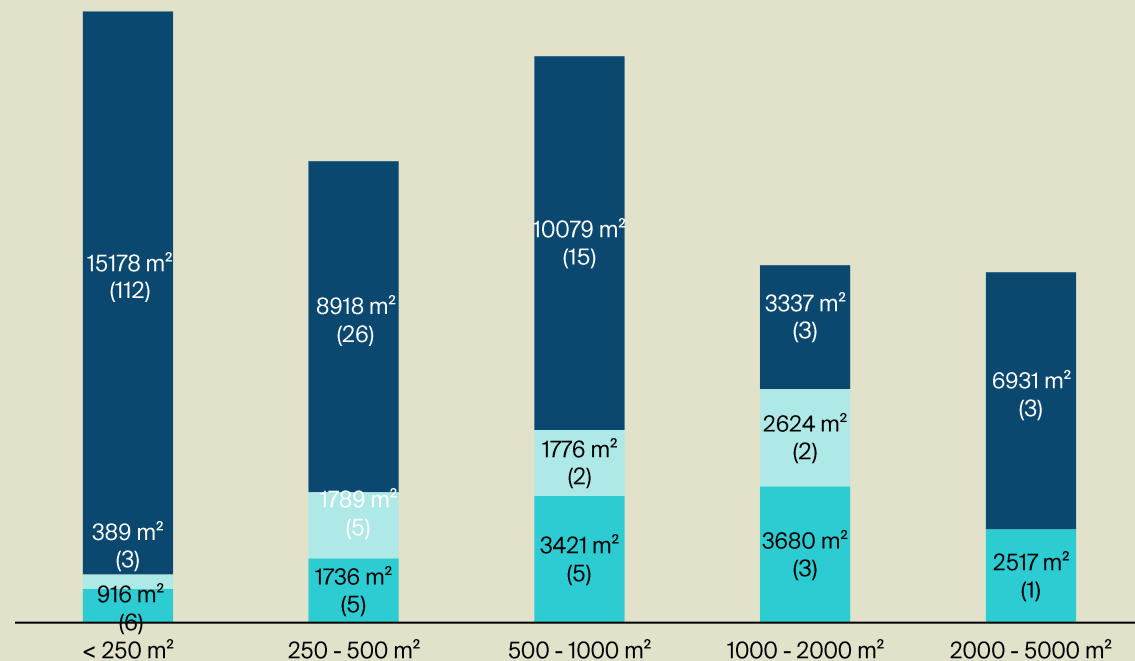


\* Les secteurs sont triés par volume global de transactions au 1er semestre 2026 - Sources : Knight Frank, Cecim

# En repli, le marché se recentre sur les petites et moyennes surfaces de seconde main

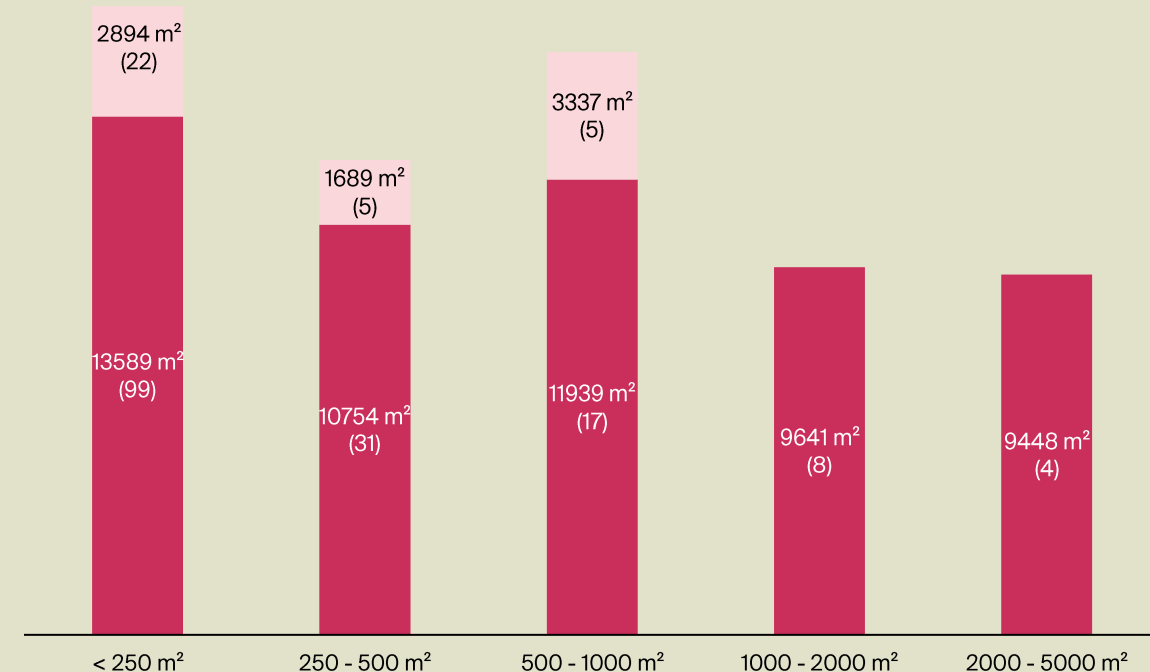
**Demande placée de bureaux – Grand Lyon 1er semestre 2026**  
Ventilation par qualité et tranche de surface

■ Neuf  
■ Restructuré  
■ Seconde main



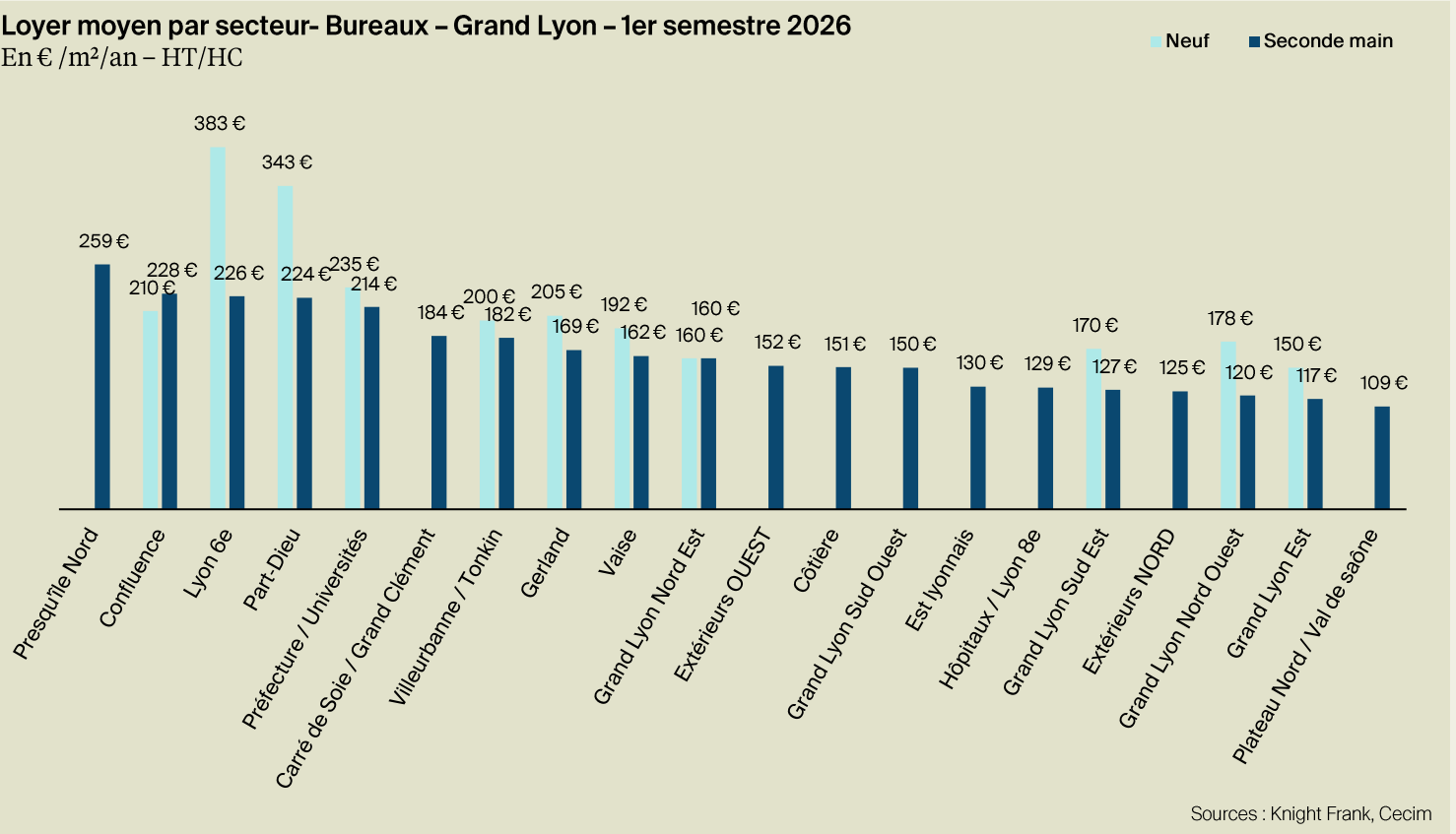
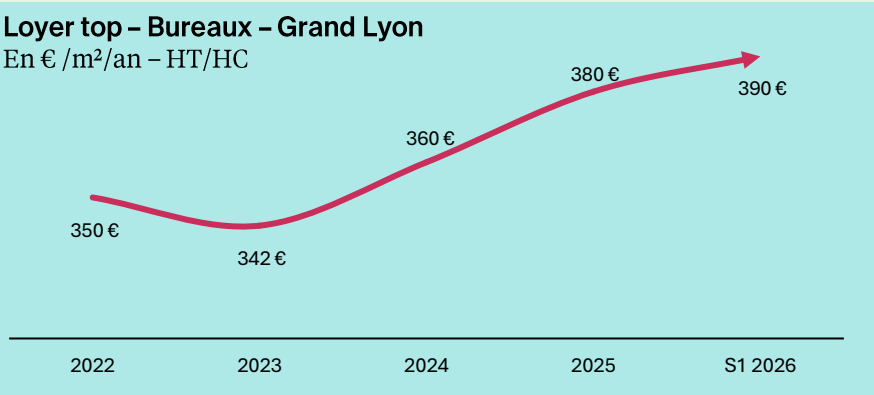
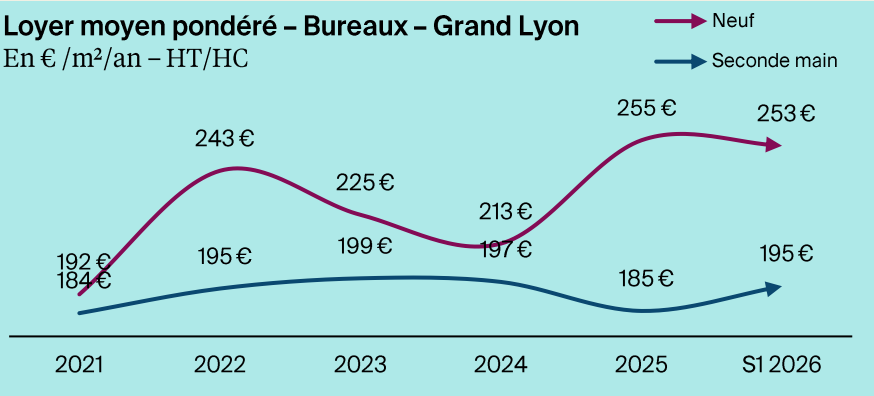
**Demande placée de bureaux – Grand Lyon 1er semestre 2026**  
Ventilation par nature et tranche de surface

■ LOCATION  
■ VENTE

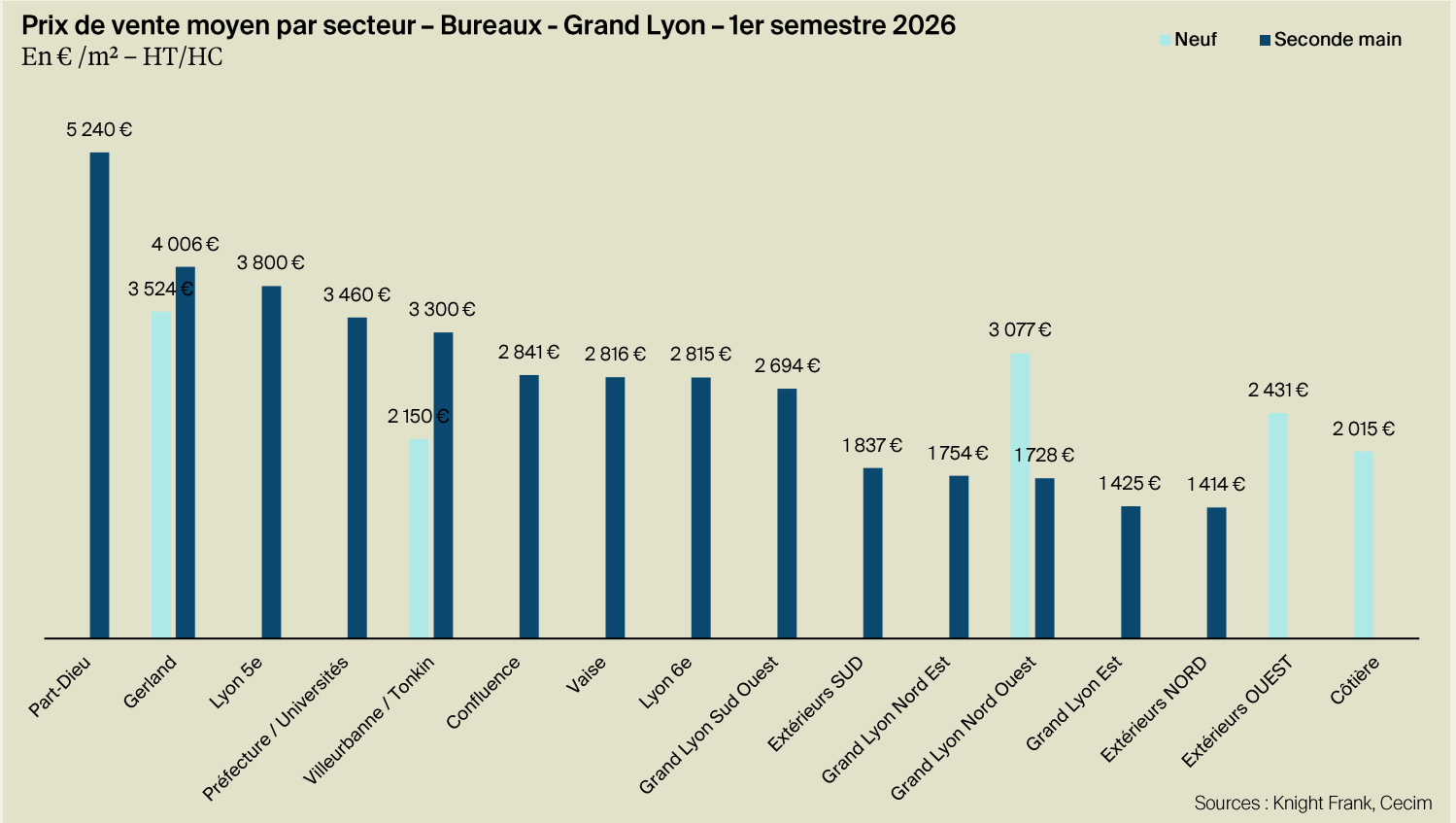
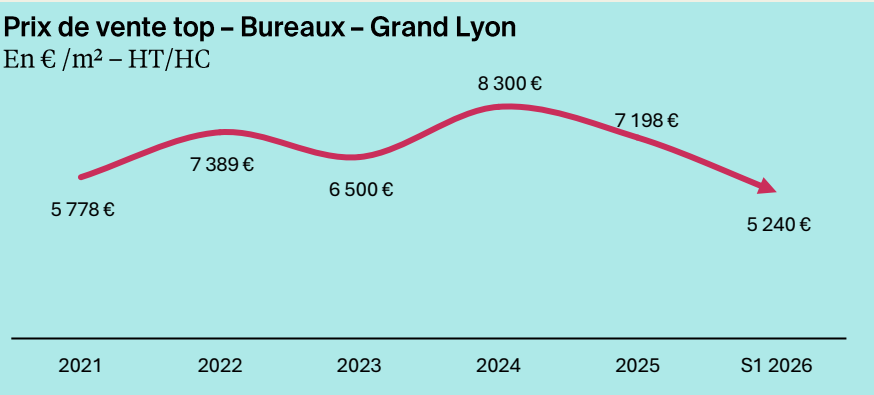
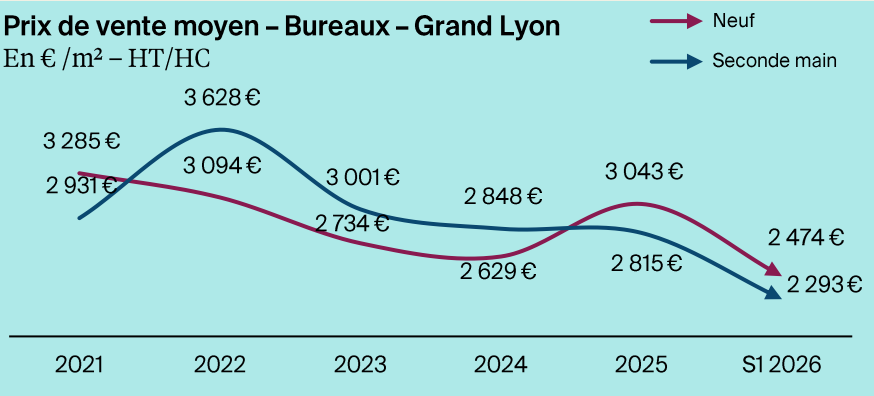


Sources : Knight Frank, Cecim

# Malgré la baisse des volumes, les loyers tiennent bon



# À l'inverse des loyers, les prix de vente reculent nettement



# 03. Contacts

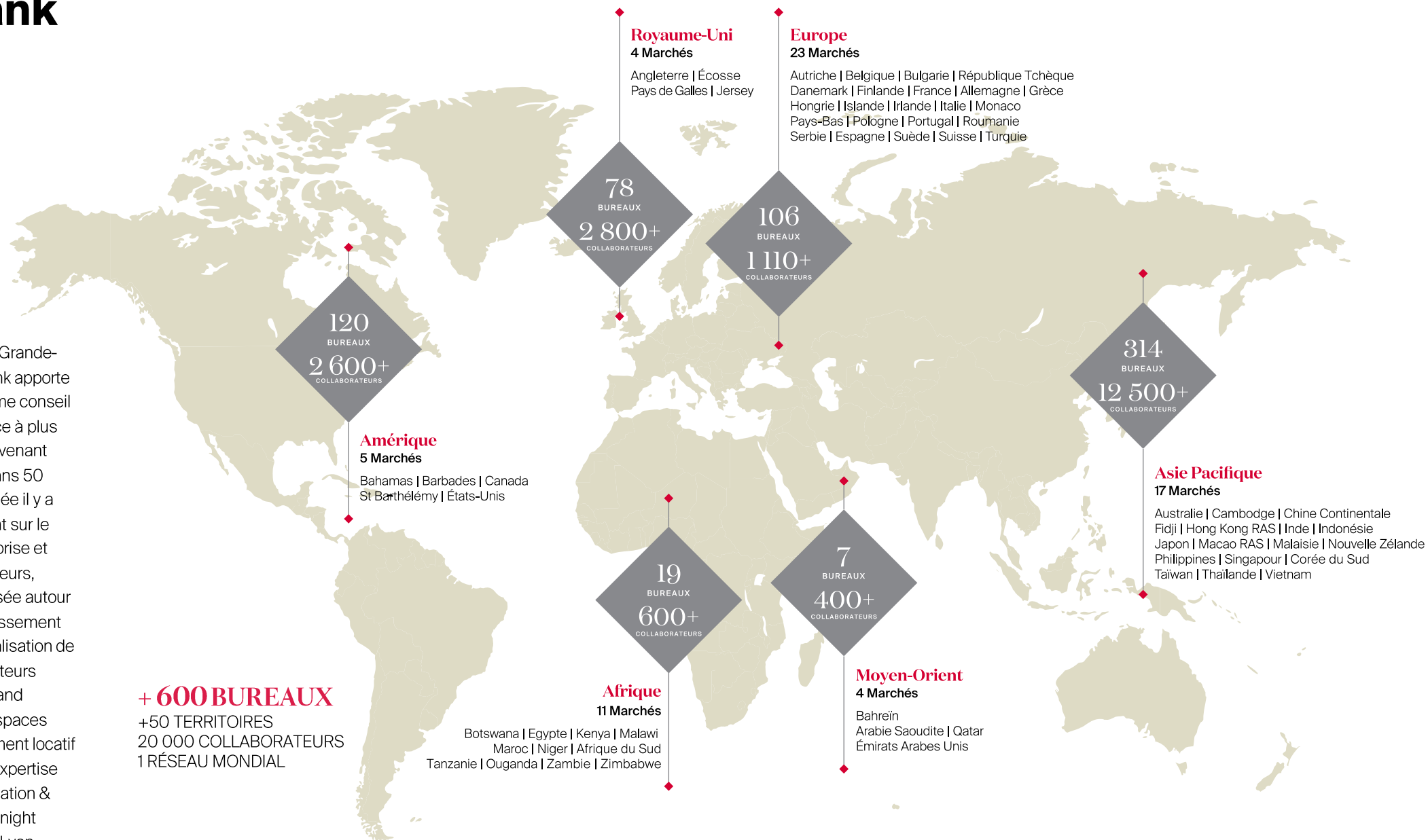


# Knight Frank

## 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 locaux d'activités 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

