

Le marché des bureaux Grand Lyon

1^{er} Trim. 2026

Bureaux

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

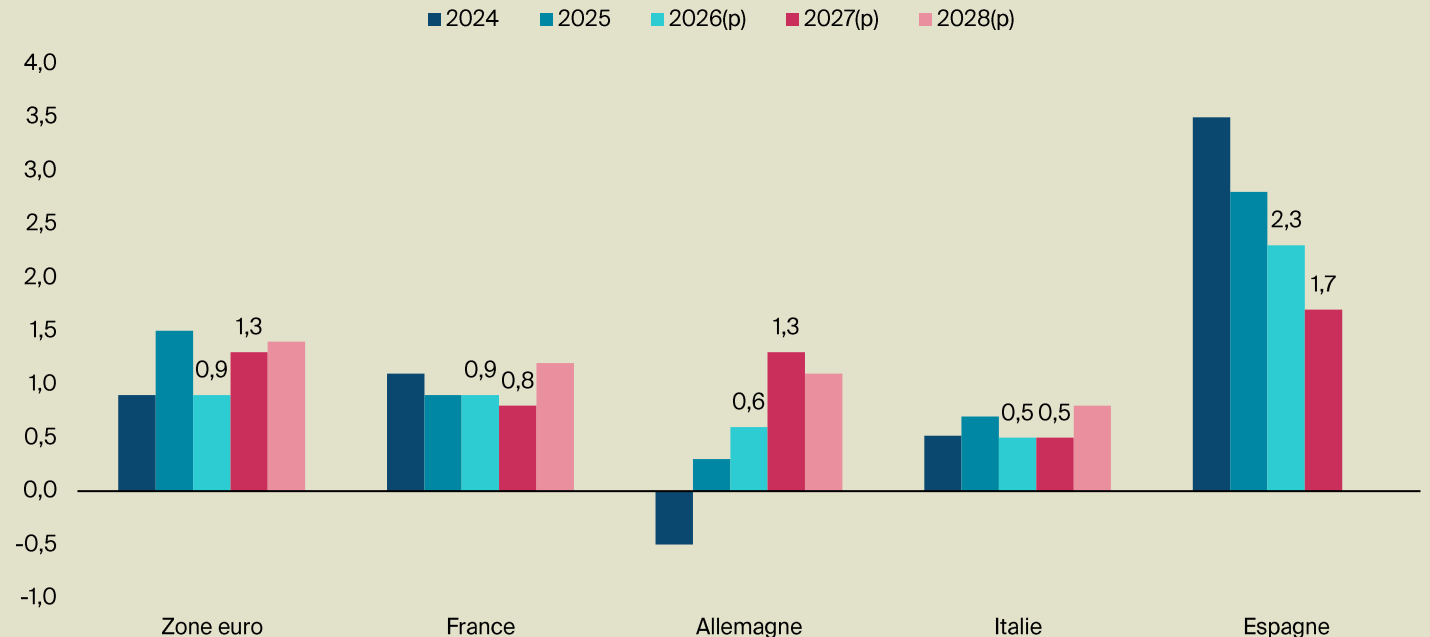
Face à la guerre au Moyen-Orient déclenchée le 28 février, les prévisions de la Banque Centrale Européenne (BCE) anticipent un choc négatif de -0,3 points de PIB au sein de la Zone Euro et une croissance de +0,9%. Les principales économies européennes ont toutes revu leurs prévisions de croissance à la baisse.

Grâce à son mix énergétique, la France est certes significativement impactée par les tensions inflationnistes, mais dans des proportions moindres comparé au reste de la Zone Euro. Ainsi, la France devrait subir un impact minime (-0,1 point de PIB) et afficher une croissance de son PIB de +0,9%, soit une dynamique bien supérieure à l'Allemagne (+0,6%) et à l'Italie (+0,5%).

Avec une inflation française toujours prévue sous le seuil de 2%, la consommation des ménages devrait augmenter de +0,7% en 2026 d'après la Banque de France. L'investissement devrait croître de +0,7% sous l'impulsion des ménages et des entreprises. Aussi, si la confiance des agents économiques français est certes dégradée (climat des affaires estimé à 96,9 en mars 2026), elle reste supérieure à son niveau observé au moment des dissolutions des gouvernements Bayrou et Lecornu I.

Toutefois, ces prévisions restent fragiles et dépendent grandement de la durée du blocage du détroit d'Ormuz. Si les conditions monétaires sont, pour l'heure, toujours favorables en France, l'enlisement du conflit au Moyen-Orient et les tensions inflationnistes qu'il génère pourraient plausiblement amener la BCE à rehausser ses taux au cours de l'année. Ces hausses de taux pourraient inciter les ménages à privilégier l'épargne à l'investissement ou la consommation.

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

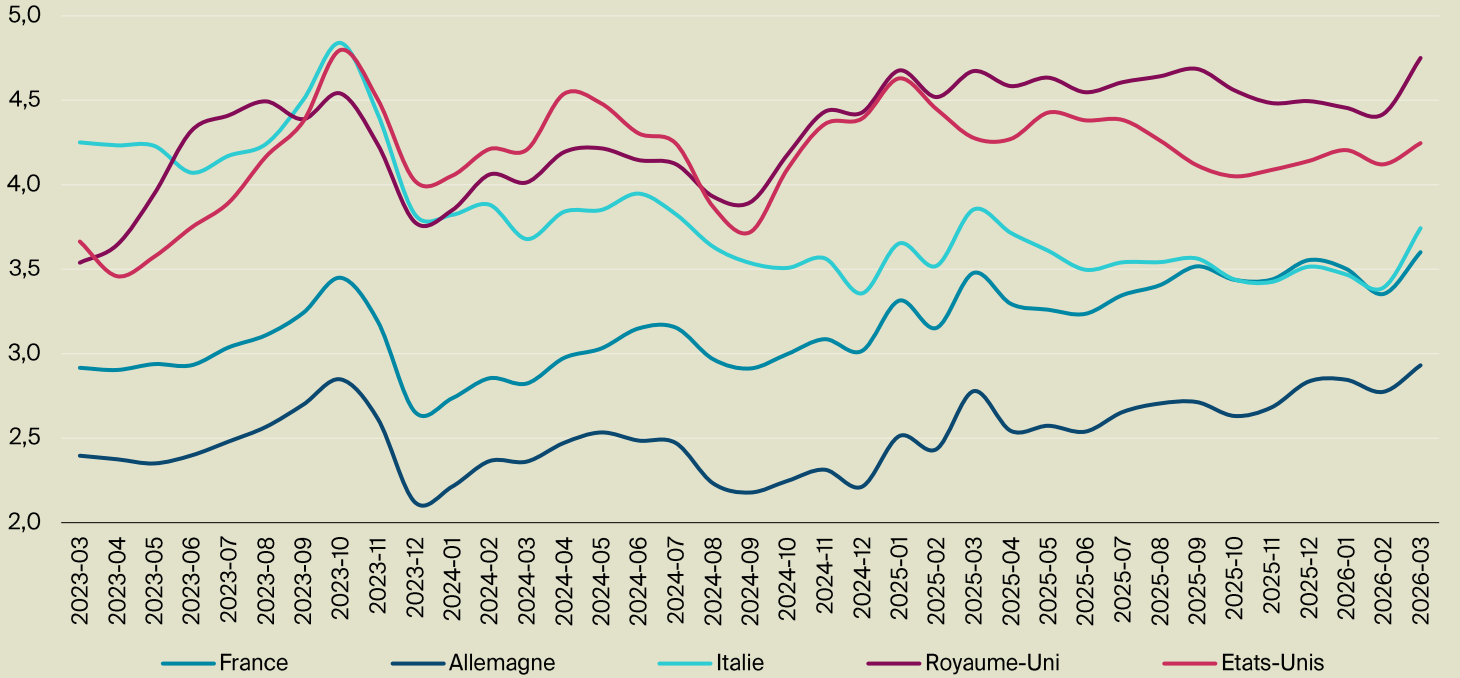
Une remontée des taux longs des économies de l'Occident

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. Le taux OAT de la France a ainsi atteint 3,8% à fin mars 2026, soit son plus haut niveau depuis 15 ans.

Ce phénomène de remontée des taux obligataires concerne toutefois la plupart des pays de l'Occident, et la France est moins concernée que d'autres économies. Par exemple, depuis le début du conflit au Moyen-Orient, les taux OAT du Royaume-Uni et de l'Italie ont augmenté de plus de 33 points de base contre 25 pour la France (évolution calculée sur la moyenne mensuelle). A ce propos, le taux italien est repassé au-dessus du taux français. Les Etats-Unis ont vu leur taux augmenter de 13 points de base, mais celui-ci est toujours largement supérieur à la France. Seule l'Allemagne, référence européenne voire mondiale, a mieux résisté que la France avec une hausse de seulement 15 points de base.

Les taux OAT des pays européens pourraient augmenter à l'avenir si le conflit au Moyen-Orient s'enlise. D.Trump a publiquement déclaré vouloir doubler les dépenses militaires américaines d'ici moins d'un an. Cette hausse de dépenses devrait contribuer à significativement augmenter le taux OAT des Etats-Unis. Un taux OAT plus élevé est aussi synonyme d'une meilleure rémunération pour les investisseurs, qui pourraient être ainsi incités à privilégier les titres de dette américaine à ceux des pays Européens. Par ce jeu, les prix des obligations des pays européens pourraient diminuer, provoquant dès lors une hausse de leurs taux OAT.

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 (Prévisions)	2027 (Prévisions)	2028 (Prévisions)
PIB France	+ 1,1 %	+ 0,9 %	+ 0,9 %	+ 0,8 %	+1,2 %
Taux de chômage	7,4 %	7,6 %	8,0 %	7,9 %	7,7 %
Créations nettes d'emplois ('000)	+ 229	+ 34	+ 16	+ 67	+ 126
Climat des affaires (fin de période)	95,0	98,7 (déc.)	96,9 (mar.)	-	-
Investissement des entreprises	-1,6 %	+ 0,3 %	+ 0,7 %	+ 1,5 %	+ 1,6 %
Défaillances d'entreprises ('000) – cumul 12 mois	65,7	68,6	69,4 (fév.)	-	-
Exportations	+ 2,4 %	+ 1,4 %	+ 3,5 %	+ 2,3 %	+2,9 %
Importations	- 1,3 %	+ 3,0 %	+ 0,7 %	+ 2,1 %	+2,4 %

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

02. Analyse du marché



Chiffres clés bureaux Grand Lyon au 1^{er} trimestre 2026



29 595 m²

DEMANDE PLACÉE
DE BUREAUX

- 34 % par rapport au T1 2025



95

NOMBRE DE
TRANSACTIONS

- 13 % par rapport au T1 2025



198 € / 212 €

LOYER MOYEN
SECONDE MAIN /
PREMIERE MAIN



20 %

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

Sources : Knight Frank, Cecim

Un 1^{er} trimestre à très faible intensité

1^{ER} TRIM. 2026

-34% **-46%**

Versus
T1 2025

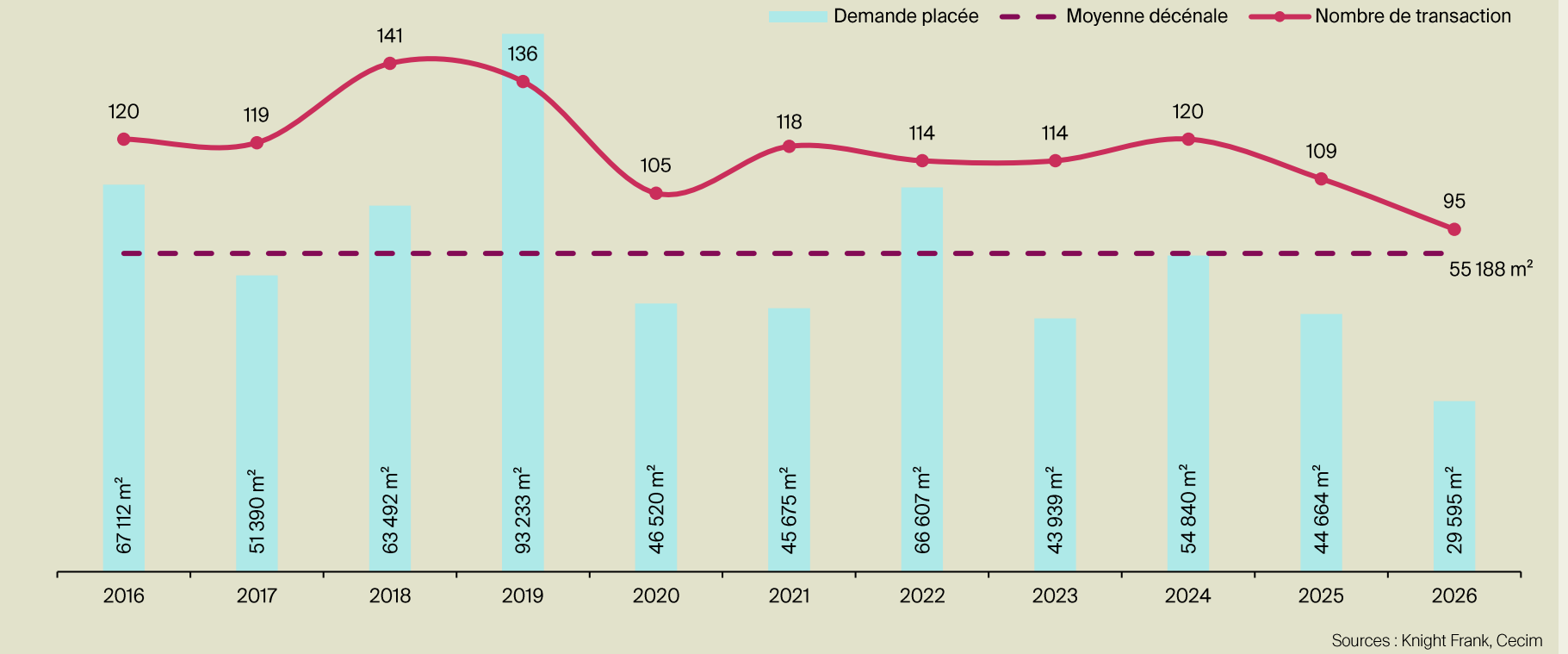
Versus
Moy. 2016-2025

Le marché des bureaux du Grand Lyon amorce 2026 sur une note particulièrement basse, avec une demande placée de **29 595 m²** au 1^{er} trimestre, en recul de **34% sur un an** et de **46% sous la moyenne décennale 2016-2025**. Dans un contexte macroéconomique incertain, les entreprises freinent ou reportent leurs projets immobiliers. Les 95 transactions enregistrées (-13% vs T1 2025) restent très concentrées sur les petites et moyennes surfaces. Le marché est dominé à 84% par la location (26 129 m²), tandis que les ventes s'effacent à 3 466 m² (-61% en volume vs T1 2025).

Géographiquement, la **Part-Dieu** conserve son leadership avec 20% des volumes, suivie du Carré de Soie/Grand Clément (17%) et Grand Lyon Nord-Ouest (12%) ; ces trois pôles captent à eux seuls la moitié du marché.

Les valeurs locatives restent stables, avec un loyer moyen de la seconde main à **198 €/m²/an** et de la première main à **212 €/m²/an**.

Demande placée de bureaux – Grand Lyon
1^{er} trimestre de chaque année



Un marché des bureaux lyonnais en retrait, dominé par la location

Données Locatives

Au 1er trimestre 2026

80

80 transactions
-14 % par rapport
au T1 2025

26 129

26 129 m²
-27 % par rapport
au T1 2025

84

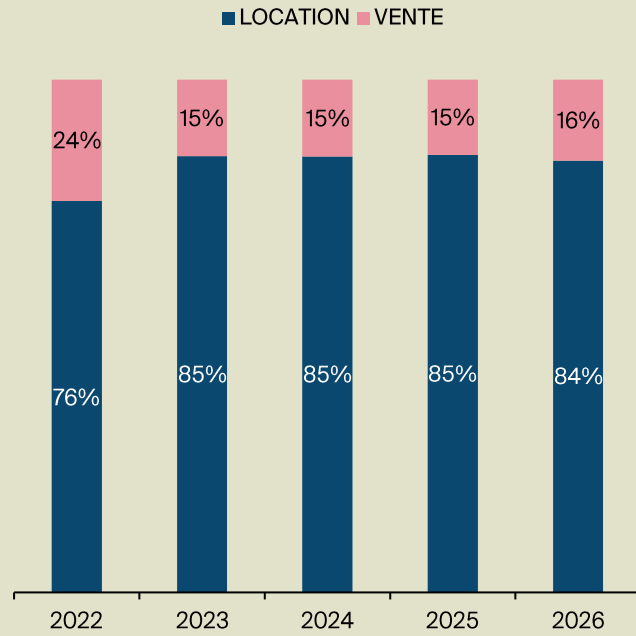
84 %
Part du locatif
sur le marché global

Sources : Knight Frank, Cecim

Demande placée Bureaux – Grand Lyon

Nature des transactions

1^{er} trimestre de chaque année



Données Ventes*

Au 1er trimestre 2026

15

15 transactions
-6 % par rapport
au T1 2025

3 466

3 466 m²
-61 % par rapport
au T1 2025

16

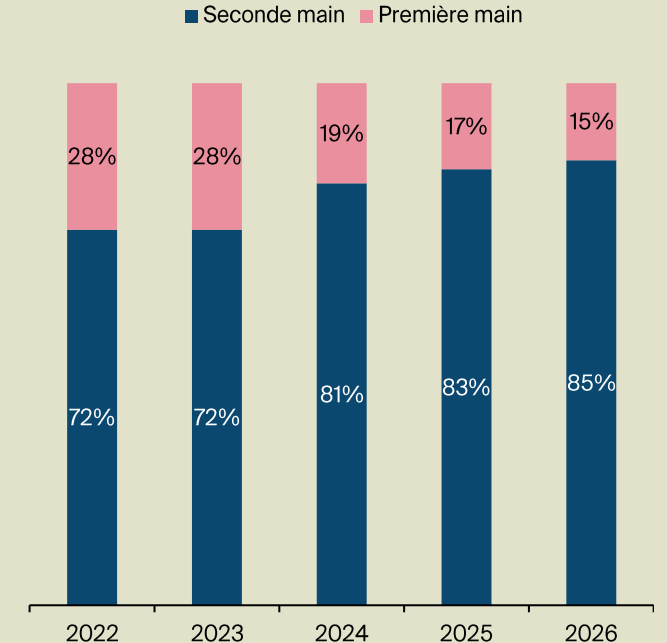
16 %
Part du locatif
sur le marché global

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

Demande placée Bureaux – Grand Lyon

Répartition 1^{ère} main + Restructuré / 2nde main

1^{er} trimestre de chaque année



Part Dieu conserve sa prédominance malgré un panier moyen en fort recul

Répartition géographique de la demande placée Bureaux – Grand Lyon
1^{er} trimestre 2026

- **Part-Dieu**
20%

- **Carré de Soie / Grand Clément**
17%

- **Presqu'île Nord**
7%

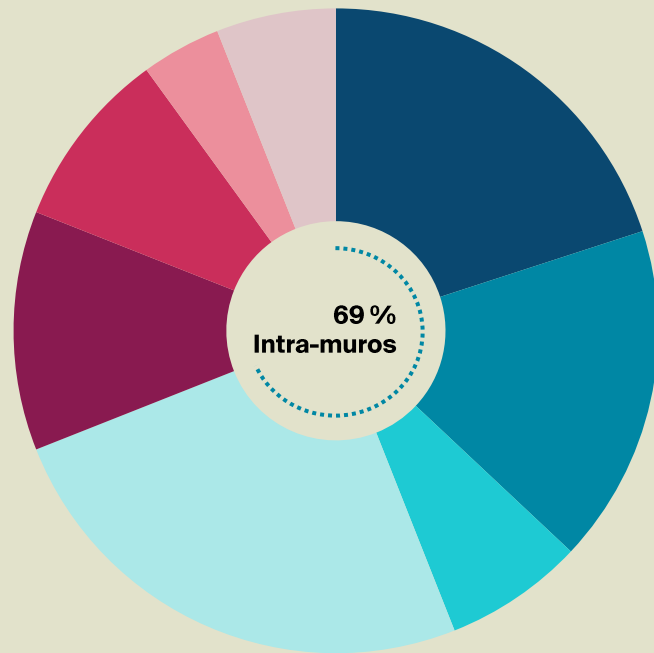
- **Autres_Intra-Muros**
25%

- **Grand Lyon Nord Ouest**
12%

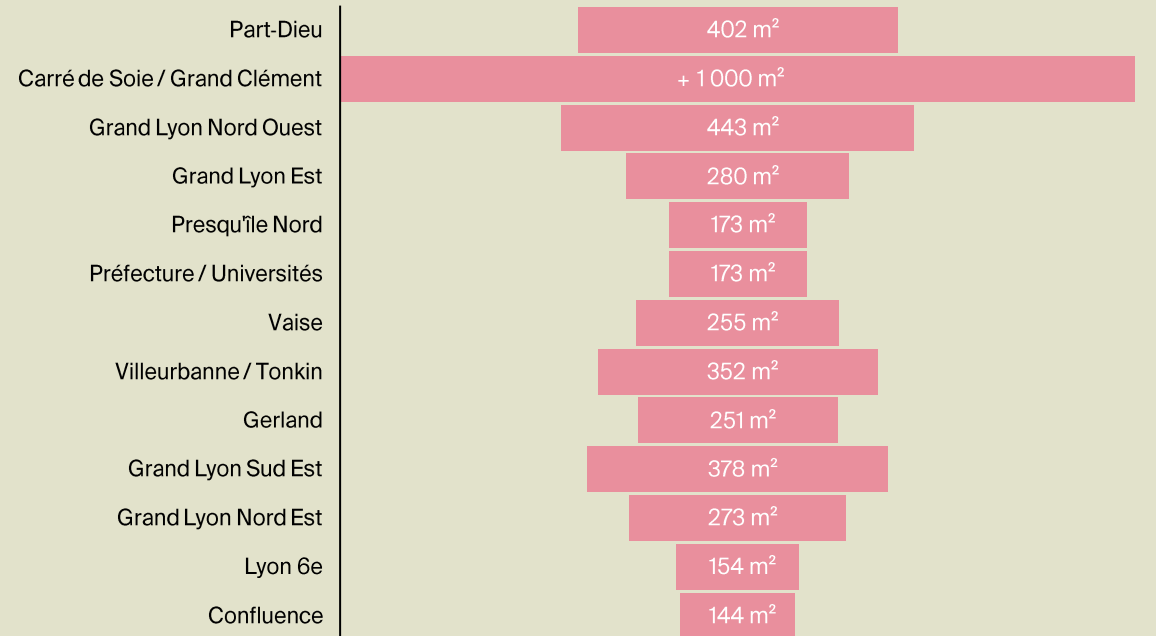
- **Grand Lyon Est**
9%

- **Grand Lyon Sud Est**
4%

- **Autres**
6%



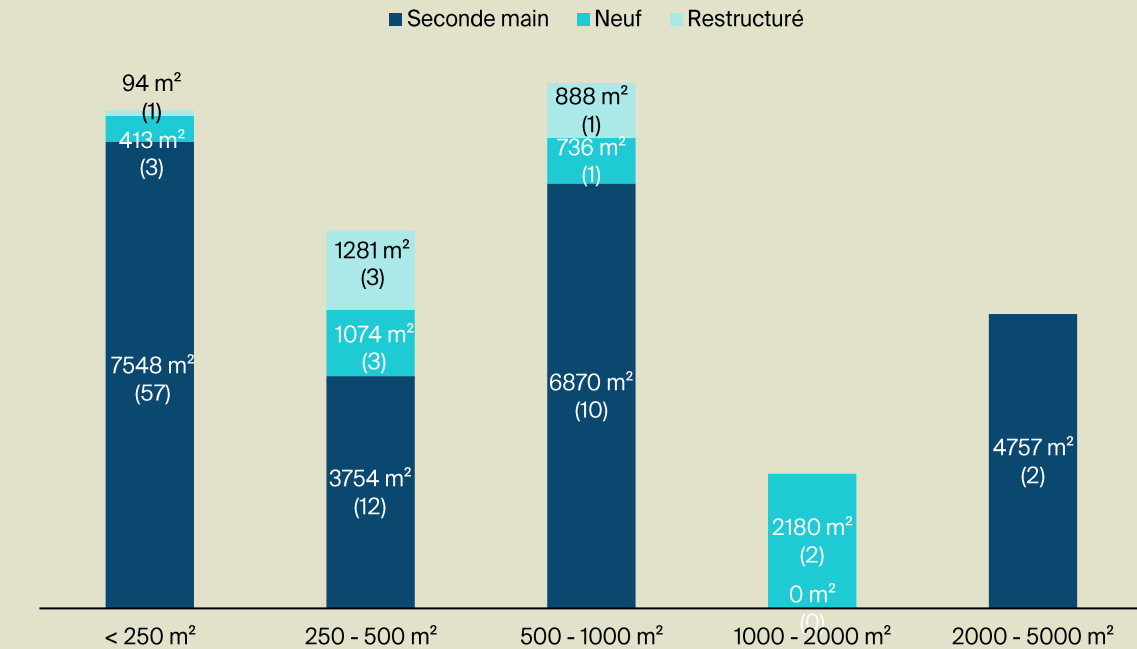
Taille moyenne des transactions bureaux Grand Lyon –
1^{er} trimestre 2026*



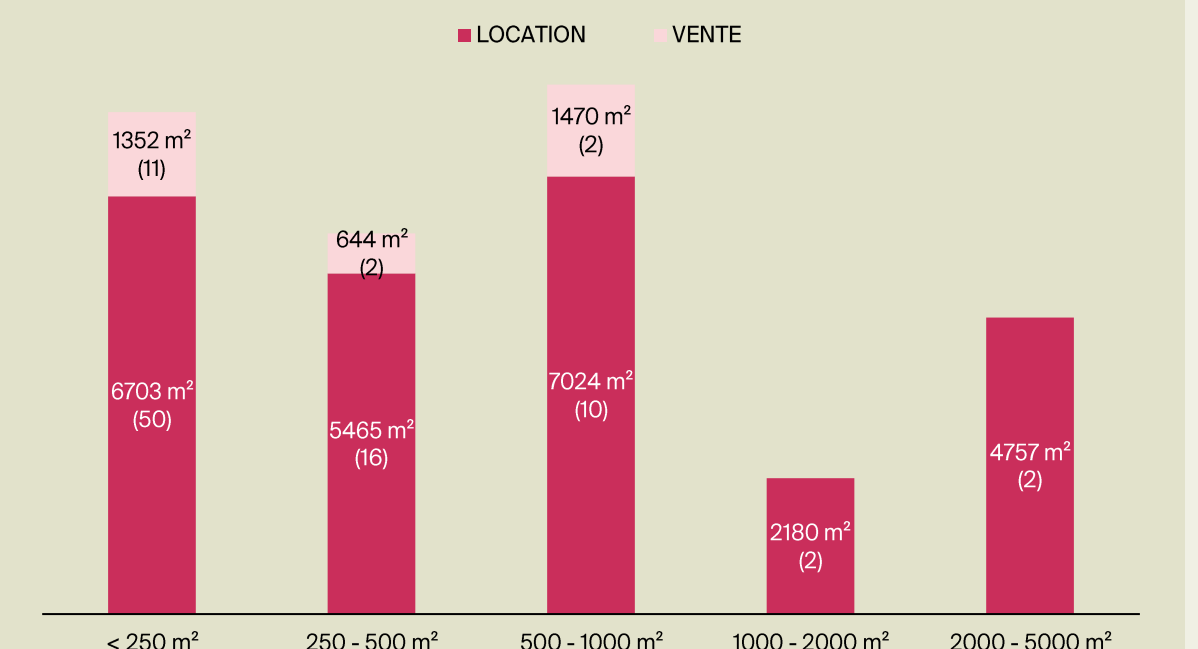
* Les secteurs sont triés par volume global de transactions au 1^{er} trimestre 2026 - Sources : Knight Frank, Cecim

Les transactions concentrées sur les petites et moyennes surfaces

Demande placée de bureaux – Grand Lyon 1^{er} trimestre 2026
Ventilation par qualité et tranche de surface

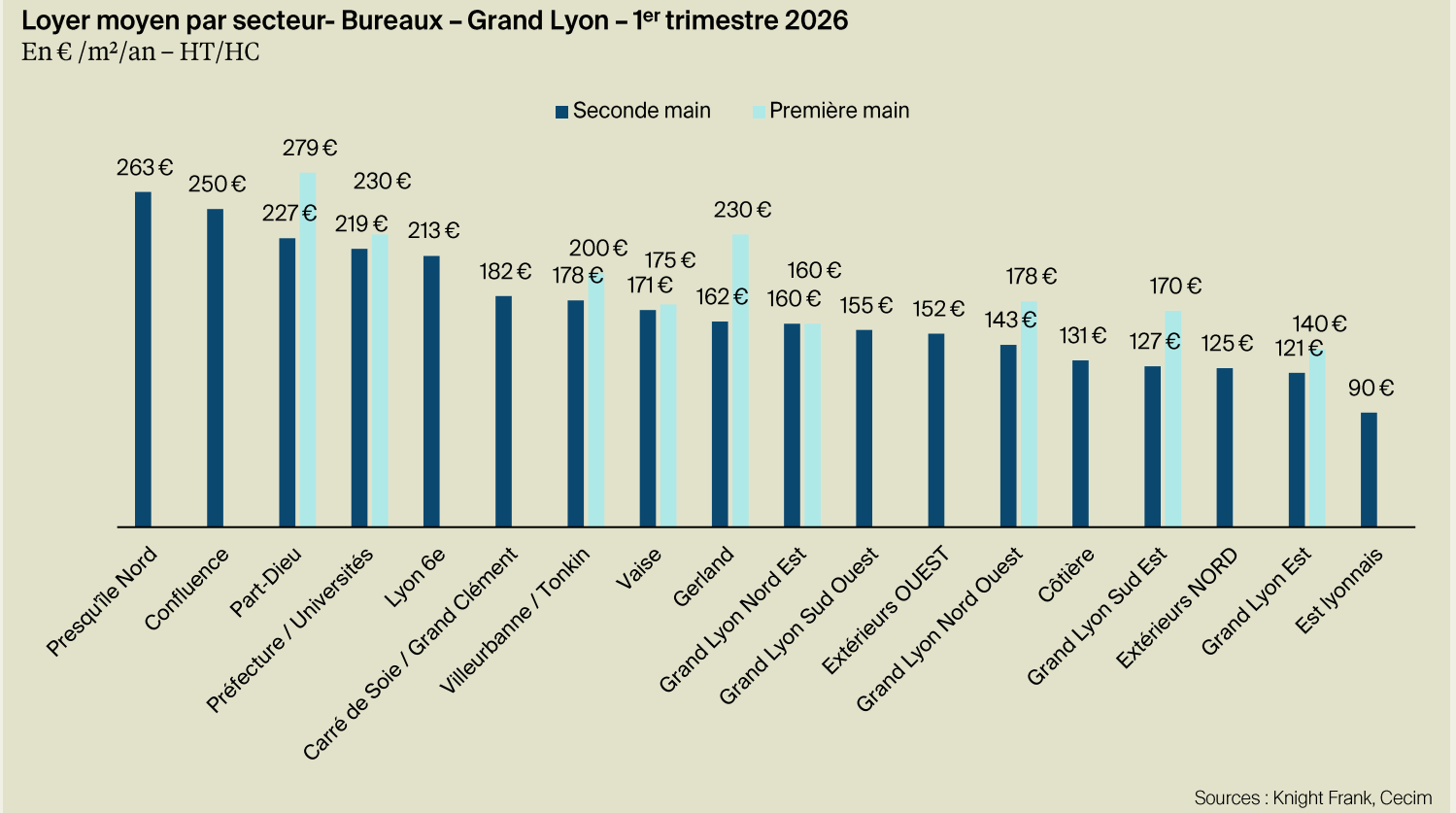
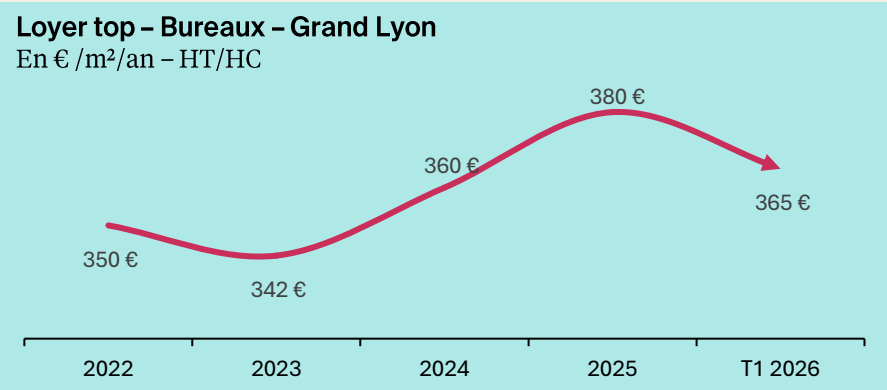
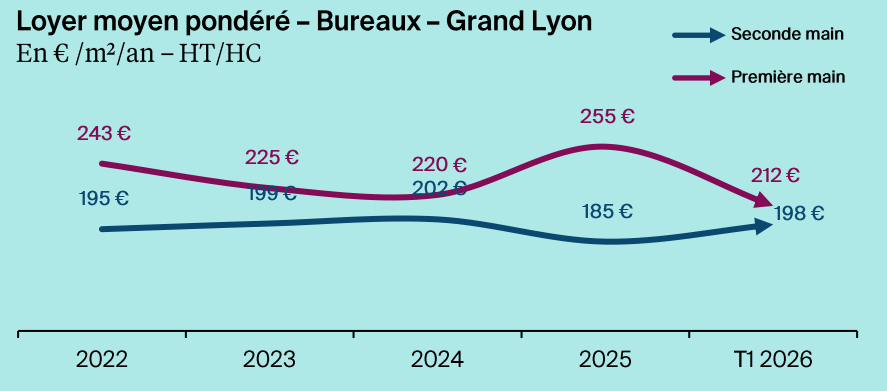


Demande placée de bureaux – Grand Lyon 1^{er} trimestre 2026
Ventilation par nature et tranche de surface



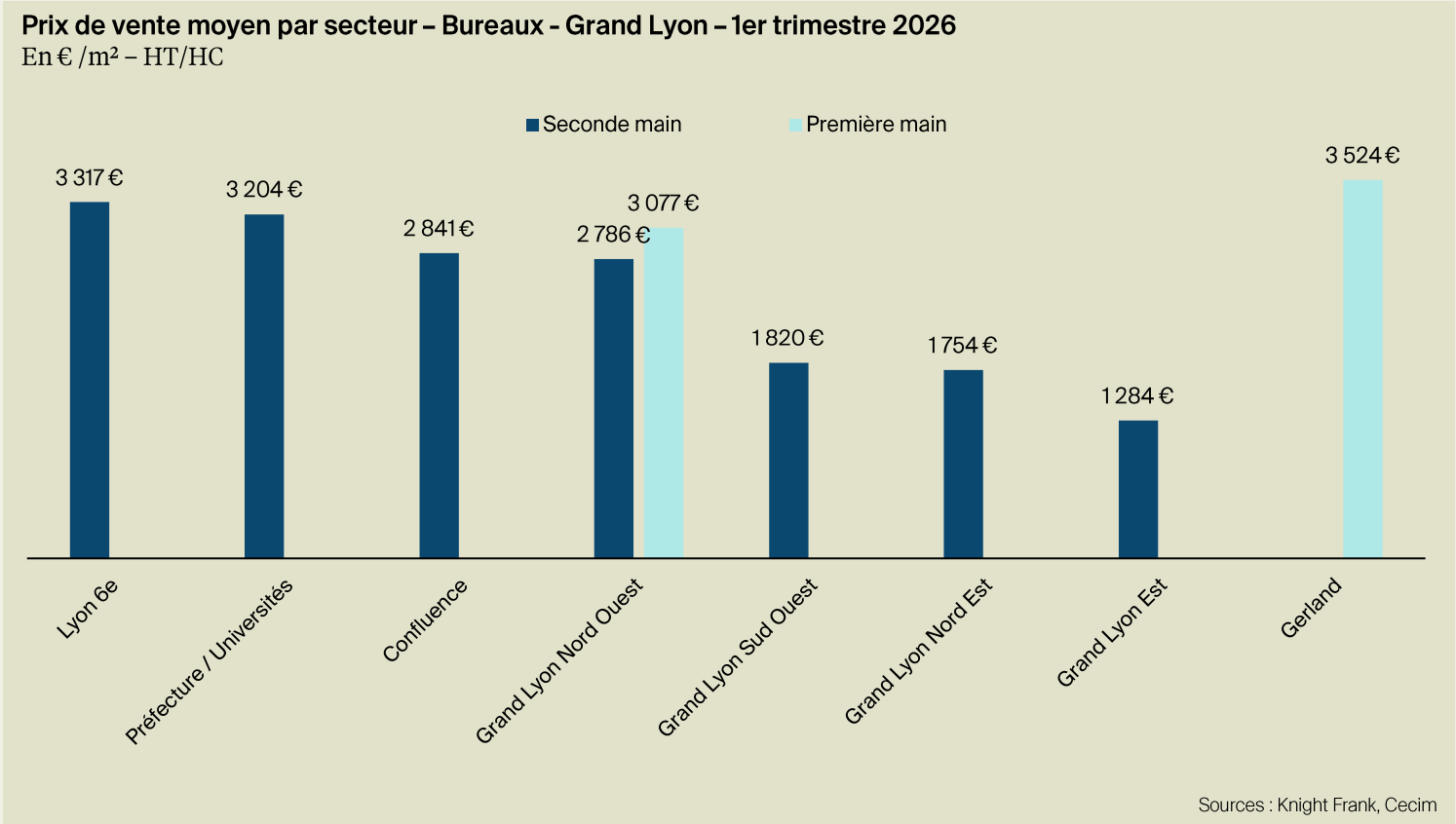
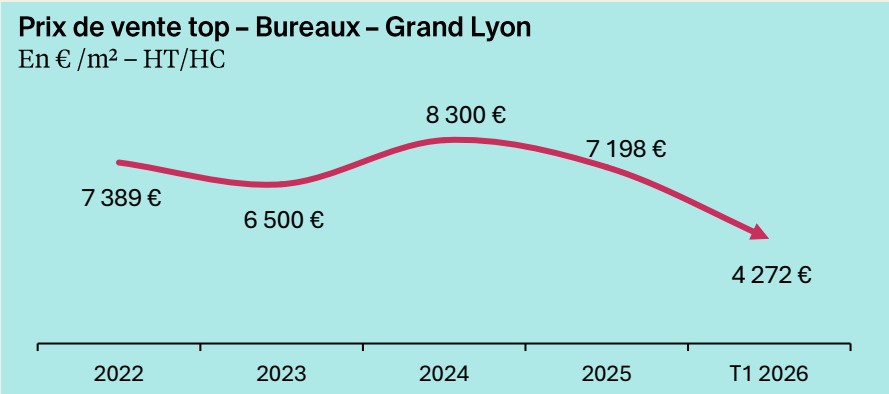
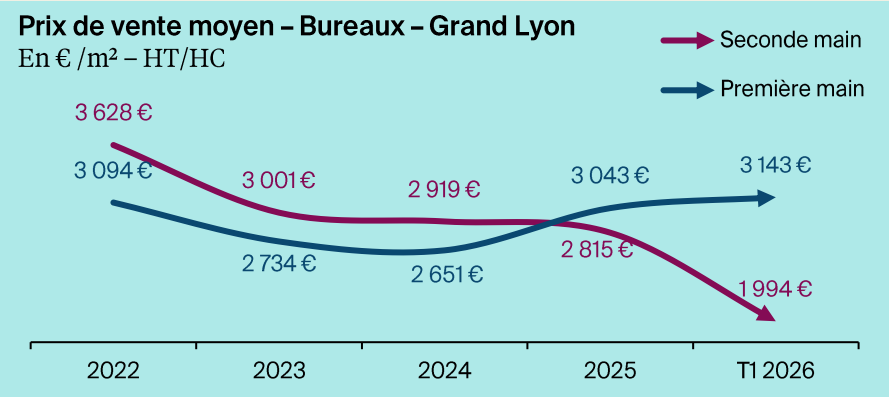
Sources : Knight Frank, Cecim

Ajustement des valeurs locatives de la première main



Résilience des valeurs vénales de la première main

Correction conjoncturelle de la seconde main



03. Contacts

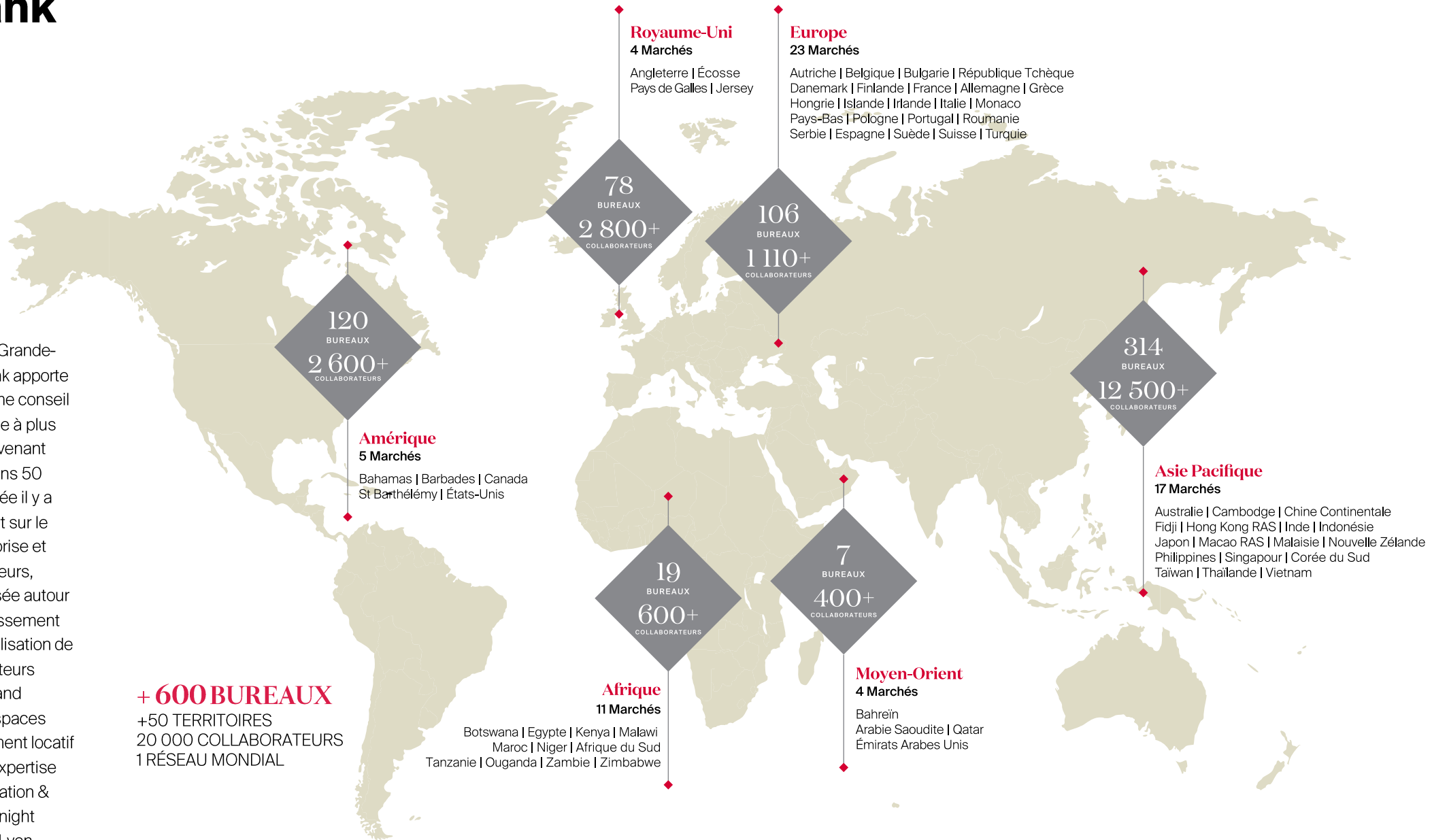


Knight Frank

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 Trim. 2026 | Avril 2026



Le marché de l'investissement en France |
1er Trim. 2026 | Mai 2026



Le marché de la logistique | 4ème
Trimestre 2025 | Février 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

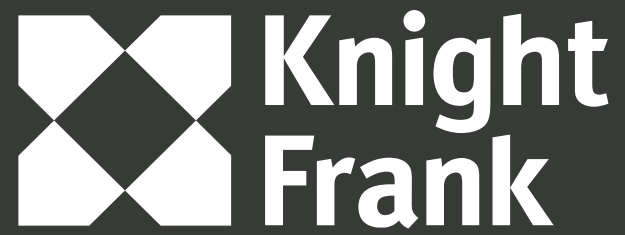
antoine.rudigoz@fr.knightfrank.com



Quentin ZAVAGNO
Junior data analyst

+33 (0)4 72 69 03 03

documentalistelyon@fr.knightfrank.com



**Knight
Frank**