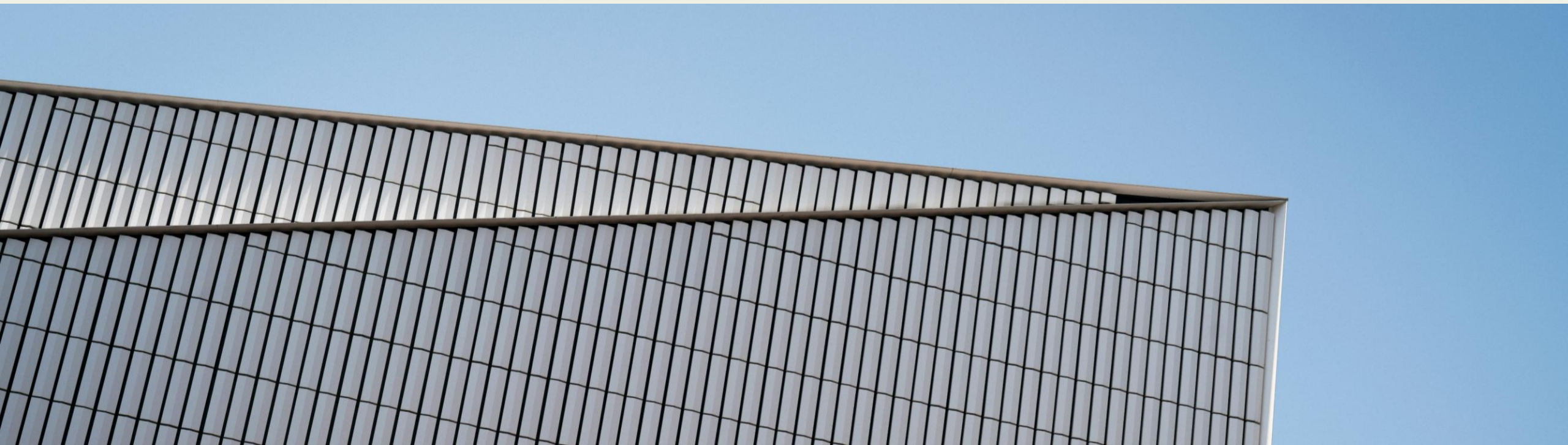


# Le marché des locaux d'activités Grand Lyon

1<sup>er</sup> Trim. 2026

Locaux d'activités

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

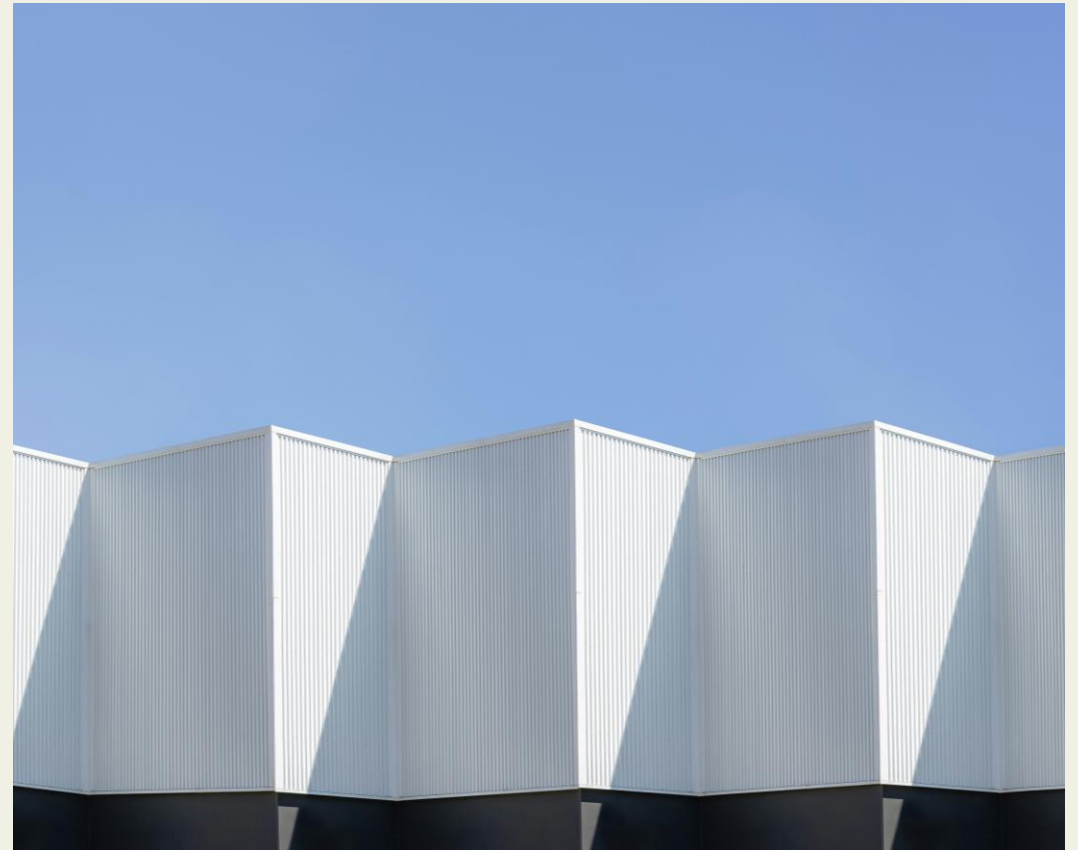


---

# Sommaire

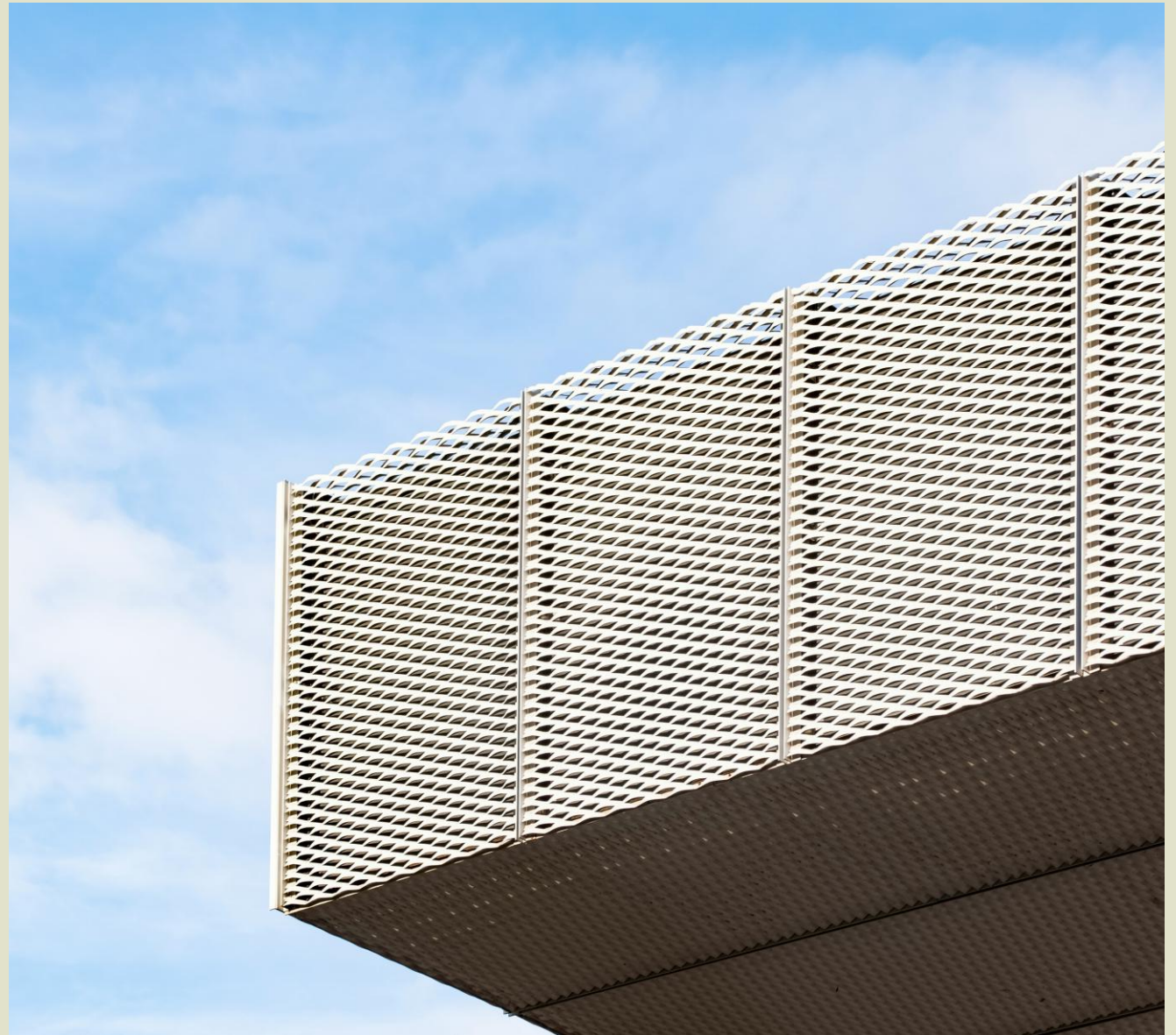
---

- |                                |       |
|--------------------------------|-------|
| 01. <u>Contexte économique</u> | p. 03 |
| 02. <u>Analyse du marché</u>   | p. 07 |
| 03. <u>Contacts</u>            | p. 15 |



---

# 01. Contexte économique



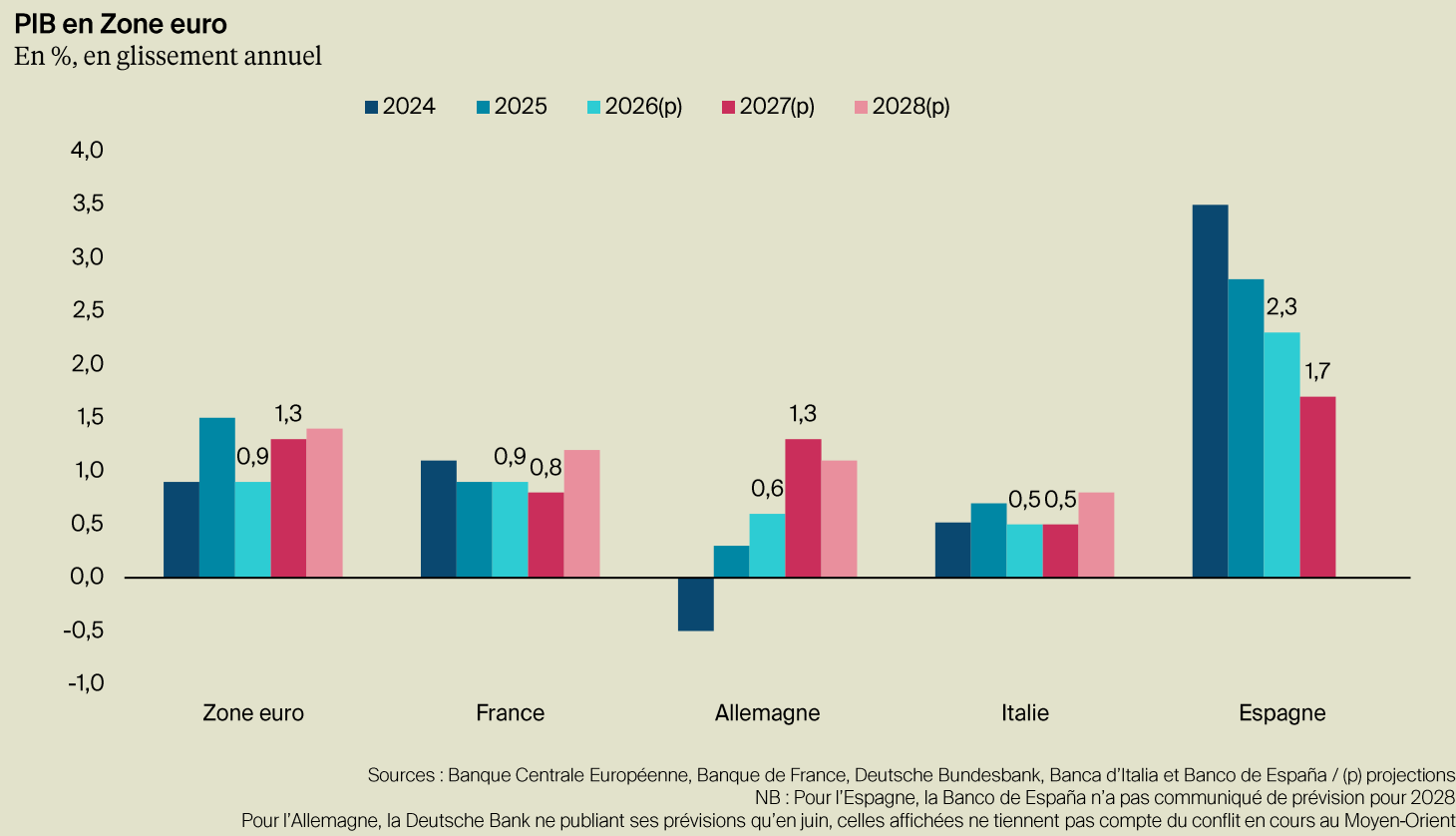
# La France moins pénalisée que ses voisins face à la guerre au Moyen-Orient

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.



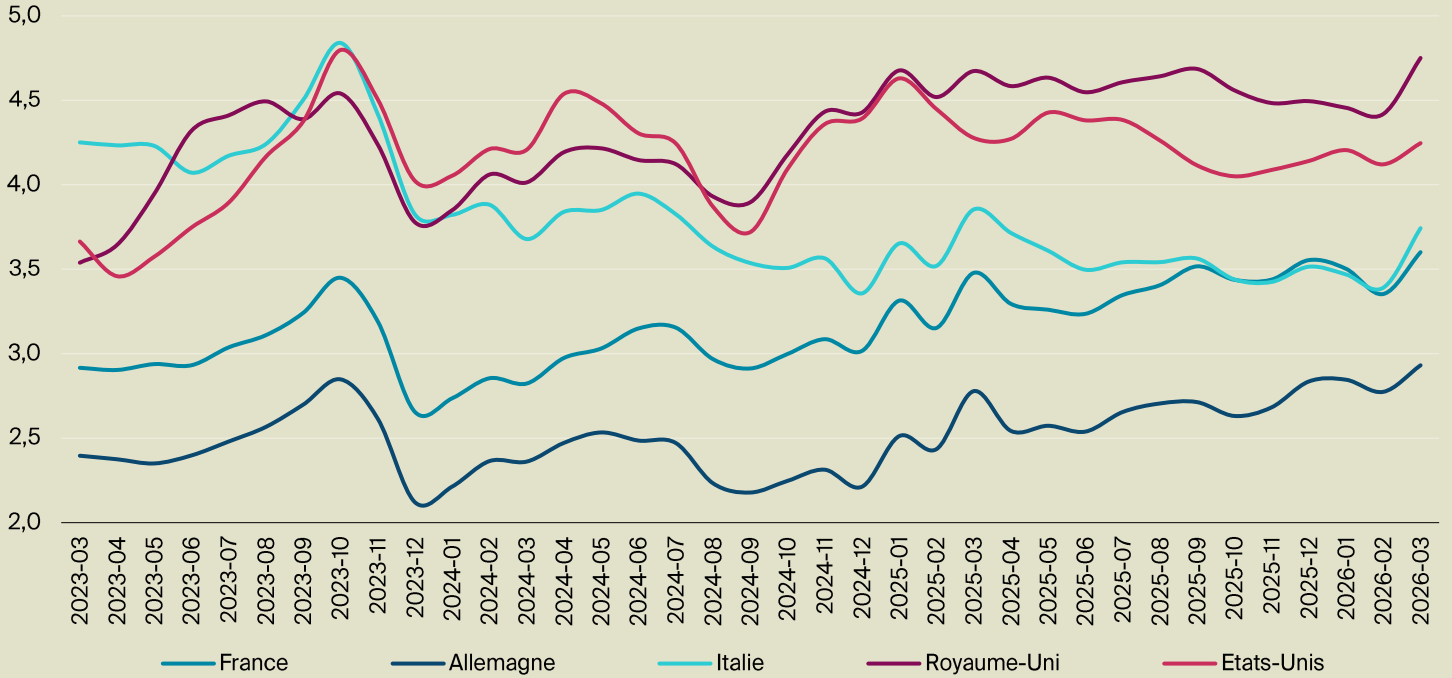
# Une remontée des taux longs des économies de l'Occident

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

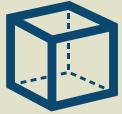
---

# 02. Analyse du marché

---



# Chiffres clés des locaux d'activités Grand Lyon au 1<sup>er</sup> trimestre 2026



54 263 m<sup>2</sup>

DEMANDE PLACÉE  
D'ACTIVITÉ

- 5 % par rapport au T1 2025



58

NOMBRE DE  
TRANSACTIONS

- 35 % par rapport au T1 2025



83 € / 100 €

LOYER MOYEN  
SECONDE MAIN /  
PREMIERE MAIN



28 %

PART DE NORD ISÈRE  
DANS LA DEMANDE  
PLACEE GRAND LYON

Sources : Knight Frank, Cecim

# Un volume stable en surface, mais une chute du nombre d'opérations

1<sup>ER</sup> TRIM. 2026

**-5%**      **-35%**

Versus  
T1 2025

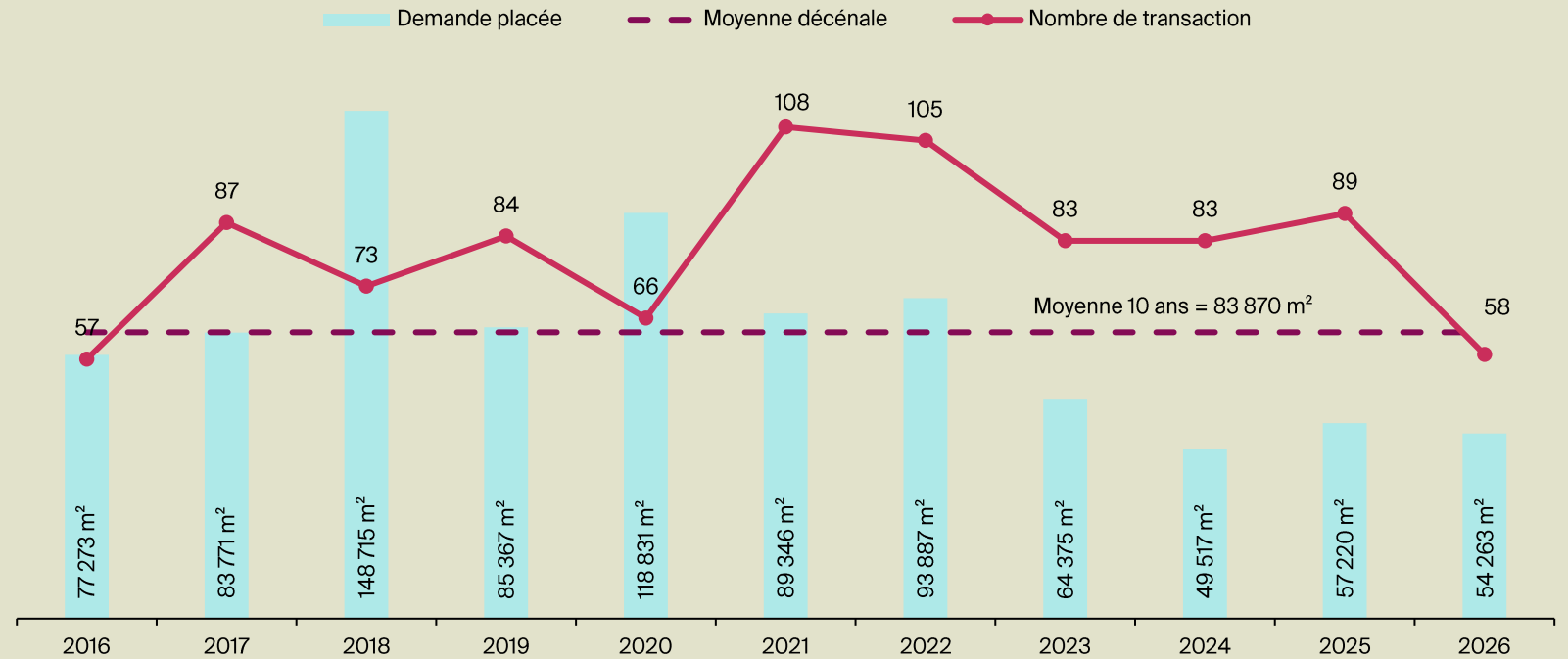
Versus  
Moy. 2016-2025

Le marché des locaux d'activités du Grand Lyon débute 2026 sur un rythme assez faible, avec une demande placée de **54 263 m<sup>2</sup>** en 58 opérations au 1<sup>er</sup> trimestre. Si le recul en volume reste limité à **-5% par rapport au T1 2025**, le nombre de transactions chute bien plus fortement (**-35%**) : ce paradoxe s'explique par le poids de 6 grandes transactions qui concentrent, à elles seules, 30% du volume total, faisant mécaniquement bondir le panier moyen à **1 059 m<sup>2</sup>/transaction**, soit le double de la moyenne de 2025 (548 m<sup>2</sup>). Le marché reste nettement en dessous de sa moyenne décennale (-35%). Dans un contexte fragilisé par le conflit au Moyen-Orient et la remontée des taux OAT à 3,8%, les entreprises restent prudentes sur leurs décisions immobilières.

Le marché est partagé entre location (64%, soit 28 219 m<sup>2</sup> sur 37 transactions) et vente (36%, soit 26 044 m<sup>2</sup> sur 21 transactions). Géographiquement, le **territoire Nord Isère** domine avec 28% des volumes (15 433 m<sup>2</sup>), suivi du Grand Lyon Est à 20% (10 636 m<sup>2</sup>) et du Grand Lyon Nord-Est à 18% (9 831 m<sup>2</sup>) — ces trois pôles captant 66% du marché cumulé.

Les valeurs locatives restent stables, avec un loyer moyen seconde main à **83 €/m<sup>2</sup>/an** et première main à **100 €/m<sup>2</sup>/an**.

Demande placée d'activité – Grand Lyon  
1<sup>er</sup> trimestre de chaque année



Sources : Knight Frank, Cecim

# Une répartition location/vente stable, Un recul persistant de la première main

## Données Locatives Au 1er trimestre 2026

**37**

**37 transactions**  
-34 % par rapport  
au T1 2025

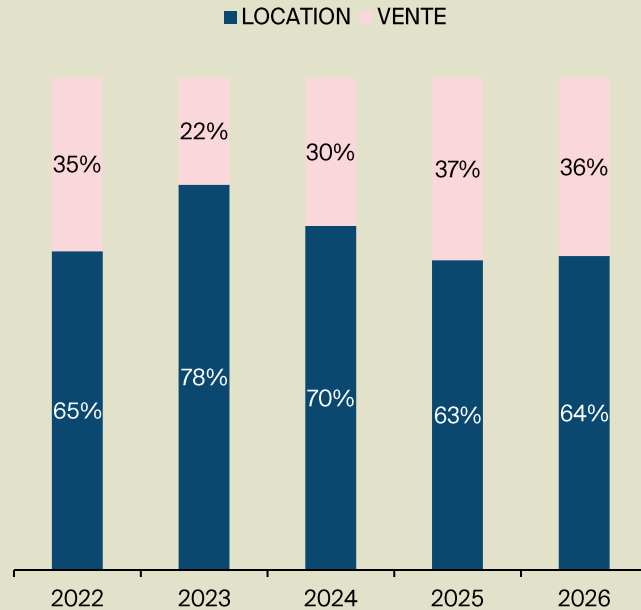
**28 219**

**28 219 m<sup>2</sup>**  
-15 % par rapport  
au T1 2025

**64**

**64 %**  
Part du locatif dans  
le marché global

## Demande placée Activité – Grand Lyon Nature des transactions 1<sup>er</sup> trimestre de chaque année



## Données Ventes Au 1er trimestre 2026

**21**

**21 transactions**  
-36 % par rapport  
au T1 2025

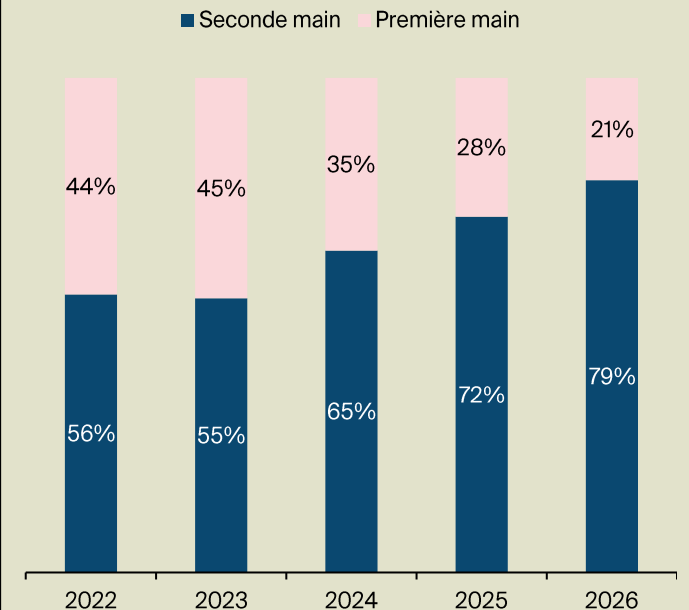
**26 044**

**26 044 m<sup>2</sup>**  
+8 % par rapport  
au T1 2025

**36**

**36 %**  
Part des ventes dans  
le marché global

## Demande placée Activité – Grand Lyon Répartition 1<sup>ère</sup> main + Restructuré / 2<sup>nd</sup>e main 1<sup>er</sup> trimestre de chaque année



Sources : Knight Frank, Cecim

# Le secteur Nord Isère en tête, un marché porté par plusieurs grandes opérations

Répartition géographique de la demande placée Bureaux – Grand Lyon  
1<sup>er</sup> trimestre 2026

- **Territoire Nord Isère**  
28%

---

- **Grand Lyon Est**  
20%

---

- **Grand Lyon Nord-Est**  
18%

---

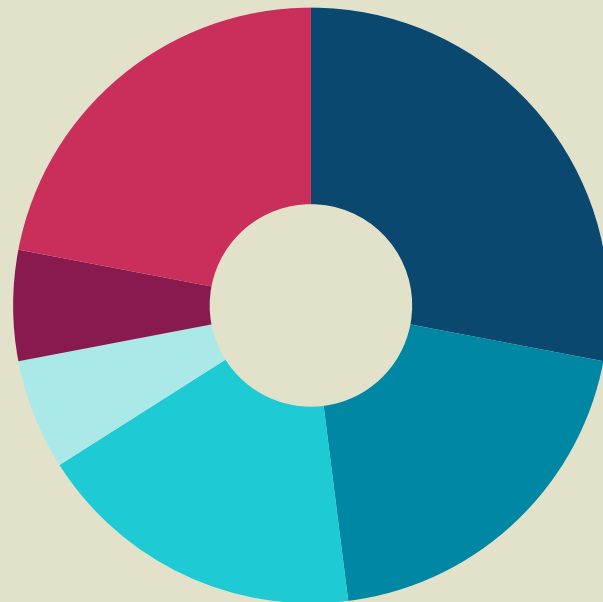
- **Est Lyonnais**  
6%

---

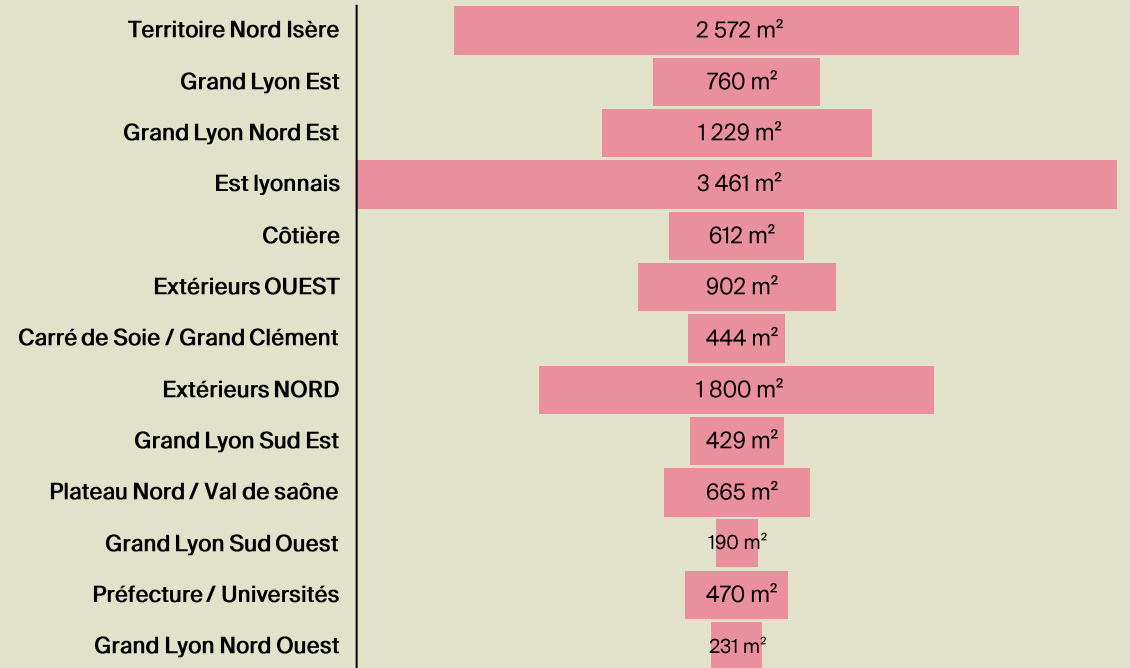
- **Cotière**  
6%

---

- **Autres**  
22%



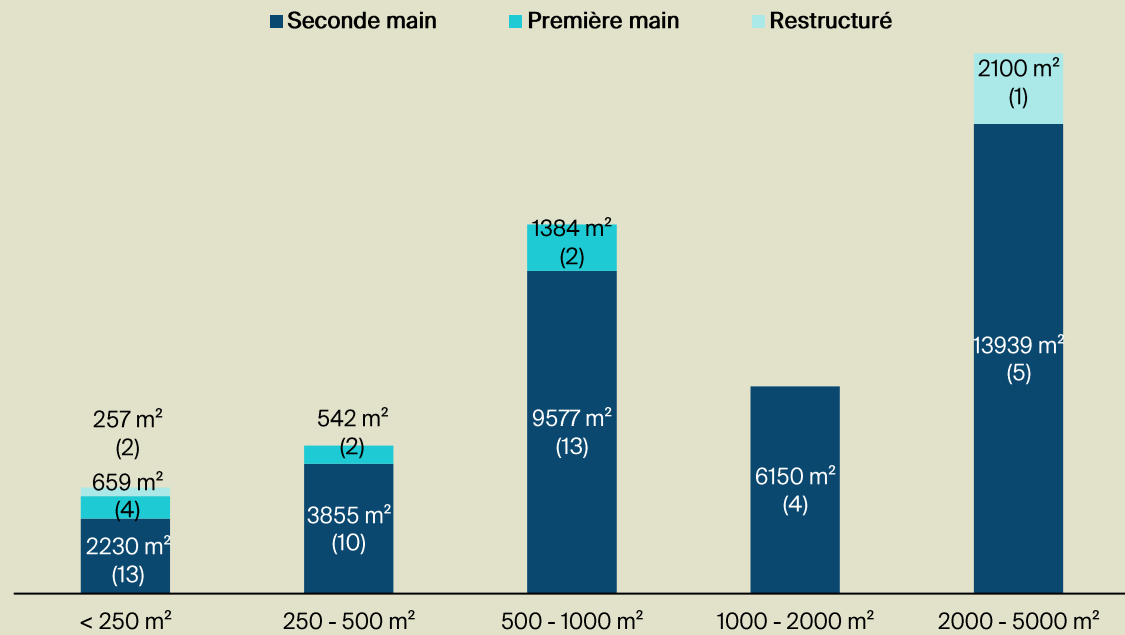
Taille moyenne des transactions bureaux Grand Lyon – 1<sup>er</sup> trimestre 2026\*



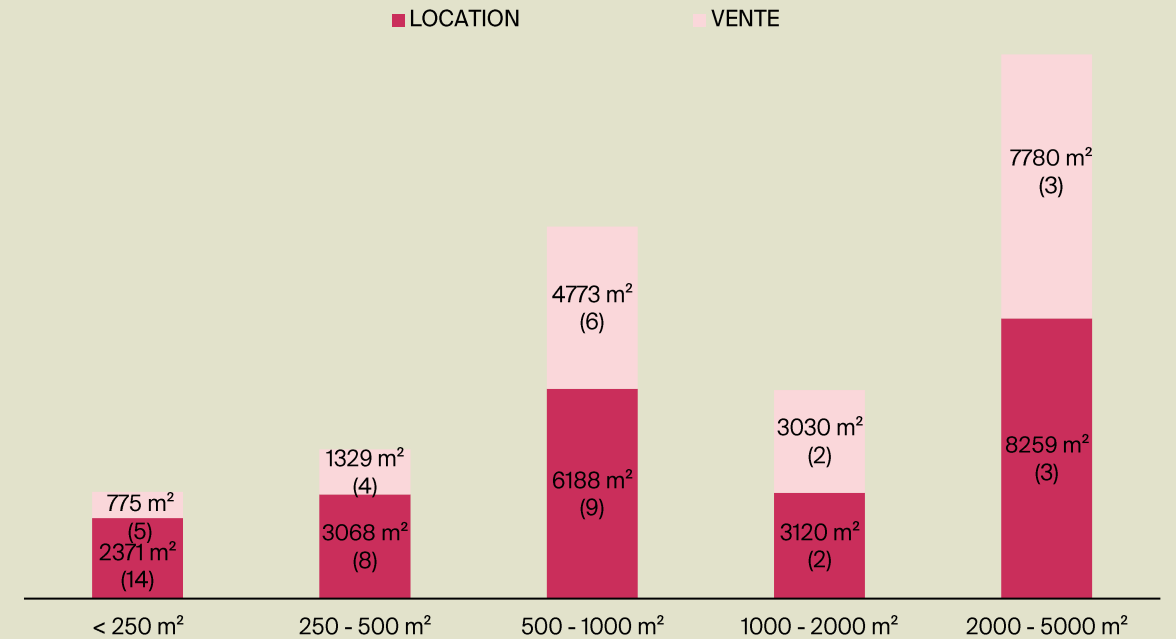
\* Les secteurs sont triés par volume global de transactions au 1<sup>er</sup> trimestre 2026 Sources : Knight Frank, Cecim

# Le poids des grandes unités dans un marché peu actif

Demande placée d'activité – Grand Lyon 1<sup>er</sup> trimestre 2026  
Ventilation par qualité et tranche de surface



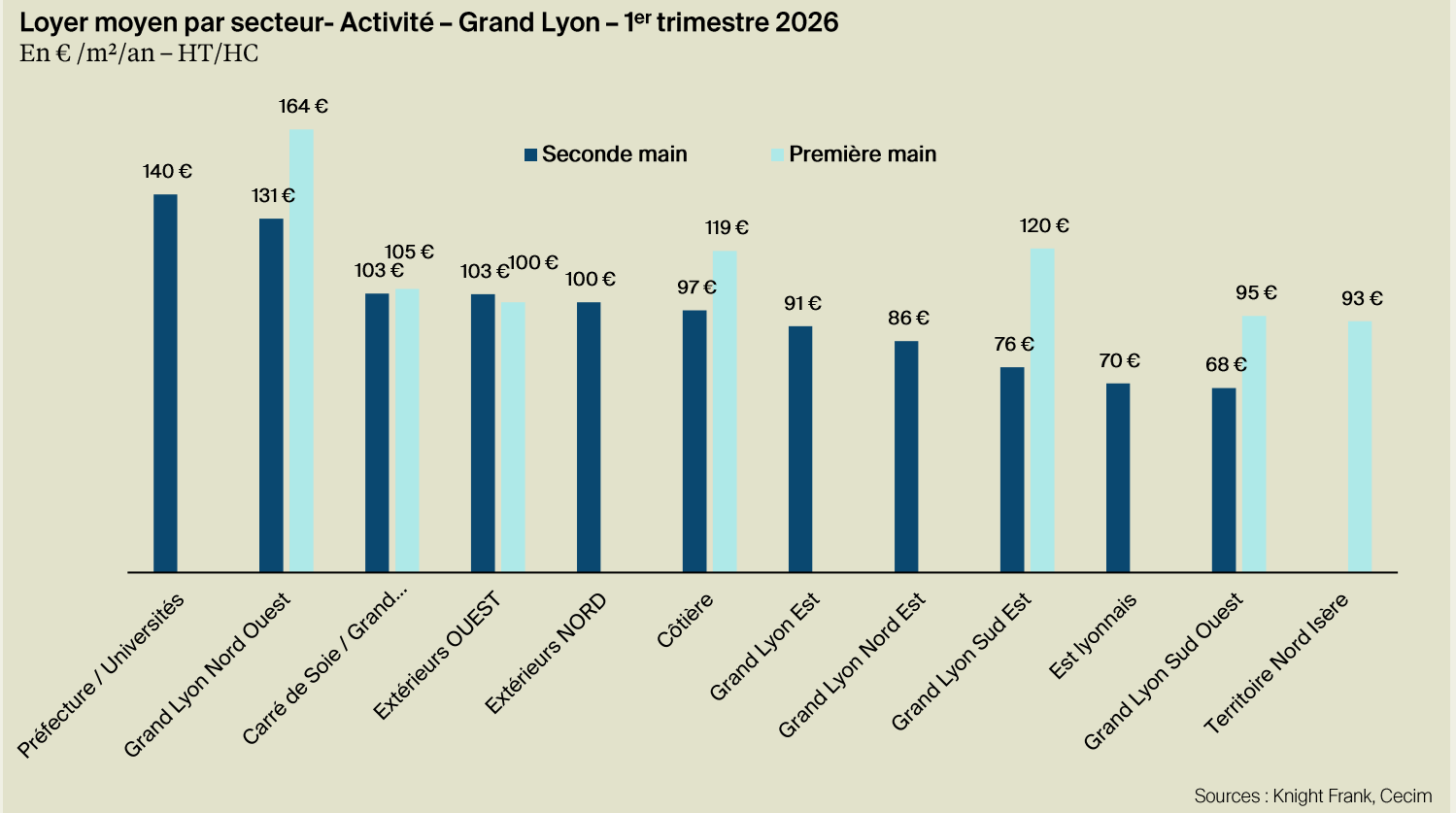
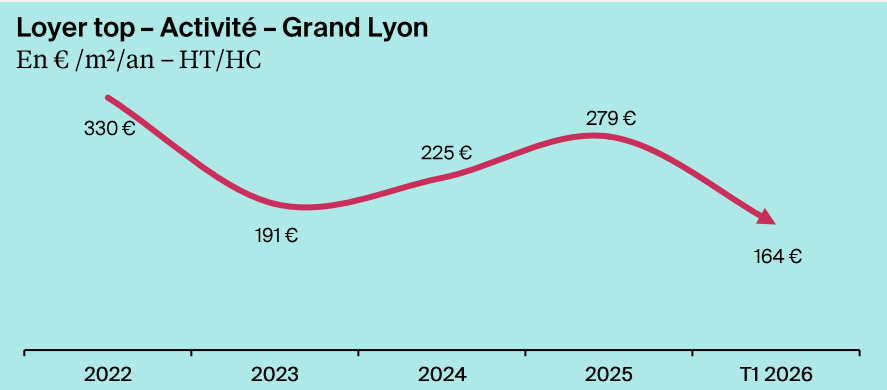
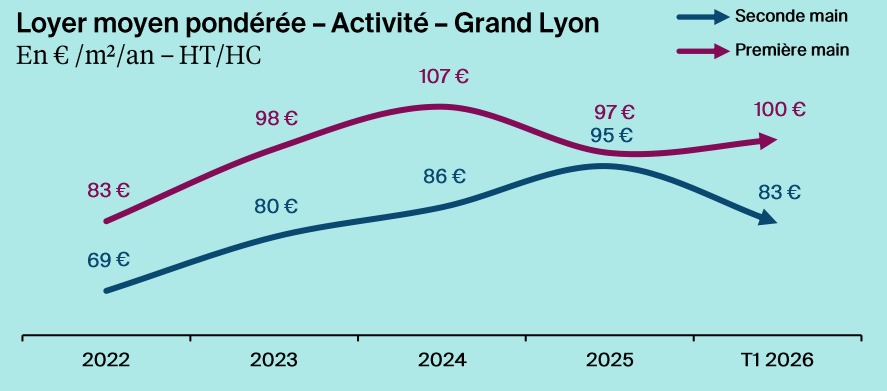
Demande placée de activité – Grand Lyon 1<sup>er</sup> trimestre 2026  
Ventilation par nature et tranche de surface



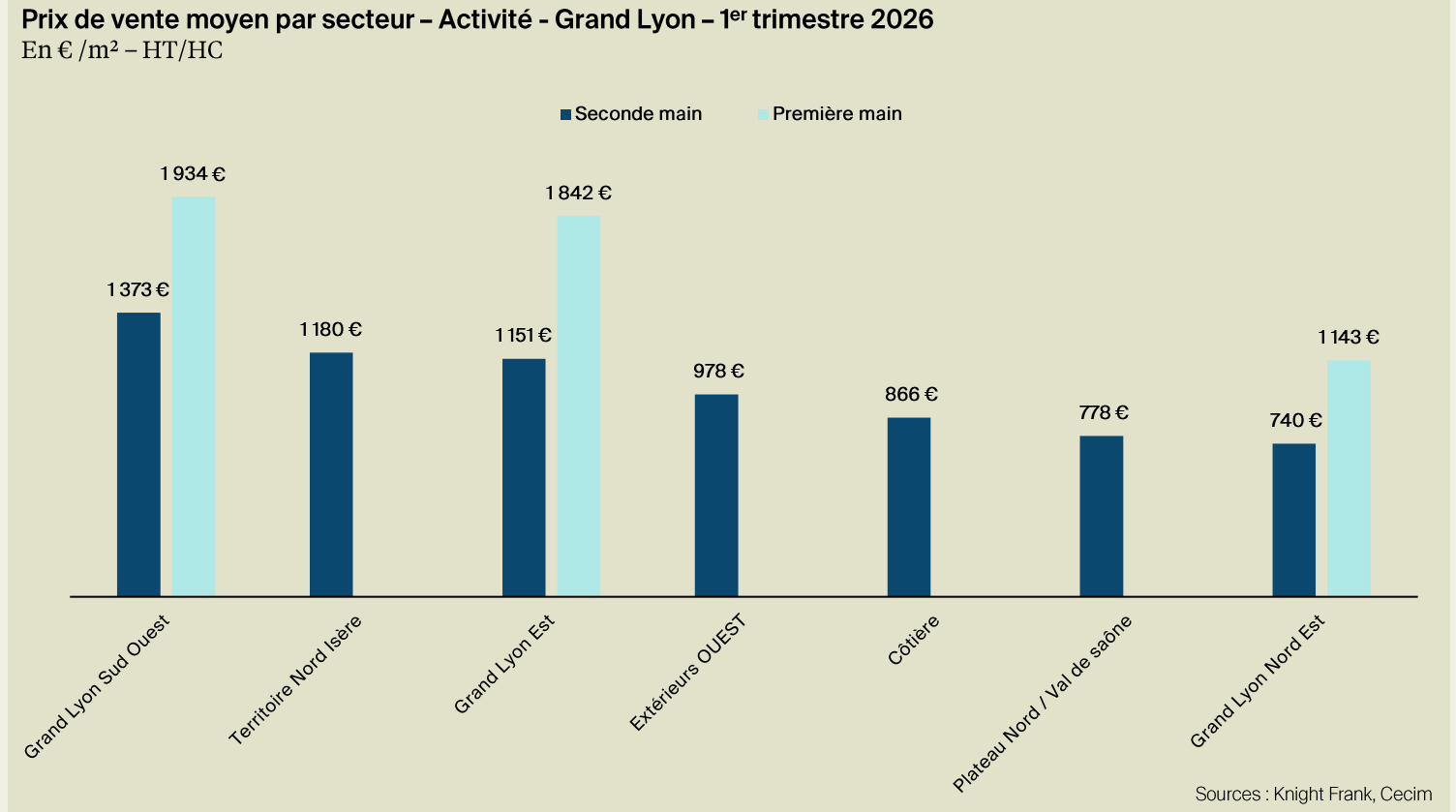
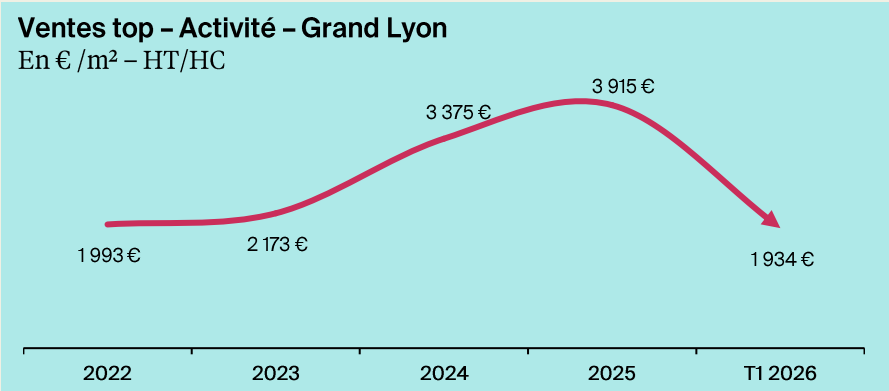
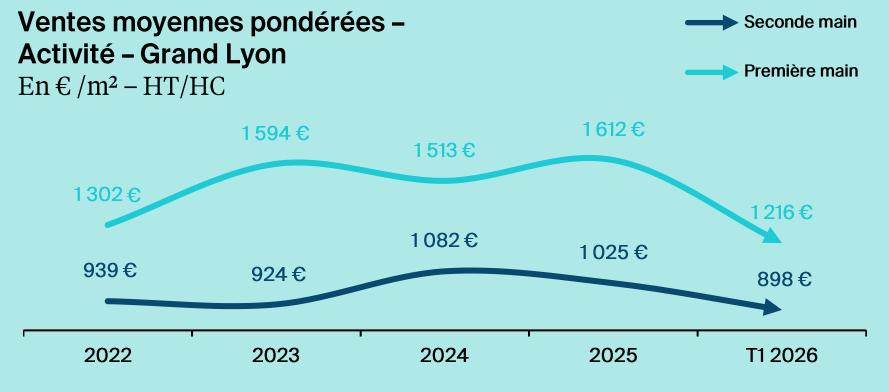
Sources : Knight Frank, Cecim

# Rééquilibrage des loyers de seconde main

## Rattrapage du neuf et restructuré



# Forte correction des prix du neuf Ajustement de ceux de seconde main



---

# 03. Contacts

---

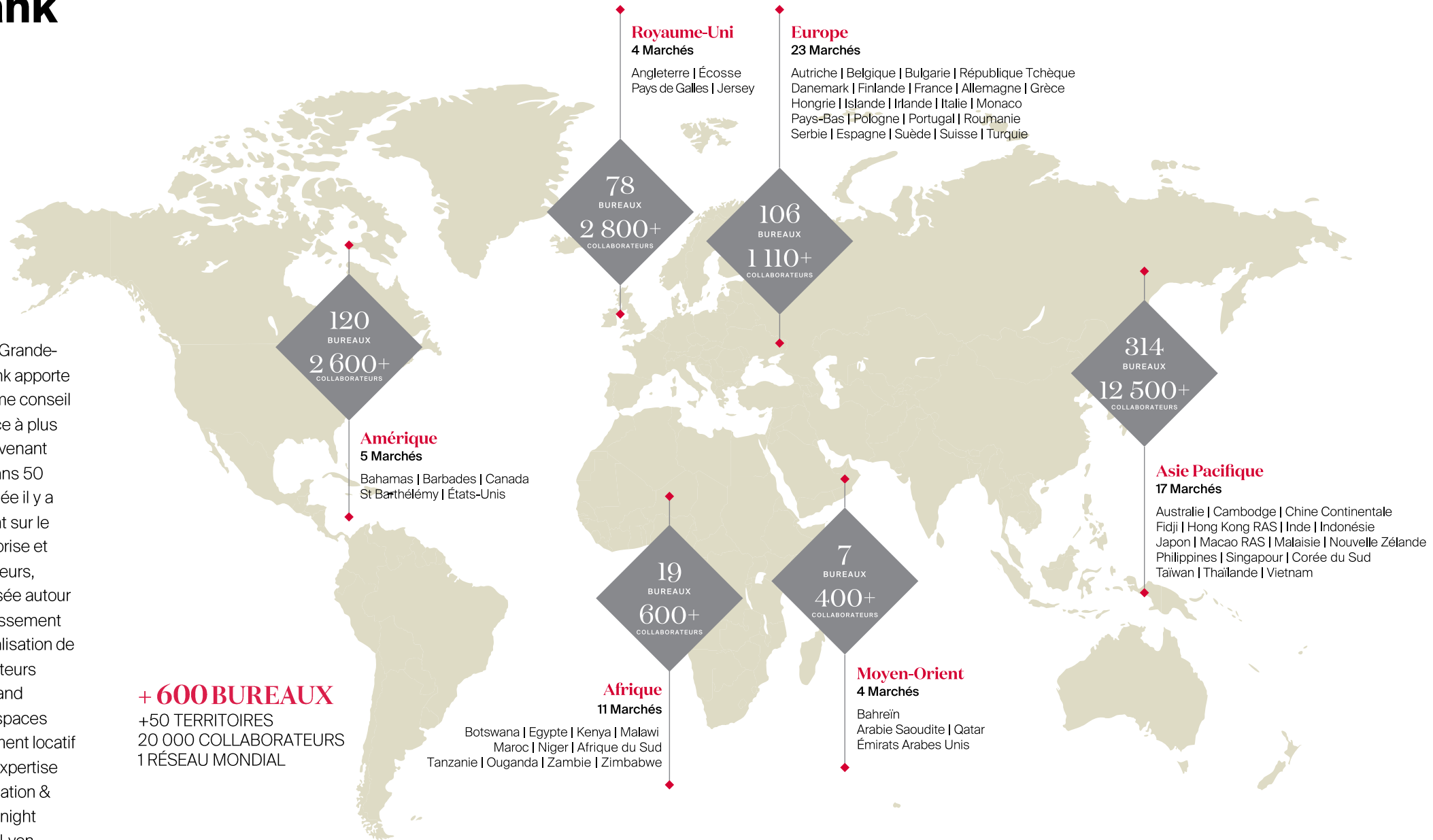


# Knight Frank

## 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

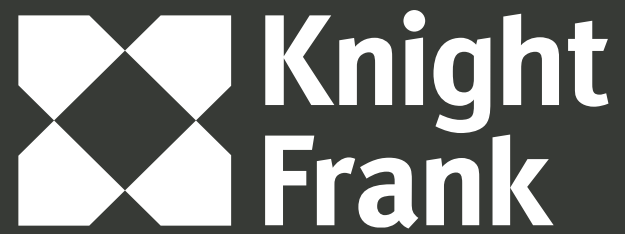
Antoine.rudigoz@fr.knightfrank.com



**Quentin ZAVAGNO**  
Junior data analyst

+33 (0)4 72 69 03 03

documentalistelyon@fr.knightfrank.com



**Knight  
Frank**