Le marché des bureaux du Grand Lyon

3ème Trimestre 2026	Bureaux	knightframank.fr/etudes/



Sommaire

01. Contexte économique p. 03

02. Analyse du marché p. 07

03. Définitions p. 15

04. Contacts p. 17



01. Contexte économique



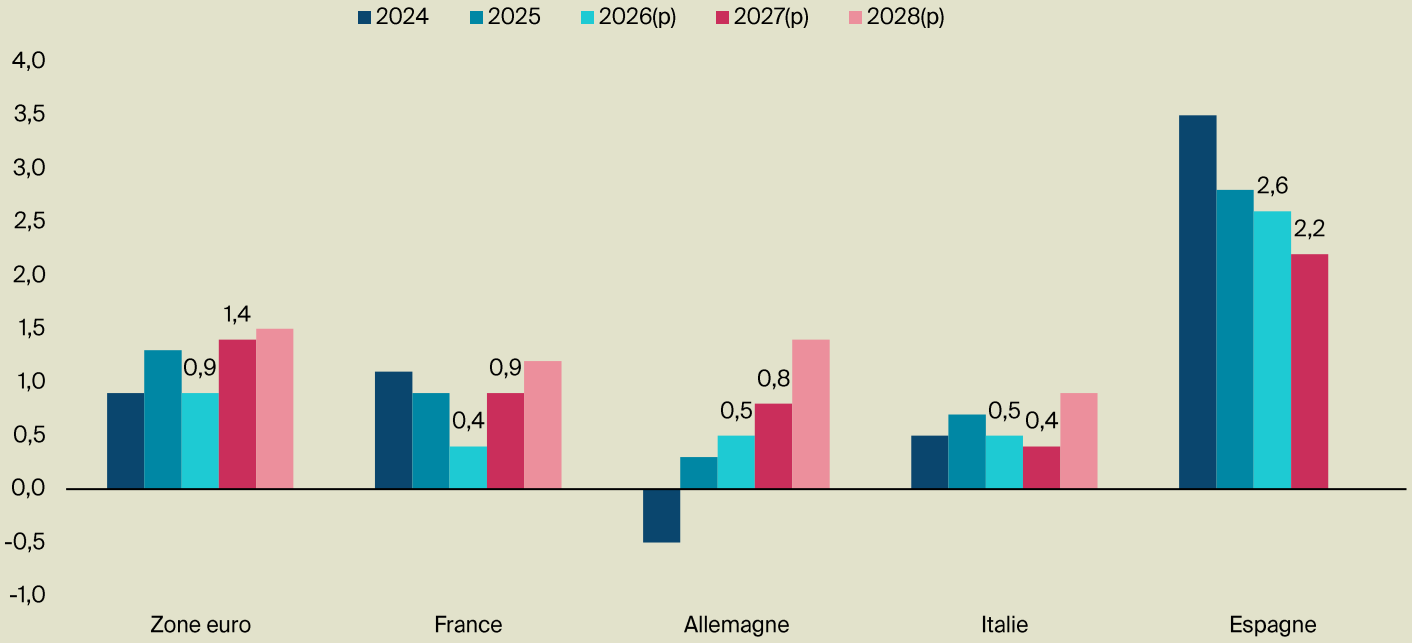
La France au niveau de l'Allemagne et de l'Italie

L'enlisement des conflits au Moyen-Orient comme en Ukraine induit une hausse des coûts du pétrole et du gaz et continue de peser toujours autant sur les économies européennes. Les principales locomotives du continent sont particulièrement affectées. De surcroît, les canicules s'ajoutent à cette conjoncture dégradée et notamment en France, pays le plus sévèrement touché du Vieux continent : elles dégradent la production alimentaire et entretiennent les tensions inflationnistes (+3% en France et +3,8% en Zone Euro en septembre 2026).

Ainsi, les perspectives de croissance de la France ont été revues à la baisse : +0,4% de PIB en volume en 2026 contre +0,5% en Allemagne et en Italie. La croissance française devrait néanmoins se redresser en 2027 (+0,9%), à un rythme légèrement supérieur à celui de l'Allemagne (+0,8%) et de l'Italie (+0,4%).Ces prévisions pourraient néanmoins être dégradées dans l'ensemble de la Zone Euro si les taux longs venaient à rester élevés : leur remontée implique mécaniquement un alourdissement de la charge d'intérêts pendant plusieurs années (100 pb correspondent à un surcoût de 150 à 160 Mds d'euros sur dix ans, avec un coût croissant dans le temps), soit autant de ressources qui ne seront pas réinvesties dans l'économie.

Même dans ce scénario, la croissance française devrait résister dans la mesure où elle est être essentiellement portée par le commerce extérieur (solde commercial attendu positif) et par le maintien de la consommation des ménages.

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 mondiale des taux obligataires
Une accentuation française

La remontée des taux obligataires sur dix ans est un phénomène mondial : entre le 1er janvier et le 30 septembre 2026, ils ont augmenté de 68 points de base (pb) en Allemagne, 114 pb aux Etats-Unis et 116 pb en France.

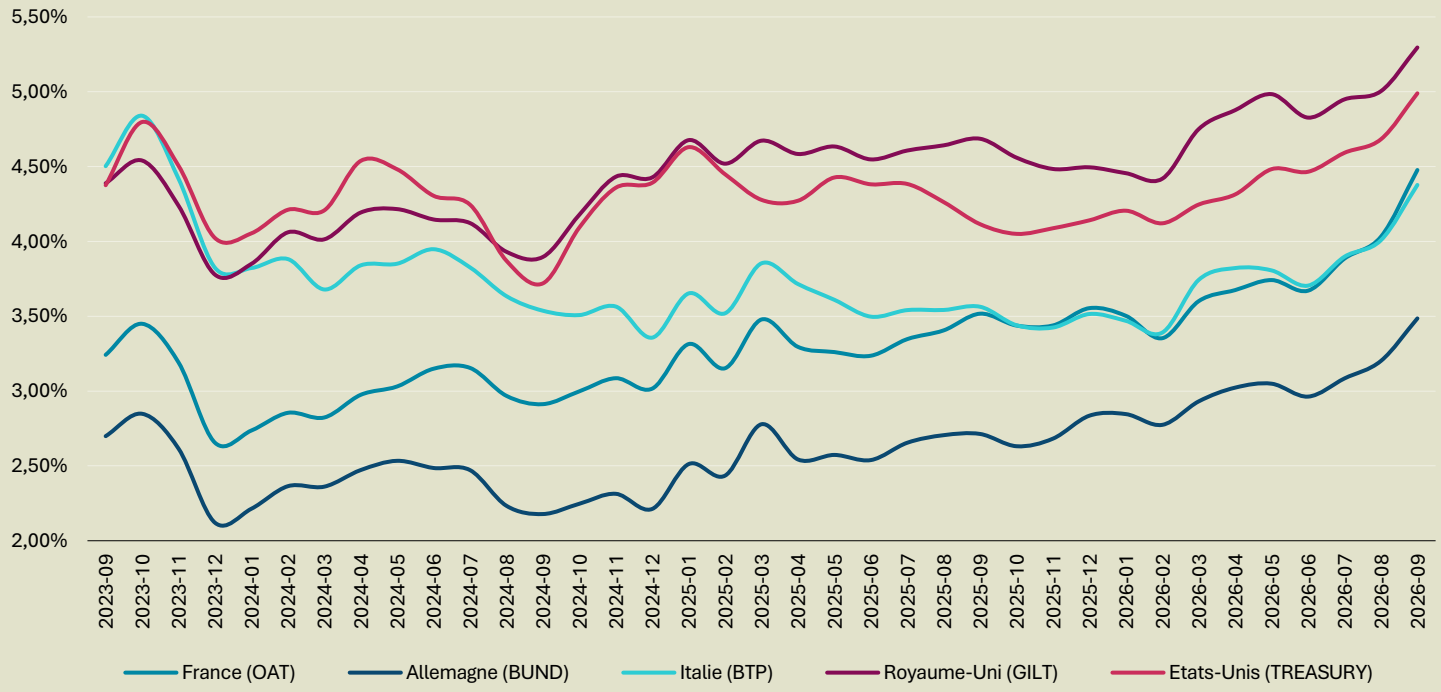
Cette augmentation s'explique d'abord par le boom de l'IA : l'endettement des 4 hyperscalers américains (Alphabet, Amazon, Meta et Microsoft) a été multiplié par 11 entre 2024 et le seul 1er semestre 2026. Ces groupes émettent à dix ans à des rendement de 5 à 6 %, ce qui tire les taux américains à la hausse pour conserver l'attrait des investisseurs. Des anticipations d'inflation orientées à la hausse font, en outre, craindre un dérapage des finances publiques américaines.

Référence mondiale, les États-Unis entraînent dans leur sillage l'ensemble des dettes souveraines des pays développés, à commencer par le Bund. En zone euro, les perspectives d'inflation et l'anticipation de taux directeurs durablement élevés par la BCE alimentent le mouvement haussier.

L'OAT français subit ce choc mondial, et, la situation politique française en amplifie l'ampleur : les marchés ne croient plus à l'objectif de déficit public de 5 % pour 2026. Le spread avec l'Allemagne, d'environ 70 pb en moyenne sur les douze mois précédant l'envolée de septembre, oscille depuis entre 110 et 130 pb.

Un reflux du risque politique nationale soulagerait la France, sans toutefois réduire sensiblement l'OAT tant que les taux américains restent élevés.

Taux obligataires 10 ans
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 %	+ 0,4 %	+ 0,9 %	+1,2 %
Taux de chômage	7,4 %	7,7 %	8,3 %	8,3 %	8,0 %
Créations nettes d'emplois ('000)	+ 229	+ 47	+20	+ 62	+ 140
Climat des affaires	96,5	97,8	96,4 (sept.)	-	-
Investissement des entreprises	- 1,6 %	+ 0,2 %	+ 0,2 %	+ 0,8 %	+ 1,2 %
Défaillances d'entreprises ('000) – cumul 12 mois	65,7	68,6	70,7 (mai)	-	-
Exportations	+ 2,4 %	+ 2,4 %	+ 1,8 %	+ 3,6 %	+ 3,4 %
Importations	- 1,3 %	+3,0 %	+ 1,5 %	+ 2,8 %	+2,4 %

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

02. Analyse du marché



Chiffres clés bureaux Grand Lyon à fin septembre 2026

104 290 m²

DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX

- 25 % par rapport au T1 – T3 2025

Sources : Knight Frank, Cecim

274

NOMBRE DE TRANSACTIONS

- 18 % par rapport au T1 – T3 2025

Sources : Knight Frank, Cecim

198 € / 276 €

LOYER SECONDE MAIN / NEUF ou RESTRUCTURE

€ / m² / an

Sources : Knight Frank, Cecim

76 %

DE LA DEMANDE PLACÉE CONCENTRÉE DANS L'INTRA-MUROS

Sources : Knight Frank, Cecim

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

T1 - T3 2026

-25%
Versus
T1 –T3 2025

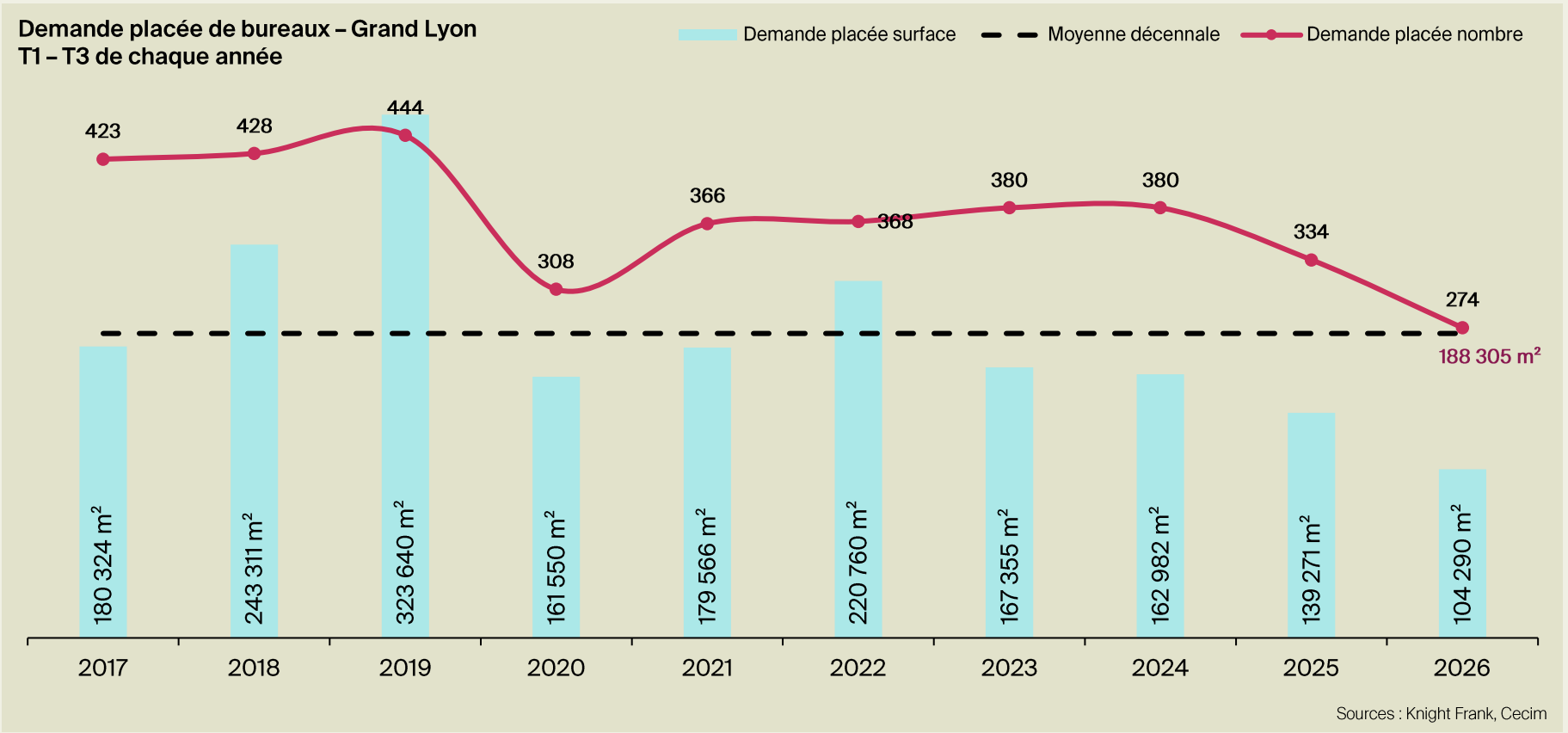
-45%
Versus
Moy. 2017-2026

À fin septembre 2026, le marché des bureaux du Grand Lyon totalise 104 290 m² placés au travers de 274 transactions, soit un recul de 25 % en surface et de 18 % en nombre par rapport aux neuf premiers mois de 2025. Il s'agit du plus bas niveau de la décennie, 45 % sous la moyenne 2017-2025.

Le repli touche les deux segments, mais plus fortement les ventes à utilisateurs (-36 % en surface) que les locations (-22 %) qui représentent ainsi 80 % de l'activité. La taille moyenne des transactions se contracte également : 381 m² contre 417 m² un an plus tôt. Six mètres carrés placés sur dix concernent des surfaces de moins de 1 000 m², et seules 20 transactions dépassent ce seuil.

Le troisième trimestre est porté par la prise à bail de 8 290 m² dans l'immeuble neuf Odessa, à la Part-Dieu, quartier qui concentre à lui seul 29 % de la demande placée. L'intra-muros en représente 76 %.

Demande placée de bureaux – Grand Lyon
T1 – T3 de chaque année



Sources : Knight Frank, Cecim

Le locatif s'impose, l'acquisition recule

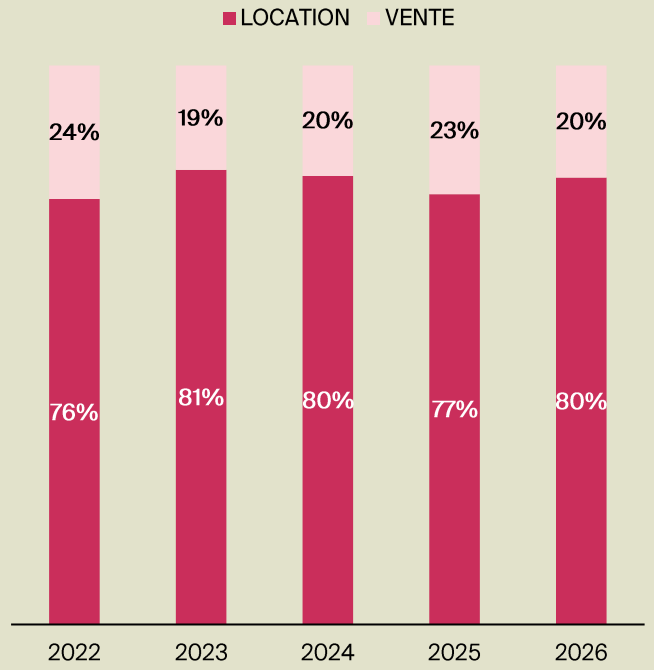
Données locatives
Au T1 -T3 2026

219 — **Nombre de transactions**
-15 % par rapport au T1 – T3 2025

84 000 — **Total des surfaces louées**
-22 % par rapport au T1 – T3 2025

80% — Part du locatif dans le marché global en volume

Nature des transactions - Bureaux – Grand Lyon
En nb de transactions
T1 -T3 de chaque année



Sources : Knight Frank, Cecim

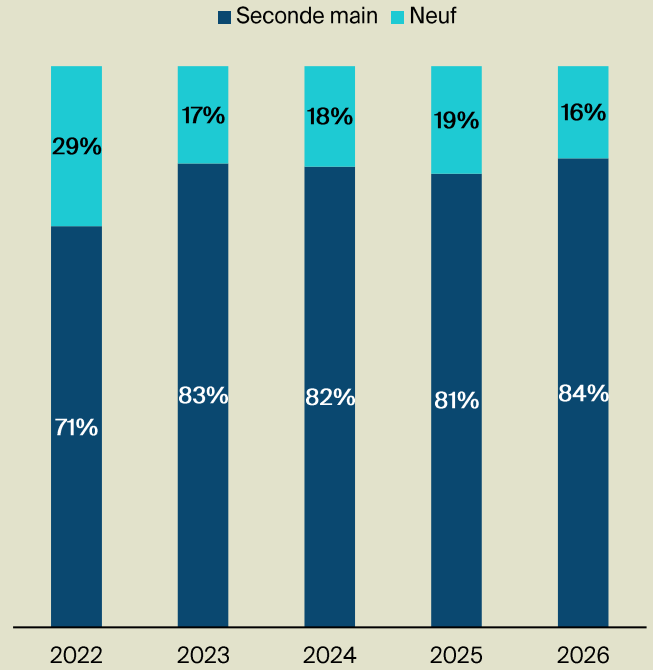
Données Ventes
Au T1 -T3 2026

55 — **Nombre de transactions**
-29 % par rapport au T1 – T3 2025

20 290 — **Total des surfaces vendues**
-36 % par rapport au T1 – T3 2025

20% — Part des ventes dans le marché global en volume

Répartition 2nde main / Neuf + Restructuré
Bureaux – Grand Lyon – en nb de transactions
T1 -T3 de chaque année

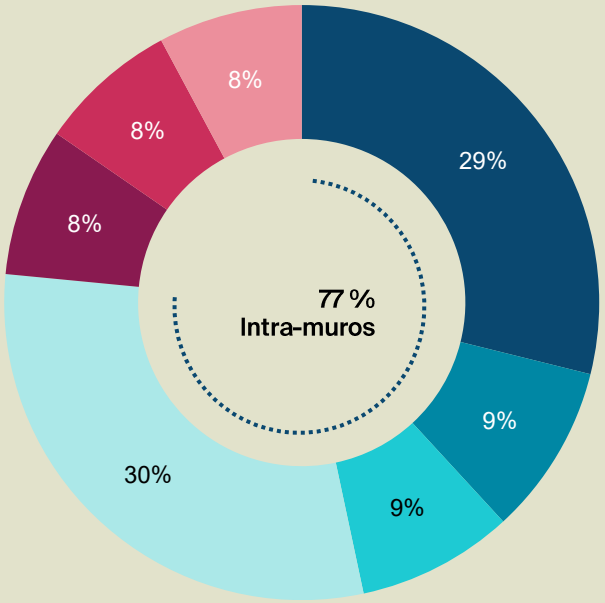


* Sources : Knight Frank, Cecim

Les localisations centrales et bien desservies tirent leur épingle du jeu

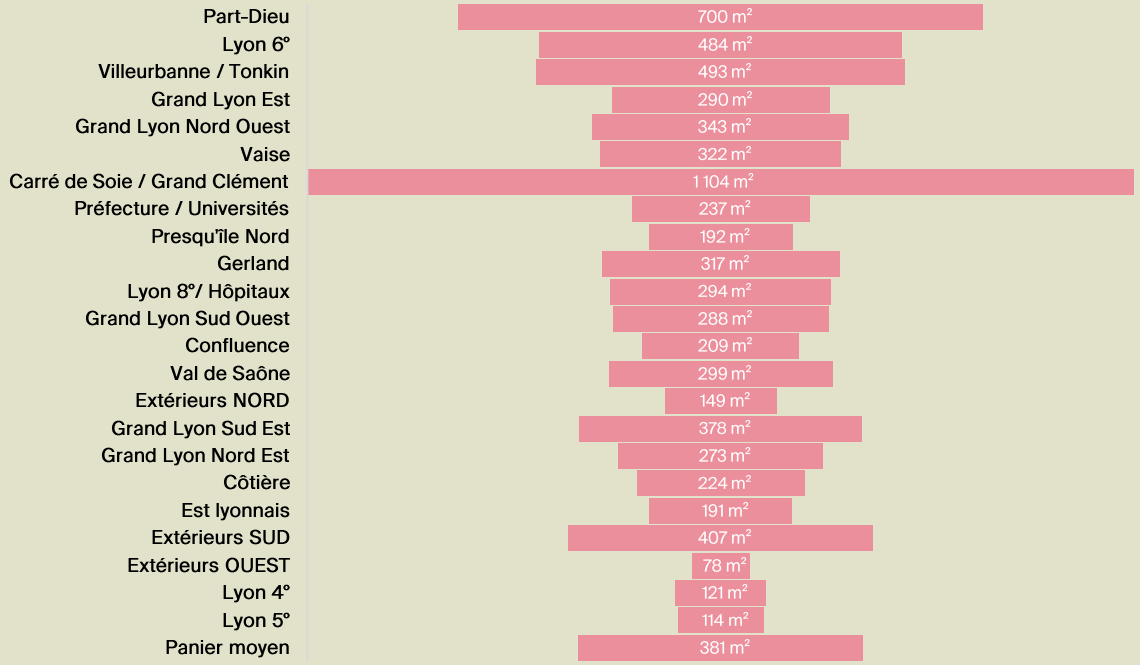
Répartition géographique de la demande placée Bureaux – Grand Lyon T1 -T3 2026

- **Part-Dieu** 29%
- **Lyon 6°** 9%
- **Villeurbanne / Tonkin** 9%
- **Autres Intra-Muros** 30%
- **Grand Lyon Est** 8%
- **Grand Lyon Nord Ouest** 8%
- **Autres Grand-Lyon Extérieur** 8%



Sources : Knight Frank, Cecim

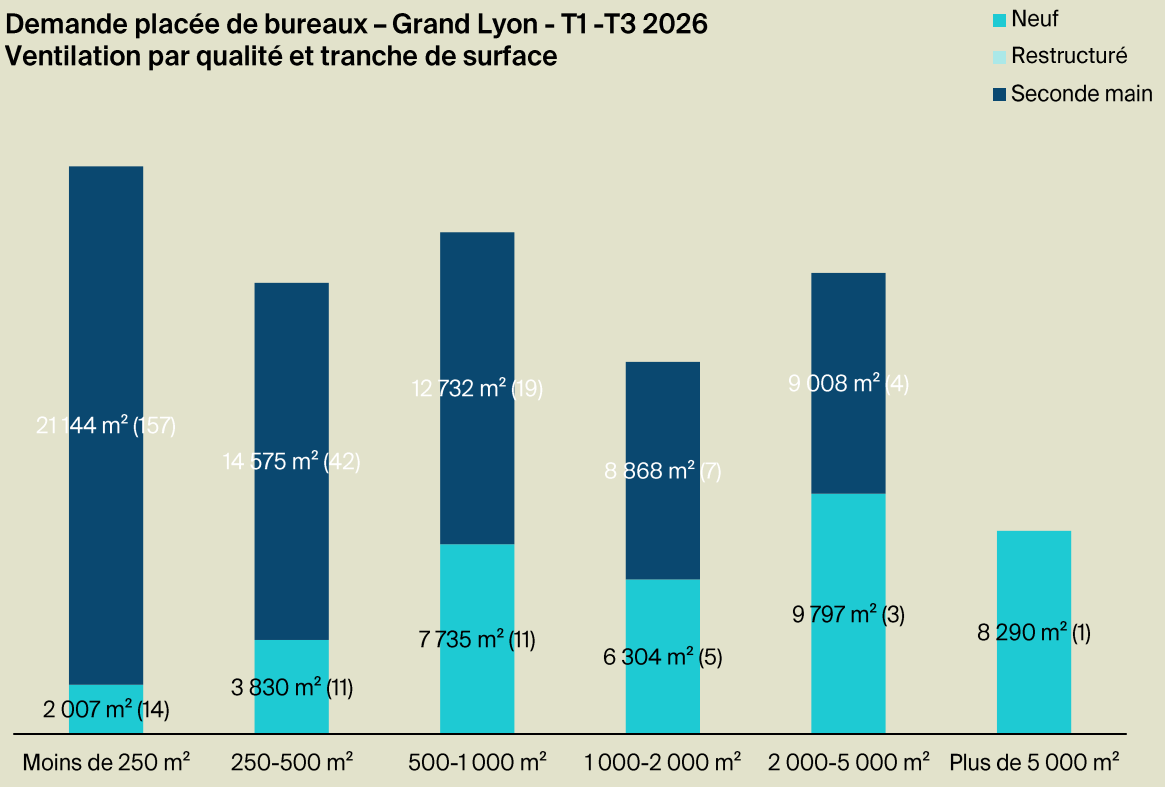
Taille moyenne des transactions bureaux Grand Lyon T1 -T3 2026*



*Les secteurs sont triés par volume placé au T1 – T3 2026
Sources : Knight Frank, Cecim

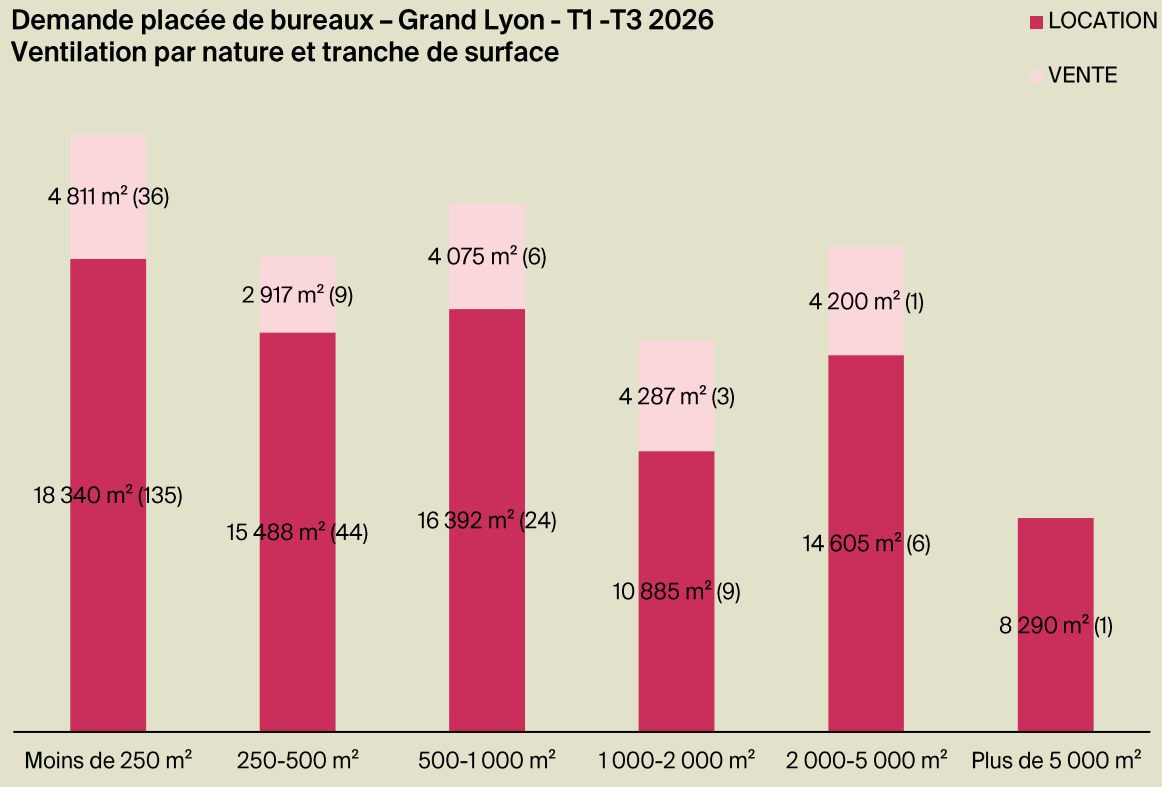
Un marché porté par les petites et moyennes surfaces de seconde main

Demande placée de bureaux – Grand Lyon - T1 -T3 2026
Ventilation par qualité et tranche de surface



Sources : Knight Frank, Cecim

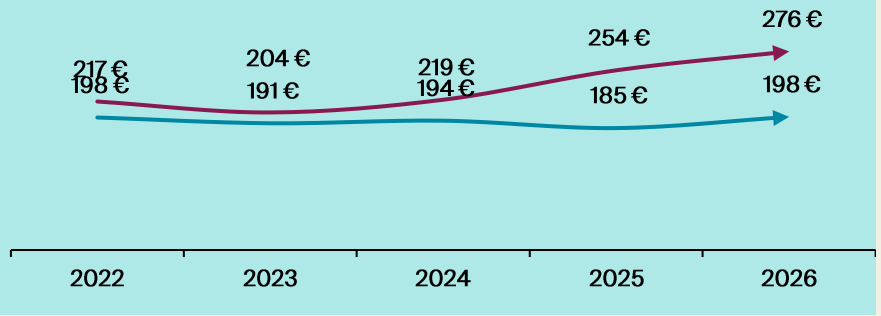
Demande placée de bureaux – Grand Lyon - T1 -T3 2026
Ventilation par nature et tranche de surface



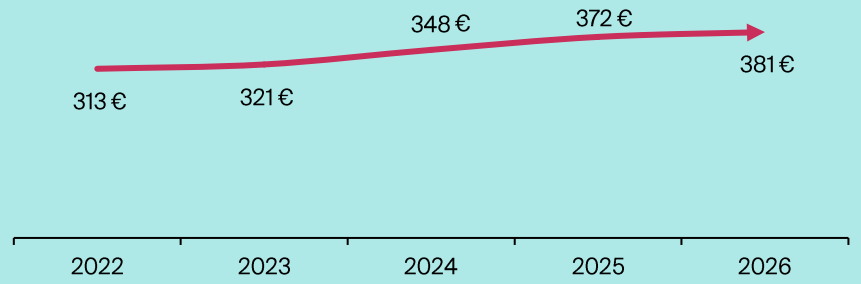
Sources : Knight Frank, Cecim

Les loyers poursuivent leur hausse malgré le repli des volumes

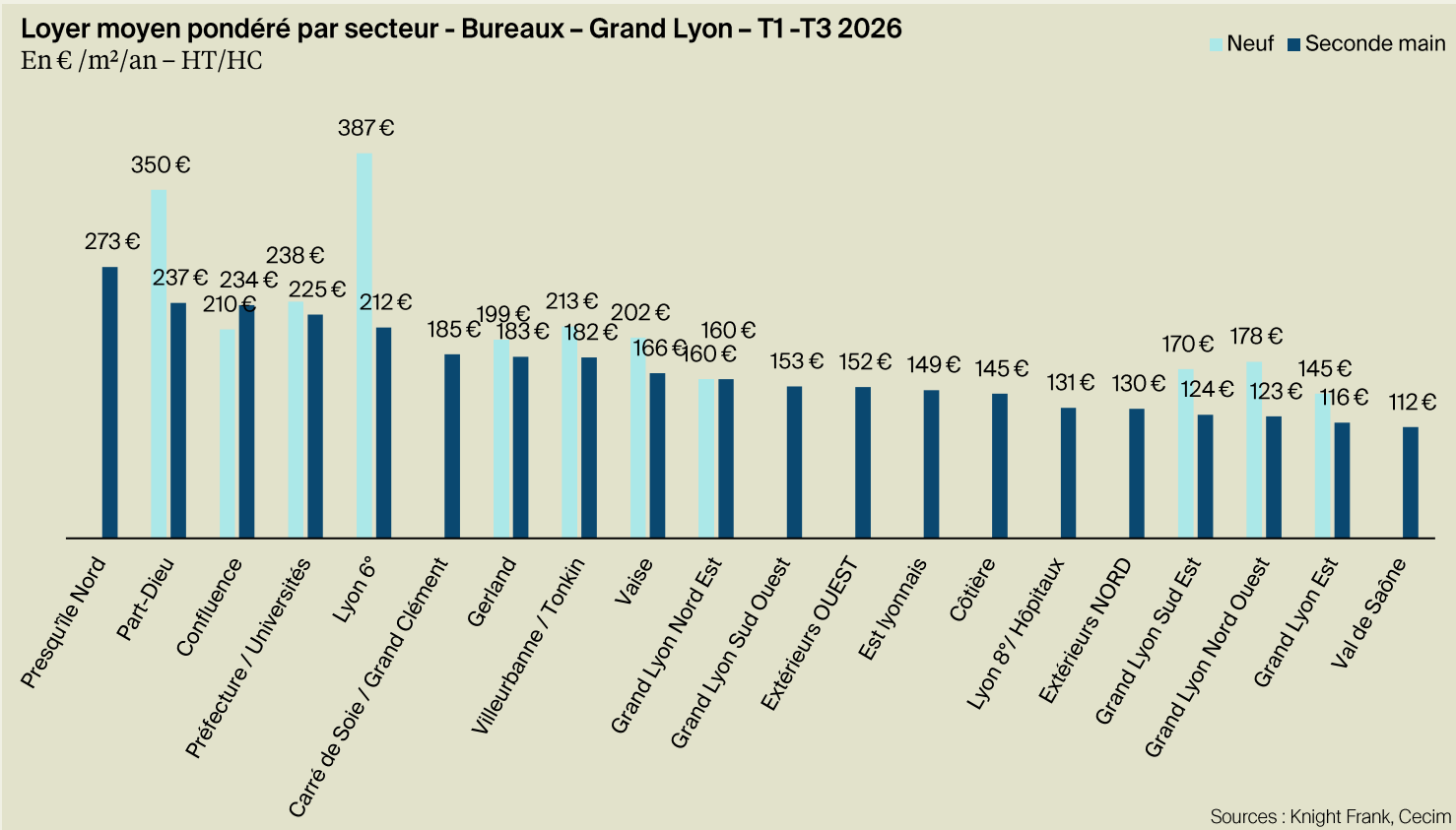
Loyer moyen pondéré – Bureaux – Grand Lyon
En € /m²/an – HT/HC



Loyer Prime – Bureaux – Grand Lyon
En € /m²/an – HT/HC



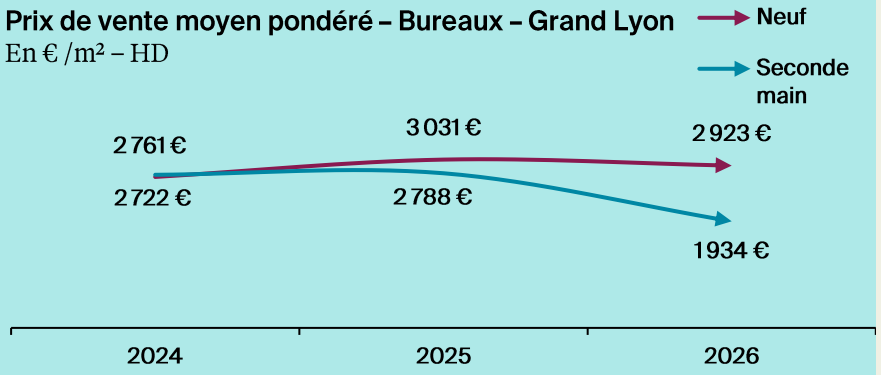
Loyer moyen pondéré par secteur - Bureaux – Grand Lyon – T1 -T3 2026
En € /m²/an – HT/HC



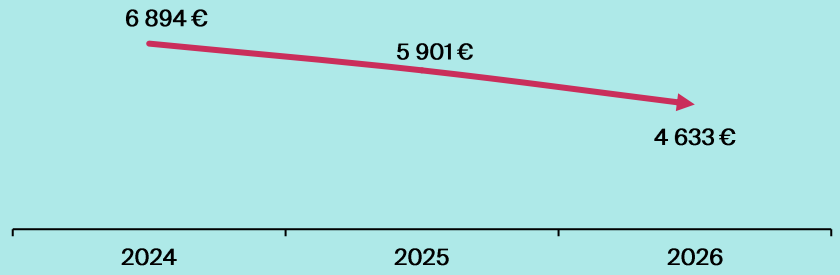
Sources : Knight Frank, Cecim

Les prix de vente reculent nettement, surtout en seconde main

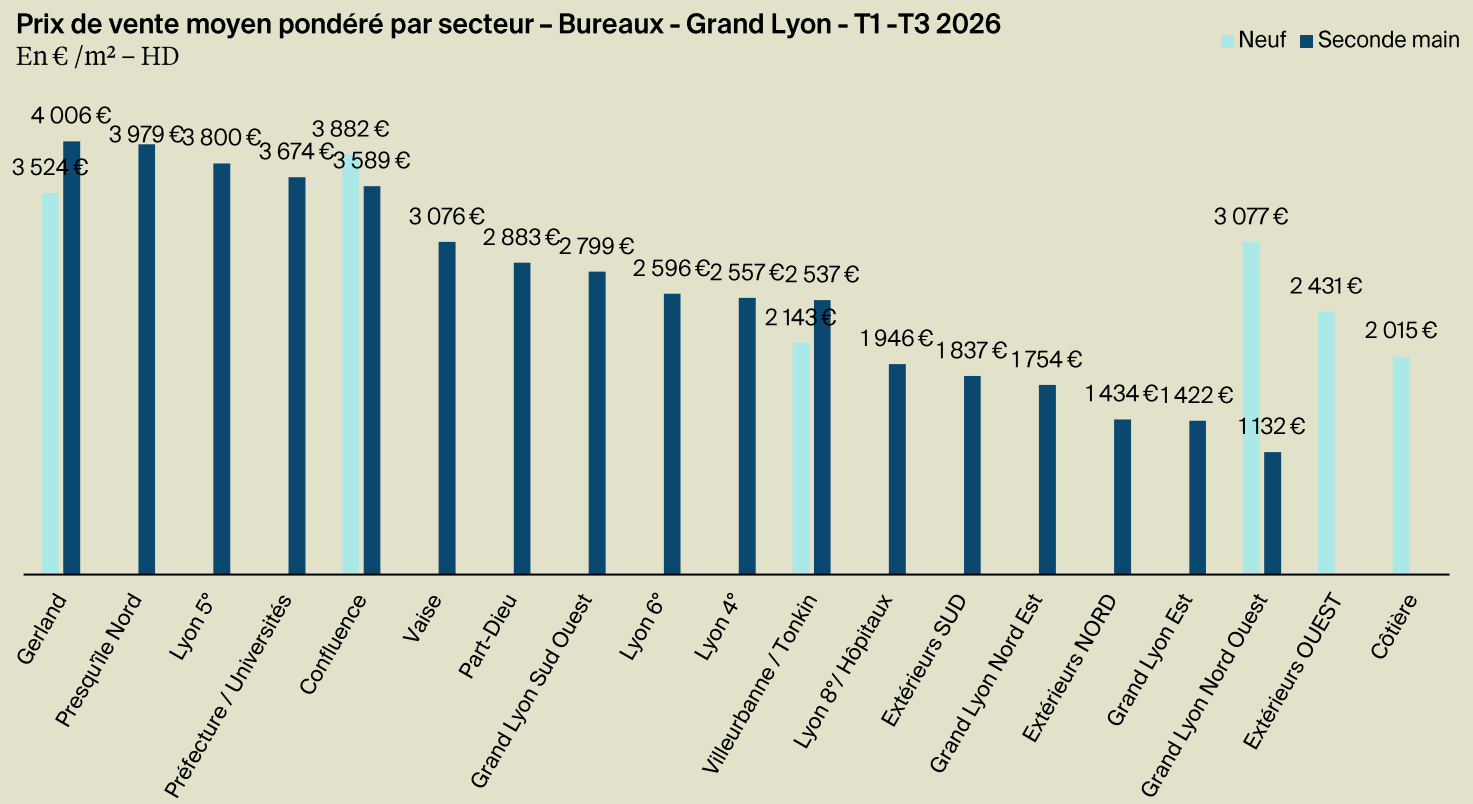
Prix de vente moyen pondéré – Bureaux – Grand Lyon
En € /m² – HD



Prix de vente prime – Bureaux – Grand Lyon
En € /m² – HD



Prix de vente moyen pondéré par secteur – Bureaux - Grand Lyon - T1 -T3 2026
En € /m² – HD



Sources : Knight Frank, Cecim

03. Définitions



Définitions

- **DEMANDE PLACÉE :**
  Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris pré-commercialisations, clés en main et comptes propres, sous réserve de la levée des conditions suspensives. Elle s'exprime en m² et en nombre de transactions.

- **ÉTAT DES LOCAUX : NEUF, RESTRUCTURÉ ET SECONDE MAIN :**
  Une surface est considérée comme neuve ou restructurée si elle s'inscrit dans un immeuble de moins de 5 ans après sa construction ou sa restructuration, et que les locaux transactés sont eux-mêmes neufs ou restructurés. Dans les autres cas, les locaux sont considérés comme de seconde main, y compris ceux ayant fait l'objet d'une rénovation.
  Dans les graphiques de répartition, les surfaces neuves et restructurées sont regroupées.

- **LOYER MOYEN PONDÉRÉ :**
  Moyenne des loyers des transactions pondérée par leur surface, calculée séparément pour le neuf et la seconde main. Seules les transactions dont le loyer est communiqué sont retenues (exprimé en €/m²/an HT HC).

- **PRIX DE VENTE MOYEN PONDÉRÉ :**
  Même méthode que le loyer moyen pondéré, appliquée aux ventes à utilisateurs (exprimé en €/m² HD).

- **LOYER PRIME ET PRIX DE VENTE PRIME :**
  Moyenne simple des 5 loyers (ou prix de vente) les plus élevés observés sur la période, toutes surfaces et qualités confondues. Lorsque moins de 5 transactions sont recensées, la moyenne porte sur l'ensemble des transactions.

- **TAILLE MOYENNE DES TRANSACTIONS :**
  Rapport entre la demande placée (en m²) et le nombre de transactions sur la période.

- **PART DE MARCHÉ :**
  Poids d'un secteur dans la demande placée totale du Grand Lyon, en m². L'intra-muros regroupe les secteurs de Lyon et de Villeurbanne.

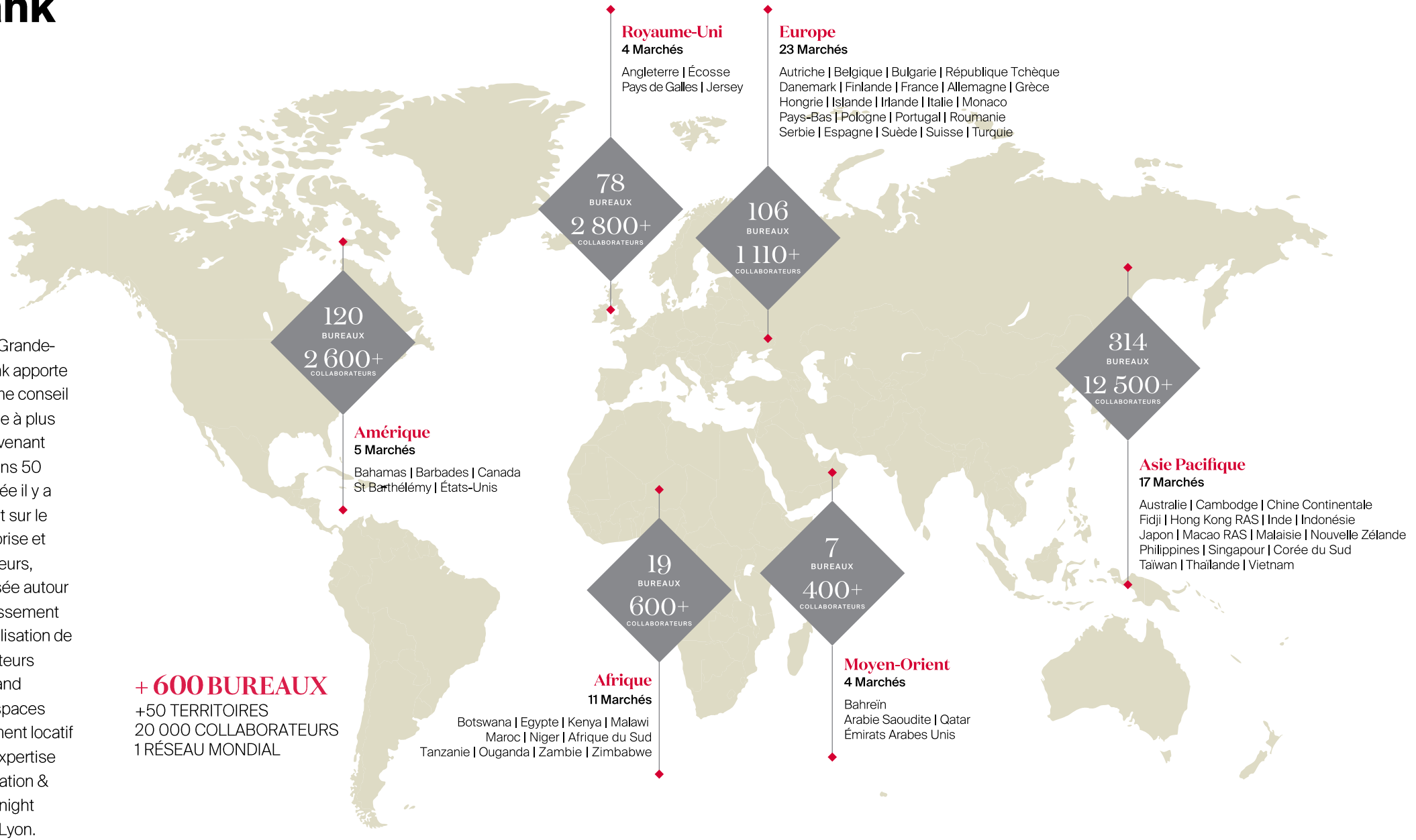
- **MOYENNE DÉCENNALE :**
  Moyenne de la demande placée des dix dernières années.

04. 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 de l'investissement en France | 3ème Trimestre 2026 | Novembre 2026



Le marché des bureaux en de Ile-de-France | 3ème Trimestre 2026 | Novembre 2026



Vincent Bollaert
Président

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

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Magali Marton
Directrice Research & Data

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

magali.marton@fr.knightfrank.com



Antoine Rudigoz
Directeur 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 SNC 2026 | Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source. | Crédits images : ©AdobeStock / ©Unsplash


Knight
Frank