

Le marché des bureaux Lyon



A l'issue du premier semestre 2026, la demande placée a cumulé 63 300 m² sur la métropole de Lyon, en baisse de - 39 % par rapport au S1 2025. Il s'agit du plus faible volume enregistré depuis ces 15 dernières années. Le repli du nombre de transactions (191 enregistrées vs. 232 il y a un an) reflète l'attentisme des utilisateurs. La métropole a également souffert du recul des grandes demandes (> 1 000 m²) puisque seulement 12 ont été recensées pour à peine 20 000 m² (contre 24 pour 53 100 m² au S1 2025). Cela traduit l'immobilisme des utilisateurs face à la conjoncture, renforcé par la stratégie de rationalisation des surfaces et des coûts qui freine la demande placée. A l'offre, les volumes atteignent un niveau record. Les libérations alimentent l'offre de seconde main tandis que quelques livraisons se sont réalisées dans la ville de Lyon (secteur Préfecture / Université) et sur les secteurs périphériques de la métropole. D'ici la fin de l'année 2026, la Part-Dieu (QCA) polarisera l'essentiel des livraisons avec quelques programmes d'envergure. Par ailleurs, la pré-commercialisation de certains lots a permis de revaloriser le loyer *prime* à la Part-Dieu, qui atteint désormais 390 € / m² / an HT HC.

Indicateurs clés du marché utilisateurs

63 300 m²

DEMANDE PLACÉE



685 800 m²

OFFRE IMMÉDIATE

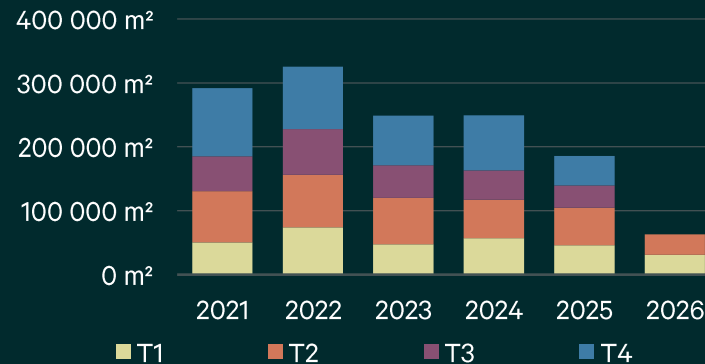


8,8 %

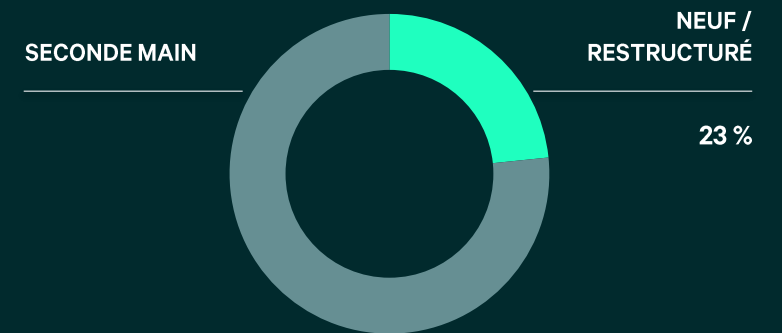
TAUX DE VACANCE



Évolution de la demande placée



Offre immédiate par état



82 M €

VOLUME INVESTISSEMENT

5,75 %

TAUX DE RENDEMENT *PRIME*

390 €

LOYER *PRIME*
CENTRE-VILLE ET QCA

260 €

LOYER *PRIME*
PÉRIPHÉRIE (VILLEURBANNE)

83 500 m²

OFFRE FUTURE NEUVE
2026

17 800 m²

OFFRE FUTURE NEUVE
2027 ET +

Contacts

CBRE Lyon

Emmanuel BOUSSON

Regional Director

emmanuel.bousson@cbre.fr

T: +33 (0) 4 72 83 48 54

Research France

Lilian CHARLES

Research Consultant – Regional Office & Industrial

lilian.charles@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 22 60

Global Research

Henry CHIN, Ph.D.

Global Head of Research

henry.chin@cbre.com

Conseil & Transaction

Stanislas LEBORGNE

Executive Director - Regions

stanislas.leborgne@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 30 45

Sabine ECHALIER

Director – Market Research

sabine.echalier@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 37 04

Tasos VEZYRIDIS

Executive Director – Head of Research UK&I and Continental Europe

tasos.vezyridis@cbre.com

Yves GOURDIN

Executive Director – Investment Regions

yves.gourdin@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 37 16

Pierre-Edouard BOUDOT

Head of Research

pe.boudot@cbre.fr

T: +33 (0) 1 53 64 36 86

© Copyright 2026. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, veuillez consulter la page Insight & Research : <https://www.cbre.com/insights>. Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur <https://www.cbre.fr/insights> CBRE Business Services - Groupement d'intérêt économique - Siège social : 76 rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

