

Le marché de bureaux dans les grandes villes suisses témoigne d'une relative stabilité mais les taux de vacance continuent d'augmenter ailleurs dans le pays.

Genève, le 12 mai 2026. **CBRE Suisse publie les derniers chiffres du premier trimestre 2026 sur l'offre de bureaux en Suisse. Compte tenu du ralentissement des nouveaux projets de développement, le marché devrait rester stable, et ce malgré des prévisions de croissance de l'emploi modérées.**

À fin mars 2026, les surfaces de bureaux disponibles en Suisse dans un délai de trois mois s'élevaient à 2,07 millions de m², soit 4,2% du parc immobilier, un niveau comparable à celui du même trimestre de l'année précédente. La disponibilité a toutefois évolué différemment selon les marchés : les villes et leurs périphéries affichent une situation stable, voire en recul, tandis que la disponibilité des bureaux dans le reste de la Suisse a augmenté de 0,5 point de pourcentage, passant de 2,9% au premier trimestre 2025 à 3,4% au premier trimestre 2026.

La faible croissance de l'emploi entraîne un ralentissement du take-up de bureaux

Cette stabilité masque le fait qu'au cours des douze derniers mois, le take-up de bureaux n'était plus que de 440'000 m² alors qu'il atteignait plus de 540'000 m² sur l'ensemble de l'année (voir fig. 1).

Cette situation s'explique par l'absence de croissance de l'emploi et par une pression accrue sur les coûts des entreprises. Alors que la croissance des emplois à temps plein (EPT) dans les secteurs de bureaux classiques (hors secteur public) progressait de +0,3% en 2024, elle est retombée à +0,1% en 2025 (au 3^{ème} trimestre). Dans le secteur manufacturier, la croissance des EPT est passée de 0,2% en 2024 à -0,2% en 2025, les droits de douane élevés imposés par les États-Unis et la cherté du franc suisse ayant particulièrement impacté cette branche.

Par ailleurs, les conflits actuels au Proche- et au Moyen-Orient continue de présenter des risques élevés pour l'économie mondiale, raison pour laquelle l'on ne peut s'attendre qu'à une croissance modérée de l'emploi au cours des prochains mois.

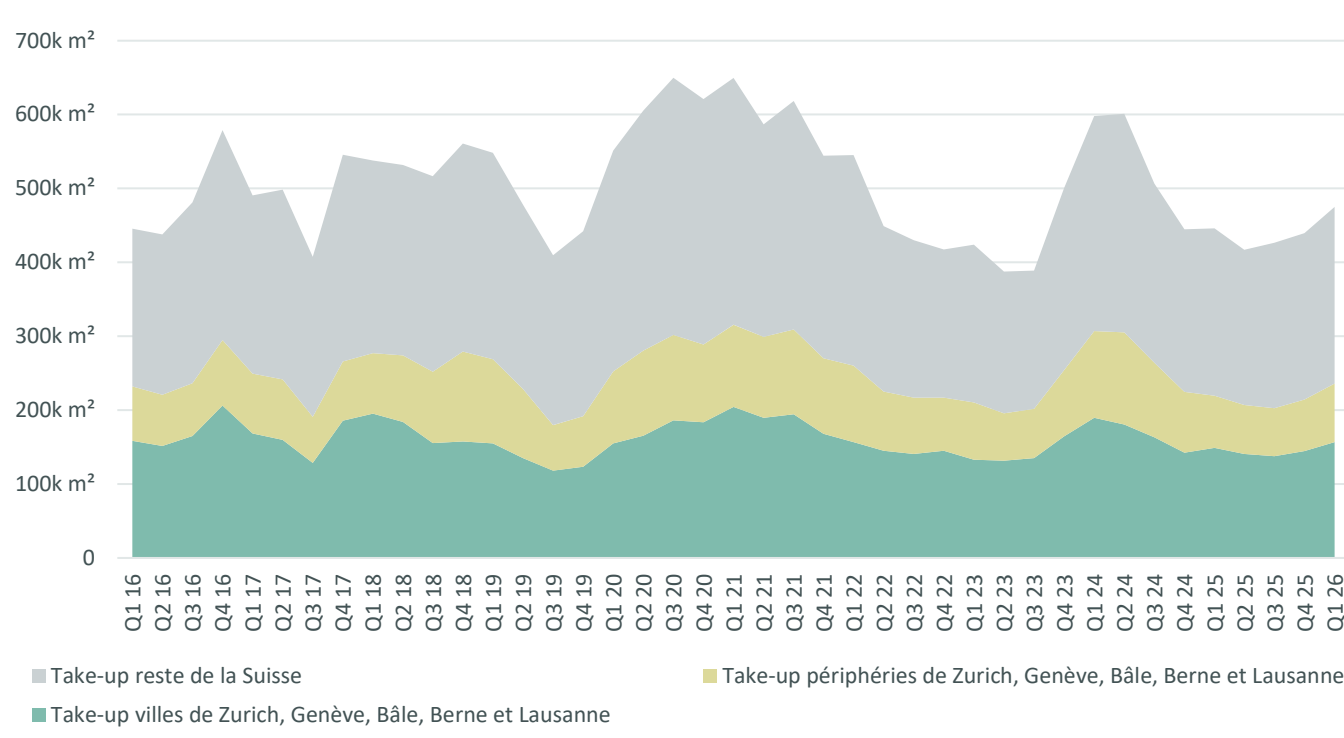
Accentuation de la polarisation entre les centres et la périphérie

À l'exception de la ville de Bâle, la disponibilité des bureaux dans les centres des cinq plus grandes villes suisses reste faible, avec une moyenne de 3,6% dans les quartiers d'affaires (CBD) et de 3,5% dans les zones urbaines en dehors des CBD (voir fig. 2). La demande reste donc dynamique dans les quartiers centraux. Les villes de Zurich (3,2%), Genève (3,8%), Berne (3,0%) et Lausanne (2,7%) se caractérisent par un environnement de marché attractif. À Bâle, l'offre de bureaux reste supérieure à la moyenne avec 5,1%. L'offre bâloise a toutefois déjà enregistré une nette diminution par rapport au même trimestre de l'année précédente, où elle s'élevait encore à 5,9%.

Le taux de disponibilité dans les périphéries des grandes villes suisses baisse progressivement depuis sa forte hausse en 2023, qui avait suivi une phase d'activité de construction soutenue. Au premier trimestre 2026, il s'élève en moyenne à 8,5%. Ces marchés périphériques profitent globalement de la rareté des surfaces disponibles dans les centres-villes et de coûts de location plus abordables. Parallèlement, l'activité de construction neuve a ralenti. L'offre a ainsi continué de se réduire malgré la faiblesse du take-up.

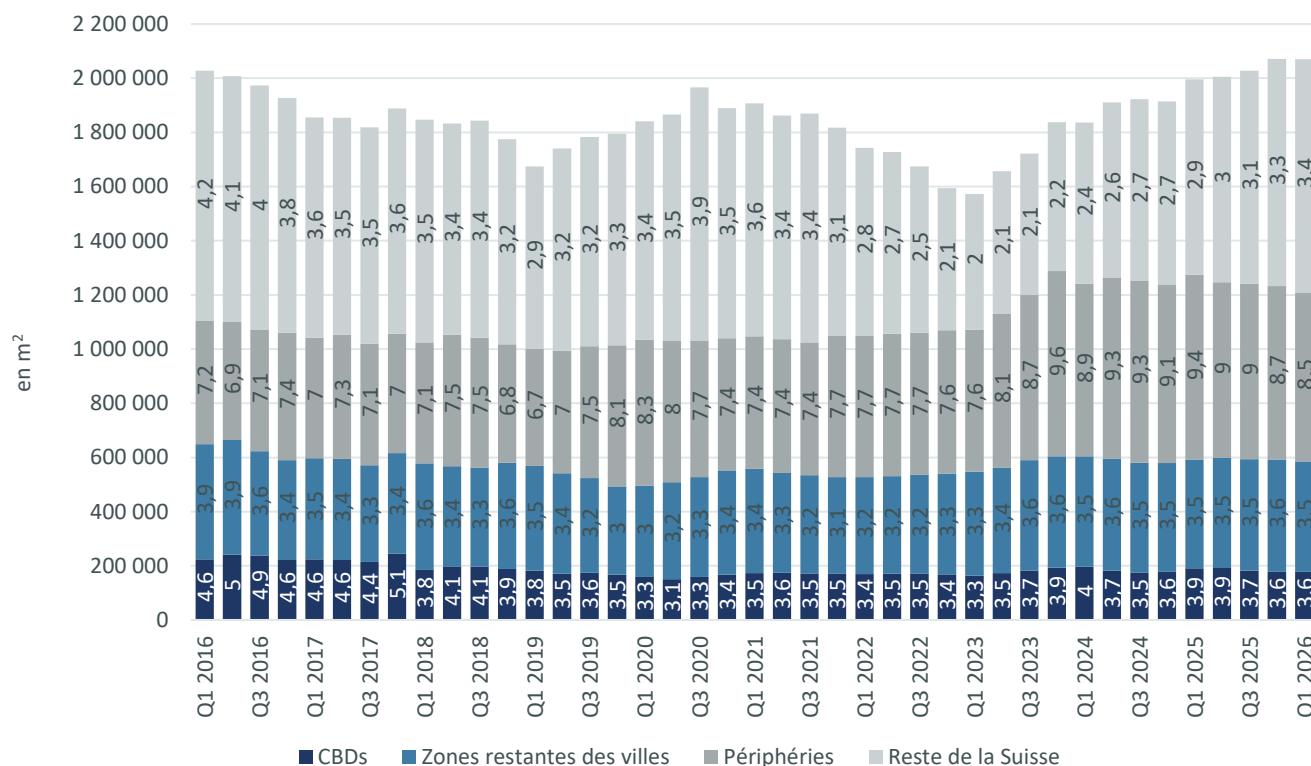
Dans le reste de la Suisse, la situation des marchés de bureaux est différente : bien que le taux de disponibilité y soit relativement faible, il n'a cessé de croître depuis le premier trimestre 2023, passant de 2,0% à 3,4% actuellement. Cette évolution révèle une demande de plus en plus exigeante quant à la localisation. Dans le reste de la Suisse, la situation des marchés de bureaux est différente : bien que le taux de disponibilité y soit relativement faible, il n'a cessé de croître depuis le premier trimestre 2023, passant de 2,0% à 3,4% actuellement. Cette évolution révèle une demande de plus en plus exigeante quant à la localisation.

Figure 1 : Take-up de bureaux par secteur de marché



Source: CBRE, Meta-Sys, 2026

Figure 2 : Disponibilité des bureaux par secteur (chiffres dans les colonnes = en % du parc)*



Source : CBRE, Meta-Sys, 2026

*Les CBD, les zones restantes des villes et les périphéries font référence aux villes de Zurich, Genève, Bâle, Berne et Lausanne.

Concernant la méthodologie :

La disponibilité des bureaux comprend toutes les surfaces de bureaux à commercialiser entre le 01.04.2026 et le 12.04.2026 et qui sont disponibles à la location durant la période allant jusqu'au 12.07.2026.

Contact presse

Julien Scarpa | 021 560 73 66 | julien.scarpa@cbre.com

À propos de CBRE Group, Inc.:

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), société cotée au Fortune 500 et au S&P 500 ayant son siège social à Dallas, est la plus grande société au monde dans le secteur des services et de l'investissement dans l'immobilier d'entreprise (en termes de chiffre d'affaires pour l'année 2025). Avec plus de 100'000 collaborateurs répartis dans plus de 100 pays, CBRE est un prestataire de services immobiliers pour les propriétaires, les investisseurs et les utilisateurs de l'immobilier commercial. Ses services se concentrent sur le conseil stratégique, la location et la vente de biens immobiliers, la gestion de projets, les services aux entreprises, l'évaluation, la recherche et les services retail. En Suisse, CBRE dispose de bureaux à Bâle, Genève, Lausanne et Zurich. www.cbre.ch