

L'offre de bureaux vacants a continué d'augmenter

08.01.2026 Serge Guertchakoff

Jones Lang LaSalle (JLL) publie sa nouvelle étude sur le marché de l'immobilier de bureaux dans les principales villes de Suisse : Zurich, Genève, Berne, Lausanne Bâle et Zoug. Notre synthèse.

Le constat est sans appel : dans les cinq principales villes de Suisse, l'offre de surfaces de bureaux disponibles a augmenté à fin 2025 par rapport à l'année précédente. On parle de 37'100 m² de plus, soit une hausse de 4%. Le total de surfaces de bureaux disponibles pour les cinq villes principales s'élève désormais à 1'032'600 m² à fin 2025.

Rôle du télétravail

« Depuis fin 2019, le volume de surfaces de bureaux disponibles a progressé de 267'700 m². Cependant, attribuer la hausse des taux de vacance uniquement au télétravail constituerait une simplification excessive, car environ 1,5 million de m² de nouvelles surfaces de bureaux ont également été livrées durant cette période. L'augmentation constatée des taux de vacance résulte donc principalement de l'important volume de constructions neuves réalisées entre 2019 et 2023 (environ 263'000 m² par an). Dès lors et jusqu'en 2028, la construction de nouvelles surfaces devrait chuter à une moyenne de 124'000 m² par année », indique Daniel Stocker, de JLL.

Marché à Zurich

Dans la région zurichoise, l'offre d'espaces de bureaux s'est contractée de 4900 m² par rapport à fin 2024. « La demande soutenue pour des bureaux en localisation centrale a exercé une pression haussière sur les loyers prime. Cette dynamique s'illustre par l'expansion de Meta, qui a loué environ 2'500 m² à Sihlcity, à proximité de ses bureaux actuels. L'entreprise technologique a également sécurisé 10'000 m² dans le futur Lake Campus du Mythenquai, rejoignant ainsi un écosystème d'entreprises comprenant Swiss Re, Zurich Assurance, Google et Amazon Web Services. »

Situation à Genève

Paradoxalement, c'est à Genève que les loyers prime sont les plus élevés à en croire cette étude JLL. Avec un pic atteint à CHF 1'030 du m² par an. Cependant, à défaut de connaître le locataire en question et la surface de bureaux louée, Daniel Stocker nous a indiqué que ce bail s'est achevé en fin d'année. Il concernait des surfaces situées sur la rive gauche.

Autrement dit, il semble peu probable qu'un tel niveau puisse être maintenu en 2026. D'autant plus que l'offre de surfaces a augmenté de 8% à 278'700 m². A ce propos, il convient de relever que le portefeuille de projets reste relativement élevé à 144'000m². On peut aussi noter qu'avec le déménagement de la SGS à Zoug, de nouvelles surfaces disponibles au centre-ville vont apparaître ces prochaines semaines. Autrement dit, « compte tenu des dynamiques actuelles d'augmentation de l'offre, une pression baissière sur les loyers est attendue à l'avenir », observe l'étude JLL.

« Le marché du développement de bureaux genevois évolue moins rapidement qu'anticipé l'année dernière, plusieurs projets majeurs étant réorientés, à l'image du projet Passage Morillons qui se reconvertit en appart-hôtel » (ndlr. en ce qui concerne le bâtiment prévu initialement pour accueillir 3000 m² de surfaces de bureaux).

Marché lausannois

« L'offre d'espaces de bureaux disponibles dans la ville de Lausanne demeure restreinte, malgré une progression du taux de vacance qui a atteint 3,3% contre 1,9% en 2024. Dans le centre, seules 19'500 m² de surfaces sont vacantes. Cela explique une pression baissière sur les loyers prime qui ont reculé de CHF 520 à 500 / m² par an. La rénovation complète

de l'Hôtel des Postes contribue à cette évolution, avec la livraison de 6000 m2 d'espaces de bureaux modernes début 2026 ».

En dehors du centre-ville lausannois, l'offre progresse significativement. Que ce soit à Pully, dans le secteur de Vidy ou dans le secteur nord. « Ces augmentations illustrent les difficultés rencontrées par les emplacements caractérisés par une connectivité limitée et une accessibilité sous-optimale », relève l'étude. A l'inverse, le secteur Renens / Prilly-Malley connaît une expansion dynamique, comme prévu.

Et Fribourg ?

Parmi les marchés secondaires analysés, il y a Fribourg. L'offre d'espaces de bureaux disponibles dans la région s'est fortement contractée de 27% en 2025, chutant à 11'700 m2 contre 16'100 m2 une année plus tôt.

La ville de Fribourg affiche un taux de vacance très bas, à 1,9%, tandis que l'agglomération fribourgeoise se situe même à seulement 1,5%. « L'offre future devrait s'étoffer grâce à des développements majeurs, notamment la Blue Factory qui proposera 5'000 m2 de bureaux et accueillera l'École d'ingénieurs et d'architectes ainsi que les installations de l'Université de Fribourg ».

« Malgré les incertitudes économiques et contrairement aux évolutions observées dans de nombreux autres secteurs, les conditions cadres pour les investissements immobiliers en Suisse se sont améliorées au cours de l'année 2025. Les signes sont favorables pour un démarrage solide en 2026 », a déclaré Jan Eckert, CEO pour la Suisse chez JLL.



Lombard Odier à Bellevue - Copyright (c) Marismezulis

Loyers et surfaces vacantes à Genève

	Loyers proposés (CHF/m ² par an)				Surfaces proposées	
	Quantile				m ²	Taux
	0,25	0,5	0,75	oyer «prime»		
Par zone						
CBD rive droite / gare	380	490	590	800	18 500	4,9%
CBD rive gauche / vieille-vi	550	640	740	1 030	34 800	5,5%
Organisations internationa	340	380	470	530	29 800	5,0%
Plainpalais / Charmilles	320	400	470	550	15 400	2,4%
Aéroport	240	290	360	460	95 800	13,8%
Eaux-Vives / Champel	400	480	540	650	6 000	1,9%
La Praille / Acacias / Lancy	310	380	450	540	49 800	6,8%
Plan-les-Ouates	260	290	320	360	28 600	8,8%
Ville de Genève	380	490	590	1 030	104 400	4,3%
Région de Genève	320	410	540	1 030	278 700	6,6%

Loyers et surfaces vacantes à Genève

Loyers et surfaces vacantes à Lausanne

	Loyers proposés (CHF/m ² par an)				Surfaces proposées	
	Quantile				m ²	Taux
	0,25	0,5	0,75	Loyer «prime»		
Par zone						
Lausanne centre des affaires	280	320	380	500	19 500	2,4%
Lausanne Ouest / Crissier	200	230	270	390	58 000	15,0%
Vidy	230	280	350	430	14 700	2,8%
Pully	290	330	360	390	2 900	3,7%
Lausanne Nord / Epalinges	230	250	320	360	12 200	4,5%
Ville de Lausanne	250	300	360	500	49 700	3,3%
Région de Lausanne	220	280	350	500	107 300	5,2%

Loyers et surfaces vacantes à Lausanne