

Marketbeat Bureaux Vaud

#MARKETBEAT

S1 2026



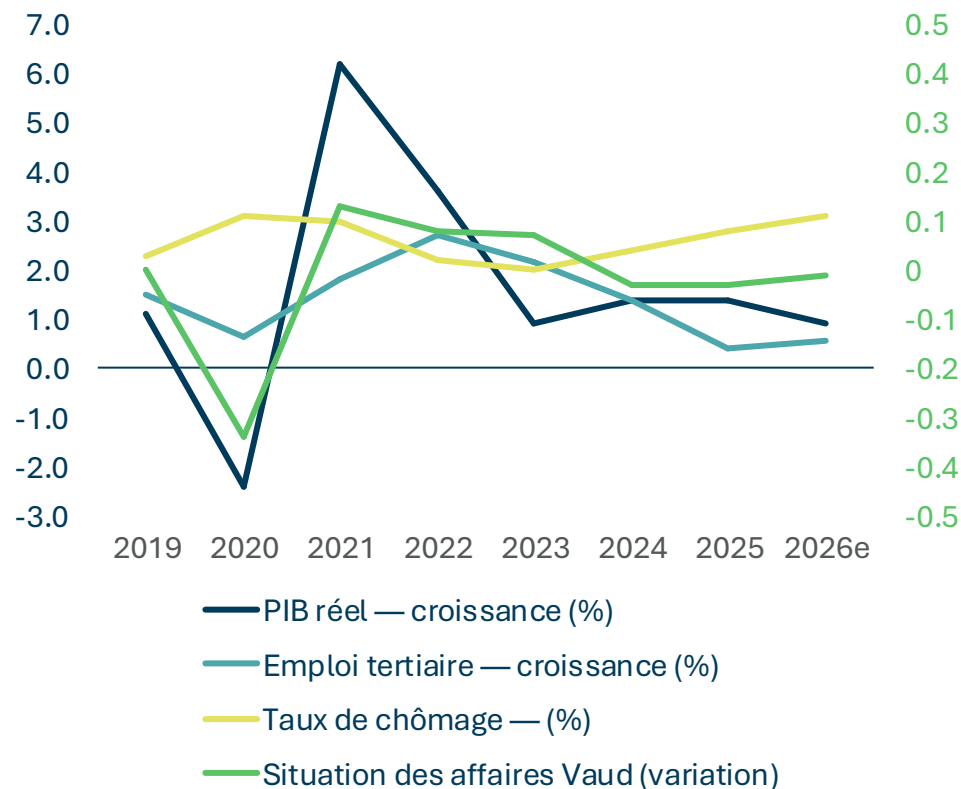
Conjoncture

L'économie suisse tourne au ralenti. Après le rebond post-Covid, la croissance s'est essoufflée, autour de +1 % par an depuis 2023. Le SECO table sur **+0,90 % en 2026** — sous la moyenne historique — avec un scénario dégradé à +0,80% en cas de prolongation du conflit au Moyen-Orient, et une reprise possible à +1,60% en 2027. **Franc fort, prix de l'énergie et demande mondiale timide pèsent sur l'industrie d'exportation et sur l'investissement.** Les niveaux d'activité continuent de progresser, mais à un rythme de plus en plus faible.

Le marché du travail, longtemps très solide, se détend lentement. L'emploi tertiaire progresse encore, mais plus modérément, et le chômage national remonte doucement : 2,00% en 2023, environ 3,00% en mai 2026 (3,10% en données corrigées des variations saisonnières). Le moral des entreprises de services suit un mouvement comparable, avec une marche des affaires jugée résistante mais prudente selon les dernières enquêtes conjoncturelles.

Dans le canton de Vaud, la situation est plus tendue qu'ailleurs : le chômage y dépasse la moyenne nationale, à 4,70% fin mai 2026 — l'un des taux les plus élevés du pays. La Commission Conjoncture vaudoise table sur un PIB cantonal de +0,80 à +1,10% en 2026, après +2,40% en 2025.

En résumé : pas de récession, mais une économie qui plafonne, dans un climat d'incertitude élevée.



Aperçu général

Location

- Livraisons majeures : **Central Malley, Hôtel des Postes et Cocoon**
- **Marché lausannois à plusieurs vitesses** : loyers « prime » stabilisés et prime de localisation préservée au centre, les actifs secondaires et périphériques recourant davantage aux incentives commerciaux face à une offre plus abondante
- Stock en augmentation : +2,20% à Lausanne (vs. 2025), contre +1,50% à l'échelle du canton de Vaud
- **Pipeline concentré sur l'agglomération lausannoise** : 83 % des surfaces en développement du canton, principalement dans l'Ouest lausannois, les projets restant cantonnés aux secteurs où la demande est avérée

Investissement

- **Rendement brut prime bureau Lausanne stabilisé à 3,40%**
- **Volumes légèrement supérieurs à la moyenne des dernières années** et des rendements orientés à la baisse
- **Demande élargie mais marché sélectif** : fonds immobiliers, investisseurs étrangers et caisses de pensions en tête
- Les immeubles anciens ou nécessitant de lourds CAPEX font l'objet de **réflexions de conversion en logement**
- Environnement de financement porteur : taux à 10 ans à 0,31% (loin du pic de 1,57% fin 2022) et taux directeur BNS à 0,00%, favorisant la reprise des volumes malgré la prudence actuelle des investisseurs



79'000

Projets en cours en m²



5,40 M

Stock¹ en m²



4,6 %

Taux de disponibilité²



3,4 %

Rendement brut prime

Indicateurs clés en S1 2026

Démographie & Économie

Population de la Ville	151'284
Population du Canton	864'200
<i>croissance sur 1 année</i>	+1,0 %
PIB cantonal (prév.) ⁵	1,0 %
Inflation (YoY) ¹	0,4 %

Emploi & tertiaire

Emplois (Canton)	396'800 (ETP)
<i>croissance sur 1 an</i>	+1,4 %
Emploi tertiaire	323'900
<i>croissance sur 1 an</i>	+1,7 %
Taux de chômage ²	4,7 %

Marché de location

Surface bur. Ville ⁶	3'213'000 m²
Surface bur. Canton ⁶	5'353'000 m²
Pipeline Canton	79'000 m²
Taux de disponibilité Canton	4,6 %
Loyer max en CHF/m ² /an	480

Location - Vaud

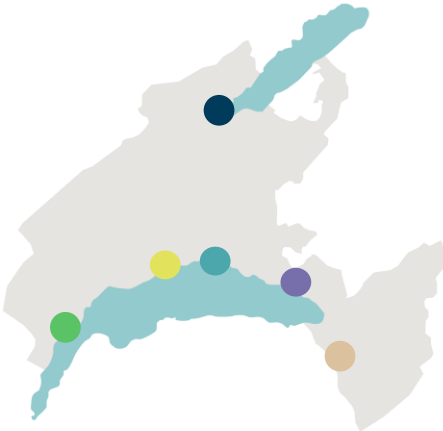
Historiquement tendu, le marché vaudois des bureaux **entame une phase de détente** : à l'échelle cantonale, l'offre de locaux commerciaux vacants a sensiblement progressé sur un an et le **taux de disponibilité atteint 4,60%**, sous l'effet conjugué de **l'arrivée de surfaces neuves et de la libération de bâtiments plus anciens**.

Cette évolution reste toutefois très inégale selon les régions. Les pôles bien desservis par les transports publics — arc lémanique, secteurs de gare, sites d'innovation — captent l'essentiel de la demande, souvent au travers de projets largement précommercialisés avant même leur livraison. À l'inverse, les localisations périphériques mal connectées voient leur vacance progresser, faute d'accessibilité suffisante. Le canton fait donc face à un **désajustement entre l'ancien et le neuf**, et non à un manque de demande.

Le marché se segmente en conséquence : les grandes entreprises privilégient des surfaces neuves, durables et bien desservies, quitte à s'éloigner des centres, tandis que les petites surfaces ne se relouent que si elles sont déjà aménagées. Sans travaux de rénovation, **les bâtiments anciens s'exposent à un risque de vacance élevé**. Le pipeline vaudois demeure par ailleurs très concentré sur l'agglomération lausannoise, les autres pôles du canton n'étant animés que par quelques projets phares : **le nouveau siège de Swissquote à Gland et la 2^e étape du Quartier des Gares à Morges**.

INDICATEURS DES SECTEURS

Vaud	Loyers	Disponibilité ¹
	CHF/m²/an	% du stock
● Nyon	280 à 350	8,8 %
● Morges	240 à 320	14,6 %
● Lausanne ²	330 à 480	4,2 %
● Vevey	240 à 320	1,0 %
● Aigle	180 à 230	0,7 %
● Yverdon	210 à 280	5,4 %



¹ Wüest Dimension
² Commune de Lausanne uniquement

Sources: Etat de Vaud, Wüest Dimension, spg partner

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION EN 2026/2027

	Offre	Demande	Vacance
Nyon	↗	→	↗
Morges	→	→	→
Lausanne	↗	→	↗
Vevey	→	→	→
Aigle	→	→	→
Yverdon	↗	→	↗

Location – Lausanne

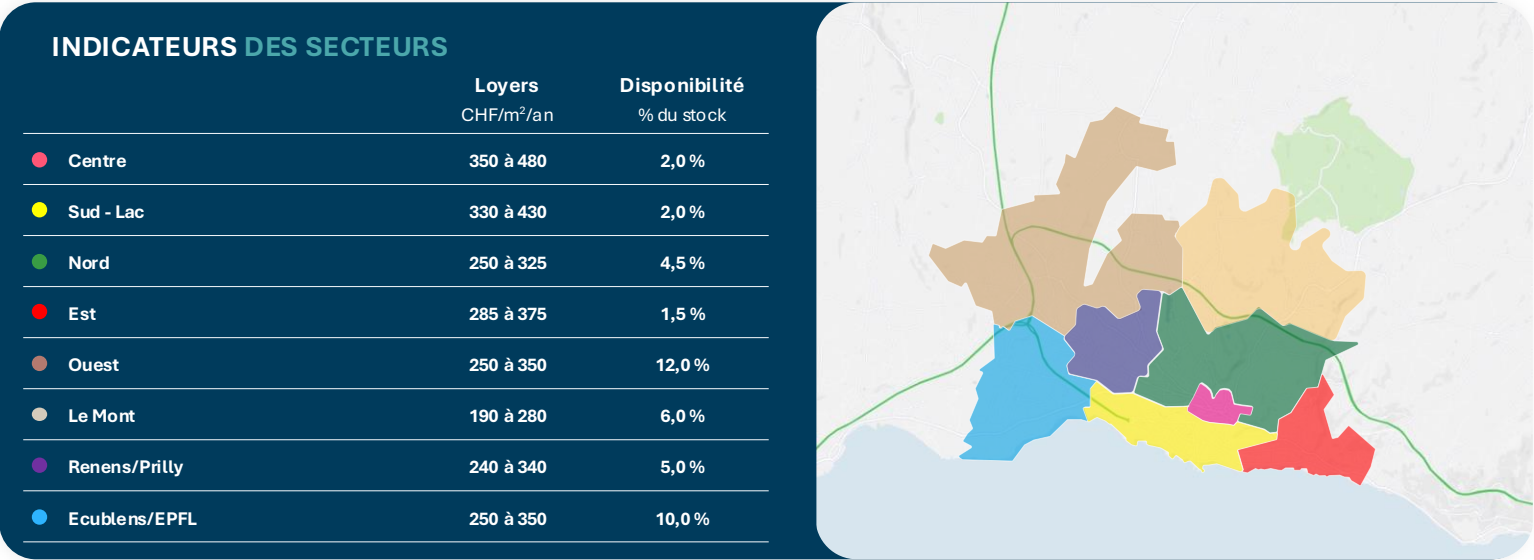
Le marché lausannois sort peu à peu de sa pénurie historique : au S1 2026, le taux de vacance s'établit à **5,10% dans le Grand Lausanne**. Au centre-ville, l'offre demeure pourtant restreinte — moins de 25'000 m² vacants — mais les loyers **prime** stagnent sous les CHF 500/m²/an, sous l'effet de l'arrivée de surfaces neuves haut de gamme (rénovation de l'Hôtel des Postes).

La polarisation s'accroît, sur les loyers comme sur la disponibilité : de **CHF 190/m²/an au Mont-sur-Lausanne à CHF 480/m²/an dans le CBD**, et d'une vacance à **2,00% en ville¹ à plus de 12,00% dans l'Ouest lausannois**. Pour rester compétitifs, les actifs secondaires recourent donc aux incitations commerciales : franchises de loyer, participation aux aménagements et flexibilité accrue.

En périphérie, **Pully, Vidy et le nord de la ville voient leur vacance progresser** faute d'accessibilité, tandis que **Renens/Malley est en plein essor** grâce à des projets largement précommercialisés. La demande se concentre sur des surfaces modernes, flexibles, bien desservies et conformes aux critères ESG : un marché à plusieurs vitesses où qualité et emplacement font la performance. À plus long terme, les projets envisagés autour de la gare pourraient détendre les loyers du CBD.

Le pipeline de l'agglomération demeure par ailleurs soutenu, avec le développement d'Ecotope à Chavannes-près-Renens, dans l'ouest lausannois, et la poursuite de l'extension du Biopôle à Épalinges.

¹ Ville = Centre-ville de Lausanne, hors Ouest lausannois et périphérie.



PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION EN 2026/2027		
	Offre	Demande
Offre	↗	↗
Demande	→	→
Loyers	↗	↘

Investissement

Le marché de l'investissement vaudois conserve, depuis 2019, une remarquable régularité, autour de CHF 10 milliards par an. À CHF 5,3 milliards, le premier semestre 2026 s'inscrit dans cette même cadence.

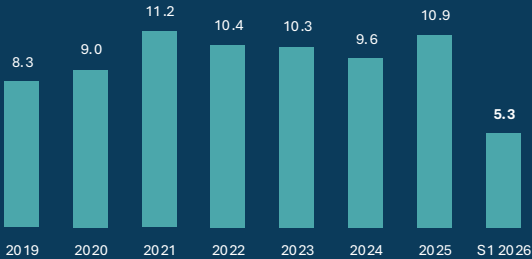
Quant au bureau, après deux années plus difficiles en 2023-2024, **2025 et le premier semestre 2026 marquent une intensification des transactions abouties**, avec des rendements orientés à la baisse, sans toutefois retrouver le point bas atteint au sortir de la pandémie. La demande s'élargit dans le même mouvement, portée par les fonds immobiliers, les investisseurs étrangers et des acquéreurs plus institutionnels, caisses de pensions en tête.

5 TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES EN S1 2026

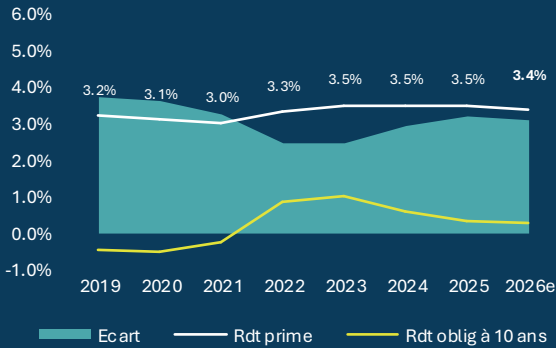
ADRESSE	SECTEUR	SURFACE	PRIX DE VENTE	CHF / m ²	ANNÉE
Confidentiel	Région de La Côte	2'905 m ²	CHF 32'500'000.-	CHF 11'188.-	2025
Confidentiel	Région de Lausanne	3'084 m ²	CHF 13'500'000.-	CHF 4'377.-	2025
Place Grand Saint Jean 2	Lausanne	1'515 m ² (estim.)	CHF 15'500'000.-	CHF 10'231.-	2025
Confidentiel	Région de Lausanne	5'545 m ²	CHF 51'000'000.-	CHF 9'197.-	2026
Confidentiel	Région de La Côte	7'413 m ²	~CHF 56'000'000.-	CHF 7'554.-	2026

Ce regain prend tout son relief à la lumière de l'environnement de taux : le rendement des obligations à 10 ans est retombé à 0,31%, loin de son pic de 1,57% observé fin 2022, dans un contexte où le taux directeur de la BNS demeure à 0%. **L'écart entre rendement immobilier et coût du financement s'est ainsi nettement rouvert** — un signal a priori porteur pour une reprise des volumes, que la prudence des investisseurs continue, pour l'heure, de tempérer. Le marché reste en effet sélectif : les immeubles anciens ou nécessitant de lourds CAPEX font l'objet de réflexions de conversion en logement.

VOLUME DE TRANSACTIONS
(EN MILLIONS DE CHF)



RENDEMENT BRUT PRIME ESTIMÉ



We get your point

Nos équipes sont disponibles

spg partner

Place de la Navigation 14

1001 Lausanne

Tel +41 21 546 03 00

lausanne@spgpartner.ch