Marketbeat

Bureaux

1er semestre 2025

Vaud | Suisse

2025 spg partner sa. Tous droits réservés.

Aperçu général

Location

Au cours de l'année écoulée, le marché vaudois des bureaux a connu une forte expansion de l'offre, portée par plusieurs projets d'envergure.

Cette croissance, concentrée dans l'ouest lausannois et dans la région morgienne, dépasse toutefois la capacité d'absorption actuelle.

Dans un contexte où la demande émane surtout de PME recherchant de petites surfaces, les grands ensembles peinent à trouver preneur. Le décalage entre offre et besoins se traduit par une hausse marquée des taux de vacance, particulièrement dans les zones périphériques.

À l'inverse, les projets intégrés à des quartiers mixtes et dotés d'un positionnement clair résistent mieux, bénéficiant d'un ancrage territorial et d'écosystèmes attractifs.

En définitive, le marché vaudois illustre les limites d'une production déconnectée de la demande réelle.

La conjoncture actuelle met en évidence la nécessité de projets axés sur l'accessibilité, la modularité des espaces et une offre de services renforcée, afin de répondre aux attentes des entreprises et de s'adapter aux réalités du marché.

Investissement

Le marché vaudois de l'investissement en bureaux traverse une phase de transition marquée par une baisse de l'activité institutionnelle, un recentrage sur les opérations de plus petite taille et une montée en puissance des investisseurs privés.

Le durcissement des conditions de financement, lié à la concentration bancaire et à l'application progressive de Bâle III, a renforcé la sélectivité et accentué la polarisation entre actifs prime, qui conservent leur attractivité, et actifs secondaires, de plus en plus difficiles à valoriser.

Dans ce contexte, le marché évolue vers une recomposition durable, où la qualité des locataires et la localisation deviennent des critères déterminants pour attirer le capital.

127 k
Projet en cours *en m²*

5.28 M
Stock *en m²*

5.3 %
Taux de disponibilité

3.5 %
Rendement brut prime

Indicateurs clés en S1 2025

Location Vaud

Stock total	5'276'000 m² SBP
variation par rapport à S1 2024	+ 1.8 %
Taux de disponibilité	5.3 %
Loyer prime	500 CHF/m2/an
Pipeline *jusqu'à 2028*	127'000 m² SBP

Location Lausanne

Stock total	3'145'000 m² SBP
variation par rapport à S1 2024	+ 2.2 %
Taux de disponibilité	6.0 %
Loyer prime	500 CHF/m2/an
Pipeline *jusqu'à 2028*	127'000 m² SBP

Sources: VD, spg partner

2025 spg partner sa. Tous droits réservés.

Location

Durant l'année écoulée, le marché vaudois des bureaux a connu une expansion notable, avec la livraison de dix projets totalisant plus de 93'000 m^2 de surfaces tertiaires et mixtes, dont 43'000 m^2 pour l'hôtel industriel Pulse.

La récente augmentation de l'offre laisse entrevoir un possible déplacement des entreprises vers la périphérie, soutenu par le développement des infrastructures régionales.

Cependant, malgré des loyers compétitifs et des conditions flexibles, ces nouveaux espaces se remplissent seulement progressivement, en particulier parmi les grandes entreprises.

Le marché vaudois étant principalement composé de PME, les besoins se concentrent sur des surfaces inférieures à 1'000 m^2, avec des entreprises plus attentistes et moins flexibles.

Les projets sans stratégie claire rencontrent davantage de difficultés à se remplir, avec une vacance pouvant atteindre 90 %, signe d'un certain décalage avec les attentes du marché.

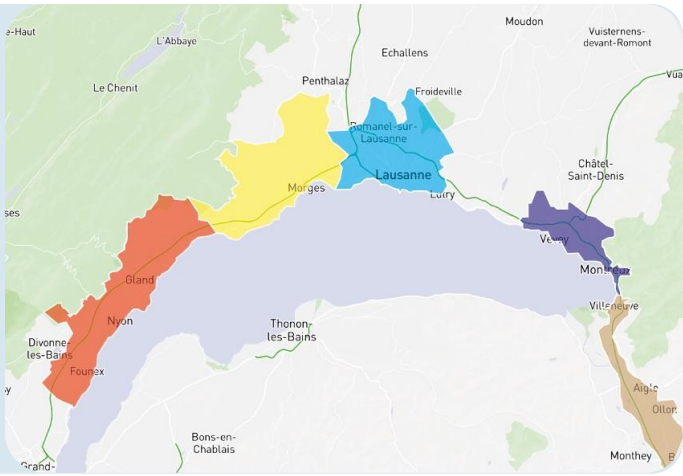
À l'inverse, les projets thématiques ou intégrés à des quartiers mixtes, tels que Biopôle, Campus Unlimitrust, ou encore Le Closel et Ley Outre, répondent mieux à la demande actuelle, grâce à leur ancrage territorial et leur écosystème structuré.

Les taux de vacance à l'ouest de Lausanne et dans les communes périphériques ont temporairement augmenté à 10 % et 30 %, reflétant des difficultés d'absorption à court terme du marché.

La région de Morges enregistre également une progression de son stock et, de manière corrélée, une légère hausse de sa vacance. Les projets mixtes tels qu'Idéal Park, Gamma Vision Center et Vuasset Parc ont ajouté plus de 21'000 m^2 de surfaces tertiaires et artisanales.

En somme, le marché tertiaire vaudois illustre les limites d'une croissance de l'offre non adaptée aux besoins réels, appelant à une meilleure anticipation des dynamiques locales et une programmation plus ciblée.

Vaud	Loyers *CHF/m²/an*	Vacance *% du stock*	Outlook demande
Nyon	250 à 350	6.5 %	↘
Morges	220 à 320	7.0 %	↘
Lausanne	220 à 500	6.0 %	→
Vevey	240 à 290	1.0 %	→
Aigle	220 à 270	1.0 %	→
Yverdon	210 à 260	7.5 %	↘



Lausanne	Loyers *CHF/m²/an*	Vacance *% du stock*	Outlook demande
Centre	300 à 500	2.5 %	↗
Sud - Lac	350 à 430	1.5 %	↗
Nord	250 à 320	4.0 %	→
Est	220 à 300	1.5 %	→
Ouest	230 à 320	10.0 %	↘
Le Mont	220 à 300	6.0 %	→
EPFL – UNIL	240 à 290	4.0 %	→
Périphérie	220 à 270	30.0 %	↘

2025 spg partner sa. Tous droits réservés.

Investissement

Le marché vaudois de l'investissement en bureaux a comptabilisé plus de 60 transactions en un an, majoritairement des parts de copropriétés acquises par des particuliers et des utilisateurs.

La plus importante a concerné l'acquisition par Procimmo d'un immeuble tertiaire au chemin de la Rueyre 116 à Renens, marquant l'intérêt pour l'ouest lausannois.

L'activité a cependant été freinée par la fusion UBS–Credit Suisse, qui a temporairement compromis l'accès aux financements.

Les banques régionales n'ayant pas compensé ce retrait, les investisseurs ont dû composer avec des conditions de crédit plus strictes et des rendements attendus en hausse.

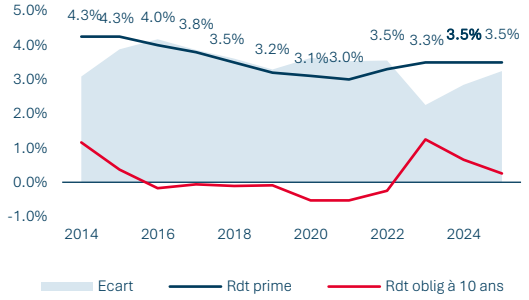
La mise en œuvre progressive de Bâle III accentue cette tendance, en orientant les financements vers les actifs jugés sûrs et liquides.

Ce contexte a conduit à une polarisation accrue du marché vaudois. Les actifs prime conservent leur attractivité, tandis que les actifs secondaires peinent à trouver preneur.

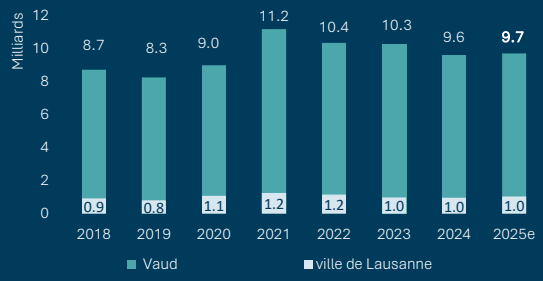
Les grandes transactions institutionnelles sont devenues rares, laissant la place à des opérations de taille réduite menées par des particuliers, Family Offices et fonds spécialisés.

Le marché de l'investissement en immobilier tertiaire vaudois s'oriente vers une recomposition durable, où la sélection des actifs repose sur leur localisation stratégique et leur capacité à répondre aux nouvelles contraintes financières et réglementaires.

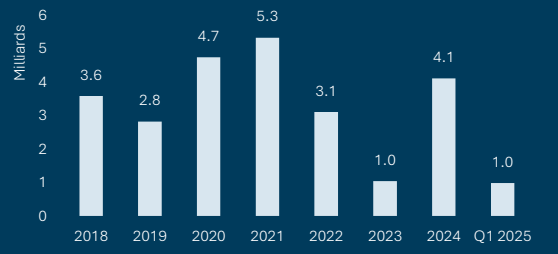
Rendement Brut Prime estimé



Volume de Transactions en CHF (toute typologie)



Entrées de Capital en CHF (fonds immobiliers CH)



Sources: VD.ch, Lausanne.ch, OFS, BNS, spg partner

2025 spg partner sa. Tous droits réservés.

spg partner | CUSHMAN & WAKEFIELD

Nos équipes sont disponibles

spg partner
Place de la Navigation 14
1001 Lausanne
Tel +41 (0)21 546 76 00
lausanne@spgpartner.ch