

Le marché des surfaces de bureaux résiste au télétravail et à l'IA

- **L'intelligence artificielle (IA) modifie la structure des emplois de bureaux, mais n'a jusqu'à présent pas entraîné de recul significatif des postes de travail de bureau**
- **L'IA devrait toutefois devenir le prochain défi pour la demande de surfaces de bureaux**
- **Acheter son logement reste plus avantageux que la location, mais la demande perd en dynamisme**
- **Pour les investissements buy-to-let, la rentabilité dépend de plus en plus des futures hausses de prix**

Saint-Gall, le 3 septembre 2026. Le marché suisse des surfaces de bureaux est sous pression depuis des années. Après la pandémie de COVID-19, le télétravail s'est imposé comme faisant partie intégrante du quotidien professionnel, et de nombreuses entreprises réexaminent désormais davantage leurs besoins en surfaces de bureaux. «La croissance soutenue de l'emploi dans les secteurs à forte proportion de travail de bureau, la faible activité de construction et le durcissement croissant des règles de télétravail dans les entreprises assurent la stabilité du marché», explique Fredy Hasenmaile, chef économiste chez Raiffeisen Suisse. Les loyers proposés sont repartis à la hausse après plusieurs années difficiles. Les surfaces nouvellement mises sur le marché sont toujours bien absorbées, tandis que l'offre de surfaces de bureaux proposées à la location a nettement diminué.

Après la vague de télétravail, place à la question de l'IA

Alors que l'impact du télétravail sur le marché des surfaces de bureaux est désormais plus facile à évaluer, l'utilisation croissante de l'intelligence artificielle (IA) pose déjà un nouveau défi structurel. Une analyse réalisée par Raiffeisen portant sur quelque 600 professions montre qu'environ deux tiers des employés de bureau exercent des métiers fortement concernés par l'IA. La question décisive à cet égard reste toutefois de savoir si l'IA remplace le travail humain ou le complète. «Jusqu'à présent, les données sur l'emploi ne fournissent aucun indice qui laisse présager une réduction généralisée des emplois de bureau. On observe toutefois des différences entre certaines catégories professionnelles. Dans les secteurs d'activité particulièrement exposés à l'intelligence artificielle et qui présentent un faible potentiel de collaboration entre l'homme et la machine, l'emploi évolue moins favorablement que dans les secteurs où l'IA joue avant tout un rôle de soutien», constate Fredy Hasenmaile. Le secteur financier, les services informatiques et l'administration publique sont particulièrement exposés. D'un point de vue régional, ce sont surtout les grands pôles économiques et les sites abritant des sièges sociaux comme Zoug, Zurich, Genève et le Tessin qui présentent des risques plus élevés sur le marché des surfaces de bureaux. «Le scénario qui nous paraît le plus réaliste serait une réduction de la demande de surfaces de bureaux comprise entre 1,6% et 7,9% sur les cinq prochaines années. Les propriétaires et les maîtres d'ouvrage devraient donc se préparer à devoir adapter les bâtiments ou leur utilisation, par exemple par des travaux de transformation ou de nouvelles stratégies pour les immeubles pouvant aller jusqu'à une transformation partielle ou complète», explique Fredy Hasenmaile.

L'achat reste plus avantageux que la location

Malgré les prix élevés de l'immobilier, être propriétaire de son logement continue d'offrir un avantage considérable en termes de coûts par rapport à la location. Selon le modèle de financement et la région, les coûts de logement peuvent être réduits jusqu'à un quart. Parallèlement, les signes d'un ralentissement de la dynamique du marché se multiplient. «La demande progresse plus lentement, les délais de commercialisation s'allongent et le nombre de transactions financées a légèrement diminué ces derniers temps. Certes, la faiblesse de l'offre devrait continuer à faire augmenter les prix, mais de nombreux éléments indiquent que la phase la plus forte de hausse des prix sur le marché de la propriété du logement est derrière nous», ajoute Fredy Hasenmaile.

Le buy-to-let devient plus exigeant

Ces dernières années, les investissements buy-to-let ont bénéficié de rendements attractifs grâce à la forte hausse des prix de l'immobilier et au faible niveau des taux d'intérêt. Cette forme de placement comporte toutefois de gros risques notamment liés aux locaux vacants, aux impayés de loyers ainsi qu'à la charge administrative souvent sous-estimée. A cela s'ajoute le fait que les prix d'achat des logements en propriété ont augmenté bien plus fortement que les revenus locatifs réalisables, ce qui a exercé une pression sur les rendements. «Aujourd'hui, les nouveaux investissements buy-to-let sont beaucoup plus dépendants du contexte des taux et de l'évolution future des prix. Les investisseurs qui souhaitent obtenir à long terme des rendements comparables à ceux des actions ou des placements immobiliers indirects doivent espérer des plus-values durables et significatives. Toutefois, celles-ci ne sont absolument pas garanties, au vu du ralentissement attendu de la dynamique des prix», explique Fredy Hasenmaile.

Renseignements: Service de presse de Raiffeisen Suisse
021 612 51 11, presse@raiffeisen.ch

Fredy Hasenmaile, Chef économiste de Raiffeisen Suisse
044 745 38 76, fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch

Photos: Vous trouverez des photos de nos spécialistes ainsi que d'autres images mises à votre disposition sur www.raiffeisen.ch/medias.

Raiffeisen: deuxième groupe bancaire de Suisse

Raiffeisen est le deuxième groupe bancaire sur son marché domestique et la banque retail suisse la plus proche de sa clientèle. Elle compte plus de deux millions de sociétaires et plus de trois millions de relations clients, dont notamment avec plus de 200'000 entreprises en Suisse. Les 208 Banques Raiffeisen, juridiquement autonomes et organisées en coopératives, ont un ancrage local dans toute la Suisse et sont sociétaires de Raiffeisen Suisse société coopérative. Celle-ci assure la gestion stratégique et la surveillance de l'ensemble du Groupe Raiffeisen. Le Groupe Raiffeisen propose aux personnes privées et aux entreprises une vaste gamme de produits et de services financiers. Ses principaux domaines d'activité sont les opérations hypothécaires, le conseil en gestion de fortune et en prévoyance ainsi que les services aux entreprises.

(Données au 30.06.2026)

Se désabonner des communiqués de presse:

Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communiqués, veuillez écrire à presse@raiffeisen.ch.

Remarques concernant notamment les déclarations prospectives

La présente publication contient des déclarations prospectives. Celles-ci reflètent les estimations, les hypothèses et les prévisions de Raiffeisen Suisse société coopérative au moment de la rédaction. En raison des risques, des incertitudes et d'autres facteurs, les résultats futurs sont susceptibles de diverger des déclarations prospectives. Par conséquent, ces déclarations ne représentent aucune garantie concernant les performances et évolutions futures. Les risques et incertitudes comprennent notamment ceux décrits dans le rapport de gestion du Groupe Raiffeisen (disponible sur raiffeisen.ch/rch/fr/ueber-uns/raiffeisen-gruppe/finanzinformationen/geschaeftsberichte.html). Raiffeisen Suisse société coopérative n'est pas tenue d'actualiser les déclarations prospectives figurant dans cette publication. De légères différences par rapport aux valeurs effectives peuvent survenir en raison d'arrondis.