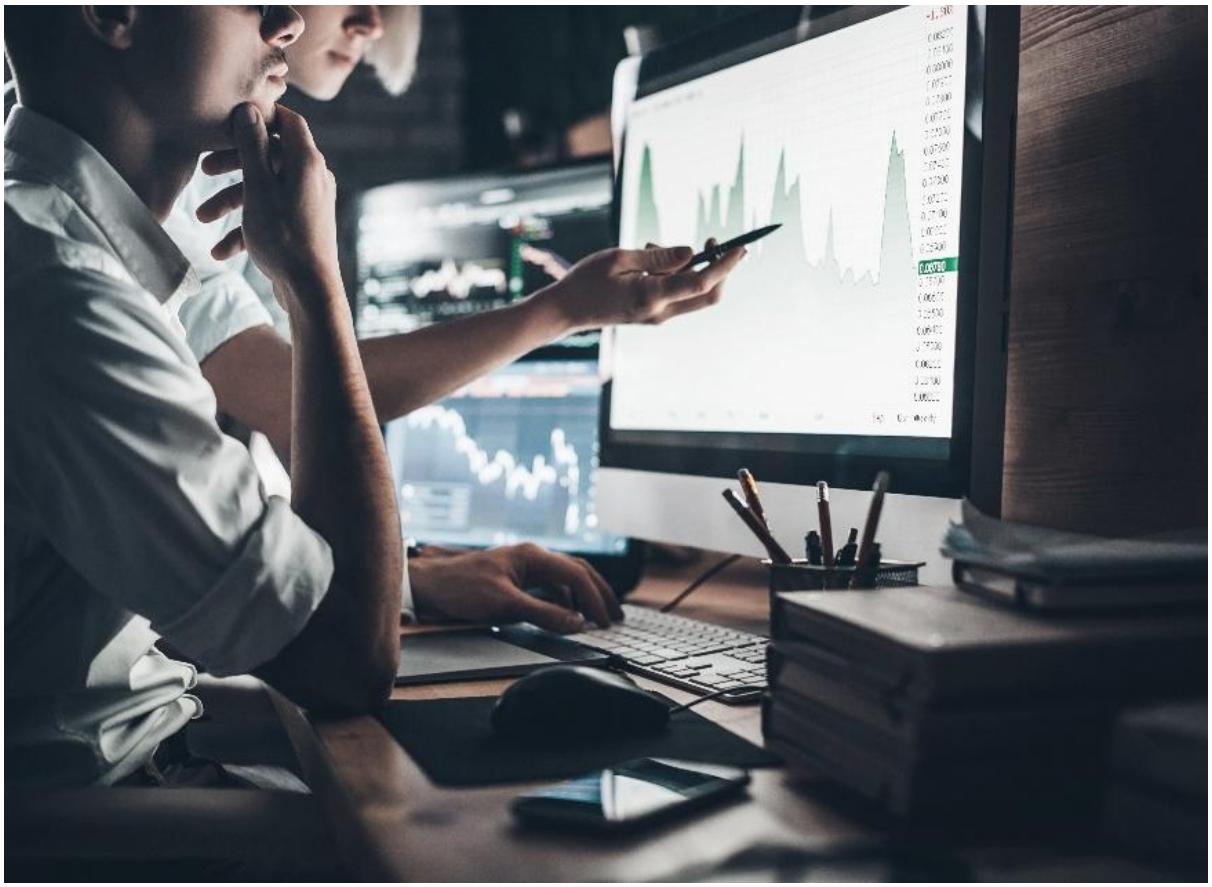
Marché de bureaux en Suisse

L'intelligence artificielle n'est pas une menace critique pour le marché des bureaux en Suisse

VIEWPOINT

Seuls 6% des emplois de bureau seraient fortement menacés. De nombreux métiers devraient pouvoir s'adapter, l'IA viendrait davantage compléter le travail humain que le remplacer.

CBRE RESEARCH
NOVEMBRE 2026



Contacts

Julien Scarpa
Research & Consulting
CBRE Switzerland
Julien.scarpa@cbre.com

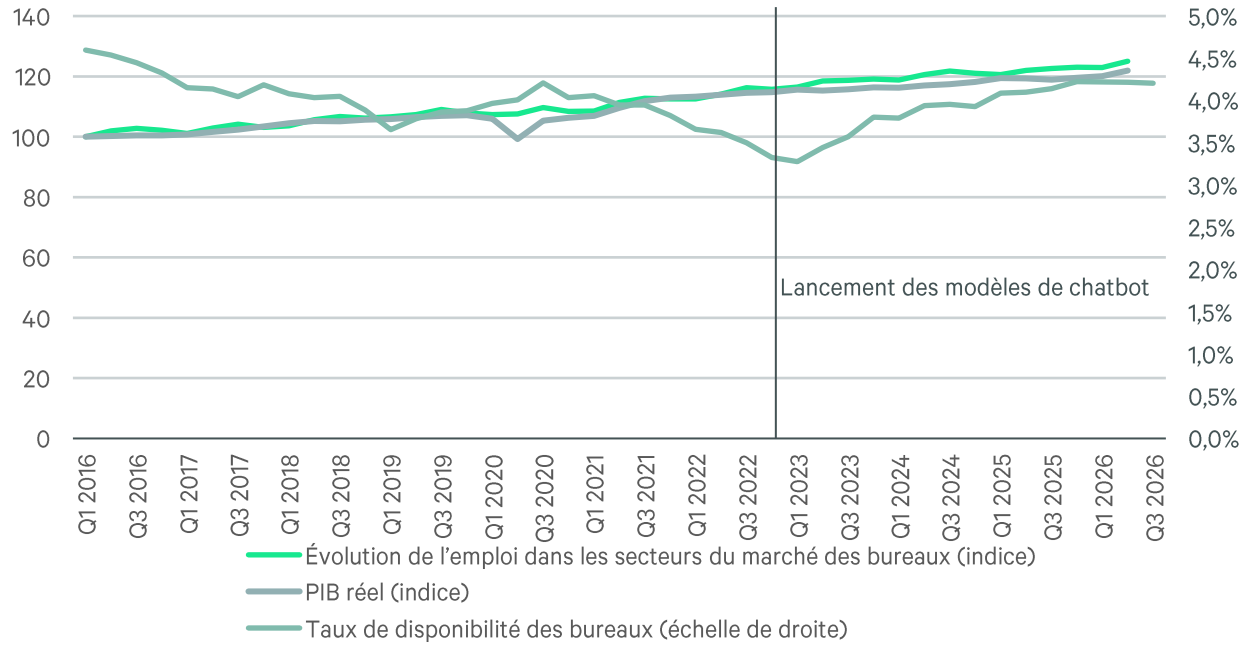
Raphael Schönbächler
Research & Consulting
CBRE Switzerland
raphael.schonbachler@cbre.com

© Copyright 2026. All rights reserved. The views and opinions in these articles belong to the author and do not necessarily represent the views and opinions of CBRE. Our employees are obliged not to make any defamatory clauses, infringe or authorize infringement of any legal rights. Therefore, the company will not be responsible for or be liable for any damages or other liabilities arising from such statements included in the articles.

L'intelligence artificielle (IA) ne devrait pas représenter une menace significative pour le marché suisse des bureaux. Notre analyse montre que seuls quelque 6 % des emplois de bureau sont fortement exposés à l'automatisation. Si l'IA générative est appelée à modifier certaines tâches et à reconfigurer certaines professions, elle devrait d'abord compléter le travail humain plutôt que de s'y substituer. Son impact sur l'emploi demeure néanmoins difficile à anticiper. Les conséquences de cette transformation varieront selon les régions, où la composition du tissu économique et la capacité d'adaptation de la main-d'œuvre locale seront des facteurs déterminants.

Les secteurs tels que la santé, la plupart des métiers artisanaux et une grande partie des emplois de la production industrielle sont peu susceptibles d'être remplacés par l'IA ou disposent d'une forte capacité d'adaptation aux nouvelles applications de l'IA. À l'inverse, les emplois de bureau traditionnels seraient davantage exposés aux transformations qu'elle induit (voir Fig. 2). Contrairement à la première révolution industrielle, les craintes actuelles d'une croissance sans création d'emplois soulèvent des questions sur l'avenir de la demande de bureaux. Dans ce contexte, CBRE a analysé, à l'échelle internationale, l'impact potentiel des applications de l'IAsur les marchés de bureaux. Alors que l'impact des chatbots et des agents d'IA sur la productivité et l'emploi restent encore difficiles à mesurer (voir Fig. 1), CBRE a évalué pour la Suisse la proportion des emplois de bureau potentiellement menacés par l'IA. L'objectif n'est toutefois pas d'établir un lien direct entre l'essor de l'IA et les évolutions observées récemment sur le marché des bureaux. L'emploi de bureau continue de progresser et le taux de disponibilité des surfaces de bureaux reste stable depuis plusieurs trimestres, à un niveau toujours proche de sa moyenne de long terme. En revanche, le nombre d'offres d'emploi dans les fonctions de bureau a nettement reculé après avoir atteint un pic en 2022. Par ailleurs, dans certains segments et catégories de métiers davantage exposés à l'IA, le chômage a légèrement augmenté. Comme toujours, ces évolutions doivent être interprétées à la lumière du contexte conjoncturel et, dans le cas du marché des bureaux, de l'évolution du parc immobilier existant. À ce stade, rien n'indique l'émergence d'un problème de vacance structurelle sur le marché des bureaux causé par l'IA.

Fig. 1: Marché suisse des bureaux: évolution sur 10 ans et depuis l'avènement de l'IA générative



Index: Q1 2016 = 100
Source: CBRE, BFS

© 2026 CBRE Switzerland

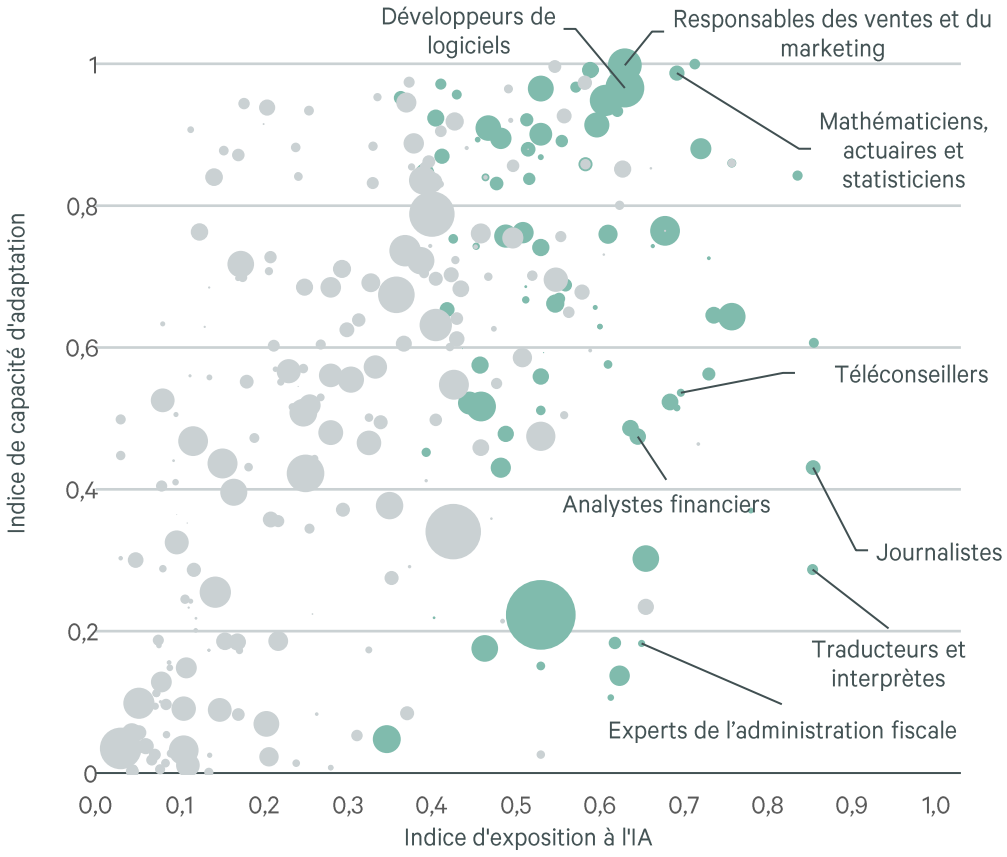
Bien que plus exposé à l'IA que les autres secteurs, le marché des bureaux bénéficie d'une forte capacité d'adaptation.

Les données disponibles en Suisse ne permettent pas une analyse exhaustive et régionalisée de l'ensemble des professions de bureau. En revanche, le croisement de l'échantillon représentatif de l'Office fédéral de la statistique, qui porte sur plusieurs centaines de catégories professionnelles, avec la méthodologie de Manning & Aguirre (2026) permet d'estimer la part des employés de bureau les plus exposés à l'IA. En outre, cette approche donne des indications sur les professions, les marchés de bureaux et les types d'immeubles les plus susceptibles de bénéficier de cette évolution du point de vue de la demande.

Manning & Aguirre attribuent à chaque profession deux indicateurs: 1) son degré d'exposition à l'automatisation par l'IA, mesurant la probabilité qu'un métier soit profondément transformé par cette technologie; 2) sa capacité d'adaptation, évaluant en quoi il pourrait tirer parti des changements induits par l'IA. L'analyse croisée de ces deux dimensions pour l'ensemble des professions de bureau permet distinguer les métiers les mieux positionnés pour bénéficier de la généralisation de l'IA, de ceux qui seraient confrontés à une consolidation (ou réduction) de la demande.

5,9% des employés de bureau sont très vulnérables à l'IA générative, mais 6,8% affichent une forte capacité d'adaptation.

Fig. 2: Exposition à l'IA et capacité d'adaptation des différentes catégories professionnelles



Vert: emplois de bureau ; Gris: emplois relevant d'autres secteurs d'activité (artisanat, commerce de détail, etc.). La taille des cercles est proportionnelle au nombre d'emplois.
Source: CBRE, OFS (données agrégées et estimations pour 2022-2024), Manning und Aguirre (2026)

© 2026 CBRE Switzerland

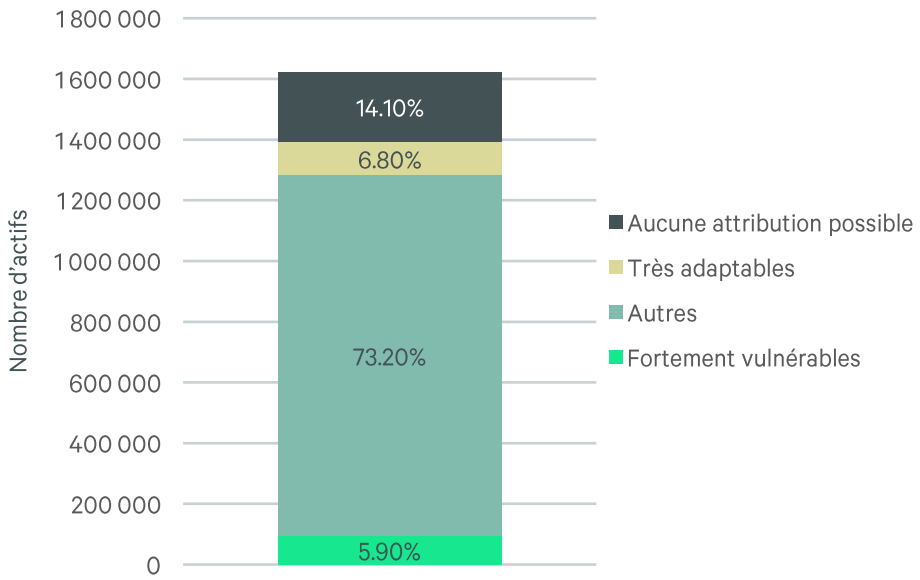
L'émergence de nouvelles fonctions de bureau, venant en renfort des emplois actuels, devrait contribuer à soutenir la demande de surfaces.

La bonne nouvelle pour les propriétaires de bureaux est que seuls environ 6% des emplois de bureau peuvent être considérés comme fortement exposés à un risque de substitution par l'IA. À l'inverse, près de 7% présentent une très forte capacité d'adaptation. La grande majorité des professions se situe entre ces deux extrêmes : elles seront amenées à évoluer, sans pour autant être nécessairement menacées de disparition. L'analyse du nombre d'emplois dans chaque profession permet toutefois d'apprécier un scénario plus défavorable. Si l'on inclut non seulement les métiers fortement vulnérables, mais aussi ceux présentant un degré de vulnérabilité modéré, la part des emplois concernés dépasse 20% du marché des bureaux.

Les professions les plus exposées à l'IA sont souvent aussi celles qui présentent la plus grande capacité d'adaptation. Autrement dit, de nombreux travailleurs fortement exposés à ces modèles et outils sont également bien placés pour tirer parti des gains de productivité qu'apportent les nouvelles technologies. Selon la logique économique, une hausse de la productivité par salarié devrait se traduire par une augmentation de la demande pour leurs services. Ainsi émergent de nouvelles fonctions requérant des compétences en *machine learning*, en algorithmique ou en traitement du langage naturel (*Natural Language Processing*). À l'avenir, ces nouveaux rôles devraient davantage se concentrer sur la génération de revenus et les activités opérationnelles, plutôt que de viser uniquement la réduction des coûts.

Le principal risque pour le marché des bureaux réside dans l'éventualité d'une phase de transition prolongée, durant laquelle les progrès technologiques supprimeraient des emplois plus rapidement que de nouvelles opportunités ne seraient créées. Pour l'heure, de nombreuses entreprises semblent adopter une attitude attentiste, qui se reflète dans la prudence actuellement observée dans leurs recrutements. Les chiffres de l'emploi ne révèlent pas encore de problème structurel majeur, mais les applications de l'IA restent souvent une « boîte noire » pour les organisations. Même si les transformations induites par l'IA ne sont pas entièrement comparables aux précédentes ruptures technologiques, l'expérience historique invite à l'optimisme et suggère qu'il pourrait s'agir d'une phase transitoire plutôt que d'un changement durable.

Fig. 3: Vulnérabilité à l'IA et capacité d'adaptation des actifs occupés dans les professions de bureau (Suisse)



Remarque : Les catégories professionnelles pour lesquels aucun indice d'exposition à l'IA n'a pu être calculé comprennent de nombreux actifs occupant des fonctions vraisemblablement peu exposées aux risques liés à l'IA, comme les cadres et les professions intellectuelles.
Quelle: CBRE, OFS, concept inspiré de Manning & Aguirre (2026)

© 2026 CBRE Switzerland

L'IA s'inscrit en continuité des transformations déjà observées dans l'usage des bureaux.

Malgré les incertitudes qui subsistent quant à l'évolution future des métiers, il est probable que les activités complexes, nécessitant un fort pouvoir de jugement et une collaboration étroite, restent difficilement remplaçables par une IA agentique. Les nouvelles technologies devraient devenir un partenaire de réflexion plutôt qu'un substitut au capital humain. Cela concerne notamment les fonctions de direction dans de nombreux domaines ainsi que les spécialistes de disciplines exigeant une expertise approfondie. Un aspect souvent oublié face aux performances de l'IA est que ces modèles continueront à produire des erreurs et des hallucinations. Dans un contexte professionnel, les entreprises ne pourront donc pas s'appuyer exclusivement sur des systèmes fortement automatisés pour prendre des décisions stratégiques importantes. Des experts resteront nécessaires pour interpréter, valider et contextualiser les recommandations générées par l'IA. L'essor de ces technologies nécessitera ainsi une main-d'œuvre qualifiée capable de superviser efficacement les agents et les assistants conversationnels, mais aussi de corriger les erreurs qui peuvent résulter d'une utilisation inappropriée de l'IA dans des domaines où les utilisateurs ne disposent pas eux-mêmes des compétences spécialisées requises.

CBRE estime que l'IA ne devrait pas provoquer de bouleversement majeur de la demande de bureaux. Cette analyse s'explique notamment par la structure de l'économie suisse, qui a déjà externalisé une partie importante des emplois les plus répétitifs et les plus facilement automatisables. Le poids des fonctions administratives classiques de back-office dans la demande de surfaces de bureaux était ainsi en recul bien avant l'apparition des outils d'IA générative. Par ailleurs, les formes de travail entièrement ou largement à distance demeurent relativement limitées en Suisse. Selon l'Enquête suisse sur la population active, seuls 7% des actifs travaillent principalement depuis leur domicile. Or, les emplois pouvant être exercés majoritairement en télétravail sont aussi ceux qui présentent le plus fort potentiel de substitution par l'IA. Ces facteurs limitent le risque d'une remise en cause profonde de la demande de surfaces de bureaux.

Selon notre dernière étude « 2026 Global Workplace & Occupancy Insights », l'utilisation des surfaces de bureaux louées est repartie à la hausse. Le taux moyen d'occupation des bureaux atteint désormais 53% à l'échelle mondiale, son niveau le plus élevé depuis le début de la pandémie de COVID-19, contre 38% en 2024. Cette progression s'explique notamment par l'évolution du rôle perçu du bureau: la principale raison qui pousse les collaborateurs à s'y rendre n'est plus l'exécution de tâches individuelles, pouvant être réalisées à domicile, mais la collaboration et les échanges avec leurs collègues. Ainsi, 68% des personnes interrogées citent la coopération avec leurs collègues comme principal facteur de motivation pour venir au bureau, tandis que 52% y voient un lieu privilégié pour effectuer un travail nécessitant une forte concentration. C'est pourquoi les entreprises repensent l'aménagement de leurs espaces. Depuis 2021, la part des surfaces dédiées aux rencontres, aux interactions sociales et aux échanges informels a augmenté de 120%, tandis que celle consacrée aux postes de travail individuels traditionnels est passée de 56% à 35%. Cette évolution illustre la transformation du bureau, qui tend à devenir davantage un lieu de collaboration, d'innovation et de création de valeur collective qu'un simple espace de travail individuel.

Selon l'étude, l'usage des agents d'IA devrait connaître une croissance de 327% au cours de l'année à venir à l'échelle mondiale, tandis que 79% des entreprises ont déjà adopté ce type de solutions. Pendant que l'IA prend en charge un nombre croissant de tâches routinières, les activités humaines se concentrent davantage sur la collaboration, la créativité, les processus complexes de développement et la prise de décision. Dans ce contexte, le bureau renforce son rôle de lieu privilégié pour favoriser ces interactions et soutenir ces formes de travail à forte valeur ajoutée. Comme durant la période de transition qui a suivi la pandémie, cette évolution devrait continuer à soutenir la demande de bureaux. Les entreprises devront ainsi mettre à disposition des espaces suffisants et attractifs dédiés à la collaboration, à la concentration et à la vie collective. Cette tendance conforte notre conviction que les immeubles de bureaux les mieux situés et offrant une qualité élevée continueront de figurer parmi les grands gagnants du marché.

© 2026 CBRE Switzerland

Quelles localisations sont les mieux positionnées ?

Même si les immeubles «prime» apparaissent les mieux positionnés face aux transformations induites par l'IA, cela ne signifie pas que les localisations de back-office deviendront automatiquement obsolètes. Les zones périphériques bien desservies et adaptées aux concepts de bureaux modernes conserveront leur attractivité. Par ailleurs, de nombreux nouveaux métiers orientés vers la génération de revenus et les processus opérationnels devraient continuer de s'implanter dans des sièges régionaux ou des campus de bureaux. L'analyse doit toutefois être nuancée à l'échelle des marchés régionaux et locaux. Selon la structure sectorielle et le degré de spécialisation économique de chaque territoire, certaines régions pourraient être davantage exposées à un ralentissement de la demande d'emploi à l'avenir.

Les marchés de bureaux tels que Zurich et la région lémanique devraient bénéficier de la dynamique créée par les écosystèmes technologiques déjà en place. À Zurich, les entreprises spécialisées dans l'IA constituent désormais un segment de demande important pour les surfaces de bureaux. Entre 2020 et 2026, le secteur suisse des services informatiques a progressé à un rythme annuel moyen de 2,2%, avec une croissance particulièrement marquée à Zurich. Grâce à son statut de pôle technologique établi, à la disponibilité de talents qualifiés et au vivier de compétences alimenté par l'EPFZ, la ville attire un nombre croissant d'entreprises de l'IA et de la technologie. Elle est ainsi en passe de s'affirmer comme un véritable hub de l'intelligence artificielle. Dans le CBD zurichois, la faiblesse persistante de l'offre, avec un taux de disponibilité de seulement 3,3 %, témoigne de cette forte attractivité.

La flexibilité devient plus importante

Dans l'ensemble, il paraît peu probable qu'une part importante du parc de bureaux devienne obsolète. Pour les investisseurs, les opportunités résident surtout dans des immeubles offrant des plateaux adaptables, des baux plus flexibles et une part d'espaces flexibles. La flexibilité devient d'ailleurs un critère aussi important dans la location que dans la conception des bâtiments. Les entreprises de l'IA illustrent cette tendance: beaucoup démarrent dans des espaces de coworking ou privilégient des locations de courte durée dans des emplacements centraux, leurs effectifs évoluant rapidement et la fonction représentative du bureau étant souvent secondaire. Dans le même temps, les entreprises établies dans les secteurs les plus exposés à l'IA se montrent plus réticentes à s'engager sur de longues durées locatives, l'évolution future de leurs besoins en personnel étant devenue plus difficile à anticiper.

L'expérience de CBRE sur le marché locatif montre que le principal changement ne concerne pas les besoins en surfaces, mais la durée des baux. Les entreprises de l'IA évoluent plus rapidement que ne le permettent les contrats traditionnels. La capacité à offrir des solutions flexibles devient dès lors un avantage concurrentiel déterminant pour capter cette demande.

© 2026 CBRE Switzerland