

CBRE Switzerland

Marché des centres de données en Suisse

2026

RAPPORT

L'essor du cloud et de l'IA continue de stimuler la demande sur des marchés fonciers sous tension

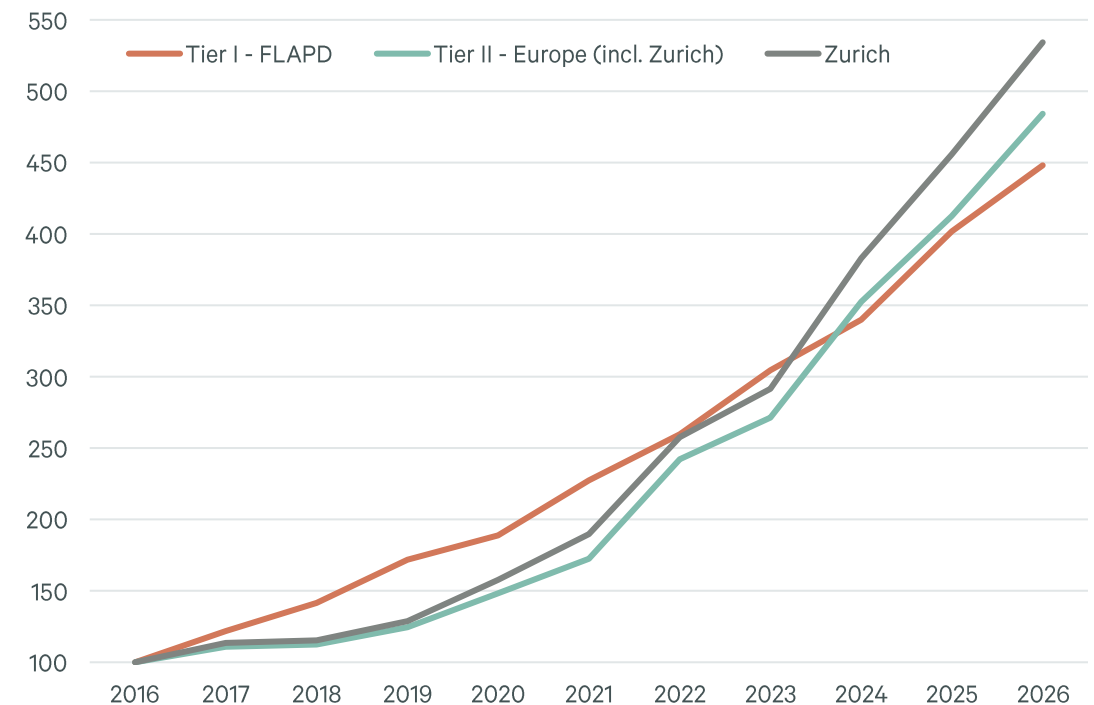
CBRE RESEARCH

Tendances clés en Suisse

Le marché suisse des centres de données (*datacenters*) est soutenu par une demande vigoureuse, mais de plus en plus contrainte en termes d'offre et d'infrastructure. La création de valeur future reposera moins sur la localisation ou la disponibilité foncière que sur l'accès à l'électricité, aux ressources en eau pour le refroidissement, sur la capacité technique à accueillir les charges de calcul de l'IA et sur la compatibilité réglementaire. CBRE a identifié les tendances suivantes :

- Zurich renforcera son rôle de principal *hub* suisse des *datacenters*, en captant l'essentiel de la demande portée par l'essor des services *cloud hyperscale* intégrant l'IA. À l'inverse, les sites moins établis et les petits opérateurs de colocation de détail (*retail*) devraient rencontrer plus de difficultés pour monter en puissance ou rester compétitifs. La taille devient un facteur déterminant : les sites à développer d'une puissance inférieure à 15-20 MVA sont peu à peu par les investisseurs *hyperscale* et *wholesale*.
- Une part importante des *datacenters* d'entreprise (une dizaine notamment les secteurs financier, pharmaceutiques, de la R&D et du secteur public, et non pris en compte dans cette étude) devrait être cédée au fil du temps; cela exigera des stratégies de reconversion clairement établies.
- Il est peu probable que les charge de calcul à grande échelle de l'IA s'implantent en Suisse, au vu de coûts de l'électricité et de construction comparativement élevés. Or, les modèles de langage pré-entraînés (LLM) utilisés par les entreprises suisses peuvent être traités dans des environnements *cloud* européens plus vastes. Dès lors, la demande domestique en *datacenters* dépendra davantage de données soumises à des obligations de résidence. Aux côtés des principaux *hyperscalers*, quelques fournisseurs suisses de cloud souverain se sont développés, offrant des infrastructures opérées exclusivement sous juridiction suisse et visant à réduire l'exposition à des réglementations extraterritoriales telles que le U.S. Cloud Act.
- L'offre devrait certes augmenter sensiblement à moyen terme, portée par un pipeline de développement constitué par des développeurs et opérateurs internationaux. Néanmoins la courbe d'offre à long terme devrait s'aplanir une fois que les grandes plateformes auront installé leurs zones de disponibilité.

Évolution indexée de l'offre en MW (2016 = 100)



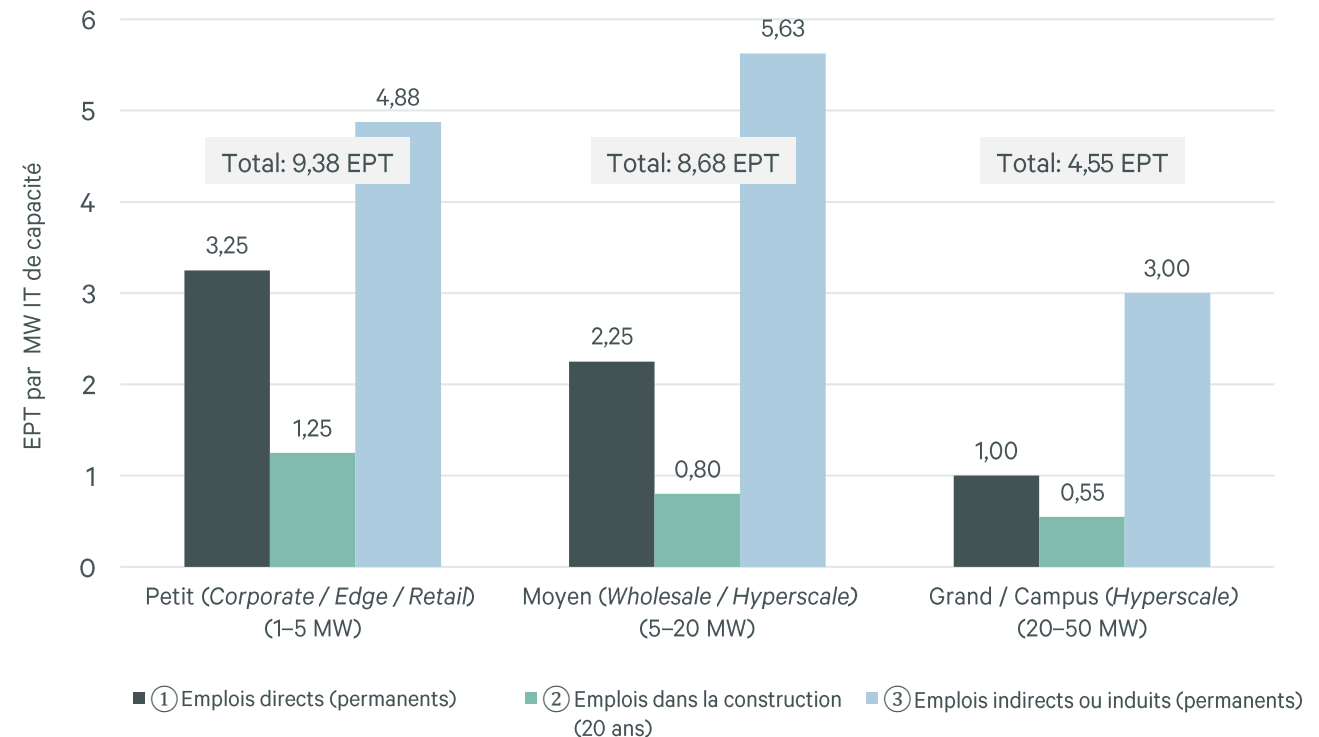
Source: CBRE (2026)

Ces chiffres ne tiennent pas compte des petits opérateurs de colocation nationaux.
FLAPD = Francfort, Londres, Amsterdam, Paris and Dublin

Vers un renforcement du contrôle réglementaire

- Le contrôle réglementaire devrait s'accroître à mesure que les ressources électriques et en eau deviennent plus contraintes. Dans ce contexte, les autorités publiques (ainsi que la SDEA) devraient exercer une surveillance plus étroite du marché suisse des *datacenters* et œuvrer à l'introduction de méthodologies de mesure standardisées. Depuis 2024, l'UE met en place une base de données dédiée aux centres de données afin d'évaluer leur impact énergétique et environnemental. Toutefois, la participation demeure limitée et une part importante des données transmises est considérée comme incomplète ou inexploitable.
- Les modèles de *datacenters* multi-étages et *high-density* devraient gagner en importance, surtout dans les zones où le foncier est rare. Pourtant ces concepts devront faire face à des défis de conception et d'ingénierie, y compris en matière d'efficacité du refroidissement, de contraintes en charge structurelle, ou encore de flexibilité d'exploitation en vue d'adaptations futures ou d'une conversion potentielle.
- Jusqu'ici limitées en Suisse, les technologies de production d'énergie sur site et de solutions de stockage (par ex. systèmes de batteries) devraient monter en puissance, en réponse aux contraintes liées à l'électricité et permettre une meilleure résilience.
- La récupération de chaleur reste inégalement déployée en Suisse. Les sites de *datacenters* (comme les petits opérateurs de colocation et *edge* proches de zones résidentielles denses ou de clusters industriels) devraient progressivement s'intégrer aux réseaux de chauffage à distance.
- L'acceptabilité des *datacenters* reste un enjeu majeur. Malgré une faible efficacité foncière, ceux-ci génèrent un nombre significatif d'emplois directs et surtout indirects. En découle une dépendance économique plus large, à l'instar des secteurs des TIC et des services financiers reposant sur une infrastructure de *datacenters* robuste et fiable.

Impact estimé des *datacenters* sur l'emploi, par MW IT



① Sources: CBRE (2026), USC Hamm Institute (2025), IA et divers projets de *datacenters* en Suisse

② Emplois temporaires dans la construction (env. 24 mois), annualisés sur 20 ans. Sources: CBRE (2026), IA et divers projets de *datacenters* en Suisse

③ Méthodologie IMPLAN, multiplicateur différencié pour la maintenance, les services IT, la gestion technique, le nettoyage, etc.

(Petit ~1.5x | Moyen ~2.5x | Grand ~3.0x, augmente avec la taille du cluster et la complexité de la *supply chain*).

Sources: Mangum/NVTC (2026), BMWK/dena (2025) et IA

À noter qu'il s'agit d'une représentation simplifiée ; en pratique, les effets sous-jacents sur l'emploi seraient complexes et moins nettement délimités.

Panorama des *datacenters* en Suisse

340

MW

#121

DATACENTERS

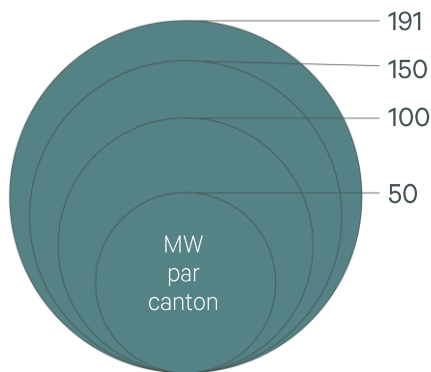
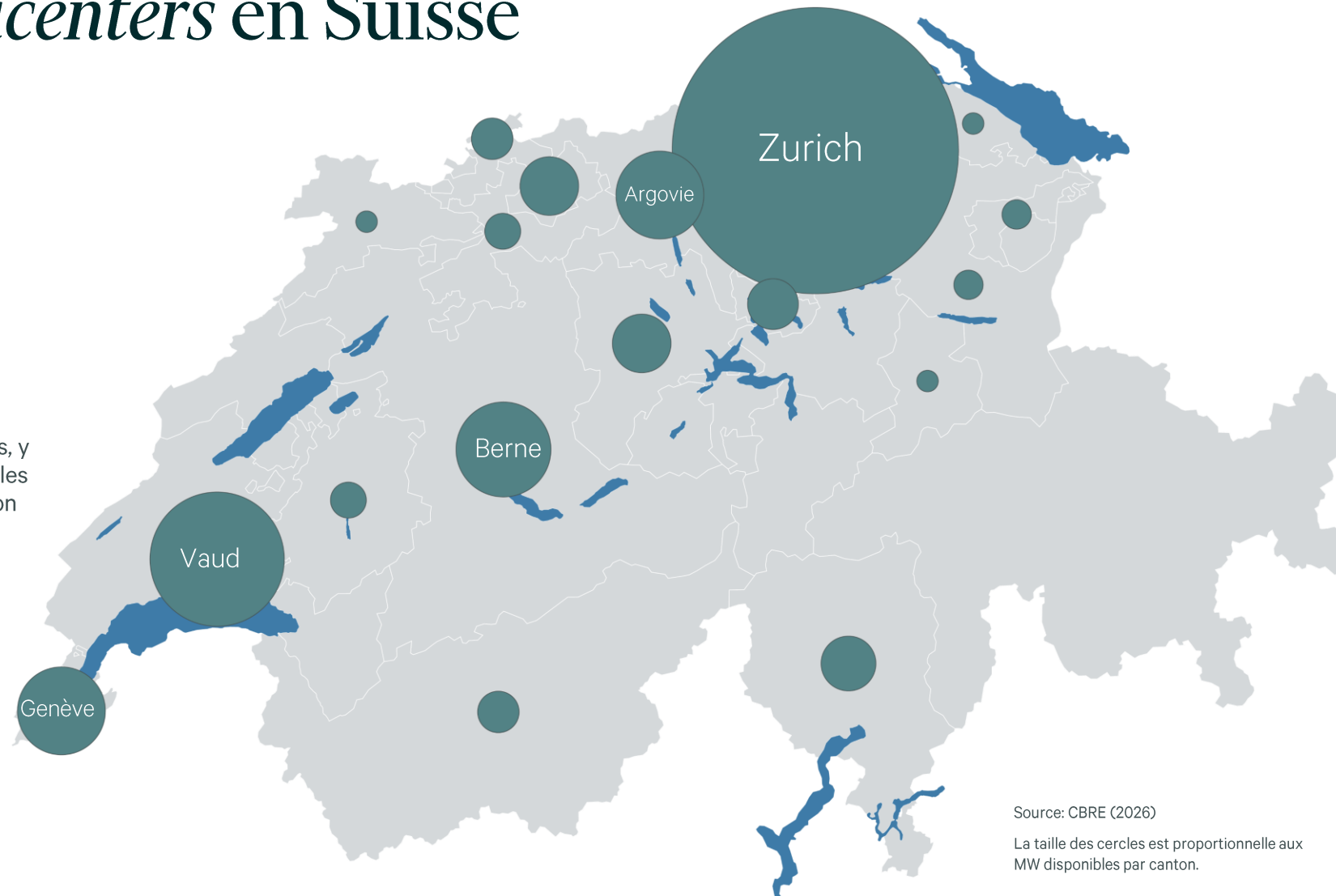
229k

M² SURFACE UTILE IT

428k

M² SURFACE BÂTIE TOTALE

Cette étude porte sur les *datacenters* exploités par des tiers, y compris les sites de colocation *retail* et *wholesale* ainsi que les *datacenters cloud hyperscale* à locataire unique, à l'exclusion des installations *corporate* occupées par leur propriétaire.



Source: CBRE (2026)

La taille des cercles est proportionnelle aux MW disponibles par canton.

Forte concentration sur la région de Zurich

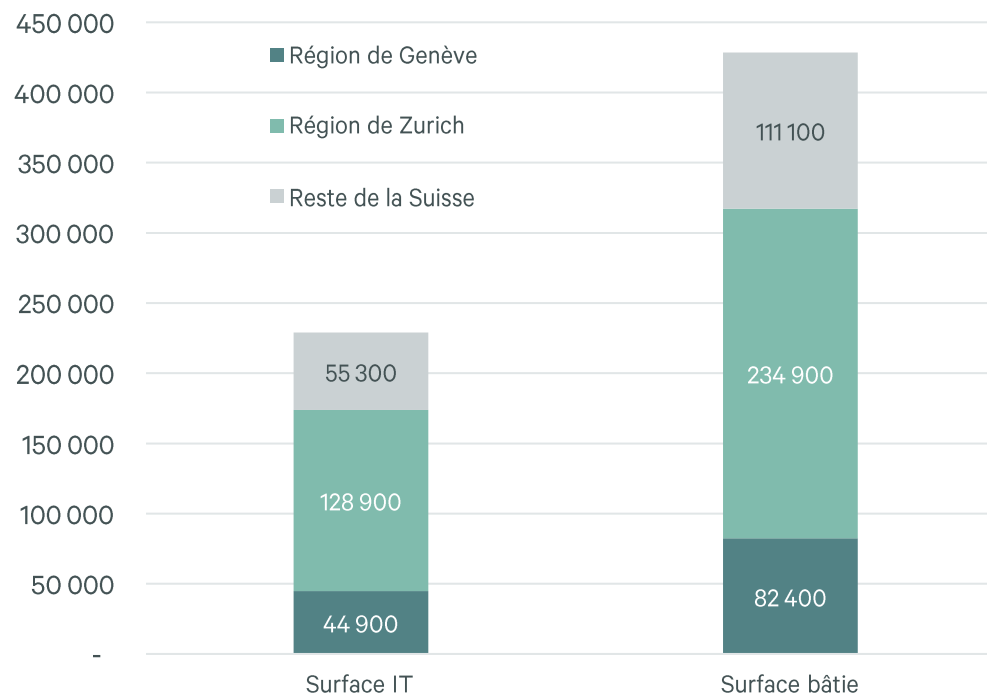
La région de Zurich constitue le principal hub en matière de services de *cloud* et de colocation en Suisse. Tous les grands fournisseurs de *cloud* public y ont ouvert des zones de disponibilité redondantes: elles sont composées de centres de données physiquement distincts mais interconnectés au sein d'une même région *cloud*.

Environ un tiers des 121 *datacenters* que compte la Suisse sont situés dans la région de Zurich (cantons de Zurich, d'Argovie et de Schaffhouse), soit environ 61 % de la capacité en MW du pays.

En revanche, la région de Genève ne propose pas de zones de disponibilité indépendantes pour le *cloud* public. La région est plutôt associée à Zurich et offre dans quelques cas une redondance interrégionale secondaire (non-autonome).

La région de Genève (cantons de Genève et de Vaud) concentre environ 17 % des centres de données suisses et 18 % de la capacité nationale totale en MW. Elle constitue ainsi un pôle de *datacenters* certes secondaire mais pertinent sur le marché suisse.

Surface bâtie et surface IT par région - en m²

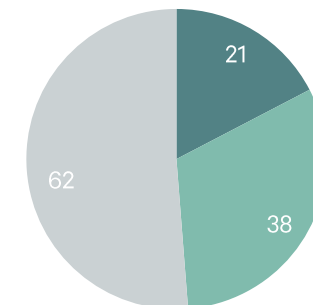


Source: CBRE (2026)

Toutes les valeurs sont basées sur la situation en 2026.

datacenters par région

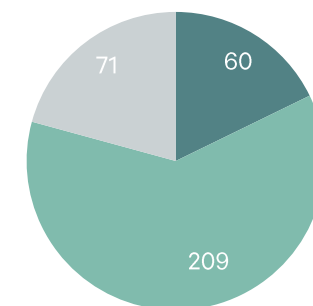
- Région de Genève
- Région de Zurich
- Reste de la Suisse



Source: CBRE (2026)

Capacité en MW par région

- Région de Genève
- Région de Zurich
- Reste de la Suisse



Source: CBRE (2026)

La croissance récente se poursuivra avec de grands projets

+286

MW
EN PROJETS¹ 2027 - 2030

+17

DATACENTERS
EN PROJET¹ 2027 - 2030

+134k

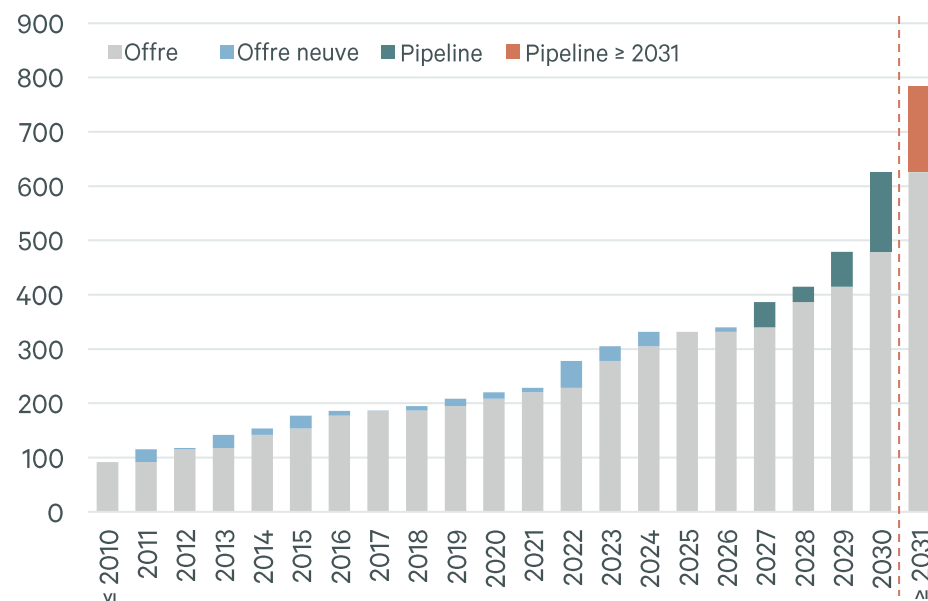
M² DE SURFACE IT
EN PROJET¹ 2027 - 2030

+157

MW
EN PROJET¹ ≥ 2031

¹ Seuls les projets sécurisés à fin T2 2026 sont inclus. Le projet FlexBase de Laufenburg n'a été pris en compte que partiellement dans le pipeline.

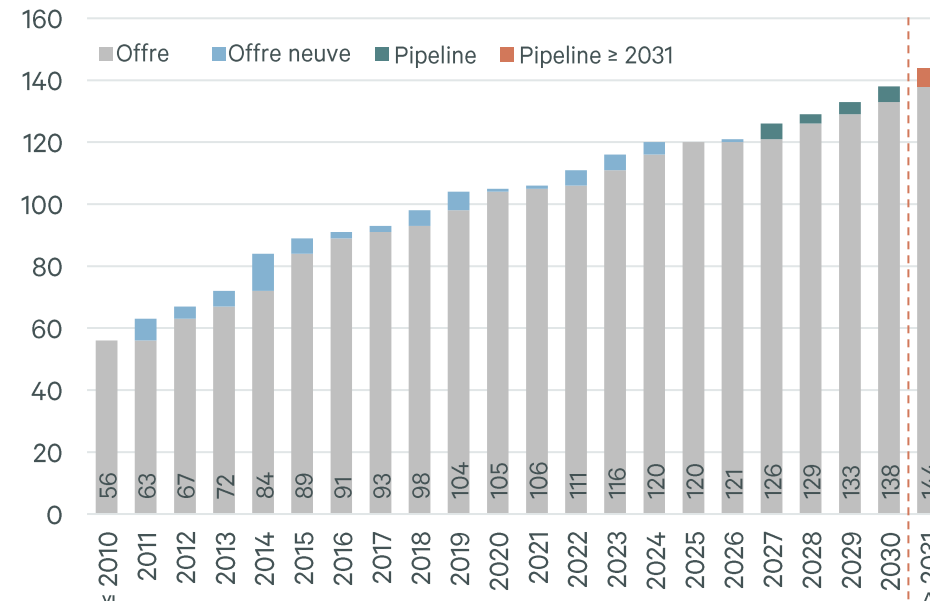
Offre et projets¹ - en MW



Source: CBRE (2026)

¹ Seuls les projets sécurisés à fin T2 2026 sont inclus.

Offre et projets¹ - en nombre



Source: CBRE (2026)

¹ Seuls les projets sécurisés à fin T2 2026 sont inclus.

Après une forte croissance entre 2022 et 2024, le rythme de livraison de nouveaux *datacenters* a ralenti en 2025 et 2026, mais une accélération est attendue à partir de 2027 (en termes de capacité prête à l'emploi). Ces dernières années, de grandes et moyennes plateformes de développement et d'exploitation, principalement financées par des fonds de *private equity*, ont acquis des sites destinés à la colocation à très grande échelle (*hyperscalers* et *wholesale*). La capacité est généralement mise à disposition par tranches de 12 à 36 MW, et ce progressivement sur plusieurs années.

Le marché zurichois s'étend vers la périphérie

Grâce à son statut de centre économique national et à la présence de grands points d'échange Internet favorisant un réseau de fibre optique dense et géo-redondant, la région de Zurich constitue le marché le plus développé et concentré du pays en *datacenters*, captant plus de 60% des capacités en MW du pays.

La dynamique actuelle de la demande et le renforcement des effets de réseau (ou « *datacenter gravity* ») devraient s'accroître encore cette concentration. Ainsi, la région pourrait représenter plus des ¾ de la capacité nationale totale d'ici 2030.

Parallèlement, les contraintes liées à la disponibilité des terrains et à l'approvisionnement en électricité dans le canton de Zurich ont tendance à pousser les nouveaux projets vers les cantons voisins d'Argovie ou de Schaffhouse). Ces derniers sont depuis longtemps intégrés à l'écosystème plus large des *datacenters* zurichois. Cependant, la distance géographique et les considérations de latence entre les installations *hyperscale* et les principaux points d'échange Internet restent les principaux facteurs limitants la poursuite de cette expansion spatiale.

Offre 2026

209

MW

128k

M² SURFACE UTILE IT

230k

M² SURFACE BATIE

+131%



+101%



+102%



Prévisions¹ 2030

483

MW

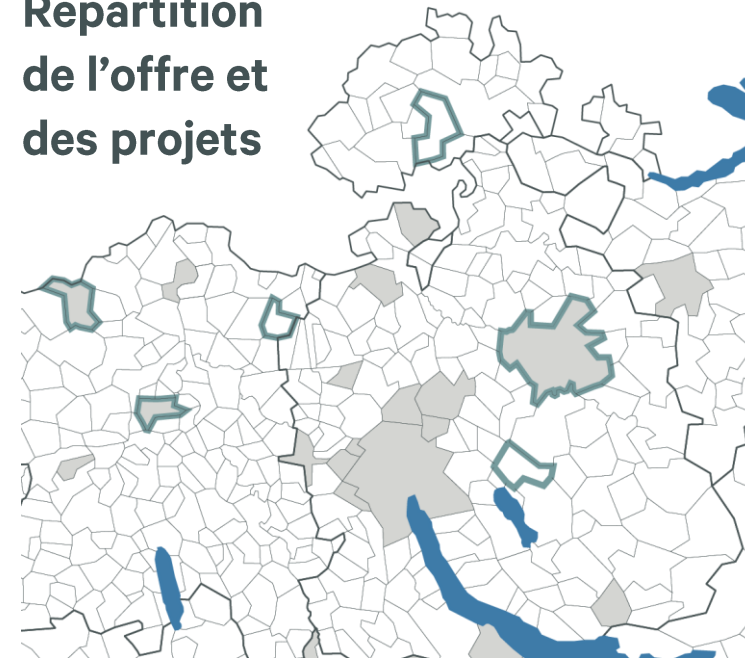
257k

M² SURFACE UTILE IT

465k

M² SURFACE BATIE

Répartition de l'offre et des projets



□ Communes

■ Communes avec un (ou des) *datacenter(s)* existant(s)

□ Cantons

□ Communes avec projets de *datacenters* (livrables ≤2030)

Source: CBRE (2026)

¹ Seuls les projets sécurisés à fin T2 2026 sont inclus. Veuillez noter que certains projets bien avancés en Argovie ne figurent pas sur la carte pour des raisons de confidentialité.

MOTEURS DE LA DEMANDE (LOCATAIRES)

Entreprises internationales (Finance, Tech et autres secteurs exigeants en matière de latence/ redondance ; *hyperscalers/services cloud* (« *datacenter gravity* »))

La région lémanique, un pôle secondaire

Le marché des *datacenters* dans la région lémanique se répartit de manière équilibrée entre les cantons de Genève et de Vaud, représentant environ 18 % de la puissance installée totale en Suisse (MW).

Le marché se caractérise par des *datacenters* de petite taille, plutôt axés sur de la colocation *retail* ou pour l'usage direct des entreprises (qui ne sont pas prises en compte dans ce rapport).

La région bénéficie d'une situation stratégique à la croisée de grands réseaux internationaux de fibre optique, soutenue par une forte présence d'opérateurs télécom (*carriers*) et une très bonne connectivité. De plus, le tissu d'entreprises dense et la proximité d'organisations internationales et d'universités contribue à créer un environnement de demande attractif et résilient.

Bien que l'activité de développement reste limitée, quelques nouveaux projets voient le jour peu à peu, ce qui devrait à terme renforcer la position de la région en tant que pôle secondaire en *datacenters* en Suisse.

Offre 2026

60

MW

45k

M² SURFACE UTILE IT

82k

M² SURFACE BATIE

+8%

+7%

+7%

Prévisions¹ 2030

65

MW

48k

M² SURFACE UTILE IT

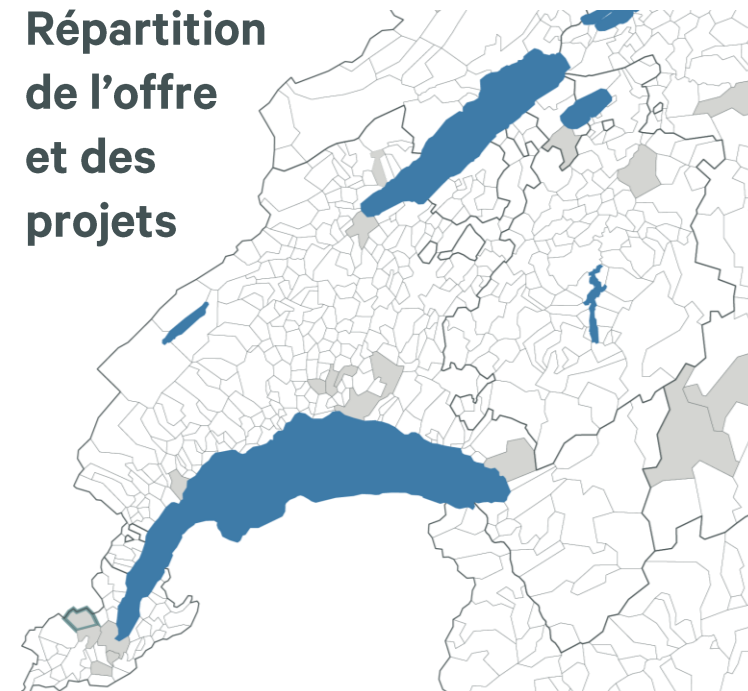
88k

M² SURFACE BATIE

MOTEURS DE LA DEMANDE (LOCATAIRES)

Organisations internationales, sièges sociaux internationaux, R&D et PME (petites et moyennes entreprises) ; principalement colocation (*retail*) ou *edge*

Répartition de l'offre et des projets



- Communes
- Cantons
- Communes avec un (ou des) *datacenter(s)* existant(s)
- Communes avec projets de *datacenters* (livrables ≤2030)

Source: CBRE (2026)

¹ Seuls les projets sécurisés à fin T2 2026 sont inclus.

Structures de détention et modèles d'exploitation en Suisse

Le marché suisse des centres de données se caractérise par deux grandes structures de propriété et d'exploitation :

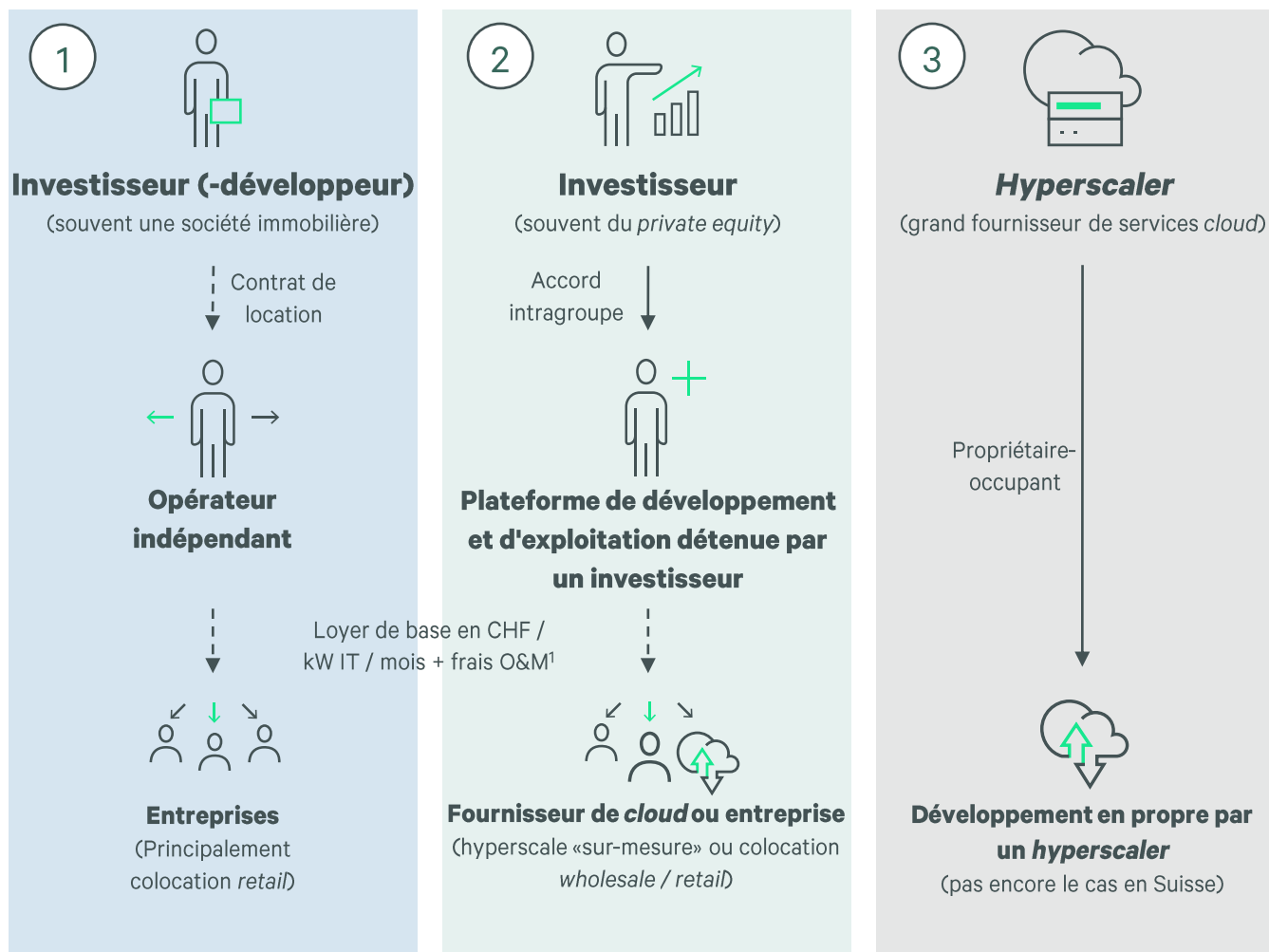
- ① Un modèle axé sur l'immobilier, où un investisseur ou un développeur conserve la propriété du bien et le loue à un opérateur indépendant, qui fournit des services de colocation à des entreprises. Cette structure reste très répandue dans tout le pays, en particulier dans les petites agglomérations.
- ② Une plateforme intégrant investisseur, développeur et opérateur, d'ordinaire financée par des capitaux privés, regroupe les activités de ces acteurs au sein d'une même entité. Ces plateformes se concentrent de plus en plus sur des solutions *hyperscalers* sur mesure, notamment à l'échelle de campus, et sur la colocation *wholesale*. En parallèle, elles commencent à réduire leur exposition aux offres de colocation *retail* (à plus petite échelle).

Le modèle d'*hyperscaler* 100% intégré (3) n'est pas encore établi en Suisse. Toutefois, malgré la disponibilité limitée de sites à grande échelle adaptés, les *hyperscalers* ont tendance globalement à s'étendre sur des installations développées en interne et détenues en propre, quand les conditions du marché le permettent.

À noter qu'il s'agit d'une représentation simplifiée ; dans les faits, les structures d'investissement sous-jacentes et leurs interfaces sont souvent plus complexes et moins distinctement identifiables

Source: CBRE (2026)

¹ Opération & maintenance



Les datacenters comme opportunité d'investissement

Pour les investisseurs en *datacenters* en Suisse, le modèle choisi détermine le profil de risque et le niveau d'implication opérationnelle. À mesure que les structures évoluent, en passant de simples octrois de droits à bâtir à des bâtiments bruts alimentés en électricité ou pas, jusqu'à des solutions clés en main, la responsabilité (et donc le contrôle opérationnel) passe de l'exploitant à l'investisseur.

Il en résulte des configurations d'interface différentes entre l'investisseur, l'opérateur et le locataire. En Suisse, les déploiements *hyperscale* s'articulent autour de modèles « *powered shell* » ou « *turnkey* », reflétant la nécessité d'un déploiement rapide et d'un haut niveau de standardisation technique. Les modèles verticalement intégrés, où un seul opérateur gère l'ensemble du *stack* et où les locataires n'utilisent la puissance de calcul qu'au niveau de la couche virtuelle, restent assez rares en Suisse et ne figurent donc pas dans le tableau ci-contre.

Risique et responsabilité opérationnelle ➔

	Land (droit à bâtir pour l'opérateur-développeur)	Powered land (droit à bâtir pour l'opérateur-développeur)	Bare shell (bail « <i>triple-net</i> » à l'opérateur)	Powered shell (souvent détenu par l'opérateur-développeur)	Turnkey (souvent détenu par l'opérateur-développeur)
Terrain	DC investisseur RE	Investisseur RE	Investisseur-développeur RE	DC développeur-opérateur (souvent soutenu par des investisseur PE, rarement des investisseurs RE)	DC développeur-opérateur (souvent soutenu par des investisseur PE, rarement des investisseurs RE)
Bâtiment	DC développeur-opérateur	DC développeur-opérateur			
Puissance	DC développeur-opérateur	Investisseur RE	DC (développeur-)opérateur	DC développeur-opérateur	DC développeur-opérateur
Infrastructure M&E	DC développeur-opérateur	DC développeur-opérateur	DC (développeur-)opérateur		
M&E (UPS / générateurs / refroidissement)	DC développeur-opérateur	DC développeur-opérateur	DC (développeur-)opérateur	Locataire (principalement)	
Salles de données (physiques)	DC développeur-opérateur	DC développeur-opérateur	DC (développeur-)opérateur	Locataire	
Aménagements de la surface utile IT	DC développeur-opérateur	DC développeur-opérateur	DC (développeur-)opérateur	Locataire	
Racks / câblage IT	Locataire	Locataire	Locataire	Locataire	Locataire
Couche virtuelle	Utilisateur final	Utilisateur final	Utilisateur final	Utilisateur final	Utilisateur final

Source: CBRE (2026)

Veuillez noter qu'il s'agit d'une représentation simplifiée; dans la pratique, les structures d'investissement sous-jacentes et les interfaces ont tendance à être plus complexes et moins clairement délimitées.

DC = Datacenter

RE = Real estate

PE = Private equity

Locataire = Fournisseur de *cloud* (y.c. *hyperscale* sur-mesure) ou entreprises (colocation *retail / wholesale*)

Utilisateur final = Consommateur de services *cloud* (si le « locataire » est un fournisseur de services *cloud*)

CBRE data center services

CBRE a créé en 1994 une équipe *datacenters* dédiée afin de répondre aux besoins immobiliers spécifiques et techniques des entreprises *high-tech* : opérateurs de télécommunications, exploitants de *datacenters* et grandes entreprises.

CBRE publie des rapports sur 15 marchés européens, à fréquence trimestrielle ou semestrielle. Des études sur mesure sont également proposées aux clients.

Les équipes suisses et européennes de CBRE Data Centre Solutions fournissent les services immobiliers suivants :

- **Acquisition** – Missions ponctuelles, déploiements de réseaux à l'échelle mondiale
- **Cession** – Missions ponctuelles, campagnes marketing multisites
- **Investissement** – Due diligence et accompagnement de transactions
- **Conseil** – Stratégies de consolidation, fusions et acquisitions
- **Évaluation d'actifs** – Banques, entreprises
- **Gestion de projet, suivi de chantier, due diligence, expertises de bâtiments et M&E**
- **Research** – Statistiques de marché, prévisions
- **Conseil en informatique**

Contacts en Suisse alémanique

David Schoch
Senior Director
Research & Consulting

+41 44 226 30 59
david.schoch@cbre.com

Chantal Meier
Associate Director
Research & Consulting

+41 43 305 02 06
chantal.meier@cbre.com

Contact en Suisse romande

Julien Scarpa
Associate Director
Research & Consulting

+41 21 560 73 66
julien.scarpa@cbre.com

© Copyright 2026. Tous droits réservés. Ce rapport a été préparé de bonne foi, basé sur des observations empiriques et factuelles de CBRE sur le marché de l'immobilier commercial. CBRE estime que ses analyses reflètent les conditions du marché à la date de ce rapport, mais celles-ci sont soumises à des incertitudes et contingences pouvant échapper au contrôle de CBRE. En outre, certains points de vue de CBRE constituent des opinions et/ou des projections basées sur ses propres analyses des conditions de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, projections et analyses différentes, et les conditions réelles du marché à l'avenir pourront contredire les présentes analyses de CBRE. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour les points de vue exprimés dans le présent document si les futures conditions du marché les invalidaient.

Rien dans ce rapport ne doit être interprété comme un indicateur de la performance future des titres de CBRE ou de ceux de toute autre société. Vous ne devez pas acheter ou vendre des titres – de CBRE ou de toute autre société – sur la base des opinions exprimées dans le présent document. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues ici et, en consultant ce rapport, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre ses sociétés affiliées, dirigeants, administrateurs, employés, agents, conseillers et représentants, découlant de l'inexactitude, de l'exhaustivité, du caractère adéquat ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.