

CFF Immobilier

L'entièreté de son capital reste toutefois détenu par l'État fédéral, lui donnant ainsi sa dénomination de SA à statut spécial. Ce changement de statut intervient 2 ans après le renouveau de l'Etat à ses créances (5,56 milliards) que les CFF avaient contractées jusqu'ici pour leurs caisses de pensions et de retraites. Les 8 milliards de CHF de l'Etat prévus initialement comme prêt à long terme sont convertis en capital actif²².

À partir de 2008, la division immobilière se voit ajouter dans sa liste d'objectifs stratégiques attribués par le Conseil fédéral le versement de la somme annuelle de 150 millions de francs suisses à la division CFF Infrastructure. Cette somme est destinée à l'allègement des subsides fournis par la Confédération elle-même dans l'entretien et le développement du réseau ferroviaire. Le reste de la recette est déployé dans le renforcement de la caisse de pensions CFF⁴ ainsi que dans la stabilisation de la dette de l'entreprise. La division CFF Immobilier se retrouve donc dans l'obligation de dynamiser sa politique de rentabilité à court terme sur le marché immobilier.

Renens

En réalisant le classement des projets (ou futurs projets) réalisés par la division CFF Immobilier, on se rend tout de suite compte que la quasi - totalité se situent le long de la ligne ferroviaire IC1 Genève - Saint-Gall, reliant une bonne partie des centres économiques suisses : Lausanne, Fribourg, Berne et Zurich. Fort exceptions quelques projets situés à Bâle, Lucerne, Neuchâtel et Locarno. On comprend facilement l'intérêt de la division d'avoir commencé le développement de leur parc immobilier de placement dans les situations où le foncier est le plus intéressant en termes de rentabilité, autrement dit les zones situées en milieux urbains.

L'étendue d'étude de ce travail se limite donc aux projets réalisés le long de cette ligne. En outre, les projets de CFF Immobilier comprenant comme programme principal un objectif ferroviaire, comme les gares, ne sont pas considérés. Les 30 projets choisis pour cette étude proviennent tous de la liste affichée sur le site des CFF, à l'exception des bâtiments ayant été construits par l'entreprise mais déjà revendus (Bern Wankdorf et Westlink).

Cette carte confronte la surface (de plancher brut selon la norme SIA 416) construite par la division CFF avec l'indice d'utilisation brut du sol (IBUS). Ce dernier est calculé en divisant la surface du terrain constructible par la surface de plan-

Cette frise parcourant le tracé de la ligne ferroviaire IC1 traduit en dessin la confrontation des surfaces brutes construites et de la densité (se basant sur l'indice brut d'utilisation du sol) des projets de placement de CFF Immobilier.

du sol permettant de donner une idée de la densité des projets proposés par l'entreprise.

est nécessaire de préciser que de part la nature spécifique des terrains de construction se situant en zones ferroviaires, l'affectation déterminant la surface constructible des propriétés des CFF est souvent composée de très grandes surfaces en partie occupées par des rails et d'autres bâtiments, résultant pour certains nouveaux projets en des indices d'utilisation brut du sol parfois relativement bas malgré la grande quantité de nouvelle surface construite.⁴⁴

C'est le cas par exemple du projet Lancy Pont-Rouge à Genève qui, même avec ses 138'000 m² de surface brute édifiée, se situe sur une friche ferroviaire gigantesque de 27'000 m² et qui indique donc un indice d'utilisation de "seulement" 5,11.

Pour sa part, la tour Opale, réalisée par les architectes Lacaton & Vassal dans le quartier Chêne-Bourg, toujours à Genève, se situe sur une parcelle beaucoup plus contenue et affiche avec ses plus de 20 étages et 15'200 m2 un indice très élevé de 12,27.

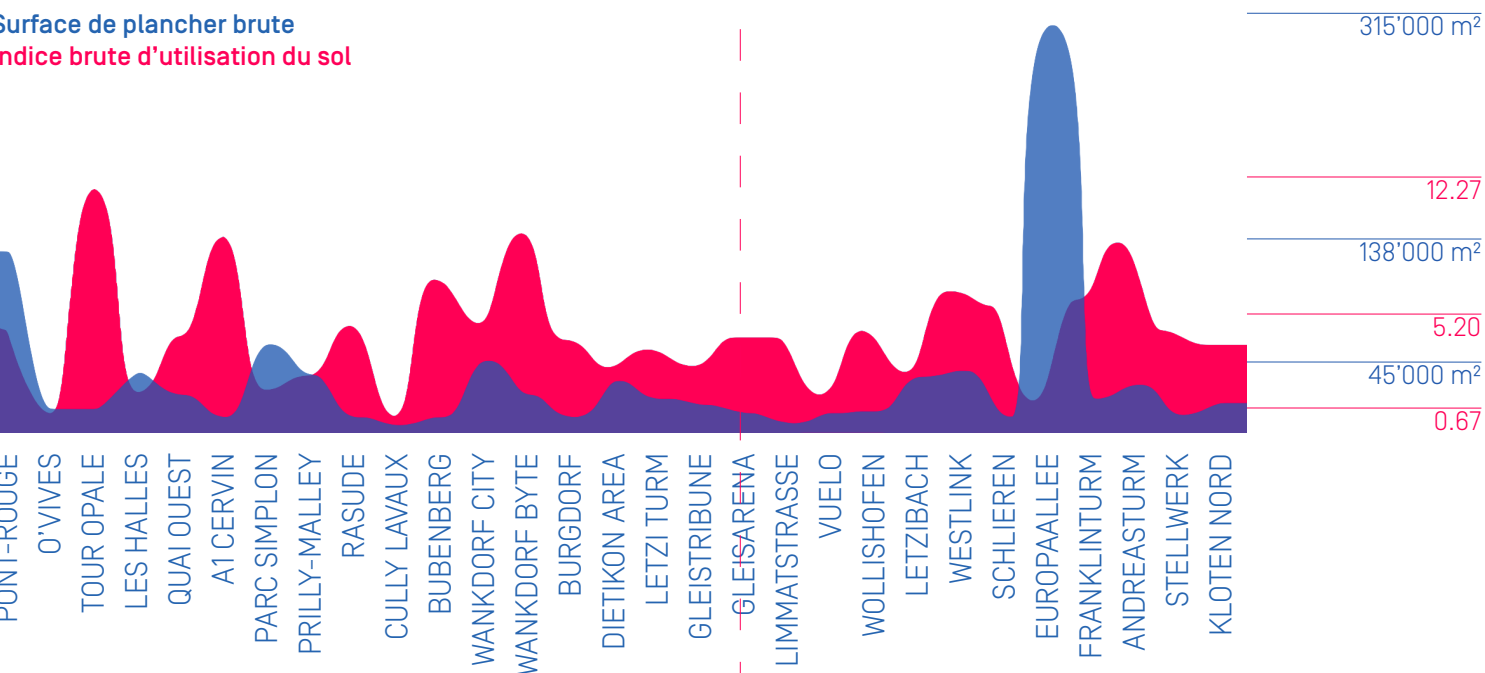
De plus, profitant de la décentralisation du développement urbain et industriel, évoqué dans le premier chapitre de ce travail, cette carte montre l'étalement du rail en Suisse, ayant permis aux CFF de répartir des propriétés sur tout le territoire. Cette carte recense toutes ces dernières⁴⁵ en indiquant l'affectation du terrain sur lequel elles se trouvent⁴⁶.

Enfin, finalement, cette carte indique les sites présents dans le Portfolio CFF⁴⁷, document de 2004 listant les sites disponibles immédiatement ou dans les 10 années suivantes, catégorisés selon le degré d'intérêt et la stratégie à adopter quant à leur possible valorisation.

Cette frise parcourant le tracé de la ligne ferroviaire IC1 traduit en dessin la confrontation des surfaces brutes construites et de la densité [se basant sur l'indice brut d'utilisation du sol] des projets de placement de CFF Immobilier.

La première donnée qui s'illustre est la surface colossale du très controversé projet Europaallee à Zurich. La planification de cette surface avec un plan directeur de l'ensemble sur une échelle énorme permet elle aussi de maintenir à l'époque une densité contenue. Pourtant, la hauteur et la masse des bâtiments n'est pas comparable à l'échelle locale du reste de la ville, rupture qui n'est certainement pas passée inaperçue pour les Zurichois.

ayant été le premier projet de l'entreprise listé dans ce travail, on peut la confronter avec la très forte densité du projet Opale à Genève, une des dernières réalisations en date très dense sur une surface limitée qui semble être l'antithèse du projet turinois.



Le tableau de la chronologie des projets existants et prévus jusqu'à 2023, montre une exclusivité de projets sur sol allemandique jusqu'en 2021.

Depuis, la tendance s'inverse, affichant le fort intérêt de la région à développer sa présence dans l'Arc lémanique, intérêt qu'il est possible de mettre en corrélation avec *Léman 2030*. Ce projet vise à améliorer le réseau ferroviaire dans cette région et comprend les rénovations et extensions des gares de Lausanne et de Renens d'ici 2030.

Il est aussi important de noter le nombre de projets annuels qui semble suivre une augmentation, soulignant la prospérité de l'entreprise et l'augmentation du capital investi dans la division Immobilier.

En effet, entre 2007 et 2018, l'entreprise a vendu pour 1.5 milliards de CHF en propriétés et en bâtiments (dont plus de 200 millions rien qu'en 2017) augmentant ainsi considérablement son pouvoir d'achat sur le marché immobilier.

En comparant cette frise avec le tableau chronologique ci-dessous, il est possible d'en tirer quelques changements dans les stratégies employées par les CFF. En effet, certains types de densité créés par les projets romands Pont-Rouge, Opale, Quai Ouest et Rasude⁴⁸ ainsi que par certains projets bilingues comme Franklinterum à Zurich ou Bubenegg à Gern, sont tous des projets récents terminés en 2021 ou pas encore finis. Ces projets plus récents traduisent une densification plus agressive des projets récents afin d'en maximiser la rentabilité.

Resort également de la frise le projet de Cully, réalisé dans à travers un concours commun avec la municipalité. La classification de son site au patrimoine de l'Unesco dresse évidemment un garde-fou solide face aux prestations normalement vertigineuses de l'entreprise.

En 1999, tout le patrimoine ferroviaire jusqu'alors détenu par la Confédération est transféré à la nouvellement constituée société anonyme CFF SA à travers un Arrêté du Conseil Fédéral. En 2006 est mené une étude⁴⁸ recensant et classant l'intégrité du portefeuille :

Nombre total de parcelles : 8500
Surface totale de la SA CFF : 100.8 millions de m2

Ces parcelles se répartissent entre les divisions CFF Immobilier et CFF Infrastructure comme suit :

Surface gérée par CFF Immobilier	18.4 millions de m2
Surface gérée par CFF Infrastructure	82.3 millions de m2

euille comptabilisant propriétés et bâtiments est estimée à plus de 10 milliards de CHF, faisant des CFF la deuxième géant privé de l'immobilier en Suisse juste derrière Swiss Prime AG. De plus, l'entreprise percevait cette même année presque un demi milliard de CHF rien qu'en loyers⁵⁰, faisant aussi d'elle la deuxième entreprise dans le domaine des rentes (juste après Swiss Life).

Le changement de statut de la régie fédérale soulève aujourd'hui des interrogations sur la façon dont ces terrains avaient été acquis sous le blason de la Confédération. En effet, les CFF en plus de pouvoir procéder à l'expropriation si besoin, ne dépendaient pas de la Loi d'Aménagement du Territoire (LAT) lorsqu'il s'agissait d'accomplir une tâche d'ordre publique. Si l'établissement du zonage est normalement réservé aux communes, la Régie fédérale passait directement par l'Office Fédéral des Transports (OFT).⁵¹

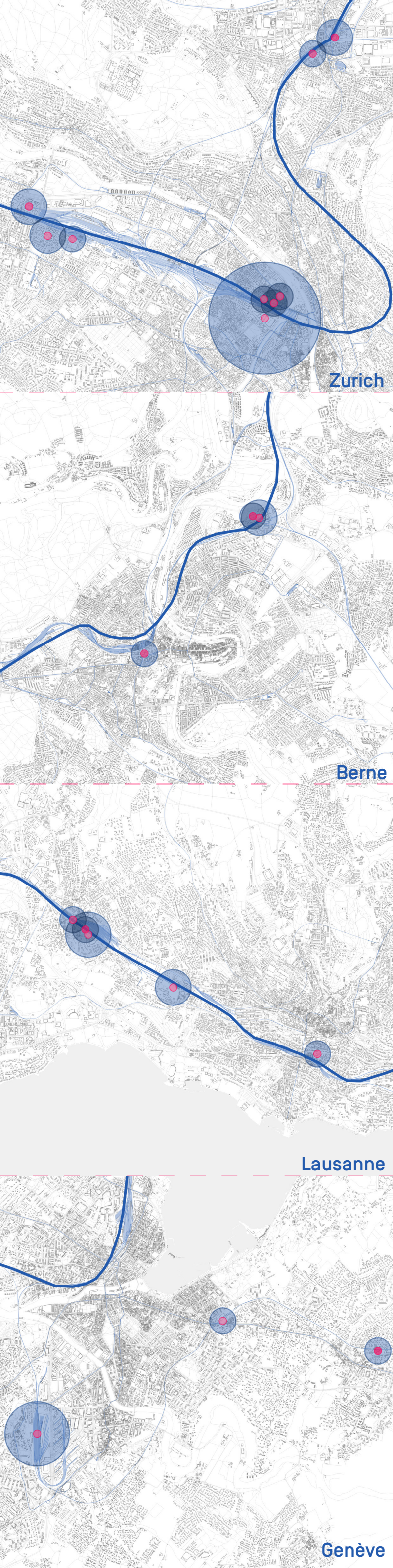
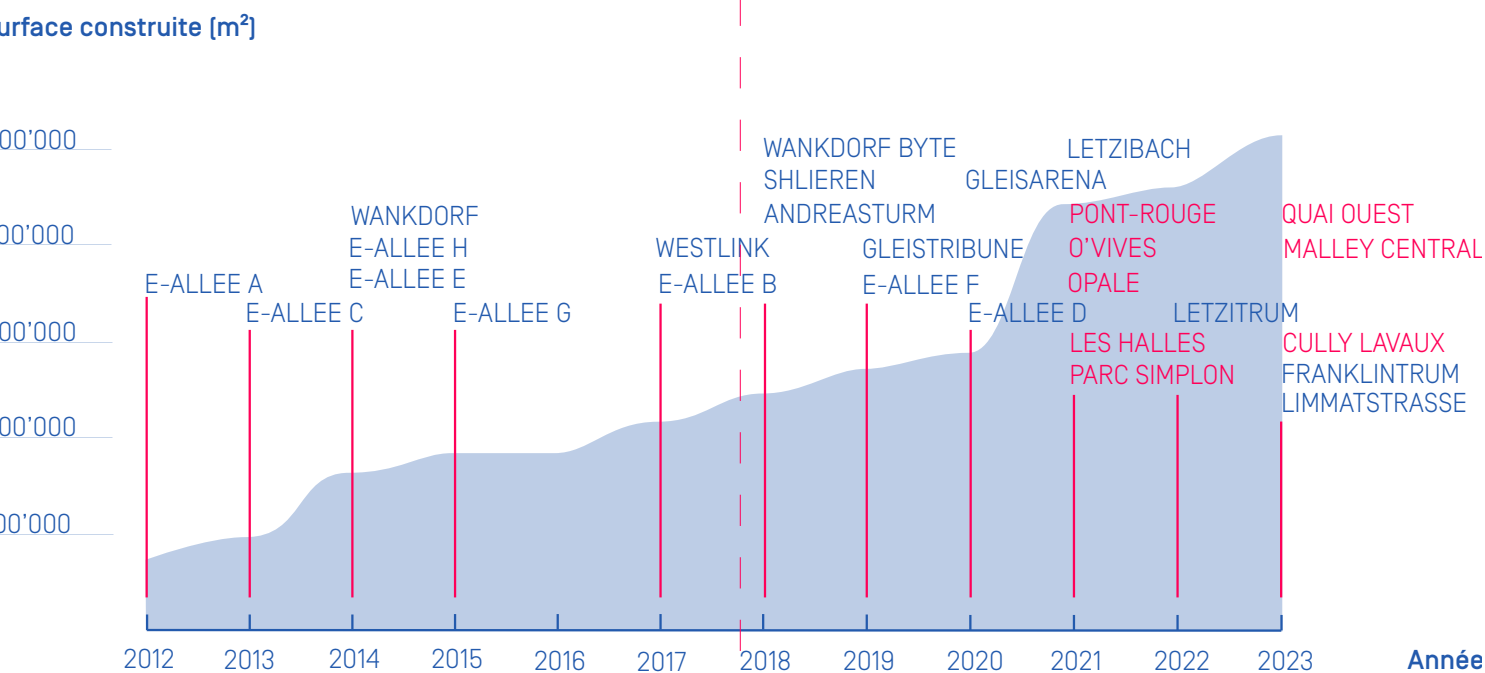
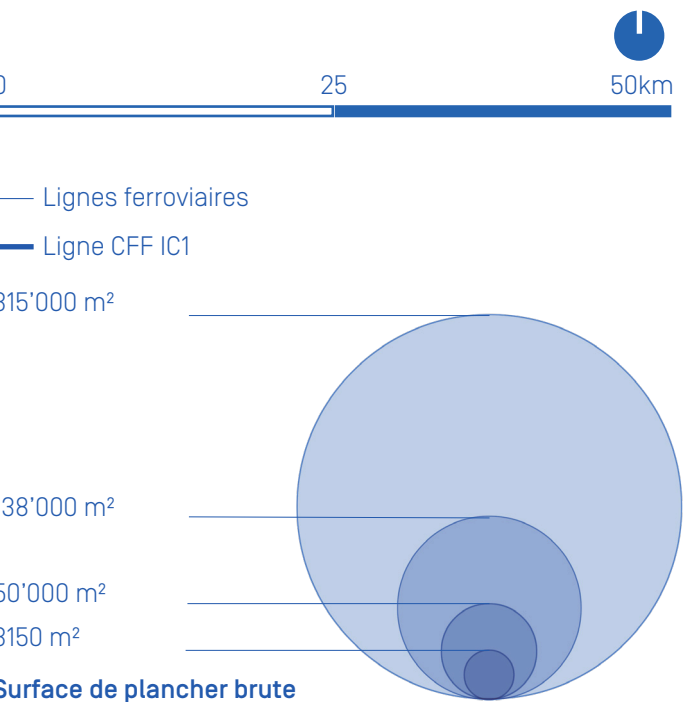
Se retrouvant à présent propriétaire de ces zones autrefois dédiées à l'intérêt public et faisant partie d'un plan de zonage antérieur, il est normal que la stratégie de rentabilisation de ces parcelles mise en place par l'entreprise soulève des interrogations.

Les propriétés gérées par CFF Immobilier, visibles sur la carte principale, se trouvent sur des zones ferroviaires et des zones de bâtir. Il est important de noter que la définition d'une zone ferroviaire n'est pas inscrite dans la loi. Elle est une non-zone réservée par la commune pour les installations ferroviaires et les gares. C'est possible pour les CFF de louer des espaces commerciaux dans les gares, lorsqu'ils décident d'y construire un objet de placement et de le louer à un tiers, le bâtiment doit être dans ce zone. Ce zonage se fait par la commune et l'accorder de construction toujours par l'OPT. Il est normal de se questionner sur le poids que pèsent réellement les communes (surtout les petites communes) face aux volontés de la deuxième plus grande entreprise Immobilière de Suisse, qui de plus se voit délivrer des permis de construire par une entité Fédérale.

En 2004, un recensement⁴⁷ des terrains acquis par la division immobilière de la régie est mené afin de les catégoriser en différentes stratégies à adopter. Les propriétés listées sont soit disponibles soit dans l'immédiat soit dans les 10 années suivantes. Elles sont divisées en 4 catégories (A,B,C et D) définissant la qualité de celles-ci, prenant en compte l'attractivité du site, mais aussi la faisabilité d'un potentiel projet par une estimation du retour sur investissement prévu.

Si les terrains des catégories C et D sont considérés comme non rentables et que l'étude préconise leur vente dans l'état, les catégories A et B sont propices au développement d'un projet de placement financier. Dans une grande partie des cas, et ce surtout dans les premières années d'activité de la division, l'étude du projet est menée par les CFF jusqu'à l'obtention d'un permis de construire, dans le but de maximiser la valorisation du terrain, pour le vendre à des investisseurs privés.⁵²

Dans les cas les plus intéressants, surtout des propriétés situées dans les centres urbains, les CFF restent propriétaires du bâtiment afin d'en tirer une rente. C'est le cas de la majorité des projets étudiés dans ce travail. Pour exception 2 complexes de bâtiments (Wankdorf City à Berne et Westlink Tower à Cube à Zurich) qui eux deux découlent d'une autre stratégie qui consiste à construire le bâtiment, le vendre puis ensuite le louer, les opérations "Sale and Rent Back" permettent d'éviter l'engagement de capitaux à long terme. Ces opérations témoignent de la pression qui s'exerce sur les CFF dans leur recherche de rentabilisation à court terme afin de continuer à fournir leur prestations financières compensatoires dictées par l'État.



2.2 STIGMATES - NORD LÉMANIQUE

66'000 m²

27'500 m²

3'150 m²

Surface de plancher brute

10.66

2.63

5.20

9.91

Indice brute d'utilisation du sol (IBUS)

Zone affectée industrie, artisanat et/ou économique avec liaison ferroviaire directe

Zone affectée industrie, artisanat et/ou économique sans liaison ferroviaire directe

Zone ferroviaire - propriété CFF

Légende carte

Quartier les Halles

1110 Morges

Surface plancher - 20'200 m²

IBUS - 1.98

Logement - 20'200 m²

Bureau - 9'400 m²

Commercial - 7'500 m²

Quai Ouest

1020 Renens

Surface plancher - 27'500 m²

IBUS - 11.95

Logement - 10'000 m²

Bureau - 5'800 m²

Commercial - 2'500 m²

Cervin

1020 Renens

Surface plancher - 11'300 m²

IBUS - 9.91

Logement - 0 m²

Bureau - 5'720 m²

Commercial - 730 m²

Parc du Simplon

1020 Renens

Surface plancher - 66'700 m²

IBUS - 1.95

Logement - 20'000 m²

Bureau - 18'500 m²

Commercial - 4000 m²

Prilly - Malley

1008 Prilly

Surface plancher - 42'200 m²

IBUS - 2.63

Logement - 14'700 m²

Bureau - 23'700 m²

Commercial - 3'800 m²

Rasude

1003 Lausanne

Surface plancher - 10'700 m²

IBUS - 1.96

Hôtel - 20'000 m²

Bureau - 2'900 m²

Commerce - 670 m²

Cully en Lavaux

1096 Cully

Surface plancher - 3'150 m²

IBUS - 0.67

Logement - 1'854 m²

Bureau - 0 m²

Commercial - 1882 m²

0

1

2km

Bureau

Logement

Commerce

Hôtel

Chemins de fer et zones d'activités

Cette deuxième carte se focalise sur le segment de la ligne ferroviaire IC1 (Genève - St-Gall) entre Morges et Cully, tronçon dans lequel CFF Immobilier a lourdement investi ces dernières années. Premièrement, cette carte permet un regard plus précis sur les interventions récentes dans cette région et la façon dont celles-ci s'intègrent dans la densité urbaine.

Deuxièmement, la mise en évidence des zones restées encore aujourd'hui des zones d'activités (Industrie, Artisanat et Économique) dans le plan général d'affectations (PGA)⁵⁴ montre une certaine résistance à la désindustrialisation et une présence toujours forte du secteur secondaire dans cette région de la Suisse. Se mettent en évidence les communes de Renens, Prilly, Crissier et Ecublens dans le District de l'Ouest lausannois et celles de Morges, Prévêrenges, Lonay, Denges et Echandens dans le District de Morges.

Comme nous l'avons vu dans la première partie de ce travail, les chemins de fer et l'industrialisation ont une histoire intimement liée. En confrontant le tracé du chemin de fer et les zones d'activités, on comprend facilement cette histoire commune de par leur étroite liaison géographique.

Finalement, cette carte met également en évidence des zones tampons entre le chemin de fer existant et ces zones industrialisées. Affectées comme zones ferroviaires sur le PGA, ces propriétés appartiennent toutes encore aujourd'hui aux CFF.

C'est dans ces "débordements" du chemin de fer que l'entreprise a réalisé certains de ses projets dans la région, tels que le quartier des Halles à Morges, le Parc du Simplon à Renens ou encore les bâtiments aux abords de la gare de Malley à Prilly.

Même si ces zones ne sont pas encore à proprement parler toutes désaffectées, la réduction de l'infrastructure et/ou la planification prévue plus large à l'époque permettent aujourd'hui aux CFF d'affecter une partie de ces zones à d'autres programmes. De part leur proximité de gares très fréquentées, ces zones garantissent un retour sur investissement certain à l'entreprise.

La zone ferroviaire

En regardant la carte dans son ensemble, on comprend que le rail encore aujourd'hui continue son rôle historique de ciment industriel, reliant ces différentes zones entre elles. Dans l'hypothèse d'un questionnaire allant à l'encontre des stratégies de désindustrialisation du territoire, cette région où la confrontation chemin de fer - zone industrielle (ou plutôt ré-industrialisable) est toujours très intime laisse émerger l'idée d'un réseau secondaire de production plus local (qui sera abordé dans la dernière partie de ce travail).

De plus, le plan directeur 2030 de la commune de Lausanne⁵⁵ émet pour le quartier de Sévelin - Sébeillon un intérêt particulier pour le développement de l'agriculture urbaine, piste qu'il serait intéressant de coupler à une redéfinition d'une l'industrie légère en centre urbain. Le secteur primaire ayant presque totalement disparu des districts étudiés, son retour pourrait être facilité par une approche globale sur la ville productive.

Dans cette direction, les zones tampons, propriétés des CFF, occupent alors une place fondamentale dans cette continuité programmatique. Comme on peut le voir avec les diagrammes situés à côté des descriptions des différents projets de l'Arc lémanique, celle-ci ne semble pas être, pour l'instant, la priorité dans les projets de l'entreprise ferroviaire.

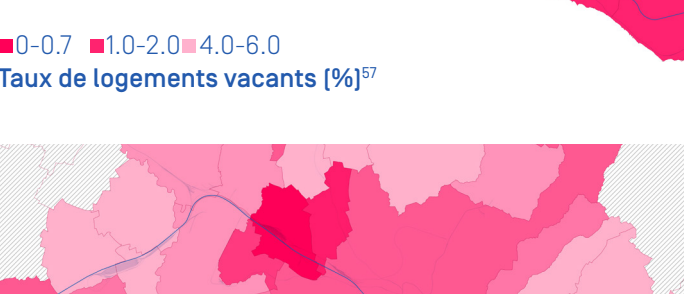
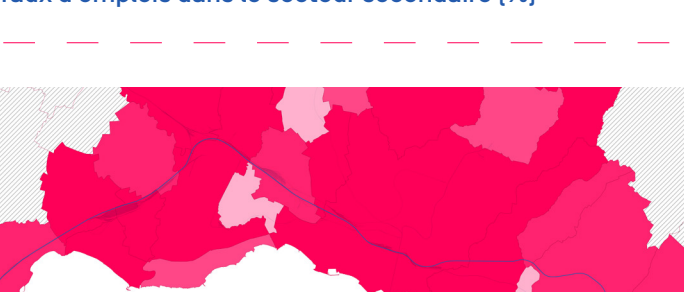
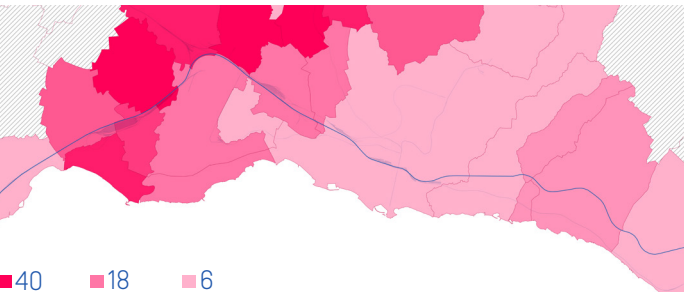
On y retrouve en majorité des logements, bureaux et commerces. Les statistiques sur les logements vacants dans la région de Lausanne montrent un taux très bas dans la plupart des régions les plus denses de l'agglomération, démontrant un besoin certain de ces nouvelles constructions dans ce domaine.

Cependant, en croisant la position des projets avec la carte des densités de population, on se rend compte qu'une part importante des bâtiments construits se situe sur les communes déjà les plus denses. En effet, Renens (7000 hab/m2) et Prilly (5600 hab/m2) sont les 2 et 3ème communes les plus densément peuplées du Canton de Vaud (6ème et 8ème au niveau suisse) devancées uniquement par Vevey (3ème Suisse avec plus de 8000 hab/m2).⁵⁶

L'agglomération Lausannoise

Dans cette série de cartes sont confrontées les différentes communes composant l'agglomération de Lausanne.

Dans la première, on comprend les marques du passé fortement industrialisé ayant été mis en place autour du croisement des lignes de chemins de fer. La deuxième montre une situation globalement serrée en termes de logement dans la région. La dernière semble montrer le déplacement du centre dense de l'agglomération vers l'Ouest lausannois.



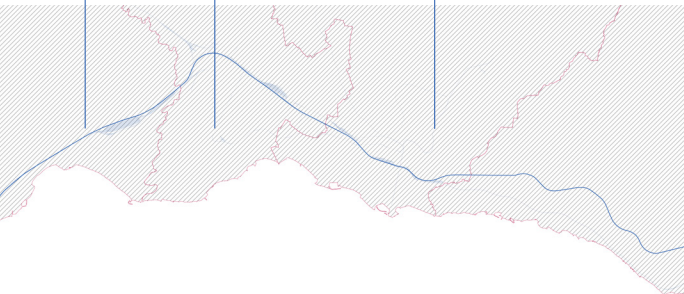
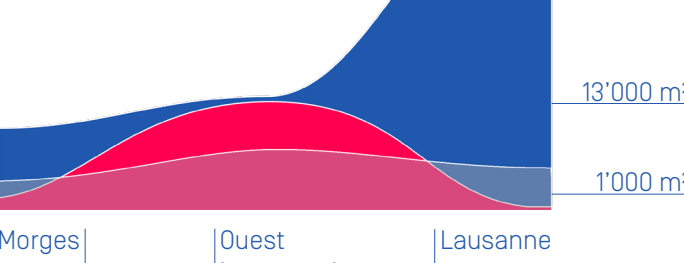
Locaux vacants

Les autres programmes proposés par les CFF ne sont quant à eux pas des denrées rares dans la région. En effet, entre les districts de Lausanne, du Ouest-lausannois et celui de Morges, on dénombre en 2021 plus de 60'000 m2 de bureaux vides (presque 40'000 juste dans le district central de Lausanne), ainsi que presque 15'000 m2 de surface commerciale.

Le dernier type de locaux vacants étudié dans ce graphique, les ateliers et usines, soutient l'hypothèse décrite dans le paragraphe ci-dessus. C'est surtout dans le district de l'Ouest-lausannois que se distingue cette statistique avec ses presque 13'000 m2 d'usine désaffectée. S'il n'en découle évidemment pas de la responsabilité des CFF de réinvestir ces lieux privés, la dynamisation des zones tampons, décrite plus haut dans l'optique de la mise en place d'un circuit local, permettrait une valorisation de ces zones délaissées.⁵⁸

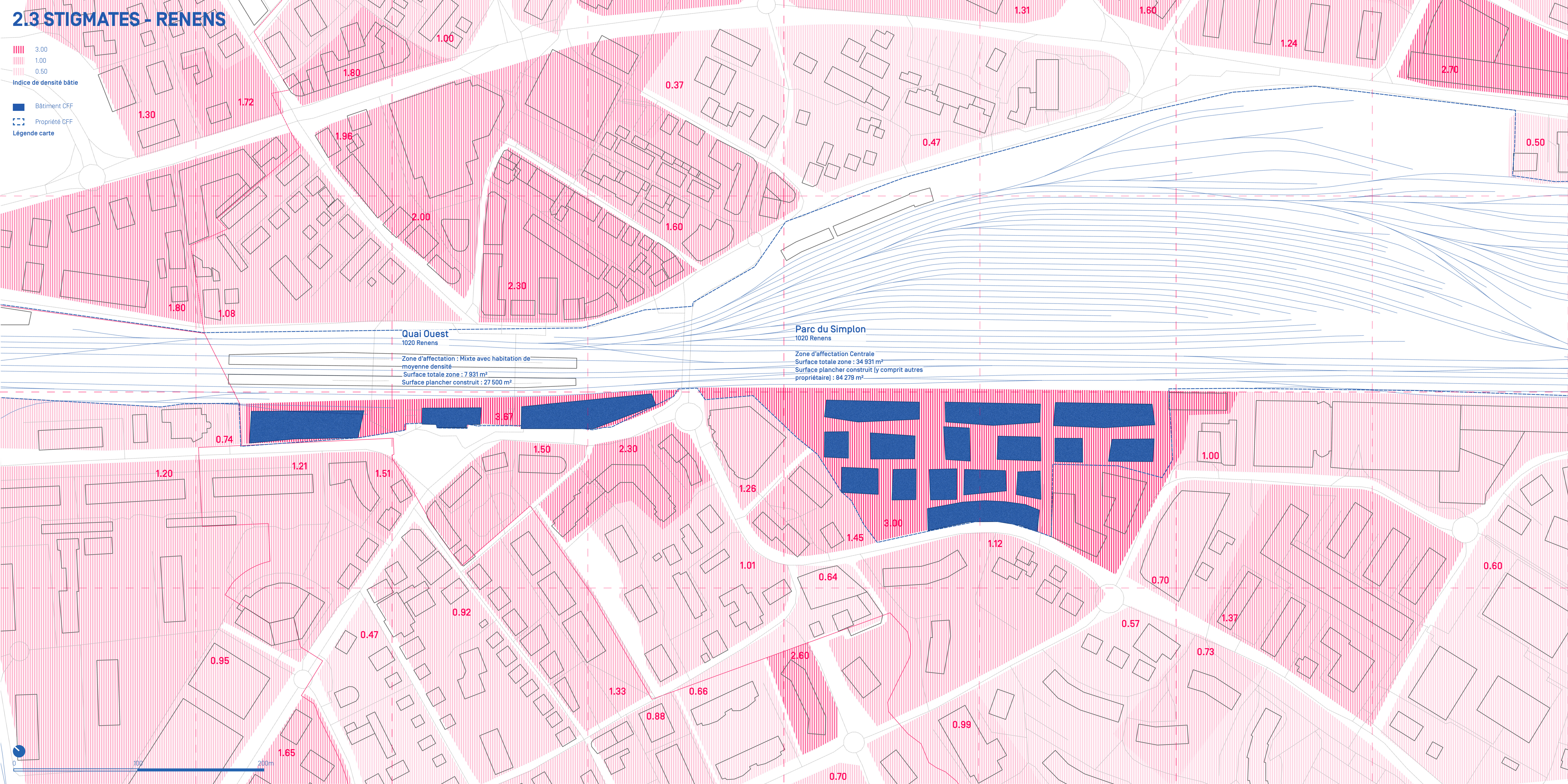
Locaux vacants⁵⁹

■ Surface d'atelier / usine
■ Surface de bureau
■ Surface commerciale



Répartition des districts vaudois

2.3 STIGMATES - RENENS



Quai Ouest
1020 Renens

Zone d'affectation : Mixte avec habitation de moyenne densité
Surface totale zone : 7 931 m²
Surface plancher construit : 27 500 m²

Parc du Simplon
1020 Renens

Zone d'affectation Centrale
Surface totale zone : 34 931 m²
Surface plancher construit (y compris autres propriétaire) : 84 279 m²

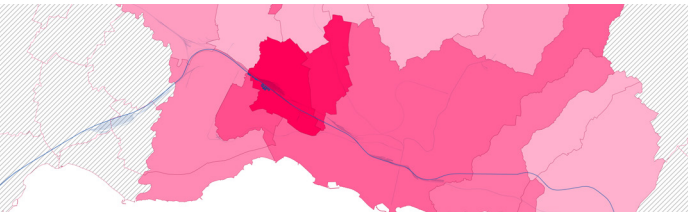
Nouveau visage pour Renens

Pour cette dernière carte, l'intérêt est porté sur Renens, une des communes les plus investies par la division CFF Immobilier ces dernières années. En effet, à travers deux projets majeurs, Quai Ouest, qui accompagne le réaménagement de la gare, et le Parc du Simplon qui consiste en la création d'un nouveau quartier aux abords des rails, l'entreprise ferroviaire transforme complètement le paysage de la ville.

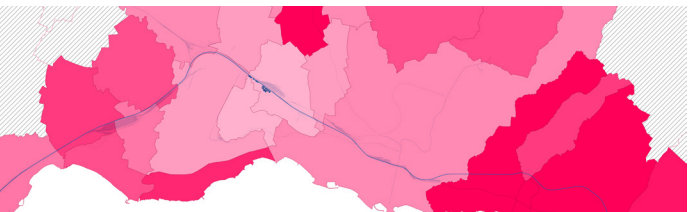
Comme nous l'avons vu précédemment, Renens détient déjà le record de densité de population dans la région, ainsi que, comme le montre la carte ci-dessous, la plus haute densité de logement par km2. C'est dans ce contexte condensé que l'entreprise ferroviaire a construit entre 2018 et 2022, plus de 100'000 m2 de surface sur deux zones comptabilisant un peu plus de 35'000 m2²⁹.

Le projet de quartier du Parc du Simplon vient remplacer une série d'entrepôts désaffectés et promet l'intégration de 1600 nouveaux habitants et emplois ainsi que des espaces commerciaux. Ce projet intervient suite au changement de l'affectation d'une partie de la zone ferroviaire en zone centrale (LAT15). Viennent profiter de ce réaménagement et de cette réaffectation deux autres investisseurs : la ville de Renens qui y construit un gymnase pour 1200 étudiants ; l'entreprise Proxiland qui projette de son côté une tour de 16 étages de luxueux studios pour étudiants (592chf/m2 par an en moyenne³⁰).

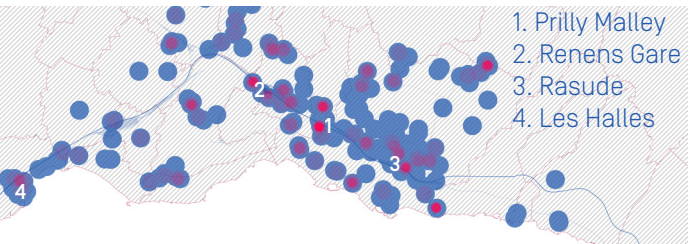
Le projet du Quai Ouest, lui, consiste en la construction de deux bâtiments de 8 et 9 étages attenants à la gare, eux aussi composés de logements, d'espaces de bureaux et de commerce. En couplant ces deux projets avec celui de Malley Central, également construit en partie sur territoire rennais, les CFF ont investi plus d'un demi milliard dans la commune en quelques années seulement³¹.



■33.4 ■18.2 ■5.2
Logements par hectare (en milliers de CHF)³²



■60-90 ■40-20 ■20-25
Revenu imposable net par pers. (en milliers de CHF)³⁷



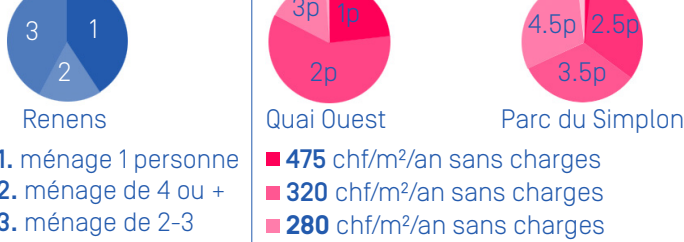
■élevée ■moyenne ■faible
Offre de surface de bureau disponible³²

Légende carte

Cette carte confronte la nouvelle densité proposée par ces projets et le reste des quartiers environnants. Pour l'établir, les zones de densités ont été définies cette fois-ci non pas par la surface déterminante de la zone à bâtir, mais avec la surface délimitée par les zones d'affectation. L'indice de densité comparé sur cette carte s'obtient en divisant la surface totale de plancher construit (calculé avec la surface au sol indiquée par l'extrait du registre foncier, multipliée par le nombre d'étages de chaque bâtiment³³) par la surface totale mise à disposition par la zone d'affectation (tirée du plan d'aménagement du territoire³⁴).

Cela permet de se rendre compte d'une certaine cohérence dans le tissu urbain composé par les zones à densité faible, moyenne et élevée de la commune déjà très dense respectivement à ses vides, mais surtout de comprendre le contraste apporté par ces nouvelles constructions fraîchement zonées. En effet, l'indice moyen calculé pour les quartiers environnants est de 1.27 contre 3.00 et 3.67³⁴ pour les deux zones investies par les CFF.

Répartition des ménages et prix moyens au m²



Des logements pour tout le monde?

La répartition des logements de Quai Ouest montre une forte prédominance de petits logements de 1 et 2 pièces. Cela s'explique par la volonté, exprimée par le chef de projet CFF Fabian Wengeler³⁵, de connecter le quartier à une clientèle plus jeune, de couples sans enfants, de doctorants ou de jeunes employés. Dans une optique de rentabilisation de la surface bâtie, on peut se rendre compte également que le prix au mètre carré des studios est bien supérieur à celui des grands appartements. Si en moyenne le mètre carré est loué pour 360CHF/m2 à Quai Ouest, la somme monte à 475CHF/m2 par an net lorsqu'on s'intéresse qu'aux studios³⁶.

Le prix du loyer moyen à Renens s'élève selon une étude menée par RealAdvisor à 325CHF/m2 par an avec charges (les loyers affichés des bâtiments des CFF ne comprennent pas les charges). En équilibrant le loyer net proposé avec des taux de charges, estimés entre 10 et 15% selon la taille du logement à Renens, on obtient un prix moyen qui varierait entre 396 et 414CHF/m2 par an. (Environ 522CHF/m2 pour les studios)

Si le publique visé semble correspondre à une partie importante de la population de Renens (où plus de 40% de la population vit seule³⁸), les prix indiqués ne s'alignent pas vraiment avec les attentes probables des habitants de la commune qui cumule un taux d'aide sociale particulièrement élevé (4.78% contre 3.51% en moyenne dans le canton³⁹) et surtout un des revenus nets imposables les plus bas de Suisse comme le montre cette carte de la région (23'000 CHF/an contre 39'000CHF/an en moyenne en Suisse)³⁷. Sur leur site internet, CFF Immobilier promet "à l'avenir" la construction de plus de 10'000 logements dont un tiers à loyer réduit³⁸. Cette promesse se fait définitivement toujours attendre à Renens.

Pour le parc du Simplon, l'orientation du quartier se veut quant à elle plus axée sur les familles et les étudiants comme le montre la répartition avec plus de grands appartements. Le loyer y est plus bas qu'à Quai Ouest avec une moyenne autour des 300CHF/m2 par an sans charges. La valeur des charges, estimées entre 10 et 15% selon la taille de l'appartement à Renens, ferait monter ce prix entre 330CHF/m2 et 345CHF/m2 par an, encore une fois supérieur à la moyenne de la commune.

De plus, les appartements projetés semblent proposer des surfaces généreuses, semblant limiter le prix au m2 mais générant des loyers au-dessus de la moyenne. Ainsi, même pour des familles avec double revenu, un 4.5 pièce généreux de 112m2 avec trois chambres revient entre 2575 et 2630 CHF sans charges⁴⁰, un coût évidemment considérable pour une commune qualifiée de "suburbaine à bas revenu" par le service cantonal de recherche et statistiques Vaudoises (SCRIS)³⁹.

Bureaux

En plus des presque 30'000 m2 de logements construits par les CFF, les deux projets comptent une part plus ou moins égale de bureaux. Si le Parc du Simplon sert également de nouveau quartier général pour la division romande de l'entreprise avec plus de 1000 collaborateurs devant s'y installer d'ici 2023, le reste des surfaces est destiné à la location.

Selon une récente étude du Credit Suisse⁴² sur l'immobilier de bureau, l'impact des constructions massives des CFF se fait sentir dans l'écart entre la demande et l'offre de bureaux. Ainsi, si le nombre de nouveaux emplois nécessitant des surfaces de bureaux a continué à augmenter de manière régulière cette dernière année (2021), la pandémie de Covid-19 semble avoir ralenti le besoin d'expansion de surface des entreprises concernées (adoption partielle du télétravail, incertitudes liées aux restrictions et aux chiffres d'affaires instables, etc.).

Ce ralentissement se fait ressentir dans le taux de bureaux disponibles. Couplé au grand nombre de nouvelles constructions proposées par les CFF, les villes de Genève et de Lausanne (agglomération) sont à présent mises en évidence dans le domaine avec respectivement des taux de vacances de 12.3% et 8.9% de surface non louée (contre 5.8% de moyenne suisse)

Le projet Parc du Simplon semble avoir été attractif si l'on prend en compte que seul 10% de la surface n'y est pas attribuée. Ce n'est pas le cas du projet Quai Ouest, qui plus de 3 ans après le début de sa commercialisation en 2018, affiche toujours en décembre 2021 un taux de vacance de presque 80%.⁴³