



18 JANVIER 2024

Immobilier non-résidentiel

Entre l'offre du marché et les besoins des entreprises

Lausanne, IMD

Table des matières

Programme	3
Compte-rendu	5
Etude économique sur le territoire de l'agglomération Lausanne-Morges de Wüest Partner	11
Management Summary	16
Esquisse du monde du travail de demain	19
Stabilisation de l'hypothèse	41
Surfaces en planification	79
Offre actualisée	94
Références	119
Annexes	123
Conclusion et remerciements	131



©Emo Photo

LAUSANNE RÉGION

Programme

Soirée animée par Loïc Reffet - Journaliste

17h00 Accueil

17h15 Mot de bienvenue

Thierry Amy - *Président de Lausanne Région*

17h30 Présentation de l'étude

Adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises – Analyse de l'adéquation des espaces de bureau à la demande du marché

Nico Müller - *Associé chez Wüest Partner*
Alexandra Nievergelt - *Manager chez Wüest Partner*

18h15 Conférences - débat

Réalisation des projets et leur acceptation par la population : freins et réussites

Igor Andersen - *Directeur associé chez Urbaplan*
Laurent Bovay - *Syndic de Crissier et Président du SDOL*
Romain Kirchhoff - *Fondateur et CEO de Uzuflly*

Nouvelles formes d'accueil des entreprises

Vincent Clapasson - *Associé chez Wüest Partner*
David Michaud - *Economiste immobilier chez BCV*
Nicolas Polli - *Chief Executive Officer chez Gotham Coworking*

19h15 Conclusion et clôture

Pierre-Antoine Hildbrand - *Président commission Promotion économique Lausanne Région, Municipal de Lausanne*

19h30 Apéritif dînatoire



Compte-rendu

Antoine Guenot

Journaliste

L'accueil des entreprises, un défi majeur des deux prochaines décennies

L'agglomération Lausanne-Morges sera-t-elle en mesure de répondre aux besoins immobiliers des entreprises ces vingt prochaines années ? C'est pour répondre à cette question prospective, convoquant de nombreux domaines et expertises, que les membres des 27 communes de Lausanne Région étaient convié·e·s, jeudi 18 janvier, à l'IMD (Lausanne). Une thématique visiblement très « concernante », puisque l'événement a fait salle comble. Dans les rangs de l'auditorium Møller, on trouvait de nombreux·euses élu·e·s des communes concernées mais aussi des acteur·trice·s du secteur immobilier.

Au programme, une présentation et deux tables rondes. Il s'agissait aussi « de mettre en commun les expériences et de faire émerger des projets », comme l'a rappelé en préambule Thierry Amy, président de Lausanne Région. Parmi les intervenant·e·s invité·e·s, on trouvait tout d'abord trois membres du bureau Wüest Partner - Nico Müller, Alexandra Nievergelt et Vincent Clapasson – venu·e·s présenter leur étude sur l'adéquation des espaces de bureau à la demande du marché, dans l'agglomération.

Puis, à l'animation de la première table ronde, on trouvait Igor Andersen, directeur associé du bureau Urbaplan, Laurent Bovay, Syndic de Crissier et président du SDOL - Stratégie et Développement de l'Ouest lausannois, et Romain Kirchhoff, fondateur d'Uzuflly, start-up de modélisation 3D par drones. Ici, l'objectif était d'évoquer les résistances, toujours plus fréquentes, de la population à l'égard des projets immobiliers et d'esquisser des solutions pour y remédier.

La seconde table ronde, elle, était animée par Vincent Clapasson de Wüest Partner, David Michaud, économiste immobilier à la BCV, et Nicolas Polli, directeur général de Gotham Coworking, un espace de locaux de travail partagés basé à Lausanne. Leur participation visait à faire le point sur les nouvelles formes d'accueil des entreprises. Le tout était modéré par le journaliste Loïc Reffet, bien connu des téléspectateur·trice·s de La Télé. Le mot de la fin était assuré par Pierre-Antoine Hildbrand, Municipal lausannois et président de la commission Promotion économique de Lausanne Région.

Quel monde du travail en 2040 ?

Répondre aux besoins des entreprises est impératif pour garantir la diversité et la santé économique d'une région. Mais encore faut-il cerner ces besoins précisément. C'était l'objectif de l'étude de Wüest Partner, centrée principalement sur le secteur tertiaire à l'horizon 2040. Pour ces expert·e·s, les grandes tendances sont claires : la digitalisation, le home office et le desk sharing - ont le vent en poupe. Mais cela n'est pas forcément synonyme de diminution des besoins



en espaces de bureau. « Si le télétravail a pris de l'ampleur, on constate aussi que des entreprises rappellent leurs employé·e·s sur site. Maintenir des échanges dans des bureaux reste visiblement important. Les besoins en surfaces ne devraient donc diminuer que de manière limitée », explique Nico Müller.

En revanche, ce qui change, c'est l'utilisation des surfaces : avant, 80% de l'espace était occupé par des postes de travail individuels ; aujourd'hui, seulement 50%. Le reste est dédié aux travaux collaboratifs. Wüest Partner constate également que les entreprises ont de nouvelles exigences. « Les surfaces à l'état brut se louent beaucoup plus difficilement. Les entreprises recherchent des espaces plug and play. »

Plug and play ? On parle ici d'espaces disposant déjà des aménagements nécessaires à leur utilisation par les occupant·e·s. Cette exigence est désormais fréquente dans le tertiaire, où les entreprises sont de moins en moins enclines à signer des baux de longue durée (moins de 5 ans, en général), et donc à investir dans des aménagements. La proximité des transports publics, de commerces et de restaurants est également devenue une condition sine qua non d'implantation.

Reste la digitalisation et l'intelligence artificielle, autrement dit l'automatisation du travail. Ne risque-t-elle pas, à terme, de faire baisser le nombre de postes et donc le besoin de surfaces ? « Cela créera inévitablement de nouveaux emplois, car il faudra s'entourer de personnes capables de guider et de modeler ces technologies pour les utilisations spécifiques à chaque entreprise », répond Nico Müller.

Cap sur le futur de l'agglomération

Dans quel contexte ces grandes tendances vont-elles se déployer ? Quelles sont les caractéristiques de l'agglomération Lausanne-Morges ? On y dénombre actuellement plus de 311 000 habitant·e·s (+5,6 % depuis 2015) pour 231 080 emplois, soit 187 450 ETP (+6,6% depuis 2015). Près de 87% de ces ETP sont compris dans le tertiaire. C'est nettement plus que la moyenne nationale, qui se situe à 73,63%. Tous secteurs confondus, à l'exception de la gastronomie, les surfaces utilisées s'élèvent actuellement à 9'439'840 m² de surface brute de plancher (SPB). Les domaines prédominants sont le transport, l'enseignement, l'administration publique, les activités en lien avec la santé et l'informatique.

Projetons-nous maintenant dans le futur. D'ici à 2040, Wüest Partner estime que l'agglomération pourrait accueillir 107 000 habitant·e·s supplémentaires (+21%). Cette augmentation générerait alors 54 000 nouveaux ETP (+29%), dont 47 500 dans le tertiaire. En termes de surfaces occupées, cela représenterait un besoin de 830 000 m² (SPB) en nouvelles surfaces, dont 450 000 m² pour des activités urbaines denses. Répondre à ce besoin n'implique pas de partir d'une feuille blanche. « Des nouveaux projets immobiliers sont en cours de construction », rappelle Alexandra Nievergelt. « Il s'agit d'en tenir compte et d'analyser dans quelle mesure ils pourront déjà absorber une partie de la demande ».

Profiter des « clusters » existants

En effet, d'ici à 2030, plusieurs projets immobiliers incluant des bureaux sortiront de terre. On pense notamment au secteur de la gare de Lausanne, à celui de l'EPFL-Dorigny ou encore au périmètre de la gare de Renens. Ces nouveaux espaces devraient générer quelque 400 000 m² (SPB) supplémentaires et donc combler une partie des besoins. « Grâce à ces nouvelles constructions, il ne resterait alors à construire ou à aménager "que" 400 000 m² », indique la spécialiste. L'enjeu est désormais d'identifier les sites où construire.

Wüest Partner en a identifié six, au potentiel élevé. Ils sont répartis aux quatre coins de l'agglomération et abritent déjà des « clusters ». C'est-à-dire des regroupements d'entreprises actives dans des domaines similaires, et qui cherchent une proximité pour atteindre leurs objectifs. C'est par exemple le cas du site EPFL-UNIL, qui rassemble des activités d'éducation et de recherche, ou du secteur « Est » de Pully, qui accueille de nombreuses sociétés actives dans les assurances, la finance et la fiscalité. « Pour répondre à la demande, quelques nouveaux clusters devront être créés. Mais il s'agit d'abord de profiter des clusters existants et de les renforcer en les développant », estime Alexandra Nievergelt.

Favoriser l'adhésion de la population

Cependant, on peut avoir extrêmement bien ficelé un projet sur le papier, et avoir ciblé le site - ou le cluster - idéal pour le concrétiser, si la population ne suit pas, il y a de fortes chances qu'il ne se réalise pas. En effet, en plus des contraintes légales et des lenteurs procédurales, les municipalités et promoteur·trice·s sont de plus en plus souvent confronté·e·s aux résistances de la population. Oppositions, référendums, pétitions, les habitant·e·s n'hésitent plus à faire usage de leurs droits démocratiques. Des démarches qui peuvent contraindre les porteur·euse·s des projets à les réadapter ou à tout bonnement les abandonner.

« Cette tendance trouve en partie son origine dans la mise en œuvre de la LAT », estime Igor Andersen d'Urbaplan, l'un des intervenants de la première table ronde. « L'approche choisie pour sa concrétisation, en particulier dans le canton de Vaud, a été avant tout quantitative. On a ainsi beaucoup parlé de chiffres, d'indices de densification, ce qui a eu tendance à occulter les échanges nécessaires à la définition d'objectifs qualitatifs partagés. Je pense que cela a bloqué beaucoup de citoyens et citoyennes ainsi que certain·e·s propriétaires. »

Laurent Bovay, Syndic de Crissier et président du SDOL, partage cette analyse. « En mettant en œuvre la LAT, le politique n'a pas pris la peine d'emmener la population avec lui. Pourtant, sans la population et son adhésion, nous avons peu de chances de parvenir à faire aboutir les projets. » Le responsable d'Exécutif en sait quelque chose : en 2023, à Crissier, le Plan d'affectation d'un important nouveau quartier - « En Chise » - a été rejeté en référendum par les habitant·e·s, après une campagne particulièrement tendue.



Transparence et dialogue

Pour Igor Andersen comme Laurent Bovay, il n’y a pas de solution miracle. Il s’agit, globalement, de « réenchanter la densification » à grand renfort d’images et en valorisant les bénéfices pour la population, plutôt qu’en débattant d’indices de densité. Le dialogue avec les parties prenantes – promoteur·trice·s, pouvoirs publics, sympathisants, opposants - doit également être initié très en amont. « Parfois, la population s’oppose à un projet parce qu’elle l’a mal compris. Il peut aussi arriver que des informations farfelues soient diffusées. D’où l’importance de bien communiquer, de bien “montrer”. »

C’est justement la vocation d’Uzuflly. Fondée par Romain Kirchhoff, cette jeune start-up propose des modélisations 3D de projets immobiliers par drones et hélicoptères. « Nous modélisons le terrain concerné puis nous intégrons à celui-ci le projet des architectes. Cela permet de visualiser très précisément, et sous différents angles, l’aménagement définitif. C’est un outil très efficace pour dédramatiser certaines thématiques et mettre fin aux spéculations. Il permet également d’éviter que les gens élaborent leurs propres images, souvent erronées », explique l’ingénieur.

Autre outil de choix : les démarches participatives, à condition que le délai entre leurs résultats et la présentation de la concrétisation du projet soit relativement court. En définitive, pour Laurent Bovay, « il faut trouver une forme de transparence à l’égard de la population, tout en respectant les clauses de confidentialité qui nous lient aux porteurs et porteuses de projets ».

Cette thématique a suscité de nombreuses réactions, et pas seulement de la part d’élu·e·s. « Cette résistance de la population n’entraîne-t-elle pas une perte de confiance chez les promoteur·trice·s ? Est-ce que nous ne sommes pas arrivé·e·s au bout d’un système ? », s’interroge Emanuel von Graffenried de la régie Bernard Nicod. Et Adrien Galland, de la régie Galland : « Ne faudrait-il pas inciter les citoyens et citoyennes à investir financièrement dans certains projets, pour qu’il·elle·s se sentent davantage concerné·e·s ? ». Des questions ouvertes, qui ne manqueront pas d’alimenter les réflexions.

Nouvelles formes d’accueil des entreprises

Pour la seconde table ronde, zoom sur les nouvelles formes d’accueil et d’aménagement des locaux de travail. À l’instar du coworking, cheval de bataille de Nicolas Polli, responsable de Gotham Coworking et premier intervenant. « Comme évoqué plus tôt dans la soirée, je pense que le home office a atteint certaines limites. Nous voyons en effet arriver de plus en plus de sociétés dans nos espaces partagés. Nous accueillons également des “satellites” d’entreprises. Il y a visiblement un vrai besoin de synergie et de contact », constate-t-il. Et ce phénomène ne s’observe pas seulement dans les centres. « Nous développons aussi des lieux d’accueil à Verbier et Crans-Montana, où il y a de la demande. »

Le risque de construire des locaux qui resteront vides ne serait donc pas à craindre, contrairement au phénomène observé actuellement à New York ou San Francisco. Dans ces grandes villes, les employé·e·s refusent visiblement de renouer avec les formes traditionnelles du travail, ce qui a littéralement vidé les bureaux. Pourquoi pas en Suisse ? « Chez nous, en général, la distance entre le domicile et le lieu de travail est très courte », répond David Michaud, économiste immobilier à la BCV. « Revenir au bureau n’est donc pas vu comme une contrainte, mais comme quelque chose de positif. »

Toutefois, les employé·e·s helvétiques ne font pas pour autant fi des nouvelles tendances : la plupart d’entre eux et elles optent pour un « mix » de travail sur site et de home office. Ce qui ne vide donc pas les bureaux, mais doit inciter les managers à repenser leurs usages.

Aller vite et bien : une nécessité

Chargé de clore la soirée, Pierre-Antoine Hildbrand a quant à lui insisté sur la nécessité d’accélérer les procédures légales et administratives, qui freinent trop souvent les projets immobiliers. « Nous devons trouver le moyen d’aller plus vite. D’une part, parce qu’il y a de vrais besoins à court terme. D’autre part, parce que les démarches participatives, sur lesquelles certains de ces projets s’appuient, ont une durée de vie limitée. » Pour l’élu, les retards sont imputables pour un tiers au Canton, pour un tiers aux Communes, et pour un tiers aux privés. À chacun, donc, de prendre ses responsabilités.

On l’aura compris, répondre aux besoins des entreprises ces deux prochaines décennies est un vrai défi. Le relever implique la participation des acteur·trice·s du privé et du public mais aussi, en premier lieu, de la population. L’objectif est toutefois loin d’être irréaliste. Souvenons-nous que, par le passé, l’agglomération y est déjà parvenue. Entre 2000 et 2020, elle a accompagné et participé à la construction de 630 000 m² de nouvelles surfaces de bureau sur son territoire. Des espaces qui sont aujourd’hui tous exploités et intégrés au paysage urbain, et qui participent à faire de l’agglomération l’une des plus dynamiques du pays.



de gauche à droite depuis le haut :
L. Bovay, N. Polli, N. Müller, V. Clapasson, I. Andersen, D. Michaud
L. Reffet, A.-L. Bornoz, P.-A. Hildbrand, A. Radaelli, T. Amy, A. Nievergelt, R. Kirchhoff

©Emo Photo

LAUSANNE RÉGION

Etude économique sur le territoire de l'agglomération Lausanne-Morges de Wüest Partner



RÉGION
COSSONAY
AUBONNE
MORGES



LAUSANNE
RÉGION

Etude économique sur le territoire de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

Phase III – Analyse de l'adéquation des espaces de bureau à la demande du marché

Décembre 2023
Rapport final



wüestpartner





Numéro de projet	116298.2201	Wüest Partner est une société de conseil indépendante, dont les dirigeants sont aussi les actionnaires. Depuis 1985, nous élaborons, en tant qu'experts neutres, de remarquables bases de décision pour les acteurs de l'immobilier. Nous accompagnons nos clients en Suisse et à l'étranger avec une large offre de services : conseil, évaluations, données, applications, publications et formation. Nos connaissances créent de la transparence et ouvrent de nouvelles voies pour le développement immobilier et territorial.
Mandant	Canton de Vaud Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI) Rue Caroline 11 1014 Lausanne	
Contact	Mme Sophie Logean M. Jean-Baptiste Leimgruber	Composée d'une équipe pluridisciplinaire de quelque 380 personnes, notre société dispose de compétences pointues et de longues années d'expérience. Nos collaborateurs sont des professionnels de l'économie, de l'architecture, de l'informatique, de l'ingénierie mais aussi des sciences sociales et naturelles. Depuis Zurich, Genève, Berne, Lugano, Francfort, Berlin, Hambourg, Munich, Dusseldorf et Paris nos équipes de conseillers peuvent en outre solliciter un réseau international d'entreprises partenaires et de spécialistes bien implantés sur leurs marchés locaux respectifs.
Traitement	Wüest Partner SA Rue du Stand 60-62 CH-1204 Genève Tél. + 41 22 319 30 00 Fax. +41 22 319 30 01 www.wuestpartner.com	
Direction de projet	Nico Müller, Partner Alexandra Nievergelt, Manager	Les 27 associés de Wüest Partner SA, tous détenteurs d'une partie du capital, garantissent la continuité, la pérennité et l'indépendance de nos prestations: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Ronny Haase, Stefan Meier , Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weinert, Andreas Häni, Nico Müller et Vincent Clapasson.
Période	2022 - 2023	





Introduction

Périmètre d'étude : les 26 communes du périmètre « compact »



Le périmètre bâti «compact» de l'agglomération Lausanne-Morges (en blanc ci-contre) s'étend sur 26 communes et la présente étude sur leur territoire entier

Chiffres-clés des 26 communes :

- **Population (2020) : 311 050**
(+5.6 % depuis 2015)
- **Emplois totaux (2020) : 231 080**
(+4.3 % depuis 2015)
- **ETP totaux (2020) : 187 450**
(+6.6 % depuis 2015)
- **SBP en surfaces d'activités (2020): 9 430 840 m2 SBP ***
(+4.5% depuis 2015),
soit +81'000m2 p.a.
soit **40.8 m² par emploi (secteur I, II, et III);** (-0.5% depuis 2015)

* Hors surfaces de gastronomie, y compris les infrastructures
Sources statistiques : OFS-Statpop, OFS-Statent, modèle Wüest Partner pour les surfaces SBP (assurance bâtiment)
Source cartographique : agglomération Lausanne-Morges, Wüest Partner



Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

Plan de l'étude

1. Management Summary	6
1. Esquisse du monde de travail de demain	9
Tendances à l'échelle suisse : études	10
Développements dans l'agglomération Lausanne-Morges : interviews d'experts	24
Synthèse	29
2. Stabilisation de l'hypothèse	31
Hypothèse	32
Prévision de l'évolution des emplois	35
Secteurs fortement représentés	41
Surfaces nécessaires	48
Mise en perspective - exemples d'autres villes	58
3. Surfaces en planification	70
4. Offre actualisé	85
Critères de localisation des nouveaux espaces de bureau	86
Identifier les sites appropriés en fonction de leur accessibilité	88
Répartition du potentiel	102
Synthèse	107
5. Références	110
6. Annexes	114



1. Management Summary

Synthèse

Créer les bonnes conditions-cadres pour renforcer le tissu économique de l'agglomération

L'analyse a montré que l'agglomération Lausanne-Morges est une région très dynamique :

- Un **lieu de vie attractif** : d'ici 2040, on estime le nombre de nouveaux habitants dans la région à 107'000, soit une augmentation de 33% par rapport à 2021.
- Une **économie forte** : le potentiel des nouveaux ETP attendus est estimé à 54'000 entre 2020 et 2040 - ce qui correspond à une augmentation de +29% par rapport à 2020.
- Un **cluster de branches à forte intensité de connaissances** : la part des ETP dans le secteur tertiaire (87%) est nettement supérieure à la moyenne suisse (74%). L'éducation, la santé et l'action sociale sont particulièrement bien représentées. Les secteurs de recherche et développement ainsi que les assurances constituent un autre hidden champion; ils sont plus petits en termes de part absolue, mais se situent proportionnellement bien au-dessus de la moyenne suisse.

Compte tenu de l'évolution des secteurs, de la stabilisation de la surface / ETP et de l'hypothèse de 54 000 ETP, soit **47 500 ETP dans le secteur tertiaire** (dont 20 000 ETP dans les secteurs d'activités urbaines denses), le besoin en surfaces de **bureau s'élève à environ 830 000m2 SBP** (dont 450 000m2 SBP pour des activités urbaines denses). Au vu des projets analysés, qui présentent un degré de maturité élevé et dont l'horizon de réalisation plausible est 2030, le besoin restant est estimé à environ **400 000m2 SBP** à l'horizon 2040. Cette valeur se base sur la surface de bureau actuellement disponible et ne tient pas compte de la transformation et de la déconstruction de surfaces actuelles. Les surfaces de bureau réaffectées à l'avenir doivent donc être remplacées afin de pouvoir répondre à la demande future. Ces besoins se basant sur le scénario "stratégie" de la SRGZA PALM, des besoins supérieurs ne sont pas à exclure, ceci au vu des statistiques récentes de l'emploi qui confirment que la croissance des emplois est presque exclusivement le fait du secteur tertiaire, principalement des activités urbaines denses et de services.

L'agglomération Lausanne-Morges peut donc se prévaloir d'une **grande popularité en tant que lieu de résidence et de travail**. Pour répondre à la demande, il convient de **créer les conditions-cadres adéquates afin de permettre le développement de surfaces de bureau suffisantes dans les endroits propices**. Un élément clé est la **densification dans des endroits appropriés et bien desservis par les transports publics**.



Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises



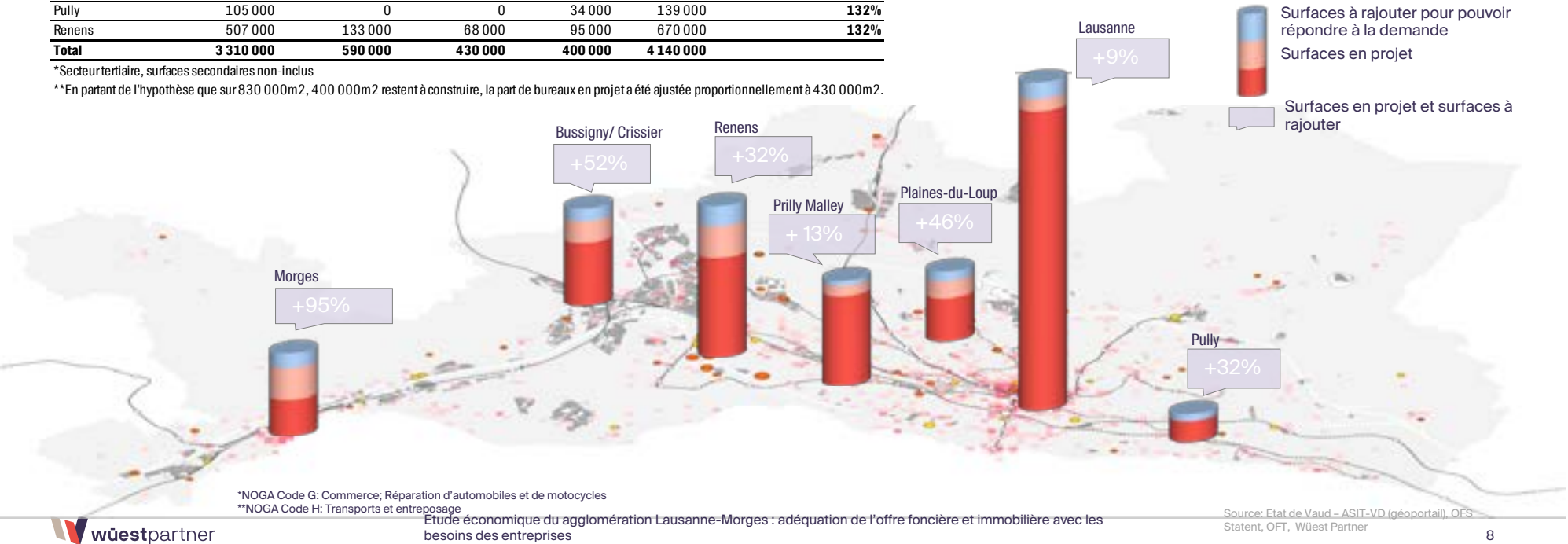
La « Blue Banana » du Canton de Vaud

Une extension ambitieuse à l'ouest

Commune	Surfaces de bureau* 2020	Surfaces planifiées (bureau + activité)	Surfaces planifiées** (bureau)	Surfaces de bureau à rajouter	Surfaces de bureau 2040	Augmentation totale par rapport à la surface existante
Bussigny/Crissier	320 000	133 000	109 000	59 000	488 000	152%
Lausanne	1 519 000	60 000	53 000	76 000	1 648 000	109%
Morges	185 000	135 000	107 000	69 000	361 000	195%
Plaines-du-Loup	219 000	81 000	57 000	43 000	319 000	146%
Prilly Malley	456 000	47 000	36 000	24 000	516 000	113%
Pully	105 000	0	0	34 000	139 000	132%
Renens	507 000	133 000	68 000	95 000	670 000	132%
Total	3 310 000	590 000	430 000	400 000	4 140 000	

*Secteur tertiaire, surfaces secondaires non-inclus
**En partant de l'hypothèse que sur 830 000m2, 400 000m2 restent à construire, la part de bureaux en projet a été ajustée proportionnellement à 430 000m2.

Une densification des surfaces de bureau le long des infrastructures de transports publics. Le centre de gravité se situe à l'ouest. Bussigny / Crissier est un pôle qui devrait être dynamisé par un meilleur cadencement du train. En plus du cluster existant (NOGA G* & H**), qui sera renforcé, de nouveaux espaces dans d'autres secteurs devraient permettre de mieux équilibrer les usages et ainsi permettre une diversification.



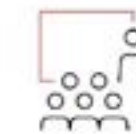
1. Esquisse du monde de travail de demain



Tendances à l'échelle suisse : études Développements dans l'agglomération Lausanne-Morges : interviews d'experts Synthèse

Le monde en mouvement 12 tendances qui façonnent notre environnement

L'échange de **connaissances**, la mise en **réseau** de l'espace par la **numérisation** et, en même temps, la **centralisation** des villes ne sont que quelques-unes des tendances qui façonnent le monde du travail de demain.



Culture de l'éducation/du savoir



Santé



Silver Society



Sécurité



Nouveau travail



Individualisation



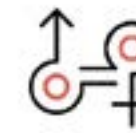
Numérisation



Urbanisation



Nouvelle conscience écologique



Diversité



Globalisation



Mobilité



La ville de demain

Quelles sont les exigences de notre environnement urbain ?

Pratiquement tous les facteurs énumérés sont liés à l'environnement de travail. La manière dont l'environnement de travail est conçu est une clé importante pour adapter les villes à l'évolution des besoins et ainsi les rendre viables.

Ville intelligente

- Numérisation
- New work
- Work-Life balance
- Everything as a service
- Le savoir en tant que source ouverte
- Résilience
- Intelligence artificielle, robotique
- Transfert de connaissances entre générations



Source : Actu Environnement @elenabsl

Ville santé

- Soft City : mobilité et rencontres
- Santé mentale
- Vieillesse, solitude, isolement
- Espaces libres, loisirs de proximité
- Sport & alimentation
- Santé d'entreprise
- Diversité, migration, diversité
- Mobilité (intelligente) : la ville à vélo, car sharing, offres à la demande
- Recherche : pharmacie & santé publique



Source : Canadian public health association

Ville productive

- Mise en réseau des hommes et des machines
- De la haute technologie à l'artisanat
- Production personnalisée à la demande
- Plaisir de la réalité matérielle
- Industrie 4.0 - Industrie urbaine à l'ère numérique : écologiquement durable, propre



Source : Europan 2014, Vincent Vaultot, Nicolas Liefoghe, Quentin Gérard

Ville circulaire

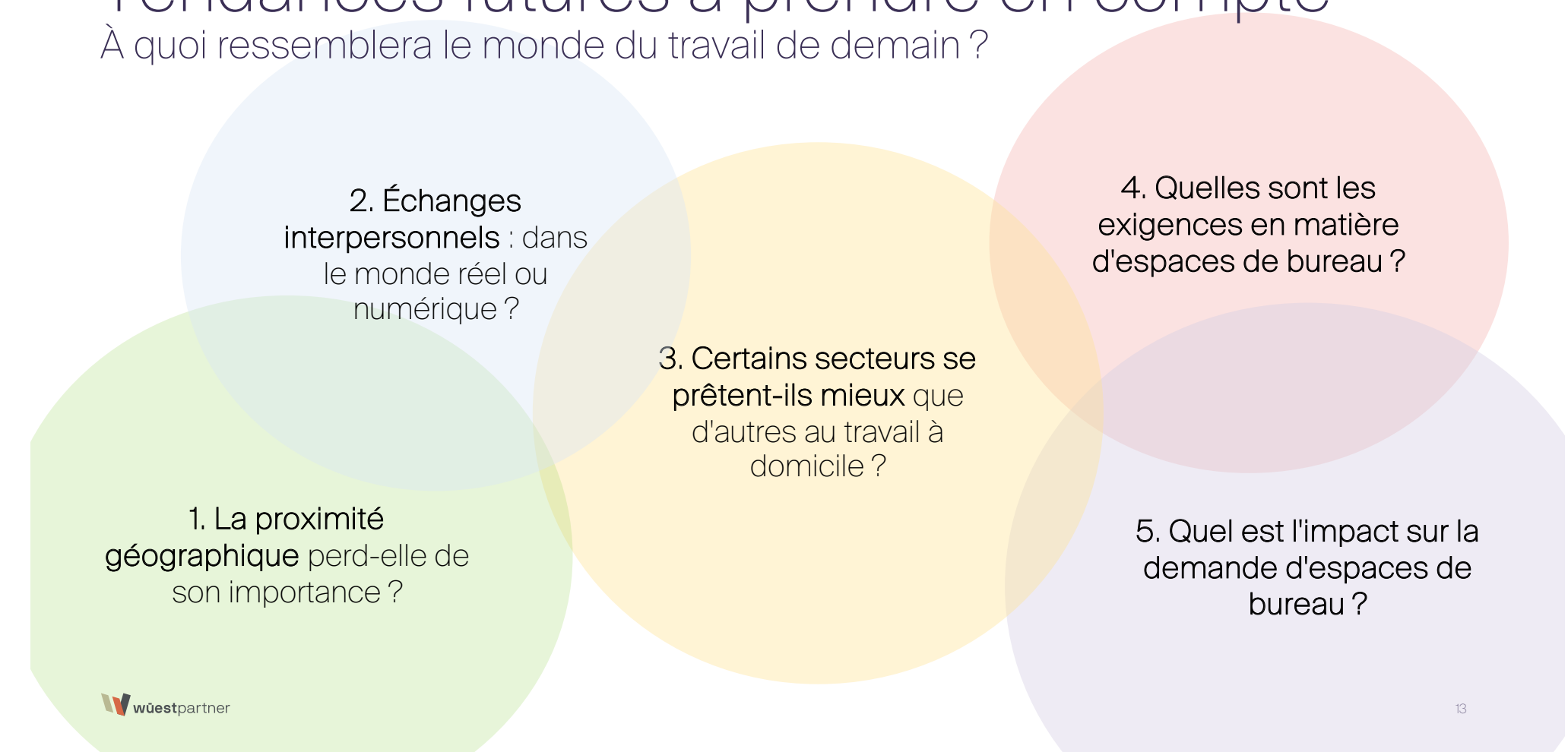
- Économie du bien commun
- Économie de partage
- Économie du sens / Social
- Finitude des ressources
- Concepts énergétiques durables
- Last Mile Concepts
- Gestion des cycles de matières et de marchandises



Source : Construction21 France, Silvain Grisot

Tendances futures à prendre en compte

À quoi ressemblera le monde du travail de demain ?





1. La pertinence d'une forte densité d'emplois

Augmentation de l'attractivité du périmètre grâce à des clusters de branches

L'implantation d'entreprises à haute valeur ajoutée sur un site peut avoir des effets multiplicateurs qui entraînent une augmentation de la productivité, une hausse des salaires et la création de nouveaux emplois dans des entreprises spécifiques et traditionnelles, ainsi qu'au niveau de l'économie en général. Plusieurs études ont montré qu'une augmentation de la densité des emplois entraîne une hausse de la productivité du travail, des salaires et de la valeur ajoutée. Cet effet est le plus important pour les entreprises qui emploient des travailleurs similaires et qui utilisent des technologies similaires. **Plus une branche est intensive en connaissances, plus l'échange est important, ce qui favorise l'innovation.**

En bref, un groupe dense d'emplois dans des secteurs similaires a un effet positif sur l'économie et l'attractivité du site.

Les clusters d'entreprises restent importants pour l'innovation et les retombées - la proximité géographique reste donc un facteur important.



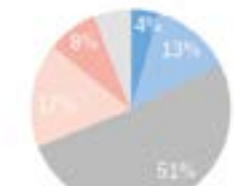
¹ Source: Ahlfeldt et Pietrostefani 2019, Baltensperger, Schmid et Zweimüller 2022, Combes et Gobillon 2015, Martin, Mayer et Mayeris 2011, Greenstone, Hornbeck et Moretti 2010, Setzler et Tintelnot 2021

2. Importance des échanges sociaux

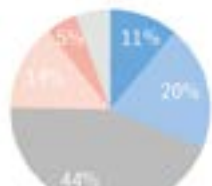
Le partage des connaissances, un thème central

La **proximité géographique** et les **échanges** qui en découlent ne sont pas seulement d'un grand intérêt pour la création de valeur économique et pour l'**innovation**. Une enquête de Wüest Partner (Immo-Barometer 2020, NZZ/ Wüest Partner) a montré que certains avantages du télétravail sont très appréciés, comme le fait de ne pas avoir besoin de se rendre sur le lieu de travail (91%), des horaires de travail flexibles (89%) et un équilibre entre vie professionnelle et vie privée (79%). Le principal inconvénient du télétravail invoqué est le **manque d'échange** (88%) et le manque d'équilibre entre la vie privée et professionnelle (75%).

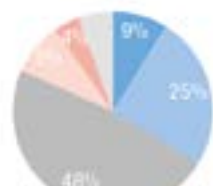
Qu'est-ce que la généralisation du télétravail a amélioré ou détérioré dans votre entreprise ?



Productivité



Innovation

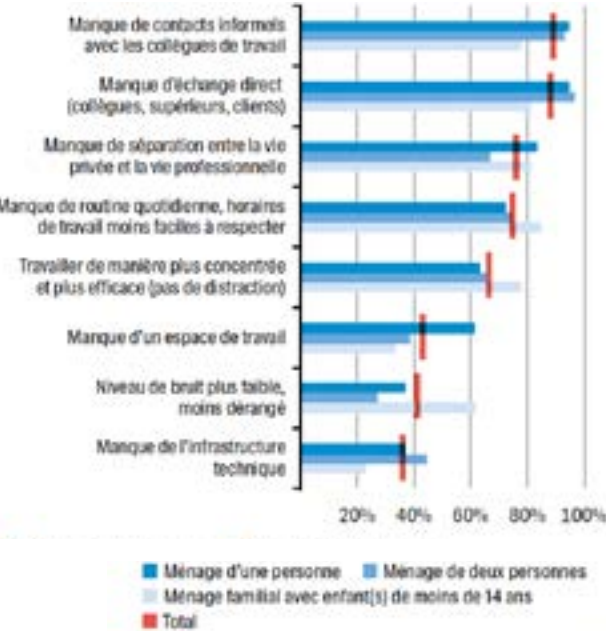


Cohésion entre les membres de l'entreprise

■ Détérioration
■ Légère détérioration
■ Sans changement
■ Légère amélioration
■ Amélioration
■ Ne sait pas/sans réponse

L'échange via des plateformes numériques **ne peut pas compenser qualitativement le contact en face-à-face**. L'échange informel et l'innovation continuent de se produire dans l'espace réel.

Quels sont les principaux inconvénients du travail à domicile ?





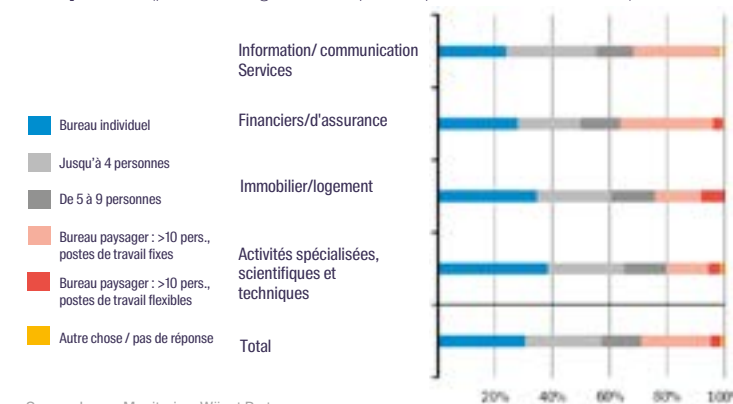
3. Potentiel par secteur pour le télétravail

Plusieurs secteurs avec un potentiel inexploité

L'intérêt est grand des deux côtés : selon divers sondages, la majorité des employés souhaitent, à l'avenir, **plus de flexibilité grâce au télétravail dans leur travail quotidien**. Du côté des entreprises, l'objectif est également clair : de nombreuses entreprises reconnaissent les avantages et la popularité du télétravail et s'y adaptent en conséquence. Dans les branches où l'activité de bureau est classique, **44%** des entreprises s'attendent à ce que leurs **employés travaillent davantage à domicile** à l'avenir qu'avant la crise du COVID-19 ; pour **13%** d'entre elles, ce nombre devrait même être "**beaucoup plus élevé**".

La part des personnes interrogées qui indiquent vouloir augmenter leur part de télétravail est, avec **72%, environ quatre fois plus élevée dans ces entreprises que dans celles dont la plupart des collaborateurs sont logés dans des bureaux individuels**. Avant le COVID-19, la part de télétravail des entreprises disposant de bureaux paysagers était légèrement inférieure à la moyenne, avec une moyenne de 10 pour cent de la charge de travail.

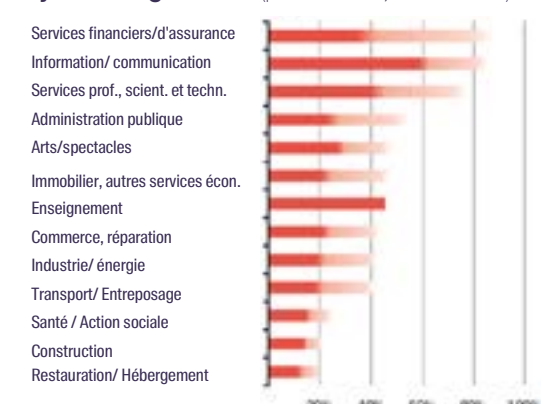
Quel est le concept de bureau le plus courant dans votre entreprise ? (pourcentage d'entreprises par secteur d'activité)



Source: Immo-Monitoring, Wüest Partner



Télétravail: proportions avant la pandémie du COVID-19 et adéquation à moyen et long terme ? (par secteur ; 2019/2020)



Le potentiel est fortement exploité dans l'enseignement et l'information / communication. Dans le secteur financier et les domaines à forte composante scientifiques, il existe encore un grand potentiel - ici, jusqu'à 80% peuvent travailler à domicile.

Pourcentage de personnes travaillant occasionnellement, régulièrement ou à plus de 50% à domicile du temps de travail en télétravail
Aptitude au télétravail

Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

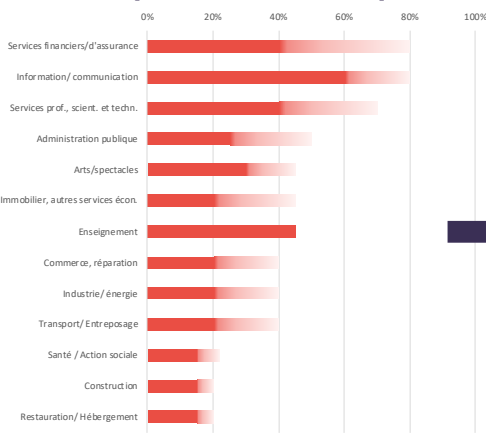
3. Potentiel par secteur pour le télétravail

Densité des emplois

Le poste de travail moyen nécessite au minimum 8 à 10 m2 de surface contiguë. Si l'on y ajoute l'infrastructure correspondante (salle de pause, etc.), on obtient une **surface minimale de 10 à 25 m2** par poste de travail (SECO). L'espace effectif nécessaire dépend à nouveau fortement du secteur. Les branches dans lesquelles le bureau a une **fonction de représentation ou les utilisations, nécessitent beaucoup de place (les laboratoires par exemple)**, ont une densité plus faible (25 - 40m2). Plus une entreprise mise sur le **télétravail et le desksharing**, plus la surface est utilisée efficacement (15 - 20m2).

Trois critères sont déterminants pour la réduction possible de la surface de travail : les possibilités techniques par secteur, l'importance de l'innovation et l'importance de la représentativité des surfaces de bureau (prestige) pour accueillir par exemple des clients. Les potentiels de réduction des surfaces de bureau varient donc selon les secteurs.

Réduction potentielle de la surface en raison de possibilités techniques

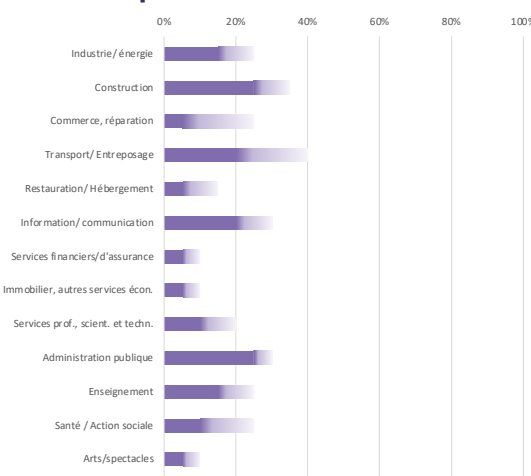


Pondération avec le potentiel d'innovation et prestige



Source: Immo-Monitoring, Wüest Partner

Réduction potentielle de la surface

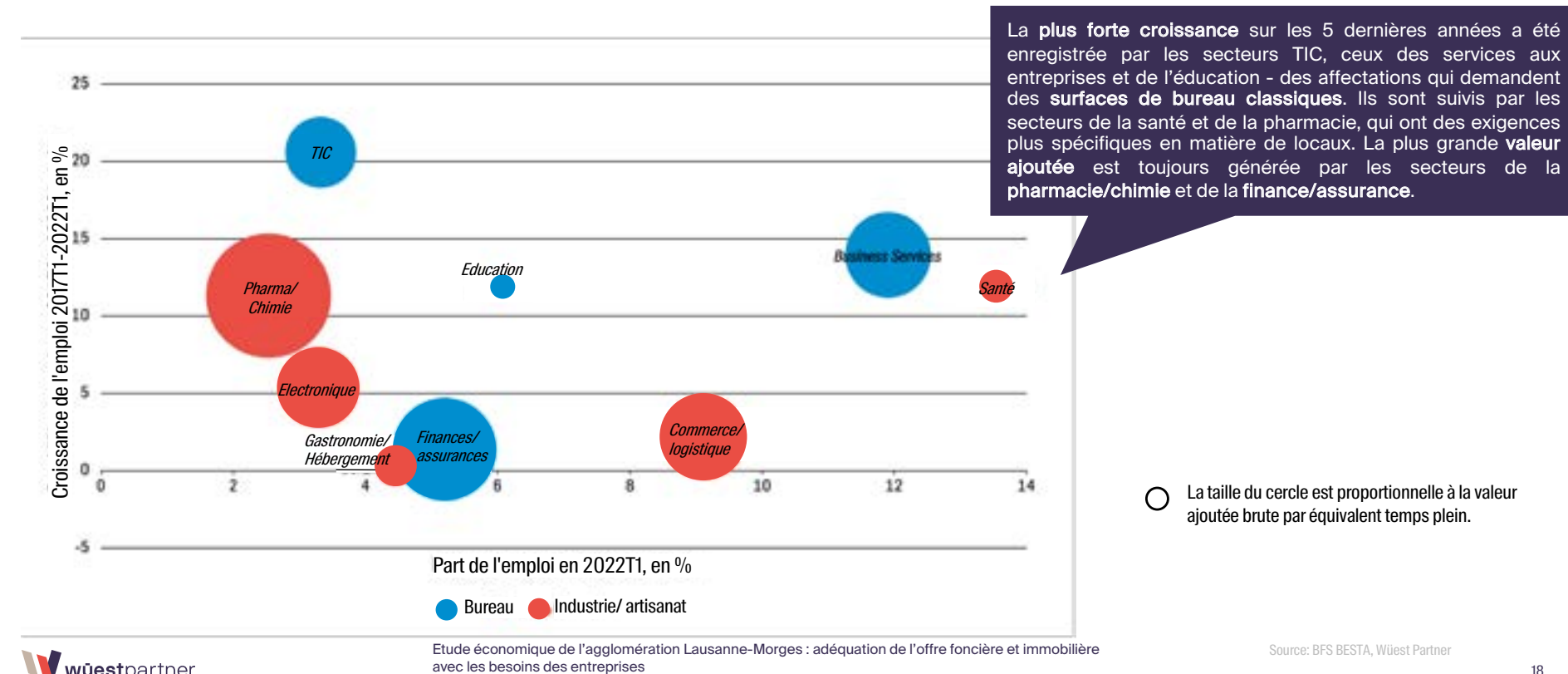


Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises



Input - Dynamique de la branche en Suisse

Evolution sur les 5 dernières années



Input - Science de la vie

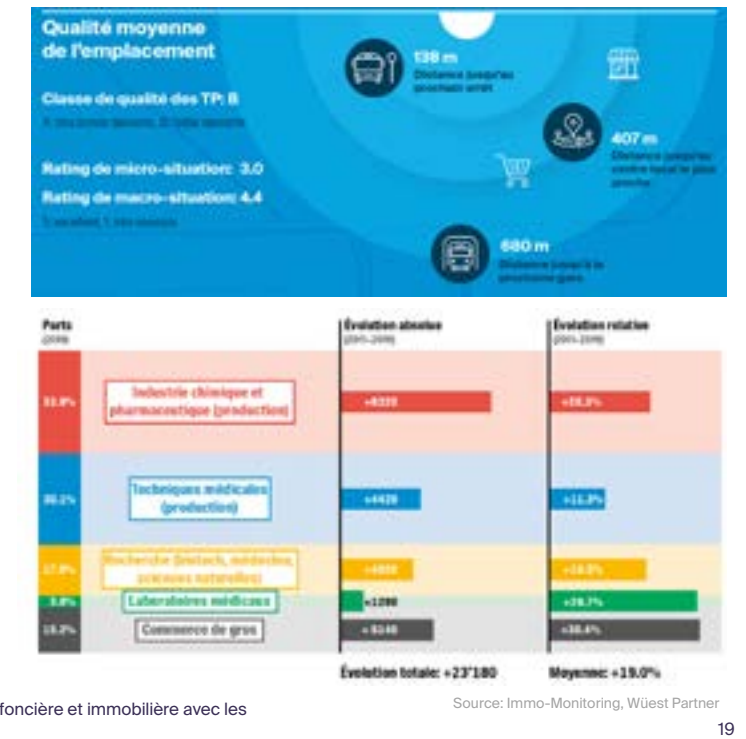
Un focus sur un secteur en pleine croissance

Sur le marché international de l'immobilier, les sciences de la vie sont - avec les centres de données et les surfaces logistiques - le secteur auquel on **attribue les plus grandes capacités de croissance**. La pandémie a attiré encore plus l'attention sur ce segment.

En principe, on entend par sciences de la vie les domaines de la **recherche, de la formation et de l'économie** qui s'occupent des structures et du comportement des organismes vivants. L'industrie des sciences de la vie comprend des disciplines économiques qui sont particulièrement **intensives en connaissances et en technologies**. Elles vont de la médecine, de la chimie et de la biotechnologie à l'agriculture et aux sciences alimentaires, en passant par la pharmacie et les technologies de production.

En raison de la part croissante de la population âgée, de la prise de conscience croissante de la santé et des efforts de recherche importants sur les maladies de civilisation, le secteur a enregistré une croissance supérieure à la moyenne ces dernières années, ce qui a entraîné un **besoin croissant de surfaces supplémentaires** en Suisse et à l'étranger. Et les perspectives de croissance sont également prometteuses pour l'avenir, c'est pourquoi ce segment devrait **continuer à croître et les besoins en surface à augmenter**.

Un secteur à forte intensité de connaissances en progression, dans lequel **l'innovation joue un rôle central** et où les surfaces de **laboratoire** sont de plus en plus remplacées par des surfaces de bureau en raison de la numérisation.





4. Exigences en matière d'espaces de bureau

Qualité de l'emploi, durabilité, prix du loyer et accessibilité comme critères clés

En raison des possibilités accrues de travailler à domicile, les **exigences qualitatives** en matière de surfaces de bureau vont continuer à **augmenter**.

Lorsqu'on leur demande quelles exigences un immeuble de bureau doit avoir dans le contexte actuel, les entreprises sont unanimes, quel que soit leur secteur d'activité : la priorité absolue est la **qualité des postes de travail**. Pratiquement aucune entreprise ne souhaite faire de concessions dans ce domaine.

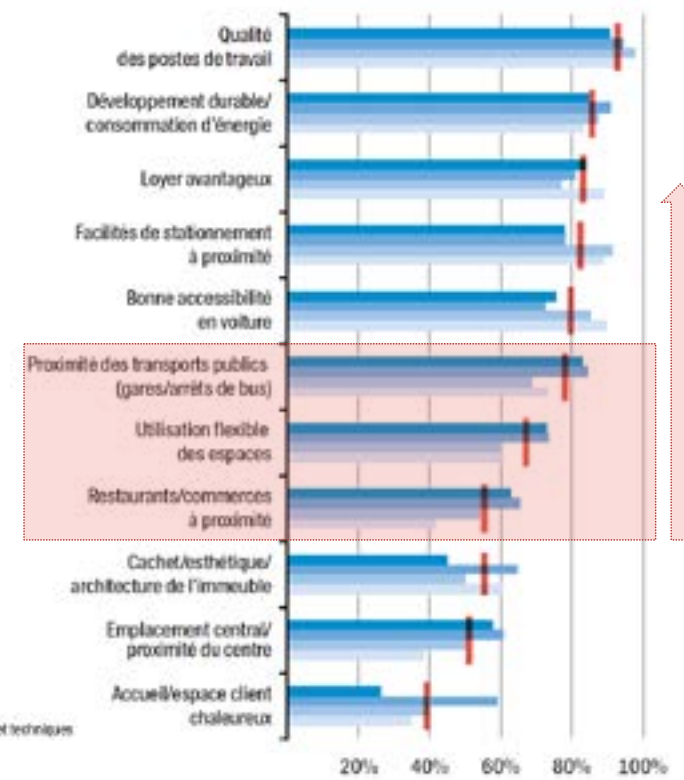
Il faut également tenir compte du fait que l'être humain aime la routine. L'introduction de nouveaux modèles de travail tels que le partage de bureau a un impact sur la volonté de venir au bureau. **Le fait de ne pas avoir de poste de travail fixe sur le lieu de travail a un impact négatif sur la volonté des employés à venir au bureau.** Pour les entreprises où l'innovation est un facteur important, une réduction de la surface de travail par employé peut avoir un impact négatif sur le business.

Pour les résultats présentés dans le graphique, 350 entreprises ont été interrogées en 2020 et 2021. Lors des derniers sondages en 2022, la proximité des transports publics a fortement gagné en importance. Cela correspond également aux conclusions des interviews d'experts menées pour cette étude, qui laissent conclure que l'accessibilité par les transports publics, en particulier, mais aussi un environnement animé et des espaces flexibles ont fortement gagné en importance.

Veuillez indiquer l'importance de chaque facteur dans la recherche de bureau pour votre entreprise. (Part des entreprises qui ont déclaré «plutôt important» ou «très important»), 2020/2021

■ Tertiaire
■ Information/communication
■ Finances/suivie
■ Immobilier/logement
■ Prestataires indépendants, scientifiques et techniques

Source: Immo-Monitoring, Wüest Partner



20

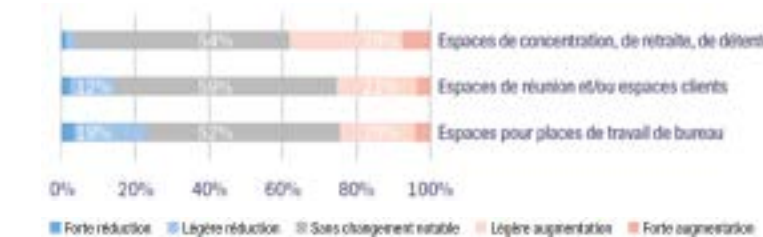
5. Impact sur la demande d'espace de bureau

Plus de télétravail n'entraîne pas nécessairement une baisse de la demande

Plus des **2/3** des entreprises interrogées estiment que le **besoin d'espace de travail restera stable au cours des deux prochaines années**. **17%** des entreprises s'attendent à ce que leur consommation **d'espace de travail diminue** au cours de cette période. Cela concerne surtout les **grandes entreprises** avec des **bureaux partagés avec plus de quatre personnes** ou dans des **open-space** et dans les **professions indépendantes, scientifiques et techniques** ainsi que dans le secteur de **l'information et de la communication**.

Cela ne signifie pas pour autant que l'augmentation du télétravail entraîne une baisse de la demande de surfaces de bureau : seule une entreprise sur quatre qui souhaite autoriser davantage de télétravail à l'avenir s'attend à ce que le besoin en surface de travail diminue également. Malgré le fait que 11% des entreprises s'attendent à ce que le travail à domicile devienne de plus en plus pratiqué, on peut quand même **s'attendre à une augmentation de surfaces de bureaux**. Elles justifient leurs objectifs de croissance. Dans la plupart des cas, cela est dû à leurs **objectifs de croissance** et la **haute importance accordée à la qualité des postes de travail**.

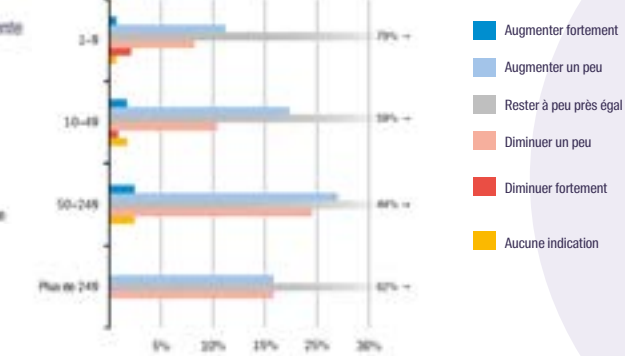
Comment évolueront chez vous les différents types de surfaces?



Source: Immo-Monitoring, Wüest Partner



De quelle manière le besoin en surface de bureau devrait-il changer dans les deux prochaines années ? (Croissance attendue concernant la surface selon la taille de l'entreprise)



Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

Une **tendance à l'augmentation des besoins en surface** se voit pour toutes les tailles d'entreprises. Les surfaces supplémentaires nécessaires à l'amélioration de la qualité du poste de travail compensent la baisse tendancielle de la surface par poste de travail due au télétravail.

21



Synthèse

Évolution de la demande d'espaces de bureau

Nouveaux modes de travail

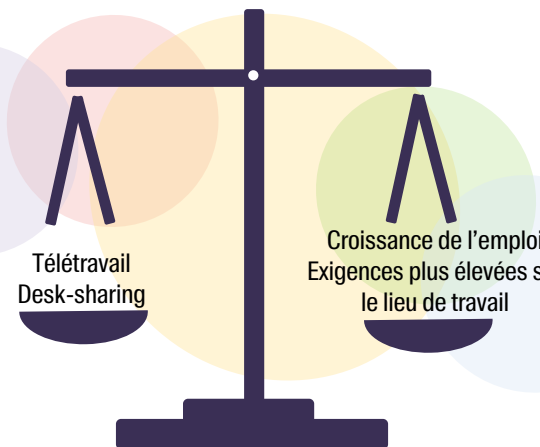
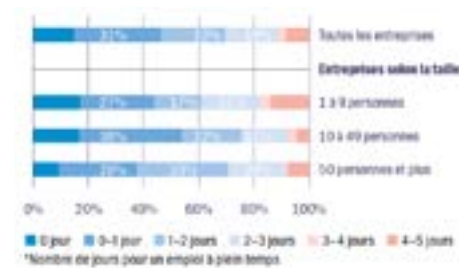
- +46% des entreprises ont introduit le desksharing depuis 2020
- Le desksharing renforce le télétravail



Télétravail

- Le télétravail est venu pour rester
- Utilisation majoritairement hybride

Source: Immo-Monitoring, Wüest Partner



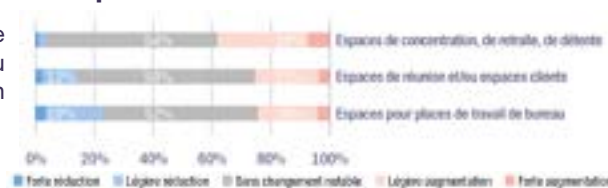
Croissance de l'emploi

- +2.2% pour les emplois de bureau en 2021
- 47% d'offres d'emploi supplémentaires par rapport au 1er trim. 2021 (selon Adecco Job Index)



Des exigences croissantes envers l'espace de travail

Les espaces où l'on peut se rencontrer, échanger et contribuer au bien-être des travailleurs gagnent en importance.



En fonction de l'activité de construction des années à venir, le **marché des bureaux devrait rester stable.**

Synthèse

Évolution de la consommation de surface par employé

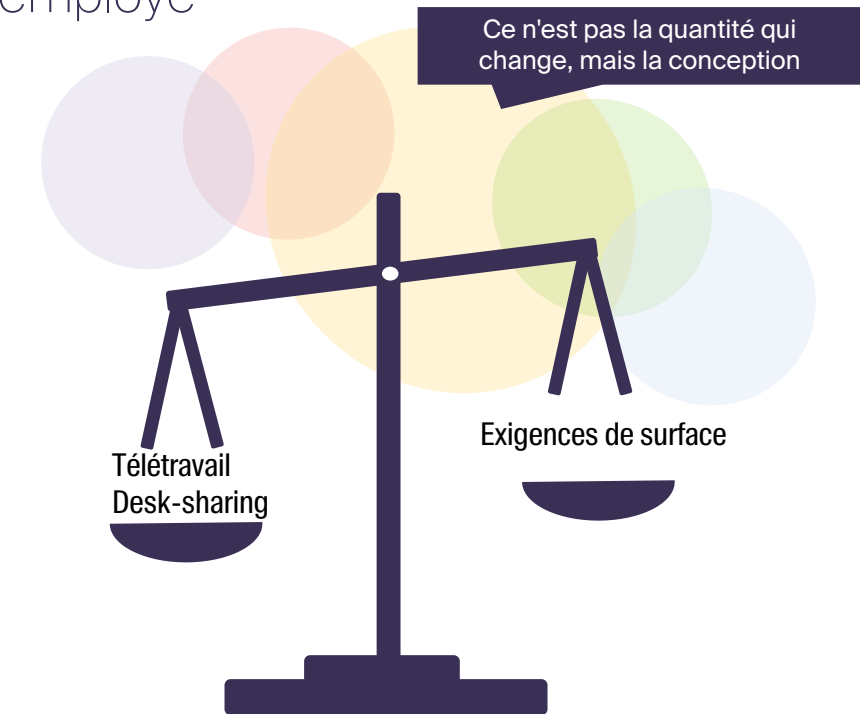
La pandémie a agi comme un catalyseur d'une tendance déjà en cours vers une **plus grande flexibilité spatiale** grâce à une meilleure utilisation des plateformes d'échange numériques.

Néanmoins, **l'espace reste un facteur central**, tant pour la capacité d'innovation des entreprises que pour les travailleurs, qui souhaitent un lieu de travail attractif où ils peuvent échanger. Dans les **entreprises à forte intensité de connaissances, l'innovation est un élément central** et il est donc important pour les entreprises que les employés viennent au bureau. Une réduction du nombre de postes de travail disponibles par le biais du partage de bureau peut avoir un effet négatif sur la disponibilité des employés, c'est pourquoi il est important d'avoir des postes de travail qui soient adaptés aux besoins des employés.

Même si le potentiel du télétravail n'est pas encore totalement exploité, les économies d'espace réalisées grâce au télétravail et au desk-sharing se maintiennent au niveau des exigences croissantes en matière d'infrastructures de travail (espaces de concertation, d'isolement, de détente). **Le besoin en surface par employé ne devrait donc diminuer que légèrement - c'est plutôt l'aménagement de l'espace au sein du bureau qui devrait évoluer à l'avenir.**



Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises



Tendance de l'évolution de la consommation d'espace par employé
Une légère hausse de l'efficacité de la consommation d'espace



Tendances à l'échelle suisse : études Développements dans l'agglomération Lausanne-Morges : interviews d'experts Synthèse

LAUSANNE RÉGION

Tendances du marché des bureaux dans l'agglomération Lausanne-Morges

Entretiens avec des acteurs du secteur – Vers plus de flexibilité

Afin de mieux comprendre le marché des bureaux dans l'agglomération Lausanne-Morges et les dynamiques observées depuis la pandémie, des experts en gestion d'actifs et de portefeuilles et en commercialisation de plusieurs institutions (CFF Immobilier SA, Credit Suisse Asset Management SA, Patrimonium Asset Management SA, Procimmo SA, Realstone SA, Swiss Life Asset Management SA, UBS Fund Management SA, Zürcher Kantonalbank SA) ont été consultés par des investisseurs institutionnels. Les conclusions suivantes ont pu être tirées de ces entretiens :

- Les **négociations contractuelles durent beaucoup plus longtemps** qu'auparavant – en conséquence, la **durée de vacance** a légèrement augmenté. Dans le centre, la durée de vacance varie entre 4 mois et 9 mois, tandis qu'elle est supérieure à 9 mois dans les emplacements périphériques. Les petites surfaces se louent beaucoup plus rapidement (3-4 mois) que les grandes surfaces (au moins 1 an). On observe également des durées de **contrat plus courtes** : les entreprises ne veulent plus s'engager trop longtemps. Les "early breaks" sont devenus très courants.
- **Plug-and-Play** : une fois le contrat signé, les locataires souhaitent emménager immédiatement et ne pas perdre de temps avec les travaux d'aménagement. Les surfaces ne se louent presque plus à l'état brut. En outre, on attend de plus en plus du bailleur qu'il **participe à l'aménagement** des surfaces.



Des délais de négociation plus longs, des baux plus courts et un emménagement immédiat au sein d'un bureau plug-and-play.

Source: <https://www.flaticon.com>



Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

25



Tendances du marché des bureaux dans l'agglomération Lausanne-Morges

Entretiens avec des acteurs du secteur – Vers plus de flexibilité

- **La demande et les loyers pour des surfaces de bureau sont restés stables dans les lieux centraux.** Les locataires sont cependant beaucoup mieux informés, le rapport qualité/prix doit donc être correct. Les incitations sont plus fréquentes qu'avant la crise sanitaire (période de franchise de loyer, participation du bailleur à l'aménagement).
- **Des efforts sont faits pour optimiser et donc une réduction de la taille des surfaces demandées.** Les grandes surfaces de bureau continues sont attrayantes lorsqu'elles peuvent être divisées de **manière flexible en différentes unités**, offrant ainsi au locataire la possibilité d'agrandir / de réduire facilement les surfaces. Les **petites surfaces de bureau (80 à 200 m2)** sont actuellement les plus demandées. La demande pour les bureaux de **taille moyenne (200 à 500m2)** est décrite comme modérée à bonne. Une demande partielle pour de **grandes surfaces de bureau (plus de 1 000 ou 4 000m2)** a également été observée dans la région lausannoise. Il est important que ces surfaces soient contiguës. La demande concerne principalement des bureaux en open space.
- **Le besoin d'espace par employé reste plus ou moins stable.** Depuis la pandémie, la tendance est à la réduction de surfaces louées, alors que **la culture de l'espace de travail reste traditionnelle**. En Suisse romande notamment, le partage de bureau n'est pas encore très répandu. De plus, il faut prévoir plus de place pour les espaces communs, ce qui fait que la surface par employé n'a guère changé ces dernières années.



Les petits bureaux sont plus faciles à louer. Les bailleurs doivent faire preuve d'une flexibilité plus importante : les locaux doivent être réduits et agrandis selon les besoins. Les petites surfaces de bureau se louent plus facilement, mais doivent souvent être agrandies à nouveau.

Source: Flat Icon



Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

Tendances du marché des bureaux dans l'agglomération Lausanne-Morges

Entretiens avec des acteurs du secteur – Importance de la centralité et de la qualité des espaces

- **Critères de localisation :**
 1. **L'accessibilité (proximité de l'arrêt et fréquence de passage) par les transports publics** est le critère le plus important. Dans les sites périphériques, les places de **stationnement** sont également importantes : on observe ici une tendance au partage et donc plutôt une diminution du nombre de places de parking.
 2. **L'offre gastronomique** (restaurants / take-aways) et de magasins à proximité immédiate a été citée comme un critère important.
- **Place-Making:** les exigences qualitatives sont élevées (technologie, qualité de l'infrastructure, etc.), mais les espaces communs ont également gagné en importance. Il existe une plus grande volonté de **partager** certaines infrastructures (cafétéria, salles de réunion, etc.), en particulier lorsque la pression sur les prix est plus forte ou lorsqu'il s'agit de petits bureaux (jusqu'à 100m2). De plus, les petits coins pour pouvoir passer des appels privés sont de plus en plus demandés dans les grands bureaux. Il est important de **créer un lieu d'animation**, en particulier lorsque les bureaux sont plutôt périphériques et ont un environnement moins actif : une combinaison d'accueil, de co-working (synergies avec les locaux et animation), d'offre de restauration et d'autres services (crèches, services, etc.) ont été identifiés comme des mesures efficaces pour améliorer l'attractivité des bureaux.
- **Clusters:** pour les grands immeubles, les clusters d'utilisation constituent un avantage majeur.



Un emplacement bien desservi et animé est central pour la location. Cela peut être dû à sa situation centrale ou à la création d'un microcosme. La proximité avec des secteurs d'activités connexes est également considérée comme un facteur positif.

Source: Flat Icon

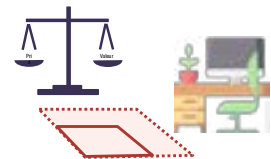


Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises



Synthèse

Facteurs à prendre en compte pour la localisation de nouveaux bureaux



Besoin de **grands (nouveaux) plateaux de bureau** de haute qualité, pouvant être divisés de manière **flexible en différentes unités**.



Offrir des espaces pour des **utilisations intermédiaires** : proposer des espaces de transition de type **plug-and-play** qui peuvent être utilisés comme **solution intermédiaire** pendant les travaux d'aménagement intérieur.



Les surfaces doivent notamment être bien desservies par les **transports publics** (proximité de l'arrêt, fréquence), par une **grande offre de gastronomie** dans les environs ou dans le microcosme et également être proches de secteurs apparentés (cluster).

L'accessibilité par les transports publics est le critère le plus important, vient ensuite la disponibilité de grandes surfaces. Le « place-making » peut être façonné au sein des projets.

Source: Flat Icon

Tendances à l'échelle suisse : études
Développements dans l'agglomération Lausanne-Morges :
interviews d'experts
Synthèse



Synthèse

Les bureaux restent des lieux de rencontres importants dans le monde du travail de demain



La **proximité géographique** et les **échanges informels** sur place restent des facteurs **importants**. L'échange direct est **particulièrement important pour les entreprises à forte intensité de connaissances et d'innovation**, ce qui ne permet de réduire la surface que de manière limitée.



L'importance d'une bonne accessibilité a augmenté : **l'accessibilité par les transports publics** est très importante, en particulier dans les zones centrales. La voiture reste importante surtout dans les zones rurales.



Un **environnement animé** est important : la proximité des **commerces et des restaurants** est un critère d'implantation important pour les entreprises.

Pour que le bureau reste compétitif par rapport aux avantages du télétravail, il convient de mettre l'accent sur la **qualité de l'aménagement** des locaux afin de motiver les employés à venir au bureau. Par ailleurs, les surfaces se louent de plus en plus difficilement en état brut - la demande de surfaces plug-and-play a augmenté.



Les nouveaux modèles de travail (télétravail, desksharing) permettent **d'économiser un peu de surface par employé**. La **demande** globale de surfaces de bureau devrait toutefois rester relativement **stable** en raison des exigences croissantes en matière de surfaces supplémentaires (espace de bien-être, réunion, etc.) et de l'évolution positive de l'emploi.

2. Stabilisation de l'hypothèse



Hypothèse

Prévision de l'évolution des emplois

Secteurs fortement représentés

Surfaces nécessaires

Mise en perspective - exemples d'autres villes

Grandes tendances identifiées

Diagnostic SRGZA agglomération PALM



Observable depuis les 20 dernières années :

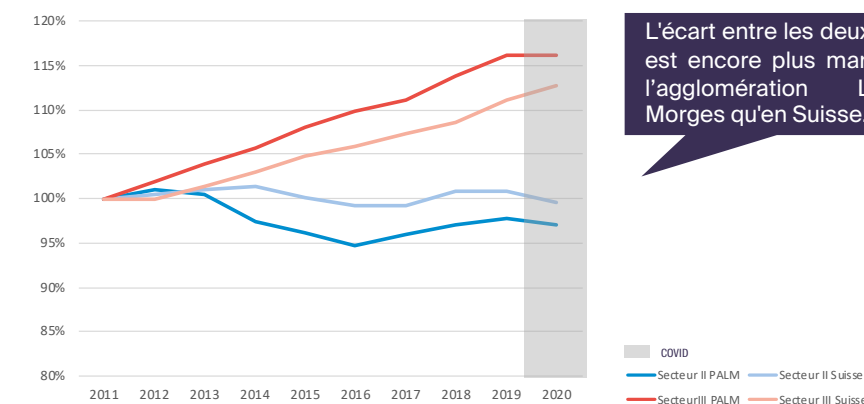
- Tertiarisation des emplois
- Secteur secondaire en perte de vitesse sauf pour la construction
- Perte d'un tissu d'activités secondaires
- Absence de conditions d'accueil pour des activités productives (nouveaux emplois et relocalisations)



Enjeux :

- Création des conditions d'accueil pour les activités secondaires (industrie et artisanat), au vu de la perte d'emploi
- Maintien et développement d'un tissu diversifié d'activités
- Réduction de la pression du secteur tertiaire
- Accompagnement des phénomènes de relocalisation à l'intérieur de l'agglomération Lausanne-Morges

Développement des secteurs secondaire et tertiaire dans l'agglomération Lausanne-Morges au cours des 10 dernières années



Source: SRGZA, Rapport V1 état 1^{er} sept. 2022, agglomération PALM, OFS Statent, Wüest Partner

Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises



Champs d'actions :

- Croissance prévisible des emplois
- Mobilisation des réserves et densification du bâti
- Bilan théorique des réserves



Hypothèse

Le rapport de projet de 3e génération de l’agglomération Lausanne-Morges (PALM 2016), signé par l’ensemble des partenaires, confirme que l’agglomération joue un rôle moteur pour l’économie du Canton. Dans le but de conserver ce rôle de premier plan, PALM 2016 identifie les enjeux suivants en matière d'emploi :

- maintien de l’**attractivité économique** de l’agglomération Lausanne-Morges ;
- création d’un potentiel d’accueil pour des emplois secondaires et tertiaires afin de maintenir un **taux de 0.6 emploi par habitant** à l’intérieur du périmètre «compact».

Le PALM 2016 identifie un objectif d'accueil de 45'000 à 50'000 ETP supplémentaires au sein de l'agglomération entre 2015 et 2030. Ces chiffres ont été actualisés et affinés par la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) du PALM qui s'appuie sur un scénario de 54'000 EPT supplémentaires entre 2020 et 2040. Dans cette étude, l’hypothèse de la SRGZA PALM est reprise.

Pour la conversion entre le nombre de personnes employées et les postes à temps plein, on prend le rapport entre les deux dans les 5 dernières années (employés / ETP) :

Ratio ETP / Employé agglomération Lausanne-Morges

PALM	Secteur I,II, III	Secteur I	Secteur II	Secteur III
2015	125%	140%	108%	128%
2016	125%	140%	108%	128%
2017	125%	142%	108%	128%
2018	124%	145%	107%	126%
2019	124%	144%	107%	126%
2020	123%	145%	108%	125%
Moyenne	124%	143%	108%	127%

Ratio ETP / Employé Suisse

Suisse	Secteur I,II, III	Secteur I	Secteur II	Secteur III
2015	129%	154%	110%	134%
2016	129%	154%	110%	134%
2017	129%	153%	110%	135%
2018	128%	152%	109%	134%
2019	129%	152%	110%	134%
2020	128%	155%	110%	134%
Moyenne	129%	153%	110%	134%

Source: OFS Statent, Wüest Partner
wüestpartner

Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

Hypothèse

Prévision de l'évolution des emplois

Secteurs fortement représentés

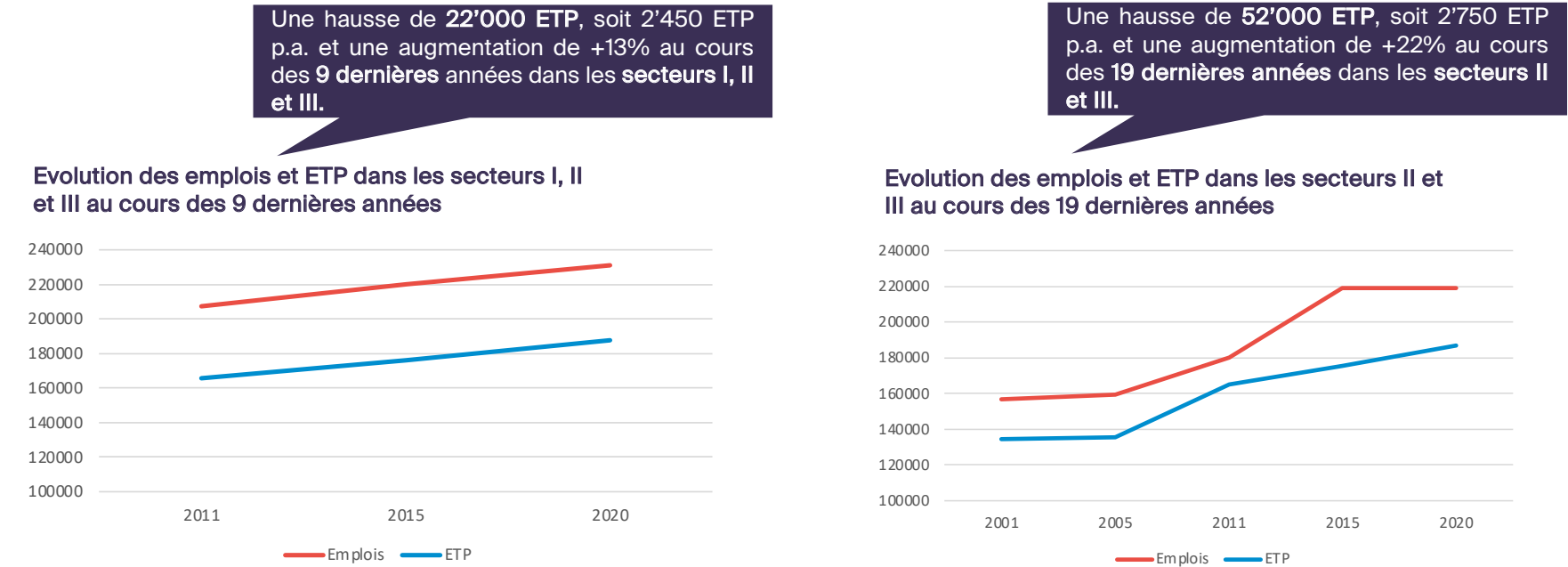
Surfaces nécessaires

Mise en perspective - exemples d'autres villes



Rétrospective

Évolution des postes de travail au cours des dernières années



Source: OFS STATENT, Wüest Partner



Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

Evolution de l'emploi (approche 1)

Extrapolation de l'évolution de l'emploi

D'ici 2040, **50'000 nouveaux ETP** sont attendus dans l'agglomération Lausanne-Morges. Ce qui est légèrement inférieur à l'hypothèse de la SRGZA agglomération PALM de 54 000 ETP.

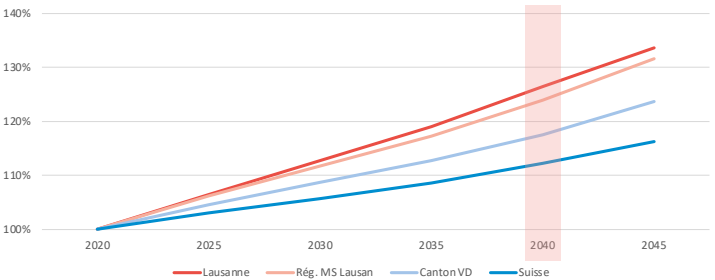
Prévision de l'évolution du nombre d'emplois
Nombres absolus, emplois totaux (secteurs I, II, III)

	Lausanne	PALM	Canton VD	Suisse
2020	126 996	232 440	460 789	5 299 449
2025	135 263	247 571	482 104	5 461 512
2030	143 208	262 113	501 015	5 603 701
2035	151 232	276 799	519 427	5 755 204
2040	160 557	293 866	541 668	5 950 817
2045	169 650	310 509	570 284	6 159 668

Augmentation du nombre d'emplois
Nombres absolus, emplois totaux (secteurs I, II, III)

	Lausanne	PALM	Canton VD	Suisse
2020	0	0	0	0
2025	8 267	15 131	21 315	162 063
2030	16 212	29 673	40 226	304 252
2035	24 236	44 359	58 638	455 755
2040	33 561	61 426	80 879	651 368
2045	42 654	78 069	109 495	860 219

Prévision de l'évolution du nombre d'employés pour les 30 prochaines années (indexée) dans les secteurs I, II et III



Source: OFS STATENT, prévision de Wüest Partner



Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

Prévision de l'évolution cumulée du nombre d'employés pour l'agglomération Lausanne-Morges

Nombre absolu pour l'emploi total (secteur I, II, III) et les ETP (taux de 124% des emplois)

	Emplois	ETP	Augmentation Emplois	Augmentation ETP
2020	232 440	187 452	0	0
2025	247 571	199 654	15 131	12 202
2030	262 113	211 381	29 673	23 930
2035	276 799	223 225	44 359	35 773
2040	293 866	236 989	61 426	49 537
2045	310 509	250 411	78 069	62 959

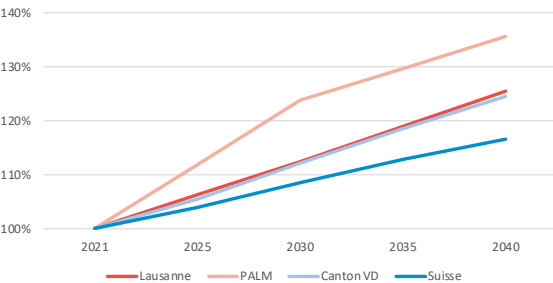
Source: OFS STATENT, Prévision de l'emploi de Wüest Partner



Evolution de l'emploi (approche 2)

Extrapolation de l'évolution de l'emploi sur la base de l'évolution démographique

Prévision de l'évolution du nombre d'employés pour les 30 prochaines années (indexée)



Prévision de l'évolution du nombre d'habitants
Nombres absolus

	Lausanne	PALM	Canton VD	Suisse
2021	140 619	319 495	847 552	8 880 508
2025	149 395	354 452	893 999	9 227 540
2030	158 171	389 409	950 812	9 638 147
2035	167 344	408 122	1 005 019	10 015 343
2040	176 517	426 834	1 055 633	10 355 489

Source: OFS STATPOP, prévision de Wüest Partner



Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

Sur la base de la **croissance démographique** prévue et avec un objectif de **0,6 emploi par habitant**, on peut s'attendre à ce que **52'000 nouveaux postes ETP** (secteurs I, II, III) soient créés dans l'agglomération Lausanne-Morges entre 2021 et 2040 – ce qui correspond au scénario de la SRGZA PALM de 54'000 nouveaux ETP entre 2020 et 2040.

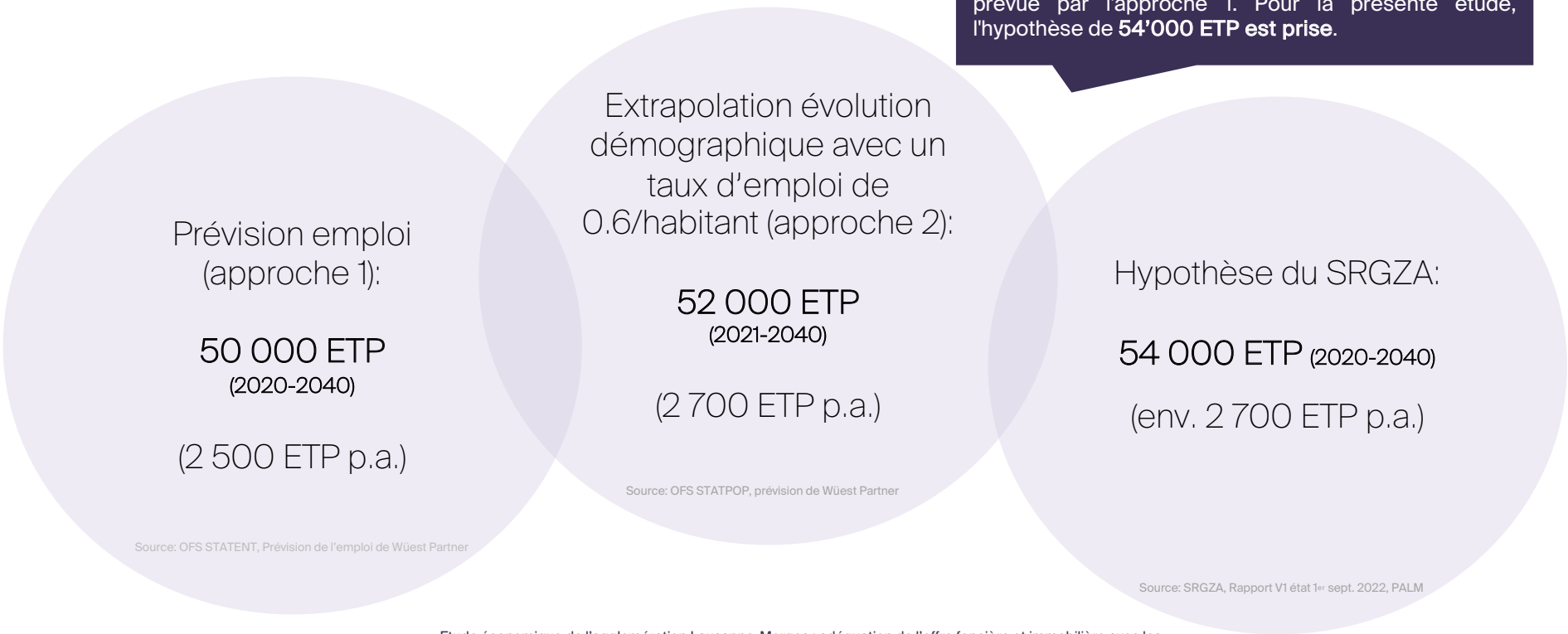
Prévision de l'évolution cumulée du nombre d'employés pour l'agglomération Lausanne-Morges

Nombres absolus, emplois avec un taux de 0,6 par rapport à la population, ETP avec un taux de conversion de 124% par rapport aux emplois

	Emplois	ETP	Nouveaux emplois	Nouveaux ETP
2021	191 697	154 594	0	0
2025	212 671	171 509	20 974	16 915
2030	233 645	188 424	41 948	33 829
2035	244 873	197 478	53 176	42 884
2040	256 100	206 533	64 403	51 938

Stabiliser l'hypothèse

L'hypothèse de base est maintenue



L'extrapolation de l'évolution démographique (2021-2040) correspond à l'hypothèse de la SRGZA (2020-2040), ce qui est légèrement supérieur à la croissance prévue par l'approche 1. Pour la présente étude, l'hypothèse de **54'000 ETP est prise**.



Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises



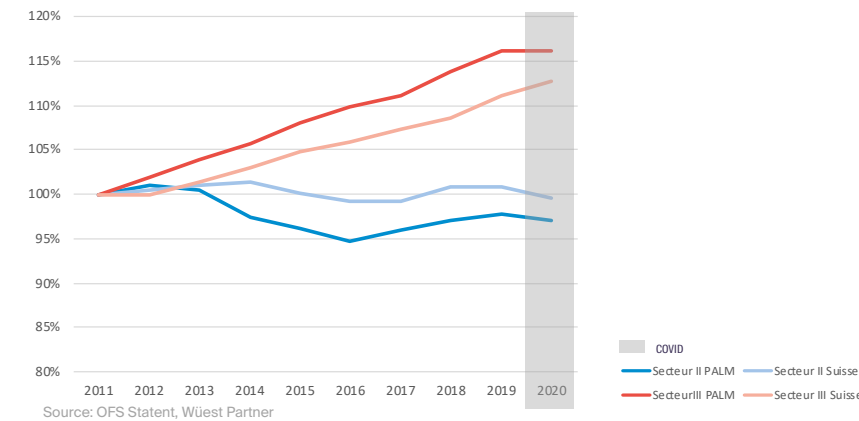
Stabiliser l'hypothèse

Part des ETP dans le secteur tertiaire

Part ETP en 2020 (%)

Secteur	PALM	Suisse
Total secteur 1 (NOGA 01 à 03)	0.3%	2.5%
Total secteur 2 (NOGA 05 à 43)	12.6%	23.9%
Total secteur 3 (NOGA 45 à 96)	87.1%	73.6%
Activités urbaines denses (NOGA 58 à 84)	36.8%	29.0%

Développement des secteurs secondaires et tertiaires dans l'agglomération Lausanne-Morges au cours des 10 dernières années



La part des ETP dans le secteur tertiaire n'a cessé d'augmenter au cours des dernières années. Nous estimons que 88% des emplois créés le seront dans le secteur tertiaire. La part des ETP dans ce secteur augmentera donc de 0,2% à 87,3% jusqu'en 2040.



Hypothèse

Prévision de l'évolution des emplois

Secteurs fortement représentés

Surfaces nécessaires

Mise en perspective - exemples d'autres villes



Les codes NOGA selon les trois secteurs

Différents besoins en matière de bureau selon les trois catégories

NOGA réparti dans les trois secteurs

A	Agriculture, sylviculture et pêche
B	Industrie extractives
C	Industrie manufacturière
D	Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné
E	Production et distribution d'eau; assainissement, gestion des déchets et de pollution
F	Construction
G	Commerce: réparation d'automobiles et de motocycles
H	Transports et entreposage
I	Hébergement et restauration
J	Information et communication
K	Activités financières et d'assurance
L	Activités immobilières
M	Activités spécialisées, scientifiques et techniques
N	Activités de services administratifs et de soutien
O	Administration publique
P	Enseignement
Q	Santé humaine et action sociale
R	Arts, spectacles et activités récréatives
S	Autres activités de services
T	Activités des ménages en tant qu'employeurs, activités indifférenciées des ménages en tant que producteurs de biens et services pour usage propre
U	Activités extra-territoriales

Secteur I
Secteur II
Secteur III
Secteur III (Activités urbaines denses)

Source: SZRGA, codes NOGA



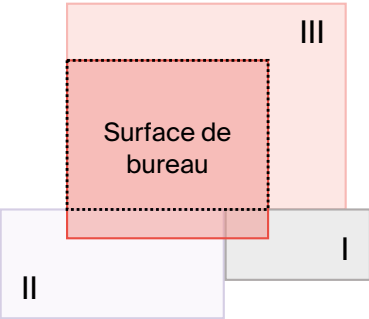
Les Codes NOGA (Nomenclature Générale des Activités économiques) permettent de classer les unités statistiques d'entreprises et d'établissements en fonction de leur activité économique et de les regrouper par groupe cohérent.

Les trois secteurs présentent un certain besoin d'espaces de bureau classiques. Alors que le besoin en surfaces de bureau classiques est limité dans le premier et le deuxième secteur, c'est **surtout dans le troisième secteur que les surfaces de bureau classiques sont les plus importantes**, bien qu'il y ait ici aussi des utilisations plus gourmandes en surfaces de laboratoire ou de vente.

Cette étude se concentre sur le secteur tertiaire et les surfaces de bureau classiques. C'est pourquoi les surfaces utilisées pour le calcul des **SBP bureau nécessaires** sont pondérées de manière à ne prendre en compte que les **surfaces de bureau effectives** (c'est-à-dire sans les surfaces de vente, les surfaces de stockage, etc.). Il s'agit de benchmarks qui permettent d'approcher la consommation effective de surface. Nous distinguons 2 catégories :

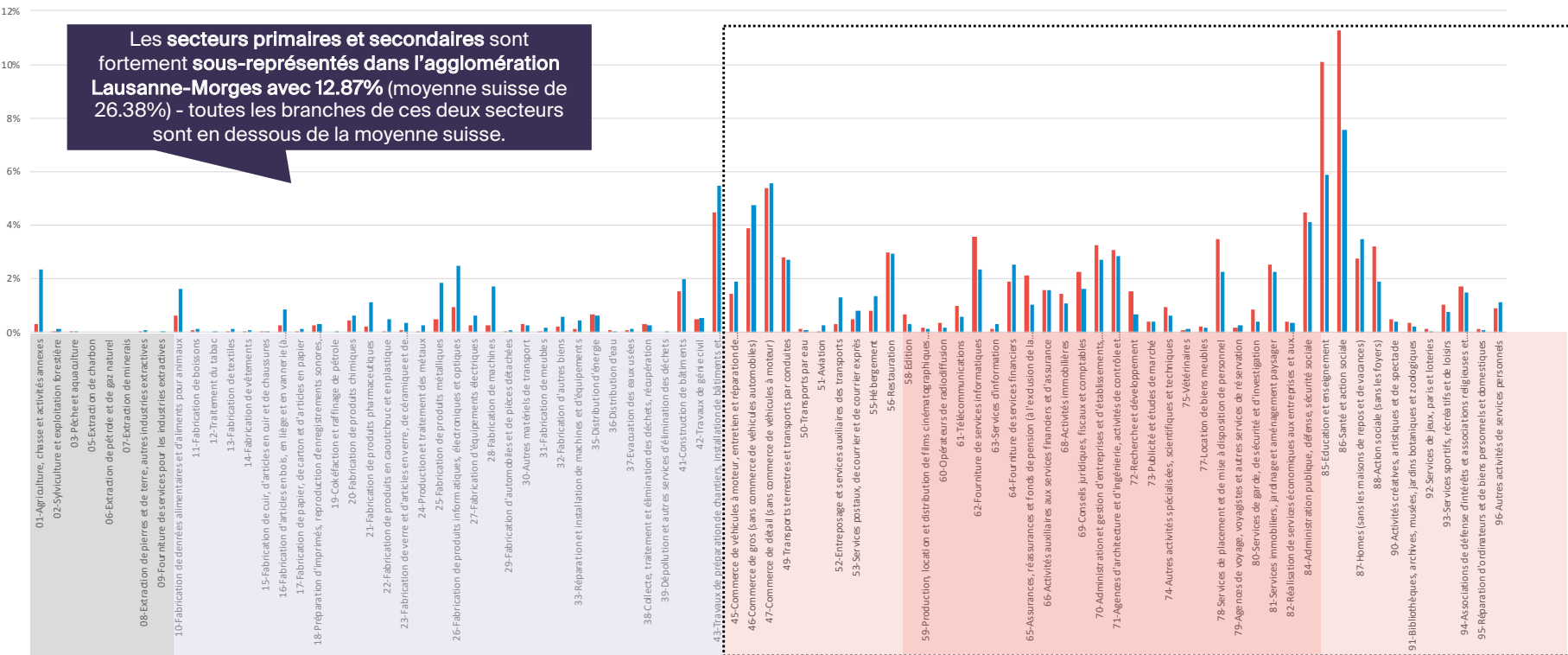
- **Secteur III** : comprend tous les ETP employés dans le secteur. Les surfaces sont pondérées en fonction des besoins effectifs en surfaces de bureau.
- **Activités urbaines denses** : comprend tous les ETP employés dans les catégories J-O de la NOGA. Les surfaces sont pondérées par les besoins effectifs en surfaces de bureau.

Les trois secteurs ont besoin de surfaces de bureau - mais les surfaces de bureau classiques se situent principalement dans le secteur tertiaire.



Hidden champions dans l'agglomération

Une comparaison des secteurs représentés en 2020



Source: OFS Statent, Wüest Partner



Suisse
Agglomération
Secteur I
Secteur II
Secteur III
Secteur III (Activités urbaines denses)

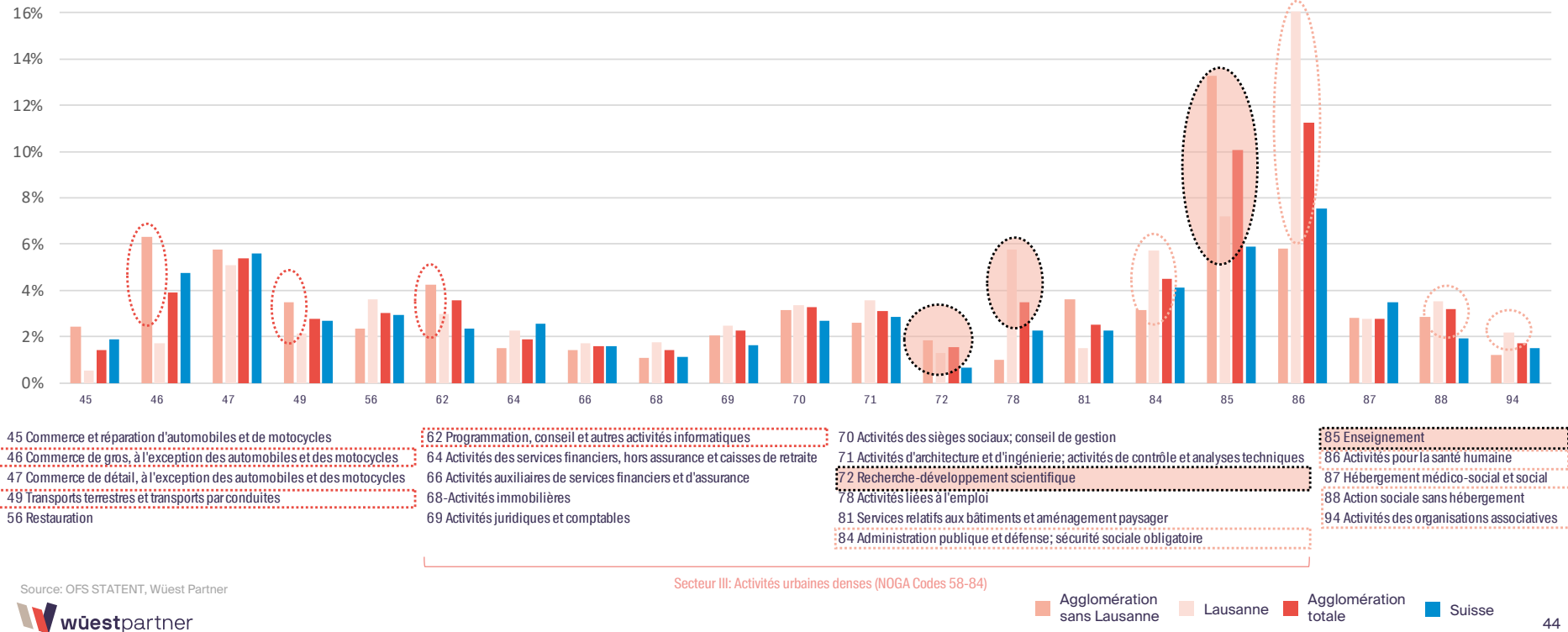


Secteurs prédominants dans l'agglomération

La dynamique à Lausanne et dans l'agglomération

Branches représentées dans le secteur tertiaire
Les branches à partir d'une part de 1% ont été prises en compte

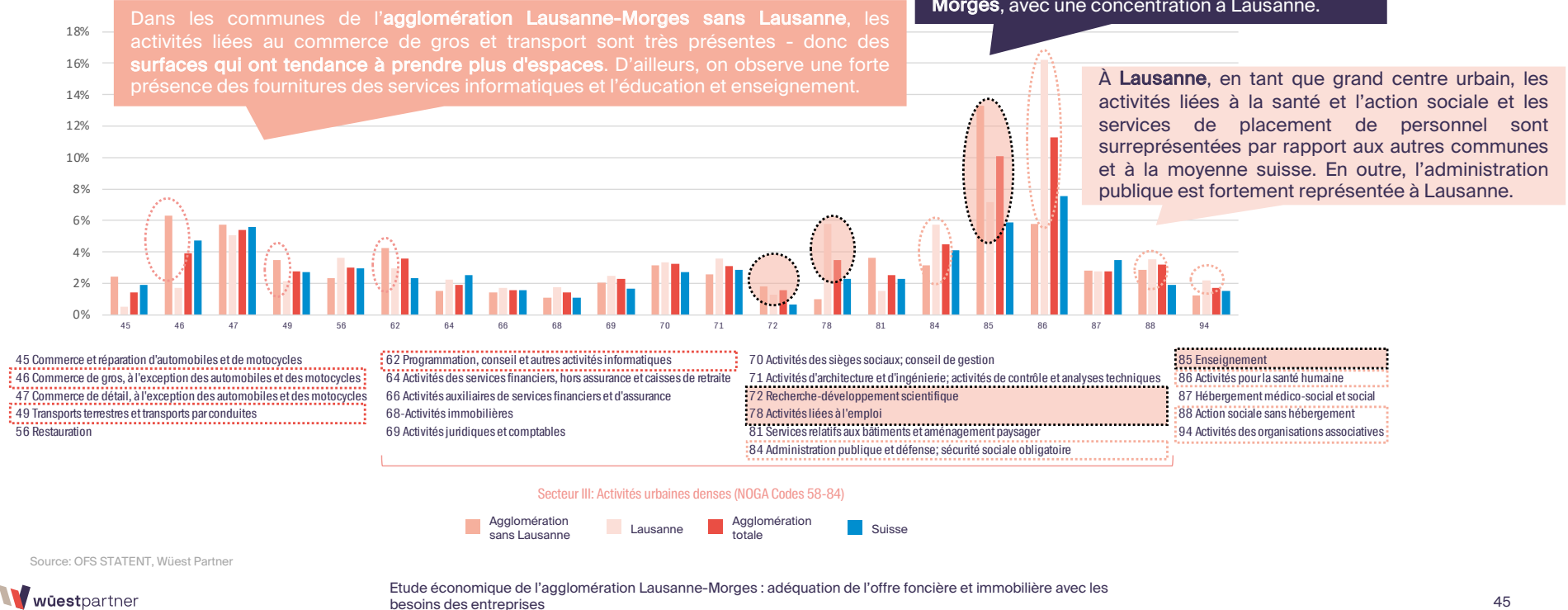
Avec 87,13% d'ETP dans le secteur tertiaire, l'agglomération Lausanne-Morges se situe nettement au-dessus de la moyenne suisse (73,63%).



Hidden champions dans l'agglomération

Un focus sur la dynamique entre Lausanne et l'agglomération

Branches représentées dans le secteur tertiaire
Les branches à partir d'une part de 1% ont été prises en compte



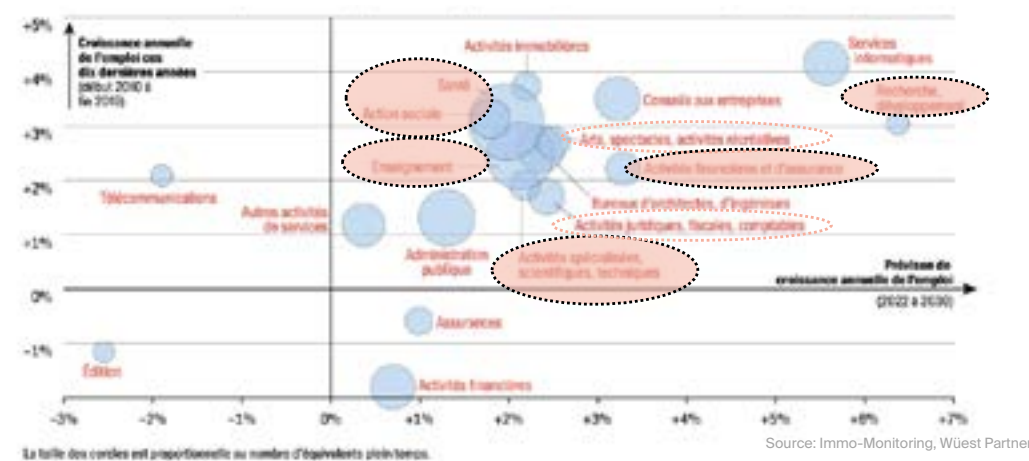


Contexte économique futur

Vers une croissance des emplois dans les secteurs clefs de l'agglomération

Suisse : Perspectives d'évolution des branches d'activités

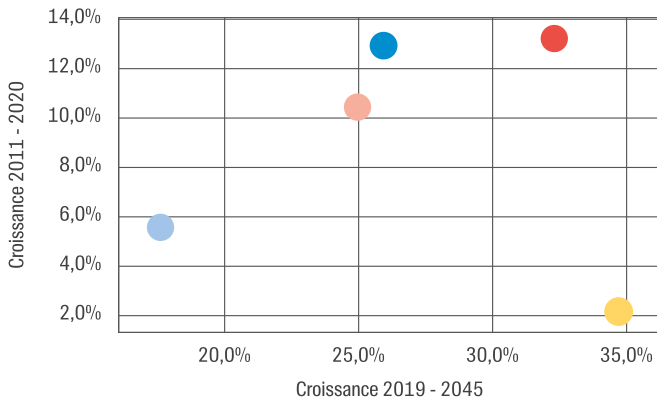
Comparaison passée (2010-2019) et future (2022-2030)



Les perspectives de croissance des emplois dans l'agglomération Lausanne-Morges sont positives, poussées par une tendance générale de croissance de **secteurs clefs comme la santé, les activités spécialisées/ scientifiques/ techniques et services de conseil**, fortement implantés sur le territoire. La **tendance des dernières années se poursuit donc à un niveau élevé** - seule Bâle affiche encore une croissance plus élevée pour les années à



Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises



- Rég. MS Lausanne
- Rég. MS Genève
- Rég. MS Bern
- Rég. MS Zurich
- Rég. MS Bâle

	Croissance 2011 - 2020	Croissance 2019 - 2045
Rég. MS Lausanne	13.2%	32.3%
Rég. MS Genève	10.4%	25.0%
Rég. MS Bern	5.6%	17.6%
Rég. MS Zurich	13.1%	26.6%
Rég. MS Bâle	2.2%	34.7%

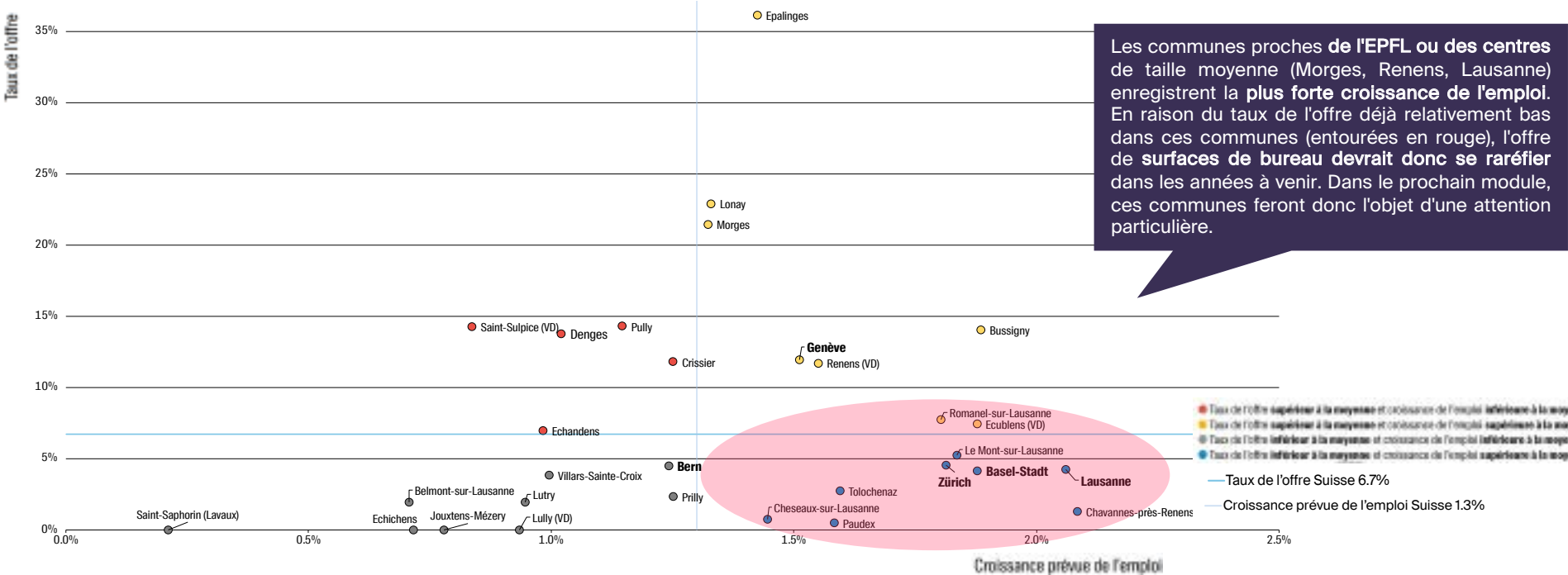
Source: OFS STATENT, STATPOP, Wüest Partner

Perspectives du marché

Une demande en bureau qui pourrait se renforcer autour des pôles économiques

Offre en surfaces de bureau et évolution de la demande, comparaison des communes de l'agglomération Lausanne-Morges et de 4 grandes villes de Suisse

Offre en surface de bureau (entre le 4^e trimestre 2019 et le 3^e trimestre 2022) ; croissance prévue de l'emploi (2023-2027, croissance annuelle moyenne)



Les communes proches de l'EPFL ou des centres de taille moyenne (Morges, Renens, Lausanne) enregistrent la **plus forte croissance de l'emploi**. En raison du taux de l'offre déjà relativement bas dans ces communes (entourées en rouge), l'offre de **surfaces de bureau devrait donc se raréfier** dans les années à venir. Dans le prochain module, ces communes feront donc l'objet d'une attention particulière.



Source : Wüest Partner



Hypothèse

Prévision de l'évolution des emplois

Secteurs fortement représentés

Surfaces nécessaires

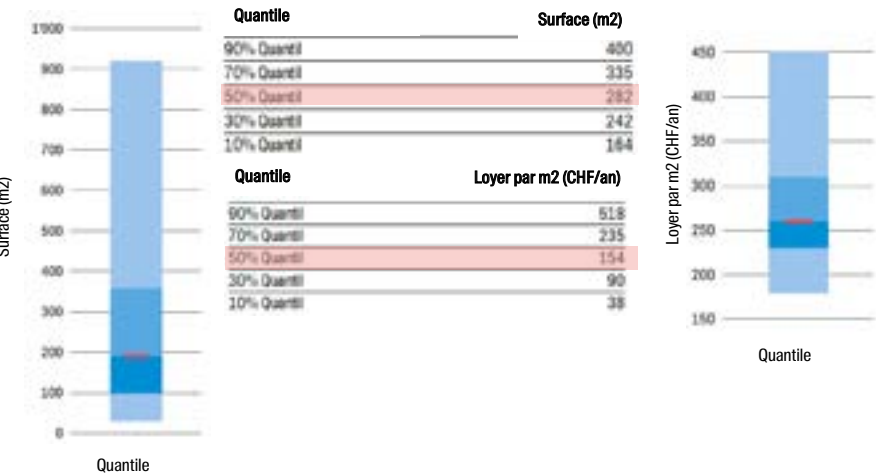
Mise en perspective - exemples d'autres villes

Surface moyenne des bureaux dans l'agglomération

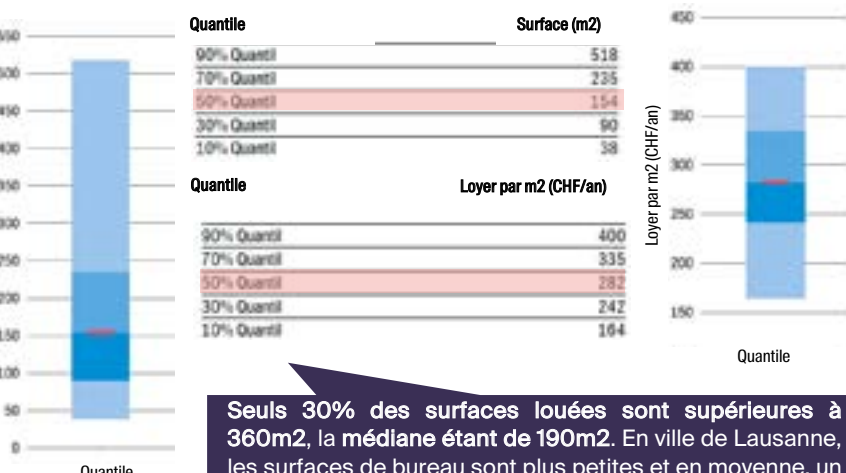
80% des surfaces de bureau ont une taille comprise entre 100m2 et 360m2

Les baux conclus permettent de juger la **situation actuelle des surfaces louées**, mais pas la demande. Le fait que la majorité des surfaces soient plutôt petites (entre 100 et 360m2 SBP) s'explique par le fait que la majorité des entreprises sont des petites entreprises. Pour le développement économique, il est toutefois important de pouvoir **proposer des surfaces plus grandes, qui peuvent être divisées en unités plus petites**.

Baux conclus de bureau dans l'agglomération Lausanne-Morges
Surfaces et loyers par m2, 2020-2022, n=518



Baux conclus de bureau dans la Ville de Lausanne
Surfaces et loyers par m2, 2020-2022, n=146



Seuls 30% des surfaces louées sont supérieures à 360m2, la médiane étant de 190m2. En ville de Lausanne, les surfaces de bureau sont plus petites et en moyenne, un peu plus chères que dans l'agglomération Lausanne-Morges.

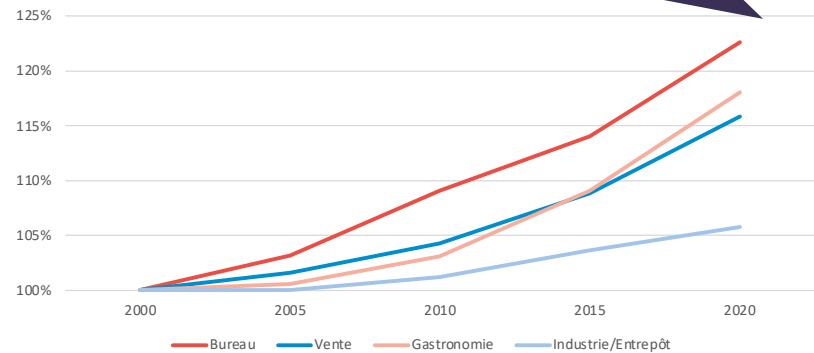


Rétrospective: évolution des surfaces

Une croissance de 23% au cours des 20 dernières années dans l'agglomération

Au cours des 20 dernières années, **611 000m2 de SBP de bureau (soit 30 500m2 p.a.)** ont été construits, ce qui correspond à une augmentation de 23%. De plus, ces 10 dernières années, on a construit plus qu'auparavant, soit une augmentation de 14% des surfaces.

L'augmentation des surfaces de bureau (+23% au total) entre 2000 et 2010 (+9%) a été moins forte que celle de 2010 à 2020 (+14%). Tous secteurs confondus, l'augmentation des surfaces de bureau a été la plus forte en proportion (%) et en valeur absolue (m2).



*Données basées sur un modèle de Wüest Partner qui pondère les données des assurances immobilières.

Surfaces absolues en m2*

	Bureau	Vente	Gastronomie	Industrie/ Entrepôt	Total
2000	2 700 149	1 070 363	390 233	4 611 760	8 772 505
2005	2 784 940	1 087 505	392 492	4 613 151	8 878 088
2010	2 946 082	1 115 886	402 189	4 668 589	9 132 746
2015	3 079 947	1 165 070	425 608	4 780 088	9 450 713
2020	3 311 037	1 240 267	460 707	4 879 532	9 891 543

Augmentation des surfaces par rapport à 2000, en m2

	Bureau	Vente	Gastronomie	Industrie/ Entrepôt	Total
2000	-	-	-	-	-
2005	84 791	17 142	2 259	1 391	105 583
2010	245 933	45 523	11 956	56 829	360 241
2015	379 798	94 707	35 375	168 328	678 208
2020	610 888	169 904	70 474	267 772	1 119 038

Augmentation des surfaces par rapport à 2000, en %

	Bureau	Vente	Gastronomie	Industrie/ Entrepôt	Total
2000	100%	100%	100%	100%	100%
2005	103%	102%	101%	100%	101%
2010	109%	104%	103%	101%	104%
2015	114%	109%	109%	104%	108%
2020	123%	116%	118%	106%	113%

Surfaces de bureau classiques (en majorité des activités urbaines denses)

Surfaces d'activités: La part des surfaces de bureau classiques est plus faible

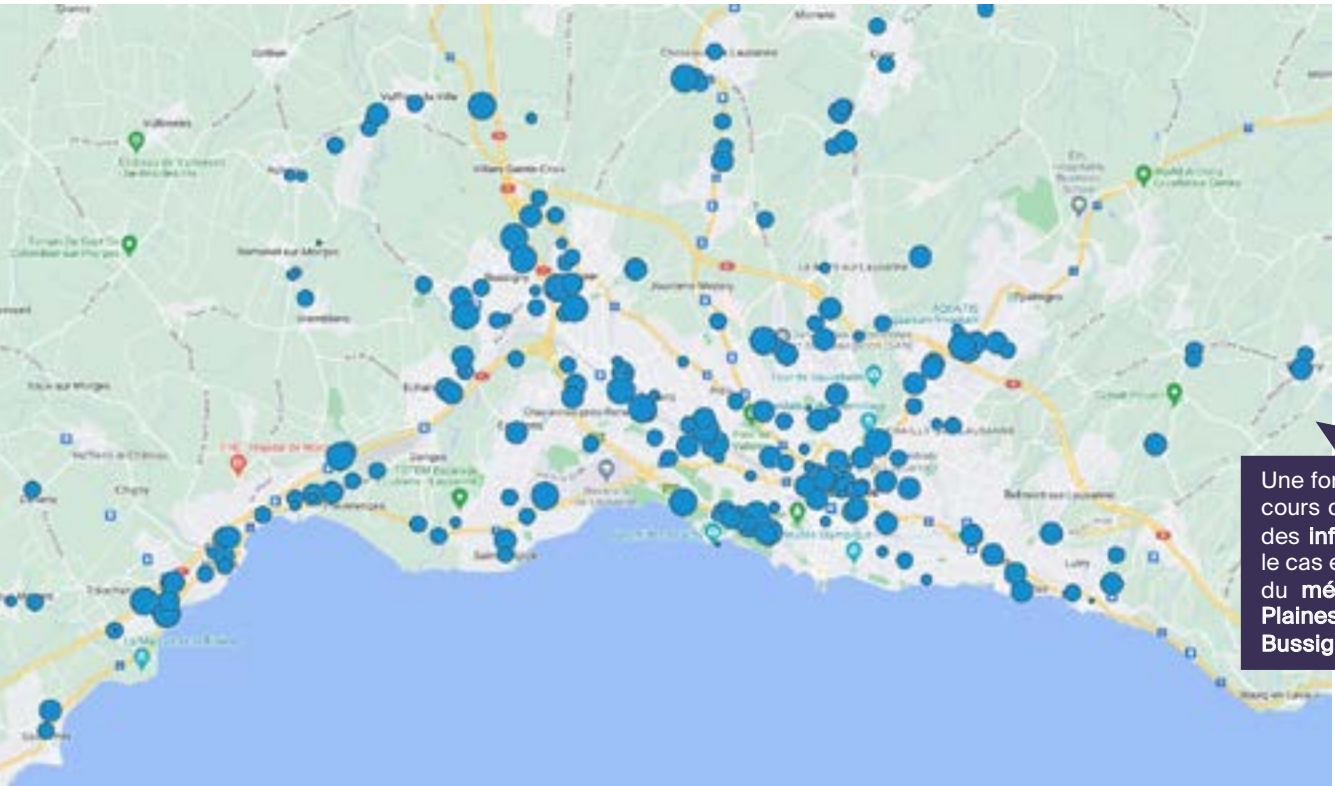
Secteur II et III (Industrie, entrepôt)

Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

Source: Assurances des bâtiments (extrapolation Wüest Partner)

Rétrospective: évolution des surfaces

Où a-t-on construit des bureaux et surfaces commerciales ces dernières 20 années ?



Bureaux, commerces

Une forte activité de construction a été observée au cours des 20 dernières années, notamment le long des **infrastructures de transport**. C'est notamment le cas entre **Renens et Lausanne**, mais aussi le long du **méto M2** en direction de Croisettes et des **Plaines-du-Loup**. Un autre cluster se trouve entre **Bussigny et Crissier** ainsi qu'à **Morges**.

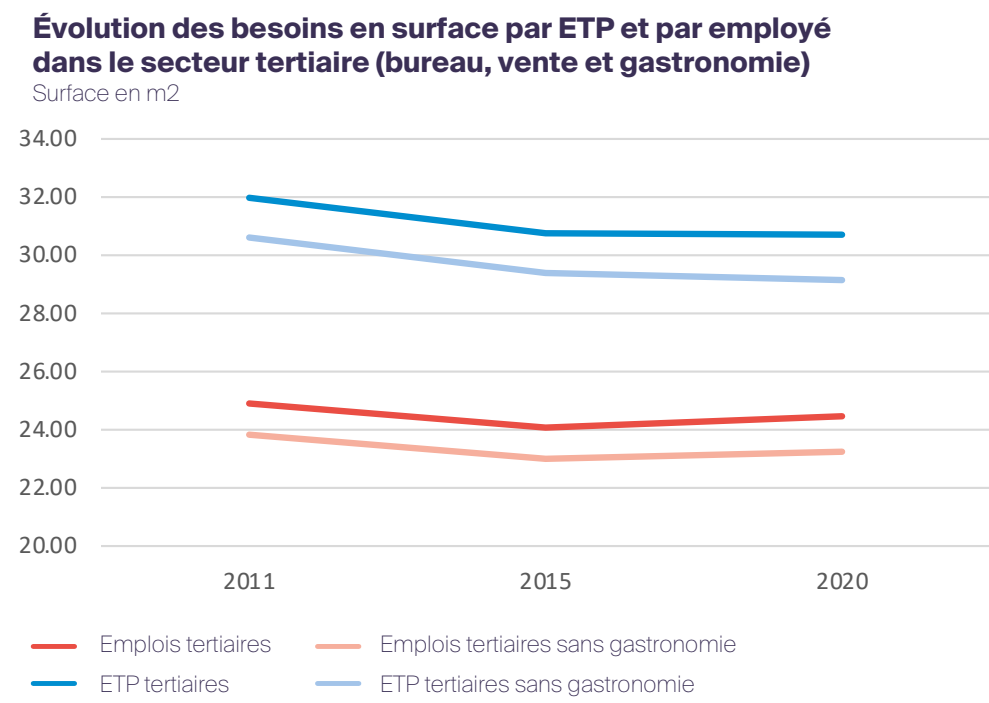
Source: Docu Media Schweiz GmbH, Wüest Partner, Carte: Google Maps

Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises



Evolution des surfaces dans l'agglomération

Une stabilisation de la surface nécessaire par employé dans l'agglomération



Alors que les besoins en **surface des ETP ont légèrement diminué** (30.7m2 en 2020, soit -0.6m2/ETP depuis 2011), on observe à nouveau une **augmentation du nombre de m2 par employé**, après une tendance à la baisse jusqu'en 2015 (24.5m2/employé en 2020, soit +0,4m2 par employé depuis 2015).

Demande de surfaces de bureau

Besoins présentés en trois scénarios pour 2030

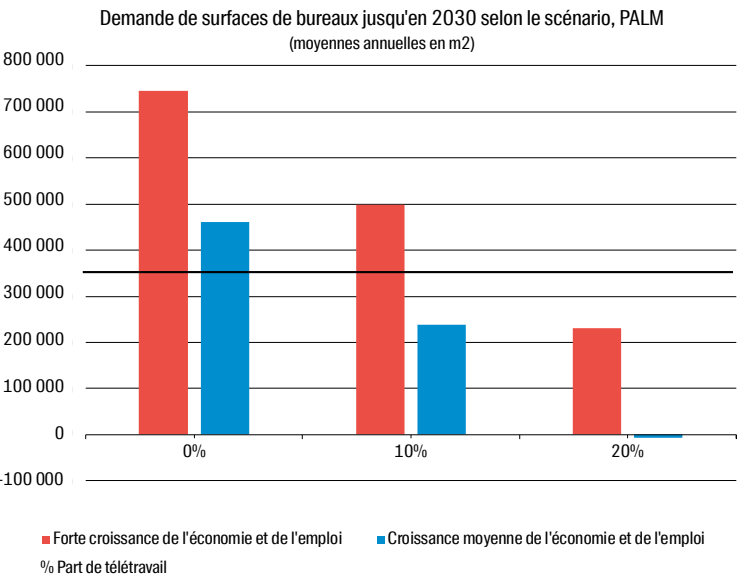
Afin de quantifier les besoins en surfaces de bureau jusqu'en 2030, Wüest Partner a développé un modèle de croissance. L'estimation des besoins futurs en surfaces de bureau se fonde sur différents facteurs d'influences qui déterminent l'impact sur le parc existant et sur la future croissance jusqu'en 2030, avec les paramètres suivants :

- **Le système global** : scénarios de croissance économique en Suisse.
- **La croissance de l'emploi par division économique** : croissance passée, croissance attendue, valeur ajoutée par habitant, taux de survie des entreprises, indicateur d'insolvabilité, indicateur de création d'entreprises, difficultés de recrutement, postes vacants, perspectives internationales de la branche
- **L'effet de surface** : taux de travail à domicile, part par département économique, facteur d'emploi à temps partiel, durée des contrats des surfaces de bureau

6 scénarios d'évolution des surfaces, en m2

Home Office	Croissance économique	
	Fort	Moyenne
0%	745 000	461 000
10%	498 000	238 000
20%	230 000	- 6 000

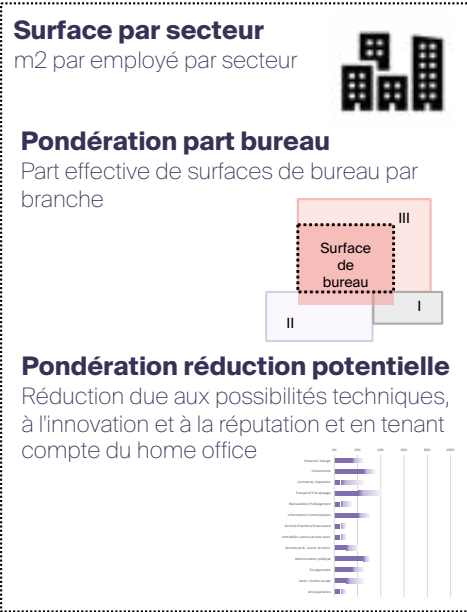
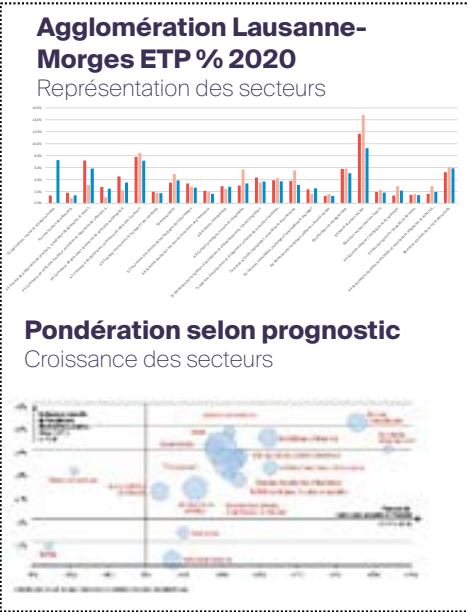
La demande en bureau dépend de l'évolution de l'économie et du développement du travail à domicile. En moyenne, la demande supplémentaire devrait se situer autour de 250 000m2 à 500 000m2, jusqu'en 2030.





Demande de surfaces de bureau

Besoins en surface pour les 20 prochaines années sur l'hypothèse de 54'000 nouveaux ETP

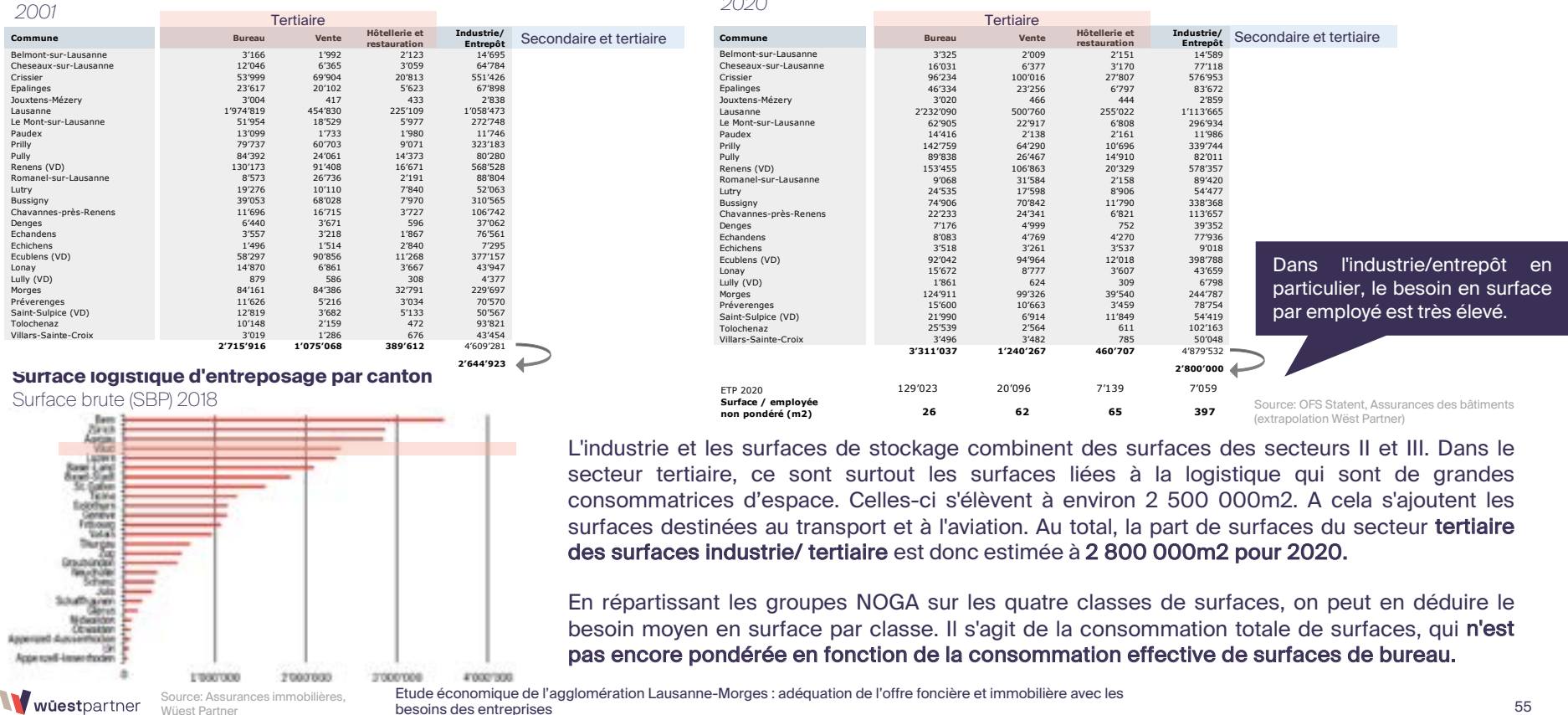


Répartition future par secteur
% avec lequel les branches seront représentées dans l'agglomération Lausanne-Morges à l'avenir

Surface bureau / employé
Surface de bureau effective par employé: 17.5 m2/ETP (surface pondéré)

Hypothèse de nouveaux ETP
47 500 ETP (secteur tertiaire)

Nouvelles surfaces:
830 000m2 SBP





Surface nécessaire: scénario «stratégie » de la SRGZA PALM

Pondération des surfaces en fonction des besoins des différents secteurs

Comme constaté précédemment, la surface par employé est particulièrement élevée dans la catégorie industrie / entrepôt (397m2/employé). Mais la consommation d'espace est également très élevée pour l'hôtellerie et les surfaces de vente (respectivement 62 et 65m2/employé). Une pondération de la part effective des surfaces de bureau aide à réduire la surface à la surface effective de bureau. Il faut également tenir compte de l'augmentation de l'efficacité de la consommation de surface (même si celle-ci est faible, comme l'ont montré les études). En fonction du secteur, la consommation de surface par employé varie entre 3m2 (dans les branches où la majorité des employés n'ont pas besoin d'un "espace de bureau classique", comme dans l'hôtellerie) et 24m2 (emplois de bureau classiques).

NOGA Codes	Hypothèse nouveaux ETP 2040	* Surface m2 / employé (non pondéré)	Surface non pondéré m2	Part bureau (%)	Potentiel réduction surface (%)	Surface bureau m2/ employé (pondérée)	Surface de bureau totale m2 (arrondies)
G. COMMERCE; RÉPARATION D'AUTOMOBILES ET DE MOTOCYCLES		62		5%			
H. TRANSPORTS ET ENTREPOSAGE	10 000	397	1 291 000	2%	4% à 7%	4.0	40 000
I. HÉBERGEMENT ET RESTAURATION		65		5%			
J. INFORMATION ET COMMUNICATION							
K. ACTIVITÉS FINANCIÈRES ET D'ASSURANCE							
L. ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES							
M. ACTIVITÉS SPÉCIALISÉES, SCIENTIFIQUES ET TECHNIQUES	20 000	26	515 000	50% à 100%	6 à 7%	22.5	450 000
N. ACTIVITÉS DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET DE SOUTIEN							
O. ADMINISTRATION PUBLIQUE							
P. ENSEIGNEMENT							
Q. SANTÉ HUMAINE ET ACTION SOCIALE	17 500	26	454 000	30% à 80%	4 à 7%	18.9	330 000
R. ARTS, SPECTACLES ET ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES							
S. AUTRES ACTIVITÉS DE SERVICES							
Total	47 500		2 260 000			17.5	830 000

- Le calcul de surface permet d'estimer la surface effective des bureaux dite « classique » (les grandes infrastructures telles que les hôpitaux, les bâtiments scolaires, etc. qui comprennent encore plus de surfaces de bureaux non classiques ne sont pas prises en compte dans le calcul).
- Le calcul a été effectué sur la base de la méthode expliquée à la page 54, en se basant sur le scénario « stratégie ». Ce scénario ne prend pas en compte l'évolution des emplois constatées entre 2005 et 2015 mais se base sur la répartition des emplois en 2015. En conséquence, il s'agit d'une estimation plutôt basse quant aux besoins probables en surfaces de bureaux:
- Sur-évaluation des ETP (et donc des surfaces) pour les activités des codes NOGA G-H-I
- Sous-évaluation des ETP (et donc des surfaces) pour les activités des codes NOGA J à O et de P à S
- Par conséquent, une sous-évaluation du total de 830'000 m2

Voir l'annexe 1.
wuestpartner

Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

Source: OFS Statent, Assurances des bâtiments (extrapolation West Partner)

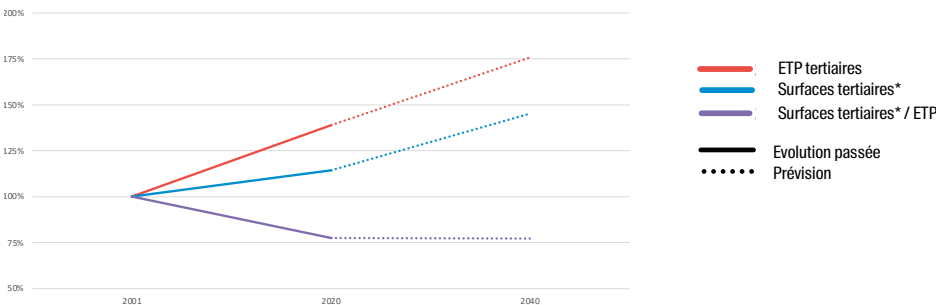
La pondération des surfaces permet de réduire la surface à la surface de bureau effectivement nécessaire par employé, en particulier pour les catégories NOGA G, H, I (commerce et logistique).

Demande de surfaces de bureau

Croissance des surfaces nécessaires dans le secteur tertiaire et de bureau

Evolution passée (2001-2020) et future (2020-2040)

Evolution des surfaces du secteur III, ETP et surface / ETP



Les dernières données indiquent que la consommation d'espace par employé se stabilise. Nous estimons qu'en 2040, la consommation d'espace par employé sera de **18m2/employé dans le secteur tertiaire** et de près de **24m2/employé dans les activités urbaines denses**.

Avec une augmentation de 47 500 employés dans le secteur tertiaire, dont 20 000 dans les secteurs faisant partie des activités urbaines denses, **une surface de bureau supplémentaire de 830 000m2 est nécessaire, dont 450 000 m2 pour les activités urbaines denses.**

	2001	2020	2040	Diff 2020-2040
Surfaces (m2)				
Surfaces tertiaires (m2) total *	6 826 000	7 812 000	10 071 000	2 259 000
Surfaces tertiaires (m2) bureau pondéré	**	3 018 000	3 848 000	830 000
Surfaces tertiaires (m2) activités urbaines denses	**	1 665 000	2 115 000	450 000
	-			
ETP				
ETP Secteur I, II, III	135 000	187 000	241 000	54 000
Part tertiaire	82.0%	87.1%	87.3%	0.2%
ETP tertiaire	110 700	163 300	210 800	47 500
Part ETP activités urbaines denses	**	36.8%	36.8%	0.1%
ETP activités urbaines denses	**	68 900	88 900	20 000
	-			
Surfaces/ETP				
Surfaces tertiaires total*/ ETP (m2)	62	47.8	47.8	-0.1
Surfaces tertiaires bureau/ ETP (m2)	**	18.5	18.3	-0.2
Surface bureau activités urbaines denses/ ETP (m2)	**	24.2	23.8	-0.4

*Surface SBP de bureau, vente et gastronomie et en partie infrastructure non pondéré
** Données non disponibles

wuestpartner

Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

Source: OFS Statent, Assurances des bâtiments (extrapolation West Partner)

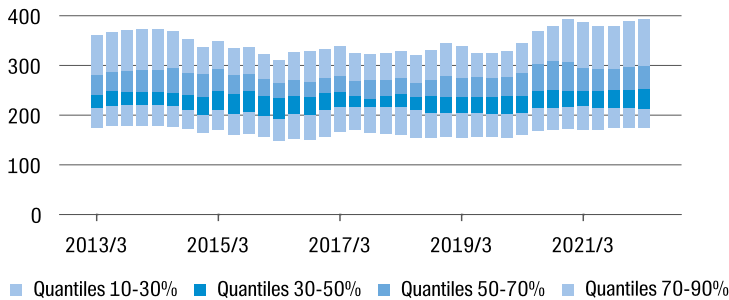


Hypothèse
Prévision de l'évolution des emplois
Secteurs fortement représentés
Surfaces nécessaires
Mise en perspective - exemples d'autres villes

Portrait de Bâle

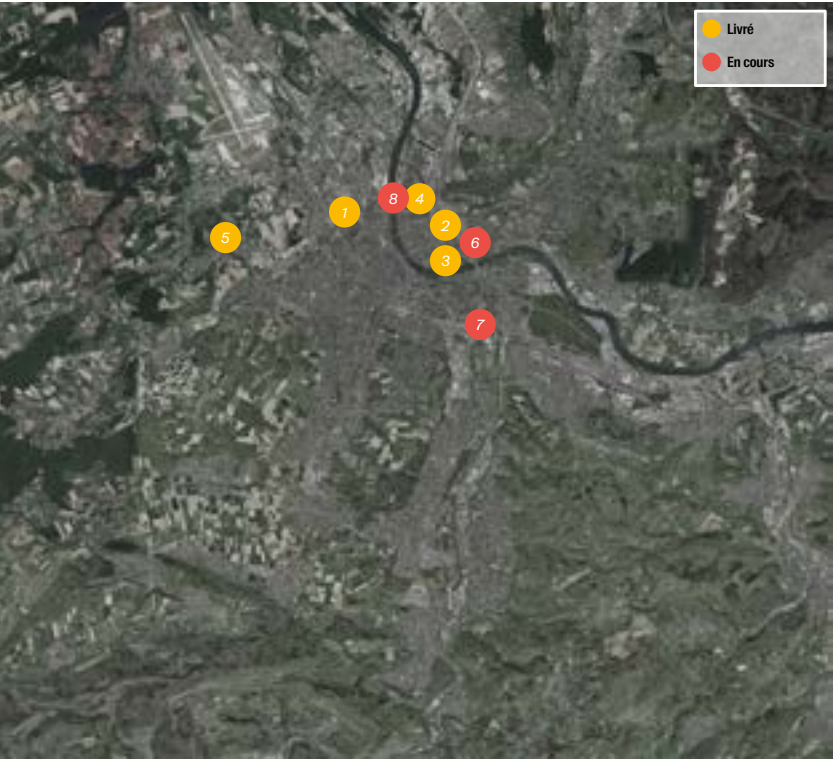
Aperçu du marché des bureaux

Evolution des prix de l'offre
En CHF/m2a, rég. Bâle



Projets marquants

- | | |
|-------------------|-------------------------------|
| 1 Werkarena | 5 Switzerland Innovation Park |
| 2 Erlenmatt | 6 Rosental Mitte |
| 3 Tours Roche | 7 Wolf Areal |
| 4 Campus Novartis | 8 Klybeck |



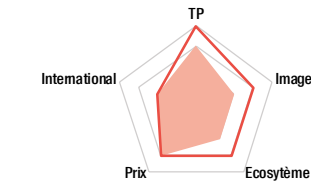


Portrait de Bâle

Fiches descriptives de développements sélectionnés*

Bureaux & activités uniquement

Novartis Campus



Facteurs de succès :

- Cluster d'activités
- Proximité de la gare et transports

Affectations :

- Surfaces tertiaires et de production

Surfaces* :

- 200 000 m2 SBP totale
- 245 000 m2 surface PPA

Branches d'activités :

- Life Sciences

Loyers bureau (annonces, y compris secteur alentours)

CHF 180/m2 p.a. — CHF 250/m2 p.a.

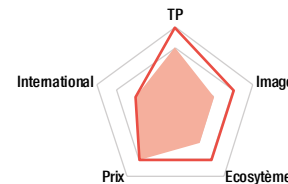


CUS 0.82

Source : Novartis

Mixte (logement)

Erlenmatt



Facteurs de succès :

- Mixité des activités
- Proximité de la gare

Affectations :

- Surfaces tertiaires, vente, résidentiel

Surfaces :

- 212 000 m2 SBP totale
- 85 000 m2 SBP de bureau
- 33 000 m2 SBP de commerces
- 190 000m2 surface PPA

Branches d'activités :

- Finance et assurances
- Information et communication
- Activités scientifiques et techniques
- Commerces de proximité

Loyers bureau (annonces, y compris secteur alentours)

CHF 210/m2 p.a. — CHF 260/m2 p.a.



CUS 1.12

Source : Stiftung Habitat



* Ensemble des hypothèses et des sources en annexe de la présente étude
wüestpartner

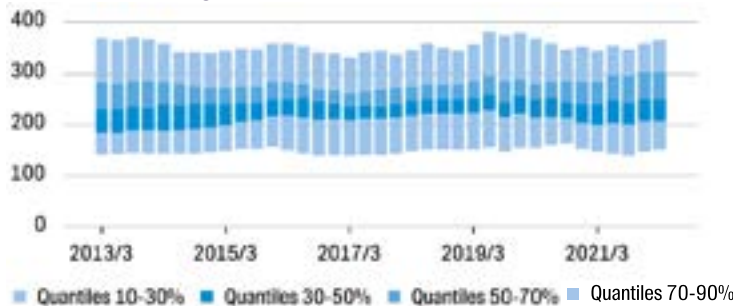
Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

Portrait de Berne

Aperçu du marché des bureaux

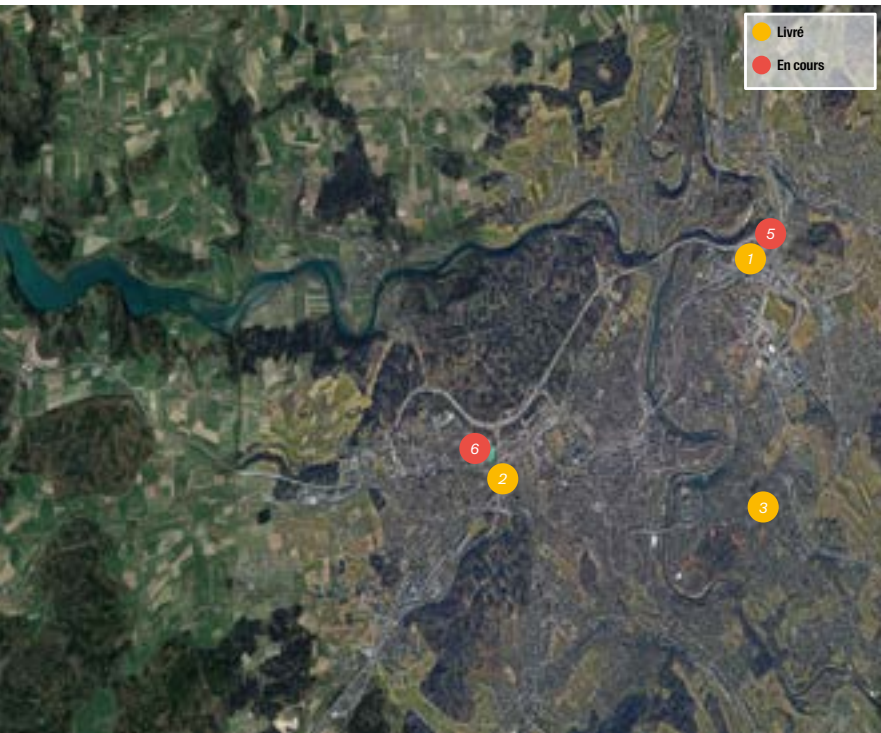
Evolution des prix de l'offre

En CHF/m2a, rég. Berne



Projets marquants

- 1 Wankdorf City
- 2 Europaplatz
- 3 Tramdepot Burgernziel
- 5 BERN 131
- 6 Weyermannshaus West



Source : Google maps, Wüest Partner



Portrait de Berne

Fiches descriptives de développements sélectionnés*

Bureaux & activités uniquement

Wankdorf City I**



Facteurs de succès :

- Environ 5'000 emplois créés
- Excellente connexion au réseau de transports

Affectations :

- Surfaces tertiaires, vente

Surfaces :

- 51 300 m² SBP totale
- 9 350 m² surface PPA

Branches d'activités :

- Restauration
- Finances / Assurances
- Commerces à proximité
- Logistique

**Prise en compte uniquement de Wankdorf City I en raison de la grande mixité d'affectations dans II et III (hôtels, logements, etc.)

Loyers bureau (annonces, y compris secteur alentours)

CHF 240/m² p.a. — CHF 280/m² p.a.

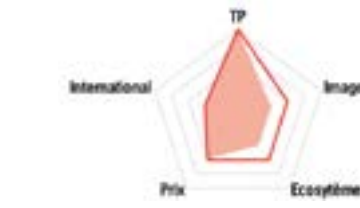


CUS 5.49

Source : Coll Schweiz

Mixte (logement)

Europaplatz



Facteurs de succès :

- Mixité des activités
- Maison des Religions

Affectations :

- Surfaces tertiaires, vente, résidentiel, religieuses

Surfaces :

- 32 250 m² SBP totale
- 11 900 m² SBP de bureau et services
- 5 048 m² surface PPA

Branches d'activités :

- Services
- Restauration
- Commerces de proximité
- Logistique

Loyers bureau (annonces, y compris secteur alentours)

CHF 200/m² p.a. — 240 CHF/m² p.a.



CUS 6.39

Source : Halter Immobilien



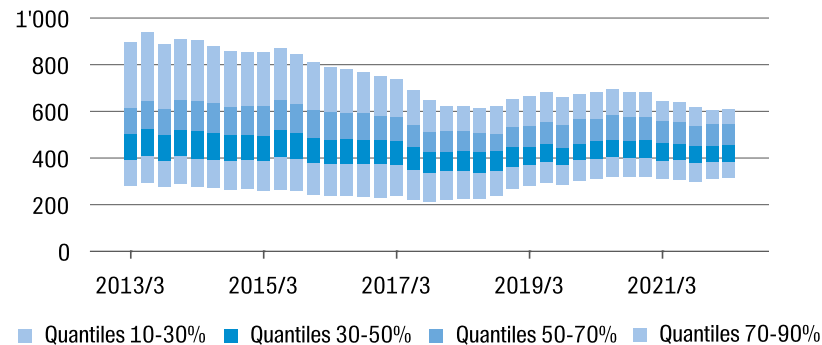
* Ensemble des hypothèses et des sources en annexe de la présente étude

Portrait de Genève

Aperçu du marché des bureaux

Evolution des prix de l'offre

En CHF/m²a



Projets marquants

- 1 Pont-Rouge
- 2 L'Etang
- 3 The Hive
- 4 Confédération Centre
- 5 L'Etoile
- 6 Campus Pictet de Rochemont



Source : Google maps, Wüest Partner

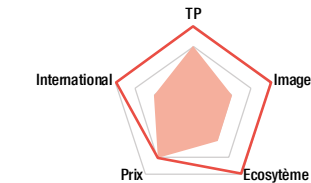


Portrait de Genève

Fiches descriptives de développements sélectionnés*

Bureaux & activités uniquement

Lancy-Pont-Rouge



Facteurs de succès :

- Accessibilité multimodale (Tram, CEVA, autoroute)
- Au sein d'un grand développement prometteur

Affectations :

- Surfaces tertiaires, vente

Surfaces :

- 210 600 m2 SBP totale
- Plateaux polyvalents de 450 m2 à 2 000 m2
- 27 000 m2 surface PPA

Branches d'activités :

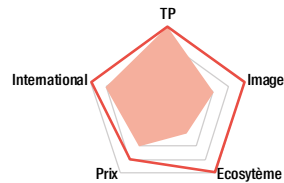
- Finances/Assurances
- IT
- Santé
- Commerces de proximité

Loyers bureau (annonces, y compris secteur alentours)
CHF 430/m2 p.a. — CHF 460 /m2 p.a.



Source : Alto Pont-Rouge

L'Etang



Facteurs de succès :

- Accessibilité multimodale (Tram, autoroute, aéroport)
- Mixité des utilisations

Affectations :

- Surfaces tertiaires, vente, surfaces artisanales, surfaces résidentielles, surfaces de formation

Surfaces :

- 250 000 m2 SBP totale
- 75 000 m2 SBP de bureau
- Plateaux polyvalents dès 320 m2
- 140 150 m2 (surface PPA)

Branches d'activités :

- Hôtellerie
- Commerces
- Gérance / Administration
- Education

Loyers bureau (annonces, y compris secteur alentours)
CHF 380/m2 p.a. — CHF 400 /m2 p.a.



Source : ge.ch



* Ensemble des hypothèses et des sources en annexe de la présente étude
wüestpartner

Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

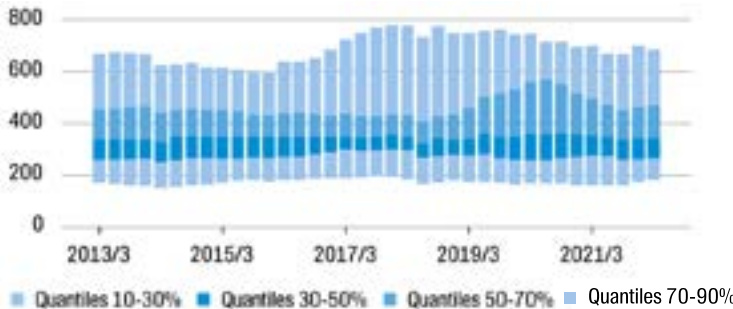
La densité en m2 par hectare a été estimée à l'aide des SBP prévues, divisées par la surface de terrain, mesurée à l'aide des guichets cartographiques.

Portrait de Zurich

Aperçu du marché des bureaux

Evolution des prix de l'offre

En CHF/m2a, rég. Zurich

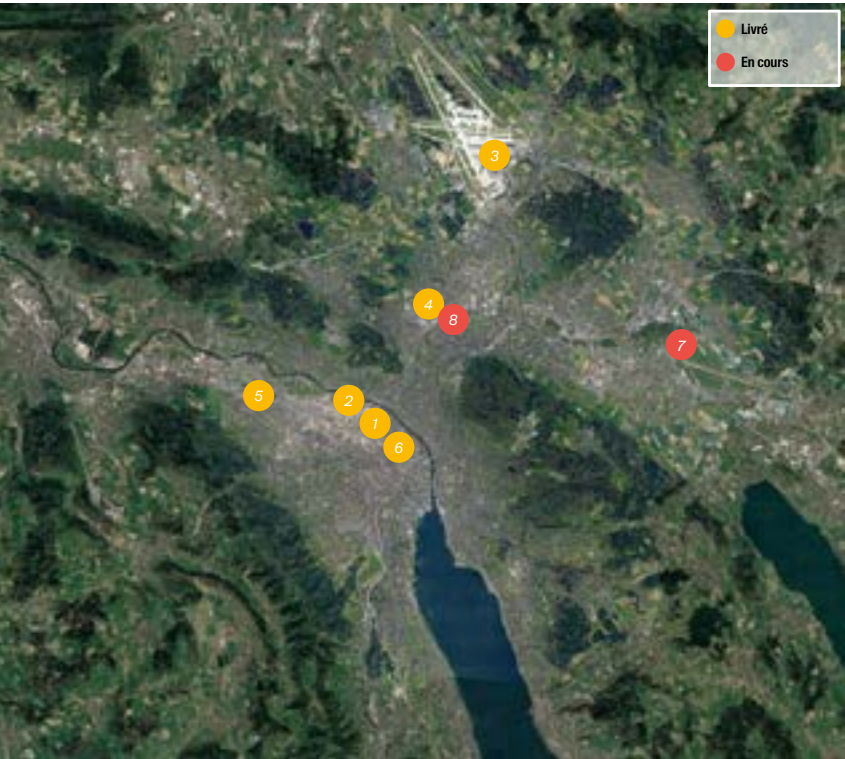


Projets marquants

- | | |
|---------------|----------------|
| 1 Zürich West | 5 Vulcano |
| 2 Technopark | 6 Gleisarena |
| 3 The Circle | 7 IPZ |
| 4 Andreasturm | 8 Franklinturm |



Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises



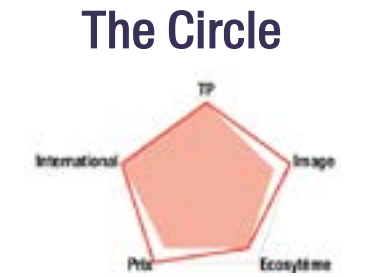
Source : Google maps, Wüest Partner



Portrait de Zurich

Fiches descriptives de développements sélectionnés*

Bureaux & activités uniquement



Facteurs de succès :

- Quartier autour de l'aéroport
- Accessibilité multimodale (tram, autoroute, aéroport)

Affectations :

- Surfaces tertiaires, de vente, de formation, résidentielles

Surfaces :

- 256 000 m2 SBP totale
- 70 000 m2 SBP de bureau**
- 37 000 m2 surface PPA

Branches d'activités :

- Education / Santé
- Hôtellerie / Restauration
- Art / Culture / Divertissement
- Commerces

Loyers bureau (annonces, y compris secteur alentours)

CHF 450/m2 p.a. — CHF 530/m2 p.a.



Bureaux & activités uniquement



Facteurs de succès :

- Gratte-ciel proche de la gare
- Bureaux modernes dans un quartier en plein essor

Affectations :

- Surfaces tertiaires, vente

Surfaces :

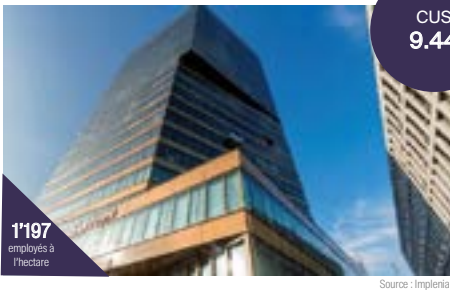
- 35 500 m2 SBP
- 25'000 m2 SBP de bureau
- 3 760 m2 surface PPA

Branches d'activités :

- Services
- Santé
- Commerces de proximité
- Restauration

Loyers bureau (annonces, y compris secteur alentours)

CHF 360/m2 p.a. — CHF 380/m2 p.a.



* Ensemble des hypothèses et des sources en annexe de la présente étude

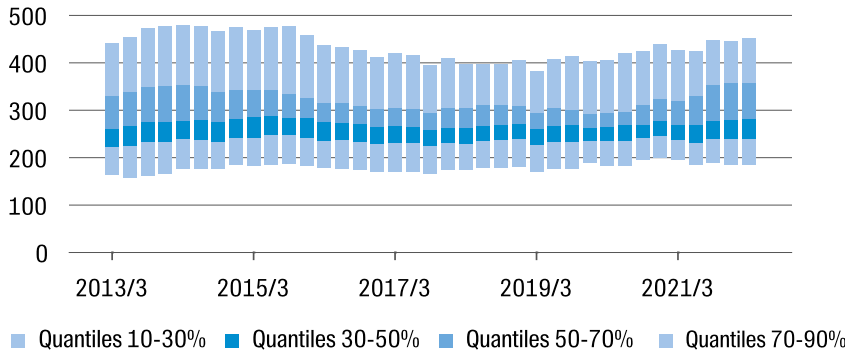
Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

Portrait de l'agglomération Lausanne-Morges

Aperçu du marché des bureaux

Evolution des prix de l'offre

En CHF/m2a, Rég. Lausanne



Projets marquants

- | | | |
|--------------|-------------|------------------|
| 1 Cocoon | 5 La Rasude | 9 Central Malley |
| 2 Millenium | 6 Veillon | |
| 3 QOQA (QG) | 7 Biopôle | |
| 4 Campus RTS | 8 Pulse | |





Portrait de l'agglomération Lausanne-Morges

Aperçu du marché des bureaux*

Bureaux & activités uniquement

Millenium

CUS 3.41

1'300 employés à l'hectare

Source : Millenium

Facteurs de succès :

- Bien-être sur le lieu de travail
- Centre événementiel proche de l'autoroute

Affectations :

- Surfaces tertiaires, événementielles, vente

Surfaces :

- 42 000 m2 SBP totale
- 12 312 m2 surface PPA

Branches d'activités :

- Affaires / Services
- Restauration
- Santé et Bien-être
- Garderie

Loyers bureau (annonces, y compris secteur alentours)

CHF 350/m2 p.a. — CHF 690/m2 p.a.

Bureaux & activités uniquement

QOQA (QG)

CUS 3.32

595 employés à l'hectare

Source : QG center

Facteurs de succès :

- Zone de coworking stimulante
- Mixité des utilisations

Affectations :

- Surfaces tertiaires, événementielles, de formation

Surfaces :

- 22'300m2 SBP totale
- 9 000 m2 SBP bureau
- 13'300 m2 SBP activités (logistique, parking)
- 6 722 m2 surface PPA

Branches d'activités :

- Technologie / Information
- Restauration
- E-commerce
- Formation

Loyers bureau (annonces, y compris secteur alentours)

CHF 210/m2 p.a. — CHF 250/m2 p.a.

* Ensemble des hypothèses et des sources en annexe de la présente étude



Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

La densité en m² par hectare a été estimée à l'aide des SBP prévues, divisées par la surface de terrain, mesurée à l'aide des guichets cartographiques.

3. Surfaces en planification



Surfaces de bureau en planification

Projets prévus entre 2020 et 2030



- A. Renens Gare-Simplon
- B. Malley Gare
- C. Lausanne Gare
- D. Echangeur de Crissier
- E. EPFL-Dorigny
- F. Lausanne-nord
- G. Région Morges

Disclaimer :
- Les chiffres sont des estimations basées sur une vision actuelle des projets
- l'horizon temporel de réalisation des projets n'est pas pris en compte. Il est fort probable qu'une part des projets ne sera pas réalisée à l'horizon 2040
- Le détail des surfaces se trouvent dans le fichier Excel annexée à la présente étude

Source: Etat de Vaud – ASIT-VD (géoportail), OFS
Statent, OFT, Wüest Partner

A. Renens Gare-Simplon

33 350 m2 SBP de surfaces de bureau*



- 1. **Quai Ouest** Mixte (logement)
Bureau classique, activité de services et commerces.
- Logement: 14 050m2 SBP
- Bureau : 7 100 m2 SBP
- Commerces et activités sportives: 2 700m2 SBP
- Fin des travaux en 2023 (en construction)
- 7 973 m2 (surface PPA)
- 2. **Quartier Parc du Simplon « Entrepôts »** Mixte (logement)
Bureau classique (siège CFF, éducation)
- Logement: 34 500 m2 SBP
- Bureau : 26 250 m2 SBP
- Commerces: 4 000 m2 SBP
- Fin des travaux en 2023 (en construction)
- 35 000 m2 (surface PPA)

Surfaces bureau:	33 350 m2
Surfaces activités:	6 700 m2
Totale:	40 050 m2

* Ensemble des hypothèses et des sources en annexe de la présente étude



Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises



CUS 3.08



CUS 1.85

CUS de 7.14 si seul le périmètre des bureaux est considéré



B. Malley Gare

34 400 m2 de surfaces de bureau*



1. **Central Malley**

Mixte (logement)

- Logement : 18'400 m2 SBP

- Bureau : 29 600 m2 SBP

- Activités: 4 800 m2 SBP

- Livraison estimée pour 2025 (en construction)

- 16 000 m2 (surface PPA)
2. **Tilia Tower**

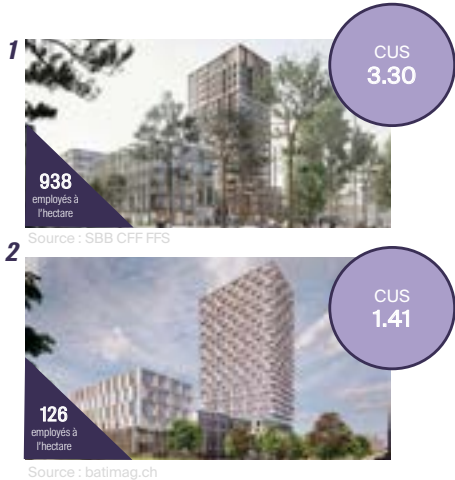
Mixte (logement)

- Bureau: 4 800 m2 SBP*

- Commerce et bien-être: 7 100 m2 SBP*

- Livraison estimée pour 2026 (permis de construire en force)

- 26 257 m2 (surface PPA)

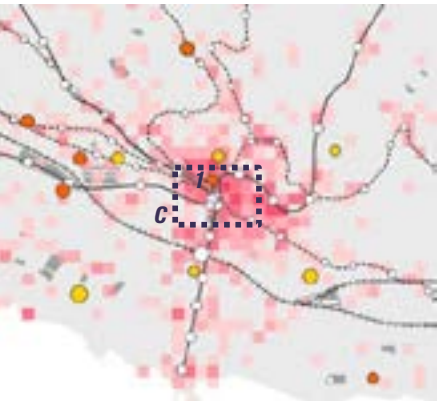


Surfaces bureau:	34 400 m2
Surfaces activités:	11 900 m2
Totale:	46 300 m2

* Ensemble des hypothèses et des sources en annexe de la présente étude

C. Lausanne Gare

51 100 m2 de surfaces de bureau*



1. **Quartier de la Rasude**

Mixte (logement)

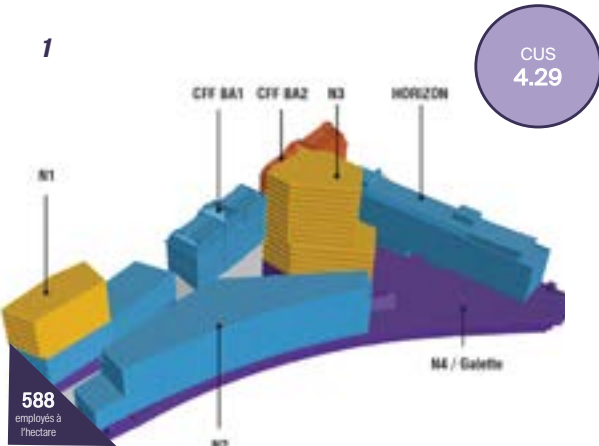
- Logement : 14'600 m2 SBP

- Bureau : 51 100 m2 SBP

- Commerces : 7 300 m2 SBP

- Livraison estimée pour 2028 (planification)

- 17 000 m2 (surface PPA)



Surfaces bureau:	51 100 m2
Surfaces activités:	7 300 m2
Totale:	58 400 m2

* Ensemble des hypothèses et des sources en annexe de la présente étude



D. Echangeur de Crissier

94 200 m2 de surfaces de bureau*



1. **Cocoon**

Bureaux & activités

 - Bureau: 40'200m2 SBP
 - Activité et commerces : 7'300 m2 SBP
 - Fin des travaux en 2023 (en construction)
 - 29 495 m2 (surface PPA)
2. **Bâtiment Millenium**

Bureaux & activités

 - Bureau et commerces : 42 000 m2 SBP
 - Fin des travaux en 2020 (réalisé)
 - 12 312 m2 (surface PPA)
3. **Quartier Oassis**

Mixte (logement)

 - Logement : 46'400 m2 SBP
 - Bureau et activités : 15 000 m2 SBP*
 - Fin des travaux en 2020 (réalisé)
 - 36 673 m2 (surface PPA)



* Ensemble des hypothèses et des sources en annexe de la présente étude

D. Echangeur de Crissier

94 200 m2 de surfaces de bureau*



4. **Côté Gare (Mochettaz)**

Mixte (logement)

 - Logement : 39'900 m2 SBP
 - Bureau : 3 000 m2 SBP
 - Surfaces d'activités : 1 700 m2 SBP
 - Livraison estimée pour 2024 (en construction)
 - 22 600 m2 (surface PPA)
5. **Bâtiment QQQA**

Bureaux & activités uniquement

 - Bureau : 9 000 m2 SBP
 - Surfaces d'activité (logistique, parking): 13'300m2 SBP
 - Fin des travaux en 2021 (réalisé)
 - 6 722 m2 (surface PPA)

Surfaces bureau:	104 700m2*
Surfaces activités:	26 800m2*
Totale:	131 500 m2

* Ensemble des hypothèses et des sources en annexe de la présente étude



*Hypothèse que la répartition chez Oassis est de 70% pour le bureau et 30% pour les activités.



E. EPFL – Dorigny

32 400 m2 de surfaces de bureau*



1. Quartier Horizons

Mixte (logement)

 - Logement : 66'000 m2 SBP
 - Bureau : 13 800 m2 SBP
 - Surfaces commerciales : 6 600 m2 SBP
 - Livraison estimée pour 2024 (en construction)
 - 56 604 m2 (surface PPA)
2. Les Côtes de la Bourdonnette

Mixte (logement)

 - Logement : 75'000 m2 SBP
 - Bureau et activités : 50'000 m2 SBP
 - Livraison estimée pour 2026 (permis de construire en force)
 - 99 671 m2 (surface PPA)
3. Campus RTS

Bureaux & activités uniquement

 - Bureau: 18'600m2 SBP
 - RDC avec activités et commerces : 7'700 m2 SBP
 - Livraison estimée pour 2024 (en construction)
 - 14 000 m2 (surface PPA)

Surfaces bureau:	32 400 m2
Surfaces activités:	64 300 m2
Totale:	96 700 m2

1

71 employés à l'hectare

Source : bilan.ch

CUS 1.53

2

251 employés à l'hectare

Source : 24heures.ch

CUS 1.25

3

464 employés à l'hectare

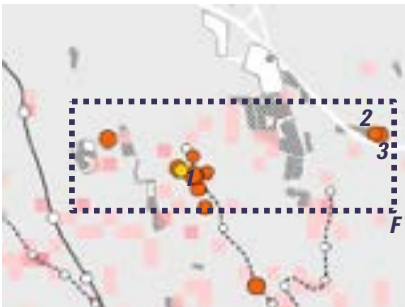
Source : tdg.ch

CUS 1.88

* Ensemble des hypothèses et des sources en annexe de la présente étude

F. Lausanne-Nord

54 900 m2 des surfaces de bureau*



1. Quartier des Plaines du Loup – PA1

Mixte (logement)

 - Logement : 109'500 m2 SBP
 - Surfaces de bureaux : 3 900 m2 SBP
 - Surfaces d'activités : 26 000 m2 SBP
 - Livraison estimée pour 2024 (en construction)
 - 89 650 m2 (surface PPA)
2. Biopôle

Bureaux & activités uniquement

 - Bureau et laboratoires : 51 000 m2 SBP
 - Livraison estimée pour 2024 (en construction)
 - 13 600 m2 (surface PPA)

Surfaces bureau:	54 900 m2
Surfaces activités:	26 000 m2
Totale:	80 900 m2

* Ensemble des hypothèses et des sources en annexe de la présente étude

1

335 employés à l'hectare

Source : lausanne.ch

CUS 1.56

2

250 employés à l'hectare

Source : biopole.ch

CUS 3.75*

* Les chiffres sont basés sur la dernière étape du Campus



G. Région Morges

132 400 m2 de surfaces de bureau*



1. **Beezi, Tolochenaz**

Bureaux & activités

 - Bureau : 12 500 m2 SBP
 - Livraison estimée pour 2023 (réalisé)
 - 16 900 m2 (surface PPA)
2. **ZI Molliau**

Bureaux & activités

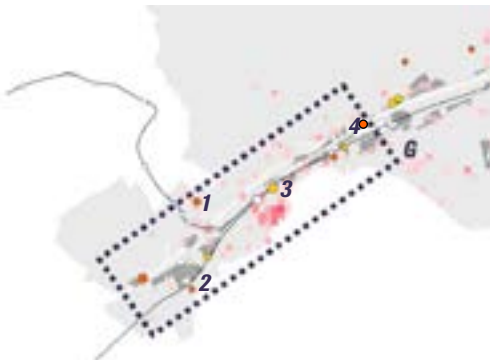
 - Bureau : 80 000 m2 SBP
 - Surface d'activités : 10 000 m2 SBP
 - Secondaire: 210'000 m2 SBP
 - Livraison estimée pour 2026 (planification)
 - 243 200 m2 (surface PPA)



* Ensemble des hypothèses et des sources en annexe de la présente étude

G. Région Morges

132 400 m2 de surfaces de bureau*



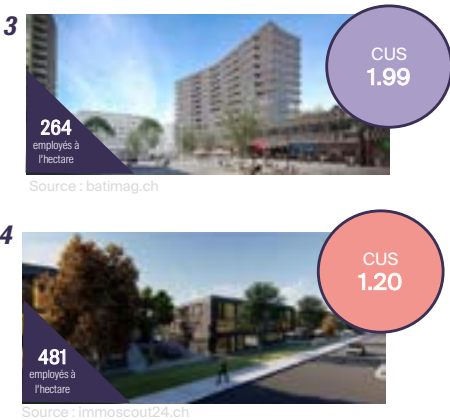
1. **Quartier des Halles - Sablon Gare CFF**

Mixte (logement)

 - Logement : 25'300 m2 SBP
 - Bureau : 11 800 m2 SBP
 - Commerces : 9'400 m2 SBP
 - Livraison estimée pour 2029 (planification)
 - 22 700 m2 (surface PPA)
2. **Ideal Park, Lonay**

Bureaux & activités uniquement

 - Surface bureau et activité : 10 600 m2 SBP
 - Livraison estimée pour 2024 (en construction)
 - 8 830 m2 surface PPA



Surfaces bureau:	102 400 m2
Surfaces activités:	31 900 m2
Totale:	134 300 m2

* Ensemble des hypothèses et des sources en annexe de la présente étude



Densité de construction: un levier important

Une densité entre 2 et 4 comme une valeur cible pour les centralités de l'agglomération

L'analyse des projets sélectionnés sur le territoire de l'agglomération Lausanne-Morges montre des densités qui s'échelonnent de 0.74 à 4.3, ce qui est dû à la grande hétérogénéité des projets. Ponctuellement des densités de 7 ou de 8 sont atteintes pour des parties de programme.

Les projets étudiés dans les quatre principales agglomérations ont une densité moyenne de 4.7. Il s'agit de projets sélectionnés comme bons exemples et ont de ce fait une densité importante.

Pour les projets à venir, nous recommandons de viser une densité moyenne entre 2 et 4 pour absorber la demande de bureau estimée.

Selon les hypothèses de l'étude (+47'500 ETP à 17,5 m2/ETP, besoin estimé de 830'000 m2), le besoin en ha en fonction du CUS est le suivant :

CUS	1	2	3	4	5
Besoin en ha	83	41.5	27.7	20.8	16.6
ETP par ha	570	1140	1710	2 280	2 860



Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

Pour répondre aux demandes politiques de densification urbaine, les densités de projets visées dans l'agglomération Lausanne-Morges sont donc un levier important.



Aperçu des surfaces de bureau en planification avancée (horizon 2030)

En analysant les principaux projets prévus (non exhaustif) et en prenant en considération les parts éventuelles de bureaux au sein de développements dominés par de l'activité, la surface de bureau encore nécessaire est estimée à environ **400'000 m2, à l'horizon 2040.**



Malgré la prise en considération d'un taux de non-réalisation de 10%, les surfaces des projets en phase de planification sont uniquement indicatives.
Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

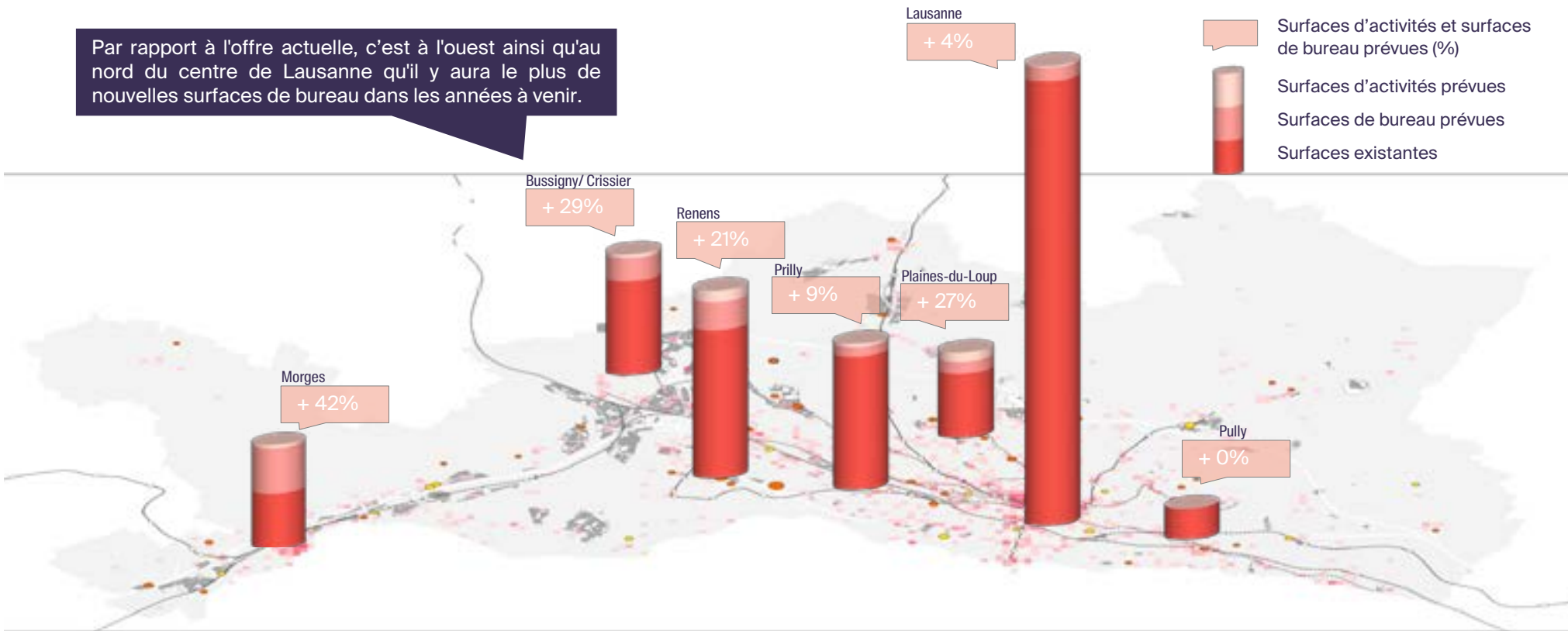
Total secteur III: 830'000 m2		
Besoin identifié:		
Projets livrés entre 2020 et 2030		
	Bureau + Activités	Bureau*
A. Renens Gare-Simplon	40 000 m2	33 500 m2
B. Malley Gare	46 500 m2	34 500 m2
C. Lausanne Gare	58 500 m2	51 000 m2
D. Echangeur de Crissier	131 500 m2	104 500 m2
E. EPFL-Dorigny	96 500 m2	32 500 m2
F. Lausanne-nord	81 000 m2	55 000 m2
G. Région Morges	134 500 m2	102 500 m2
Total en planification:	588 000 m2	413 000 m2
Taux de réalisation de 90% :	529 000 m2	372 000 m2
Besoin restant (horizon 2040):	300 000 m2	à 460 000 m2



Surfaces de bureau en planification

Morges, Plaines-du-Loup et Bussigny-Crissier en pleine course de rattrapage

Par rapport à l'offre actuelle, c'est à l'ouest ainsi qu'au nord du centre de Lausanne qu'il y aura le plus de nouvelles surfaces de bureau dans les années à venir.



Synthèse

Créer les bonnes conditions-cadres pour renforcer le tissu économique de l'agglomération

L'analyse a montré que l'agglomération Lausanne-Morges est une région très dynamique :

- Un **lieu de vie attractif** : d'ici 2040, on estime le nombre de nouveaux habitants dans la région à 107'000, soit une augmentation de 33% par rapport à 2021.
- Une **économie forte** : le potentiel des nouveaux ETP attendus est estimé à 54'000 entre 2020 et 2040 - ce qui correspond à une augmentation de +29% par rapport à 2020.
- Un **cluster de branches à forte intensité de connaissances** : la part des ETP dans le secteur tertiaire (87%) est nettement supérieure à la moyenne suisse (74%). L'éducation, la santé et l'action sociale sont particulièrement bien représentées. Les secteurs de recherche et développement ainsi que les assurances constituent un autre hidden champion; ils sont plus petits en termes de part absolue, mais se situent proportionnellement bien au-dessus de la moyenne suisse.

Compte tenu de l'évolution des secteurs, de la stabilisation de la surface / ETP et de l'hypothèse de 54 000 ETP, soit **47 500 ETP dans le secteur tertiaire** (dont 20 000 ETP dans les secteurs d'activités urbaines denses), le besoin en surfaces de **bureau s'élève à environ 830 000m2 SBP** (dont 450 000m2 SBP pour des activités urbaines denses). Au vu des projets analysés, qui présentent un degré de maturité élevé et dont l'horizon de réalisation plausible est 2030, le besoin restant est estimé à environ **400 000m2 SBP** à l'horizon 2040. Cette valeur se base sur la surface de bureau actuellement disponible et ne tient pas compte de la transformation et de la déconstruction de surfaces actuelles. Les surfaces de bureau réaffectées à l'avenir doivent donc être remplacées afin de pouvoir répondre à la demande future. Ces besoins se basant sur le scénario "stratégie" de la SRGZA PALM, des besoins supérieurs ne sont pas à exclure, ceci au vu des statistiques récentes de l'emploi qui confirment que la croissance des emplois est presque exclusivement le fait du secteur tertiaire, principalement des activités urbaines denses et de services.

L'agglomération Lausanne-Morges peut donc se prévaloir d'une **grande popularité en tant que lieu de résidence et de travail**. Pour répondre à la demande, il convient de **créer les conditions-cadres adéquates afin de permettre le développement de surfaces de bureau suffisantes dans les endroits propices**. Un élément clé est la **densification dans des endroits appropriés et bien desservis par les transports publics**.



4. Offre actualisée

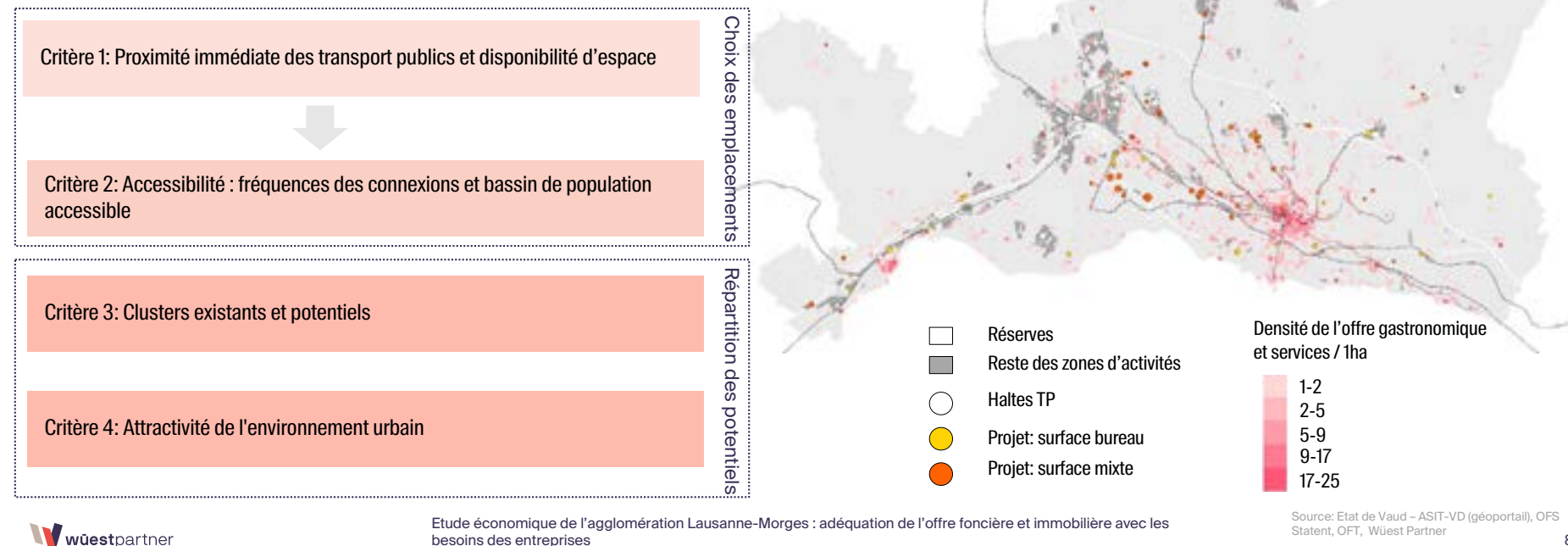
Critères de localisation des nouveaux espaces de bureau
Identifier les sites appropriés en fonction de leur accessibilité
Répartition du potentiel
Synthèse



Procédure pour la localisation des bureaux

Approche progressive du positionnement optimal des nouveaux espaces de bureau

Comme point de départ, nous prenons une carte montrant les **trois principaux facteurs d'implantation** sur lesquels il est difficile ou limité d'agir par le projet : la disponibilité de réserves foncières, l'accessibilité, notamment par les transports publics, et un environnement animé (offre de restauration).

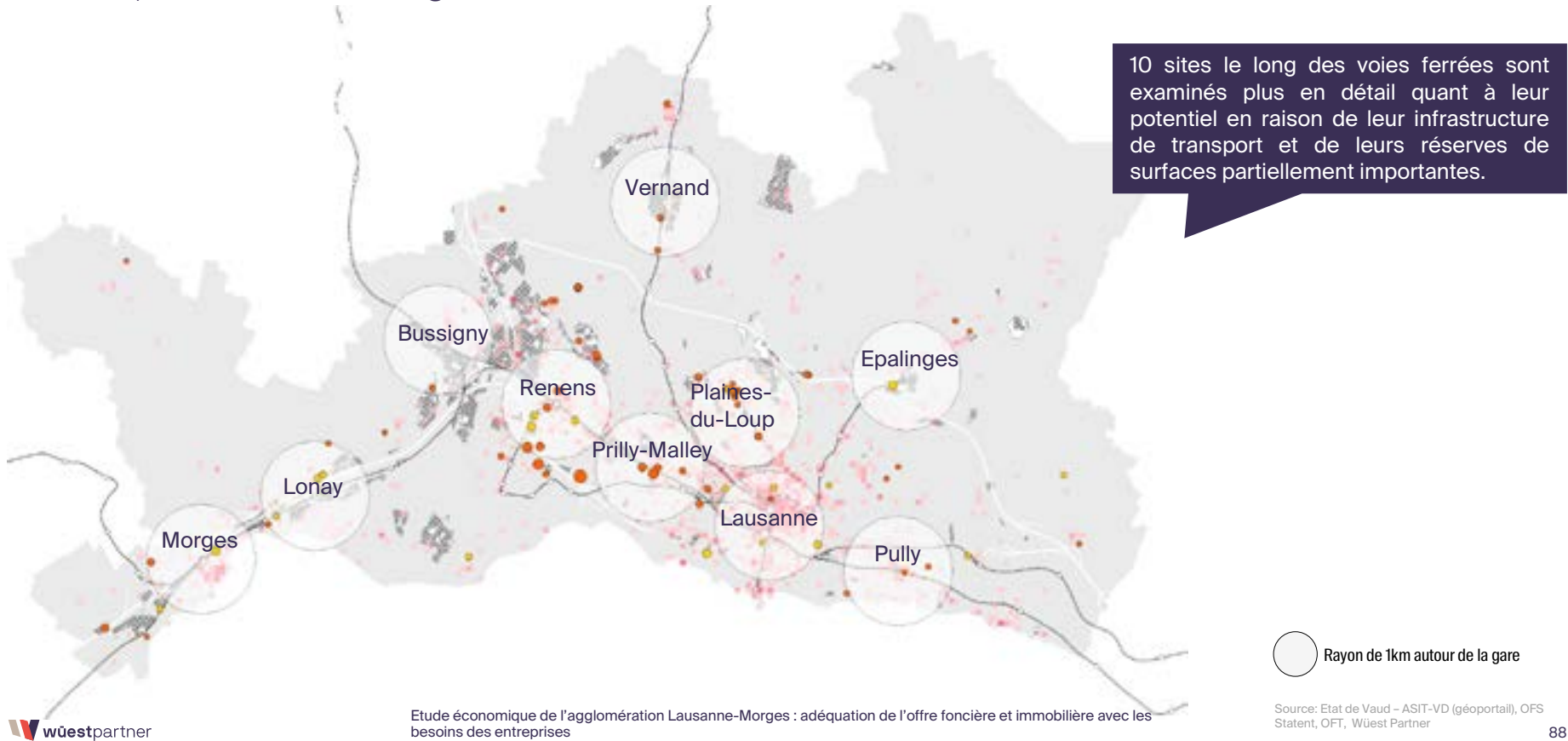


Critères de localisation des nouveaux espaces de bureau
Identifier les sites appropriés en fonction de leur accessibilité
Répartition du potentiel
Synthèse



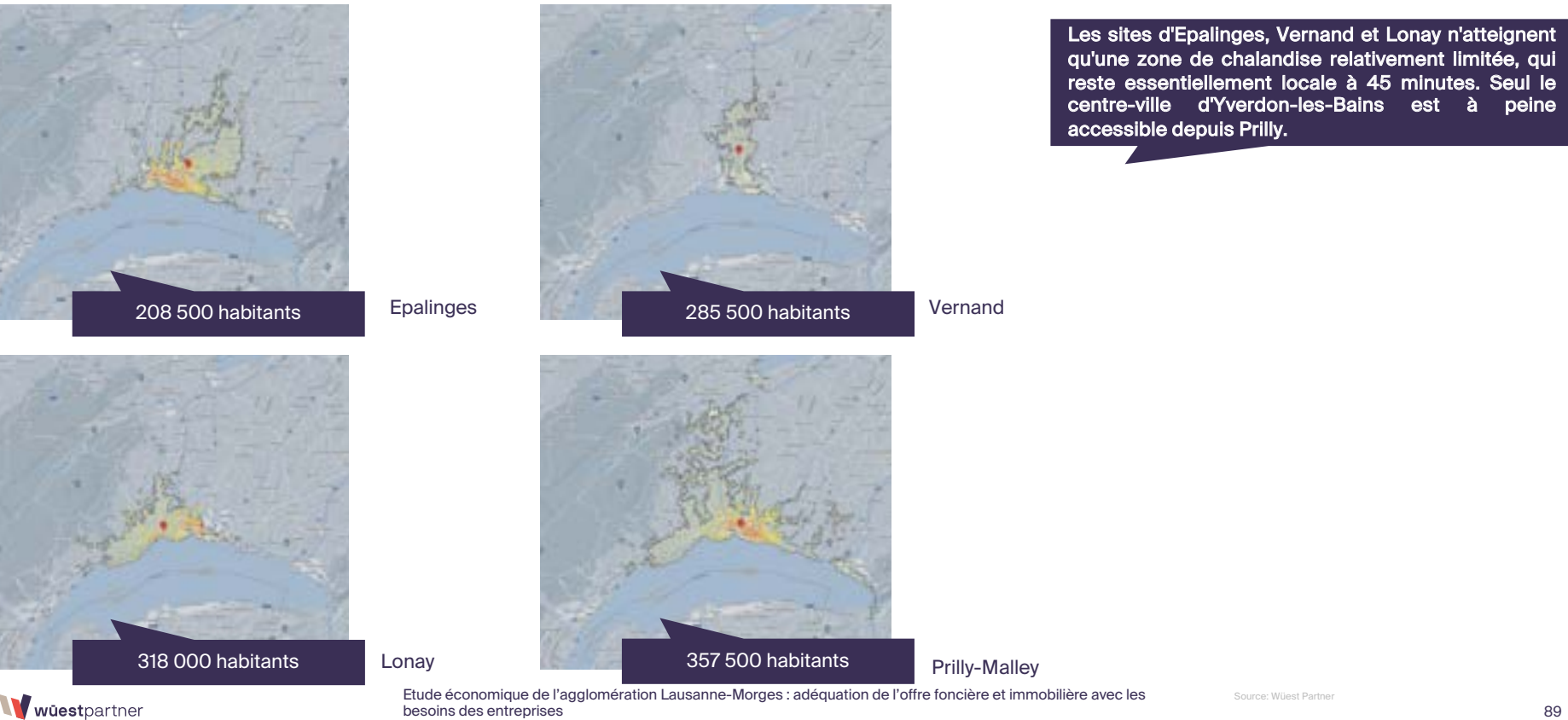
Critère 1: Proximité immédiate des transport publics

Sites répondants aux exigences minimales en matière de surface et d'accessibilité



Critère 2: Accessibilité avec les transports publics

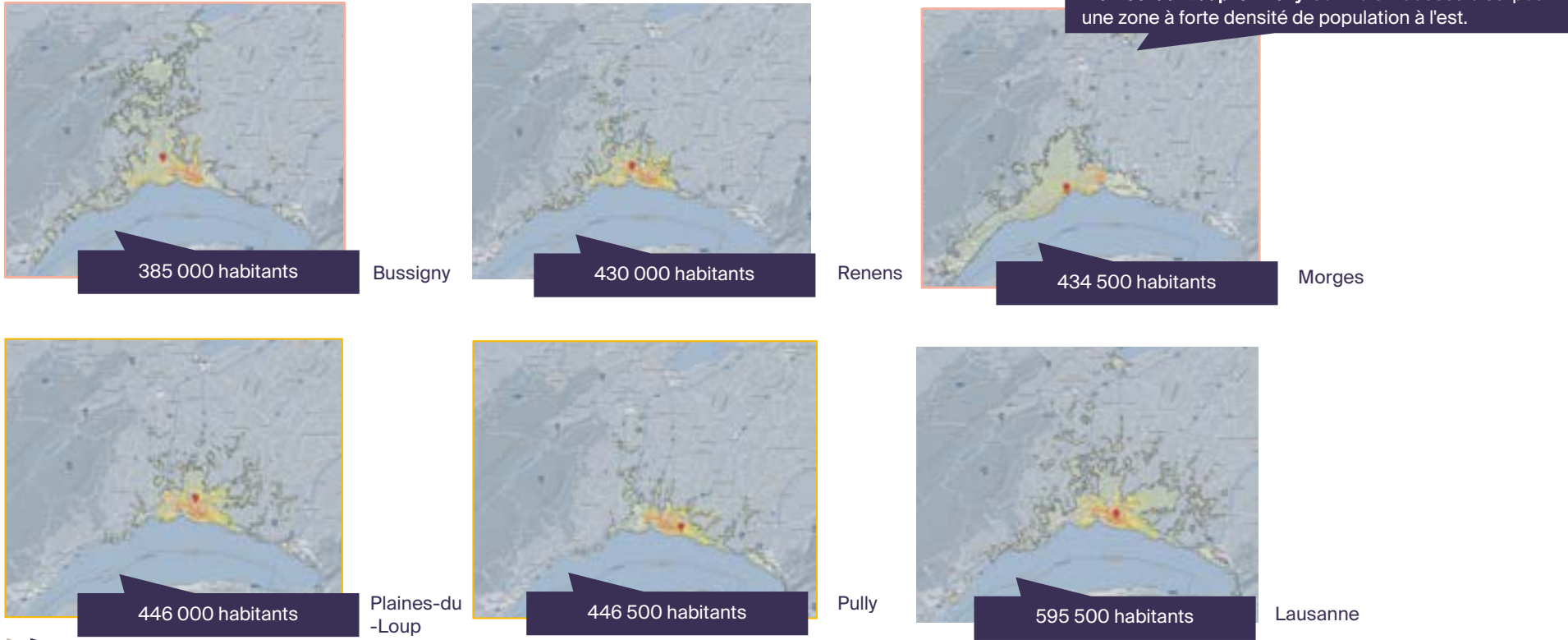
Population accessible: <380'000 habitants en 45 minutes





Critère 2: Accessibilité avec les transports publics

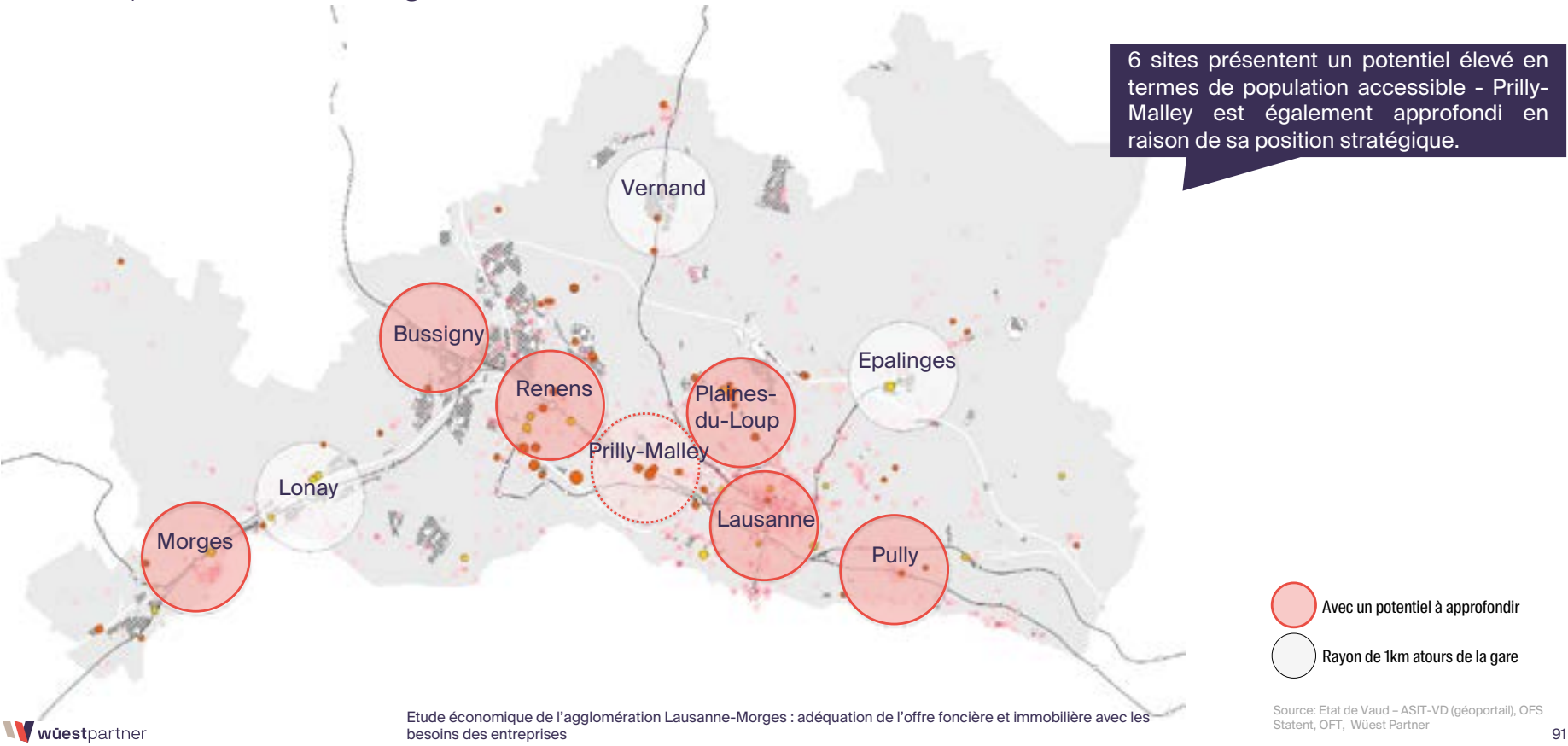
Population accessible: >380'000 habitants en 45 minutes



Bussigny et Morges sont stratégiquement bien situés - de là, il est possible d'atteindre une population importante (la plus grande surface accessible). **Plaines-du-Loup et Pully** sont bien accessibles pour une zone à forte densité de population à l'est.

Critère 1: Proximité immédiate des transport publics

Sites répondant aux exigences minimales en matière de surface et d'accessibilité

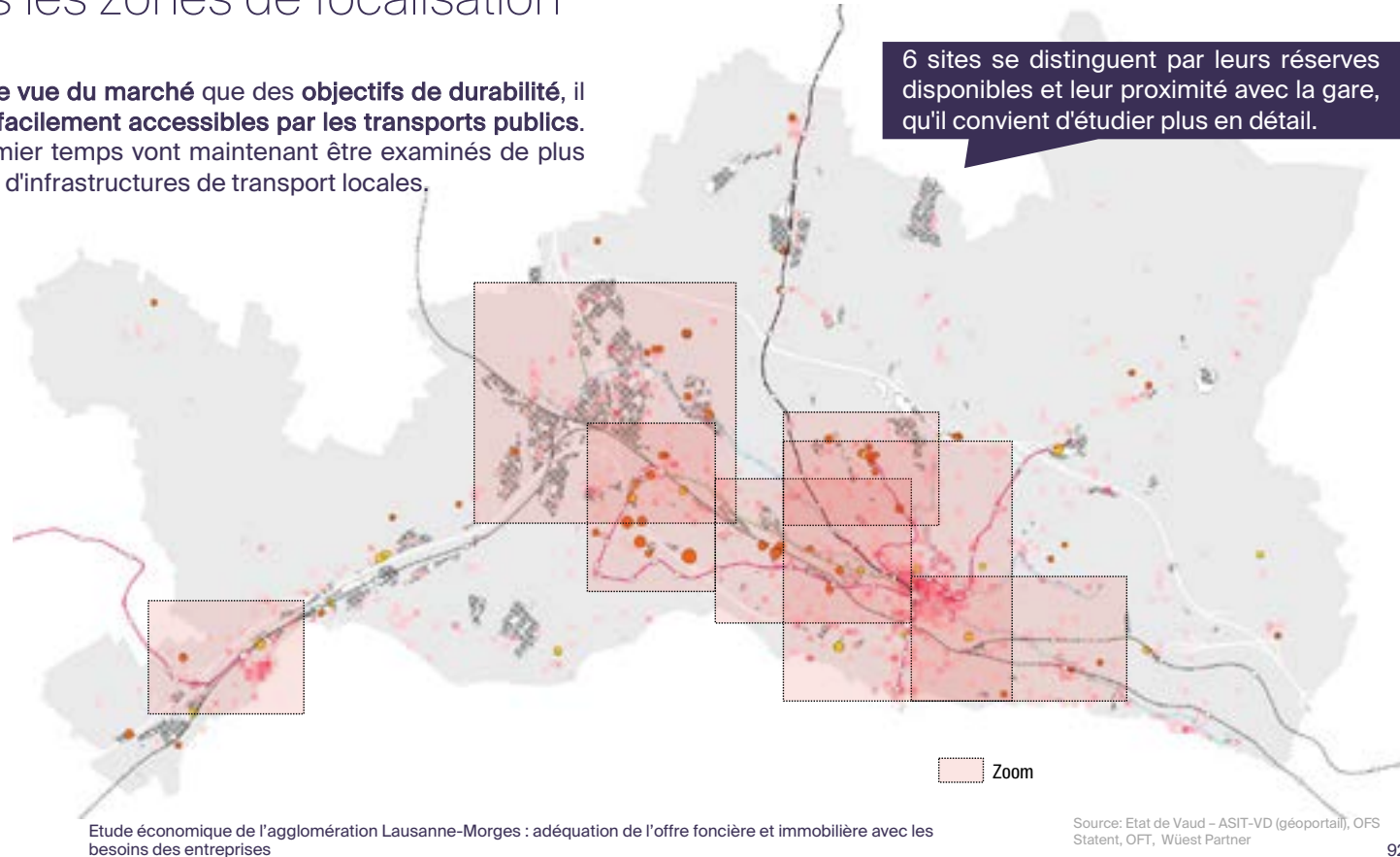




Critère 2: Accessibilité avec les transports publics

Fréquences dans les zones de focalisation

Nous l'avons vu : tant du **point de vue du marché** que des **objectifs de durabilité**, il faut privilégier les sites qui sont **facilement accessibles par les transports publics**. Les sites identifiés dans un premier temps vont maintenant être examinés de plus près en termes de fréquences et d'infrastructures de transport locales.



Critère 2: Accessibilité avec les transports publics

Nouveaux projets d'infrastructure: Bussigny et Crissier



Avec le **nouveau tram** (toutes les 6 minutes) et la future ligne de **BHNS** (bus à haut niveau de service - toutes les 7,5 minutes), l'offre en mobilité va se développer rapidement dans les années à venir.

Bussigny bénéficie en outre d'une **situation stratégique entre les trois pôles économiques et de population** que sont Lausanne, Yverdon-les-Bains et Genève - mais ne dispose pas de liaisons directes en direction de Morges, Genève et Saint-Maurice. Alors que la fréquence est encore relativement bonne avec 5 trains vers Lausanne et 3 trains en direction de Montreux, il n'y a qu'une liaison toutes les demi-heures en direction d'Yverdon-les-Bains.

Le temps de trajet de gare en gare, le plus rapide, possédant aucun changement :

- **Bussigny – Lausanne** est de **10 minutes**
- **Bussigny – Yverdon-les-Bains** est de **24 minutes**
- **Bussigny – Montreux** est de **40 minutes**

Le site de Bussigny deviendra plus attractif dans les années à venir grâce aux nouveaux projets d'infrastructures de transport (tram et BHNS). En augmentant la cadence des trains, on disposerait ici d'un grand potentiel.



Critère 2: Accessibilité avec les transports publics

Nouveaux projets d'infrastructure: Renens et le campus UNIL et EPFL



En plus du métro qui circule toutes les 7 minutes en direction de l'EPFL, le nouveau tramway (toutes les 6 minutes) relie Renens à Prilly-Malley et au centre-ville historique de Lausanne, ce qui rend le site encore plus attractif.

La gare de Renens est la plus fréquentée des trois pôles - 8 liaisons directes en train par heure vers Lausanne, 3 vers Yverdon-les-Bains, 2 vers Genève, 4 vers Montreux et 3 en direction de Saint-Maurice.

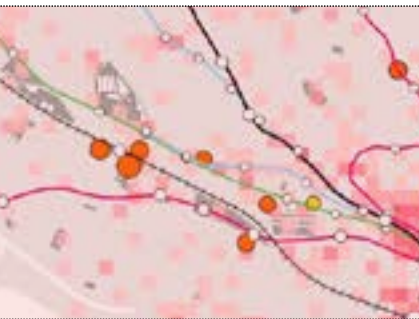
Le temps de trajet de gare en gare, le plus rapide, possédant aucun changement :

- **Renens – Lausanne** est de **6 minutes**
- **Renens – Yverdon-les-Bains** est de **26 minutes**
- **Renens – Genève** est de **42 minutes**
- **Renens – Montreux** est de **35 minutes**
- **Renens – Saint-Maurice** est de **51 minutes**

La densification de l'horaire cadencé à Renens a eu un impact sur le développement du site et l'a rendu plus attractif en tant que site de bureau, comme l'a montré l'implantation de plusieurs entreprises.

Critère 2: Accessibilité avec les transports publics

Nouveaux projets d'infrastructure: Prilly-Malley



Comme Renens, Prilly-Malley bénéficie d'une liaison supplémentaire avec le tramway (toutes les 6 minutes) en plus du métro (toutes les 7 minutes), ce qui permet de relier Prilly au centre-ville historique de Lausanne de manière optimale.

En ce qui concerne les liaisons ferroviaires, Prilly-Malley est comparable à Bussigny - il y a 5 liaisons directes vers Lausanne, 2 vers Yverdon-les-Bains et une liaison vers Montreux par heure. Pour atteindre Genève, un changement est imposé.

Le temps de trajet de gare en gare, le plus rapide, possédant aucun changement :

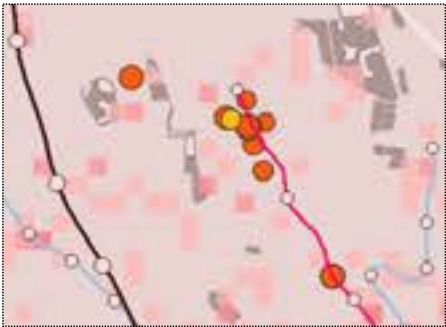
- **Prilly-Malley – Lausanne** est de **5 minutes**
- **Prilly-Malley – Yverdon-les-Bains** est de **30 minutes**
- **Prilly-Malley – Montreux** est de **33 minutes**

Prilly-Malley est particulièrement intéressant pour les personnes venant de Lausanne en raison de sa proximité. Pour les pendulaires venant de plus loin, Renens est mieux desservi.



Critère 2: Accessibilité avec les transports publics

Nouveaux projets d'infrastructure: Plaines-du-Loup



Comme Renens et Prilly-Malley, les Plaines-du-Loup bénéficie d'une liaison supplémentaire avec le développement d'une nouvelle ligne de métro, reliant ainsi la gare de Lausanne à la Blécherette. Ce nouveau métro desservira les différentes stations toutes les 3 minutes aux heures de pointe. Cette nouvelle ligne permet de rejoindre la gare de Lausanne en seulement 11 minutes depuis Blécherette (environ 10 minutes depuis Plaines-du-Loup).

En ce qui concerne les liaisons ferroviaires, les Plaines-du-Loup possèdera dans un futur proche 20 liaisons directes aux heures de pointe en direction de Lausanne par heure. Pour atteindre Yverdon-les-Bains, Genève, Montreux et Saint-Maurice, un changement de train est imposé.

Le temps de trajet de gare en gare, le plus rapide, possédant un unique changement à la gare de Lausanne :

- **Plaines-du-Loup – Lausanne** est de **10 minutes**
- **Plaines-du-Loup – Yverdon-les-Bains** est de **31 minutes**
- **Plaines-du-Loup – Genève** est de **47 minutes**

Le développement d'une nouvelle ligne de métro augmente l'attractivité des Plaines-du-Loup dû à un accès rapide depuis la gare de Lausanne.



Aujourd'hui, Morges est déjà un hub de la mobilité interrégionale. La gare de Morges bénéficie de liaisons importantes dû à son positionnement entre Lausanne-Genève sur les rives du Lac Léman. Depuis la gare de Morges, des liaisons directes existent jusqu'à la gare de Lausanne et de Genève.

En ce qui concerne les liaisons ferroviaires, la gare de Morges possède 4 liaisons directes aux heures de pointe en direction de Lausanne, 5 en direction de Genève, 4 en direction d'Yverdon-les-Bains, 2 en direction de Montreux et une seule liaison en direction de Saint-Maurice par heure.

Le temps de trajet de gare en gare, le plus rapide, possédant aucun changement :

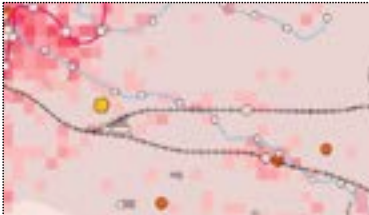
- **Morges – Lausanne** est de **11 minutes**
- **Morges – Yverdon-les-Bains** est de **23 minutes**
- **Morges – Genève** est de **29 minutes**
- **Morges – Montreux** est de **36 minutes**
- **Morges – Saint-Maurice** est de **58 minutes**

Morges reste particulièrement intéressant pour les personnes venant de plus loin puisqu'un nombre important de liaison directe est proposé.



Critère 2: Accessibilité avec les transports publics

La porte vers l'Est : Pully



Aujourd’hui, Pully a deux gares, Pully et Pully-Nord, dont la première est bien mieux desservie. Les deux gares se situent à 550 mètres et desservent des différentes destinations. Le bus rapide de grande capacité, le BHNS, améliorera l’accessibilité de Pully dans ces prochaines années.

Tant la gare de Pully comme Pully-Nord, possèdent des liaisons directes à la gare de Lausanne. La gare de Pully-Nord propose des trains en direction de Lausanne ou de Palézieux. Tandis qu’au sein de la gare de Pully, il existe une liaison directe jusqu’à Lausanne et Saint-Maurice. Cependant, aucune liaison directe n’est proposée en direction de Genève depuis ces deux gares. En direction d’Yverdon-les-Bains, seulement une liaison directe est proposée depuis la gare de Pully. En outre, la gare de Pully possède une liaison directe avec le Valais et deux villes importantes, Vevey et Montreux.

En ce qui concerne les liaisons ferroviaires, la gare de Pully possède 6 liaisons directes aux heures de pointe en direction de Lausanne, 4 en direction d’Yverdon-les-Bains, 2 en direction de Saint-Maurice, 3 en direction de Montreux. Depuis la gare de Pully-Nord, seul la liaison Pully-Nord – Lausanne est directe.

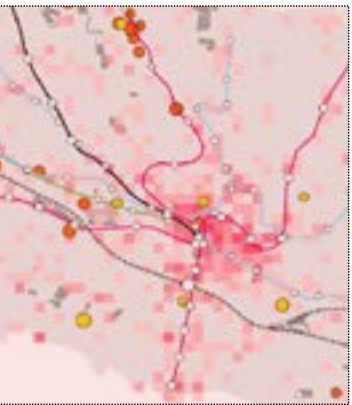
Le temps de trajet de gare en gare, le plus rapide, possédant aucun changement :

- **Pully – Lausanne** est de **4 minutes**
- **Pully - Yverdon-les-Bains** est de **39 minutes**
- **Pully – Montreux** est de **22 minutes**
- **Pully – Saint-Maurice** est de **50 minutes**
- **Pully-Nord – Lausanne** est de **4 minutes**

Pully se distingue par sa bonne connexion avec Lausanne et la région de Lavaux - une région densément peuplée avec du potentiel.

Critère 2: Accessibilité avec les transports publics

Aujourd'hui déjà un hub de mobilité interrégional : Lausanne



Lausanne est déjà un hub de la mobilité national avec un réseau de mobilité en pleine croissance. Cette ville possède une desservitude incontestable en transports publics et plusieurs lignes sont en cours de construction. La gare de Lausanne possède donc de nombreuses liaisons, rendant accessible l’ensemble de l’agglomération de façon optimale. Actuellement, la ville de Lausanne est desservie par des lignes de métros, des trolleybus, des autobus ainsi que le LEB.

Ce hub de mobilité en pleine croissance possède des liaisons directes avec l’ensemble des grandes villes suisses. En ce qui concerne les liaisons ferroviaires, la gare de Lausanne possède 5 liaisons directes aux heures de pointe en direction de Genève, 4 en direction d’Yverdon-les-Bains, 5 en direction de Montreux, 4 en direction de Saint-Maurice par heure. Aucun changement n’est à faire pour rejoindre ces différentes villes.

Le temps de trajet de gare en gare, le plus rapide, possédant aucun changement :

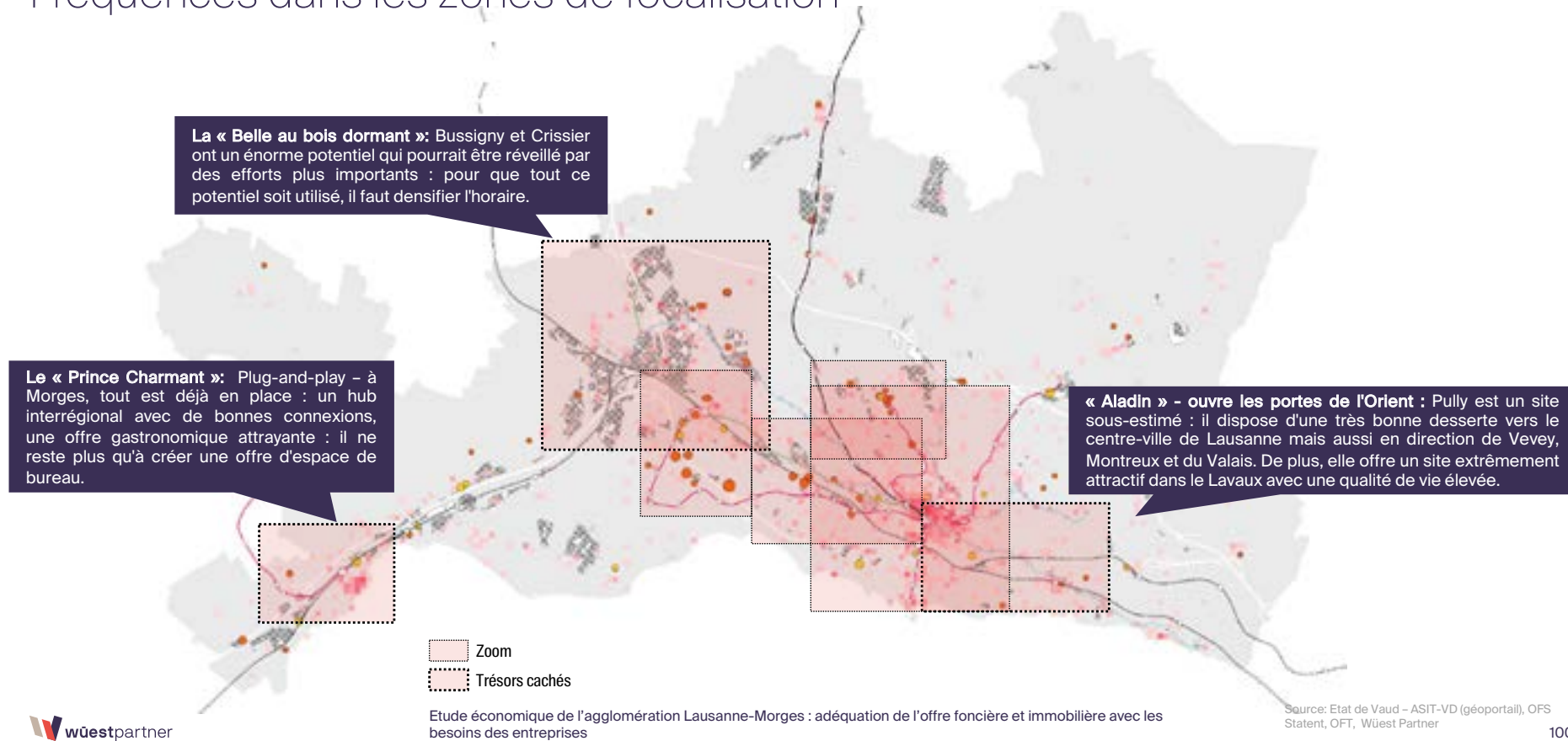
- **Lausanne – Yverdon-les-Bains** est de **21 minutes**
- **Lausanne – Genève** est de **35 minutes**
- **Lausanne – Montreux** est de **20 minutes**
- **Lausanne – Saint-Maurice** est de **41 minutes**

Lausanne est la ville possédant la meilleure accessibilité. Les grandes villes sont accessibles aisément en optimisant le temps de trajet.



Critère 2: Accessibilité avec les transports publics

Fréquences dans les zones de focalisation



Critères de localisation des nouveaux espaces de bureau

Identifier les sites appropriés en fonction de leur accessibilité

Répartition du potentiel

Synthèse



Répartition du potentiel

Quels sont les clusters qui existent déjà dans la région ?

Bussigny et Crissier sont fortement marqués par le secteur secondaire, ce qui doit être maintenu. Les bureaux tertiaires, qui ont un lien avec les activités productives, notamment le commerce, le transport et en général, pourraient être renforcés ici en tant que pôle, avec un focus sur le secteur proche de la gare de Bussigny. Il serait donc possible d'offrir des espaces de bureau moins chers sur un site bien desservi.

Les services plus classiques sont fortement représentés à Morges, notamment dans les services publics et l'urbanisme, ainsi que les entreprises de recrutement.

Energie
Admin
Service Conseil
RH
Santé

Services d'information
Activités de location
Construction
Fabrication (meubles, métal, chimie)

Admin.
Transport
Informatique
Telecomm.
Immobilier

R&D
Education
Santé

Chimie
Finances
Santé
Activités de location

Santé et action sociale
Admn. Public
Conseil

Assurance
Finance
Conseil en droit et fiscalité

Artisanal
Commerce de gros
Logistique

Un nouveau quartier est en train de naître au Plaines-du-Loup : un désengorgement du centre-ville de Lausanne pourrait avoir lieu avec ce quartier.

Il existe déjà à Pully un cluster de services de conseil dans le domaine financier, juridique et des assurances, qui pourrait être renforcé.

Répartition du potentiel

Comment renforcer les clusters?

Les clusters existants sont renforcés - les utilisations intensives en surface comme santé, mais aussi les secteurs de l'économie créative, qui sont plus intensifs en surface et dépendent de loyers plus avantageux, peuvent être localisés ici.

Renforcer les points forts - profiter des clusters existants et les développer.

+Commerce
+Transport
+Santé
+Finance
+Admin
+Créatif

+Admin
+Commerce
+Finance

+Créatif
+Admin
+Santé

+Finance
+Admin
+Créatif

+Santé
+Finance

+Finance

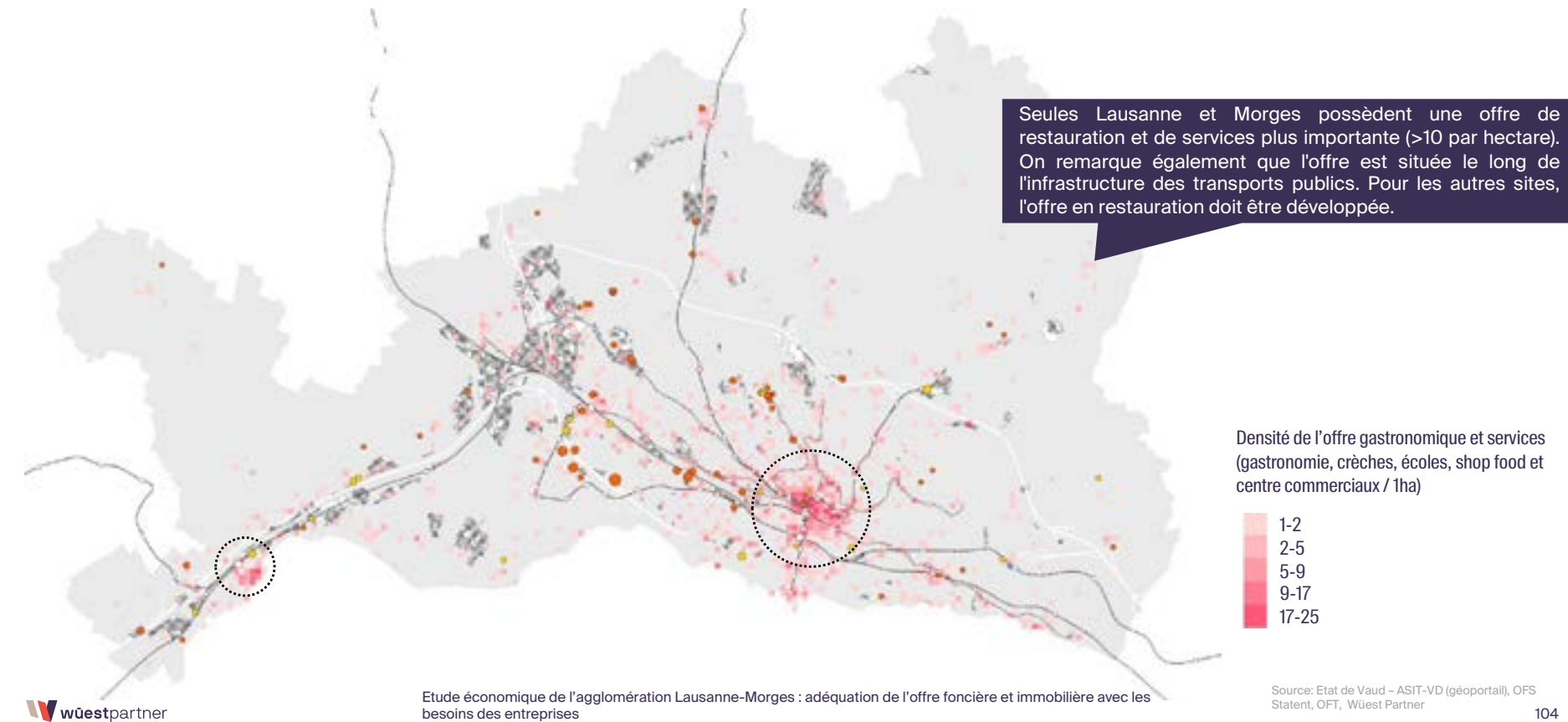
+R&D
+Education

+Santé
+Admin, Services
+Finances



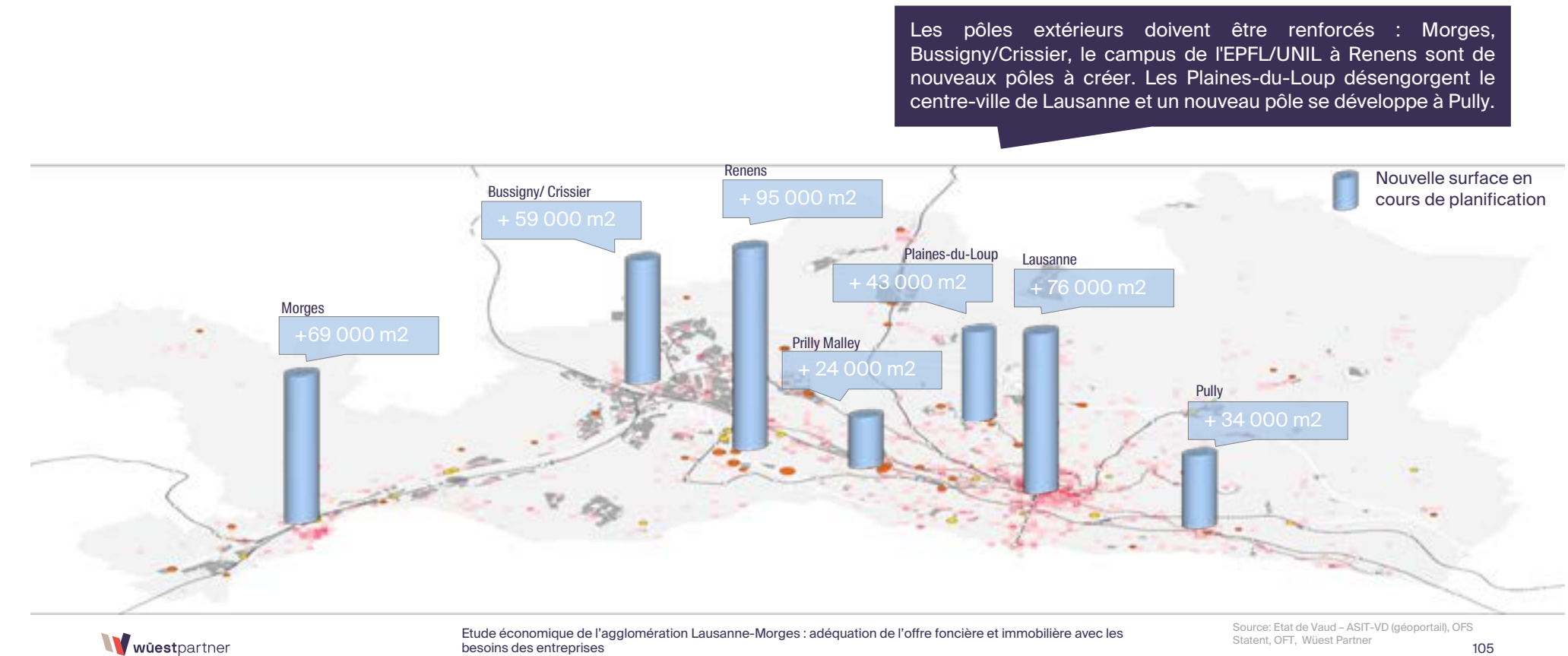
Répartition du potentiel

Attractivité de l'environnement urbain actuel



Blue Banana du Canton de Vaud

Une extension ambitieuse à l'ouest





Critères de localisation des nouveaux espaces de bureau

Identifier les sites appropriés en fonction de leur accessibilité

Répartition du potentiel

Synthèse

La « Blue Banana » du Canton de Vaud

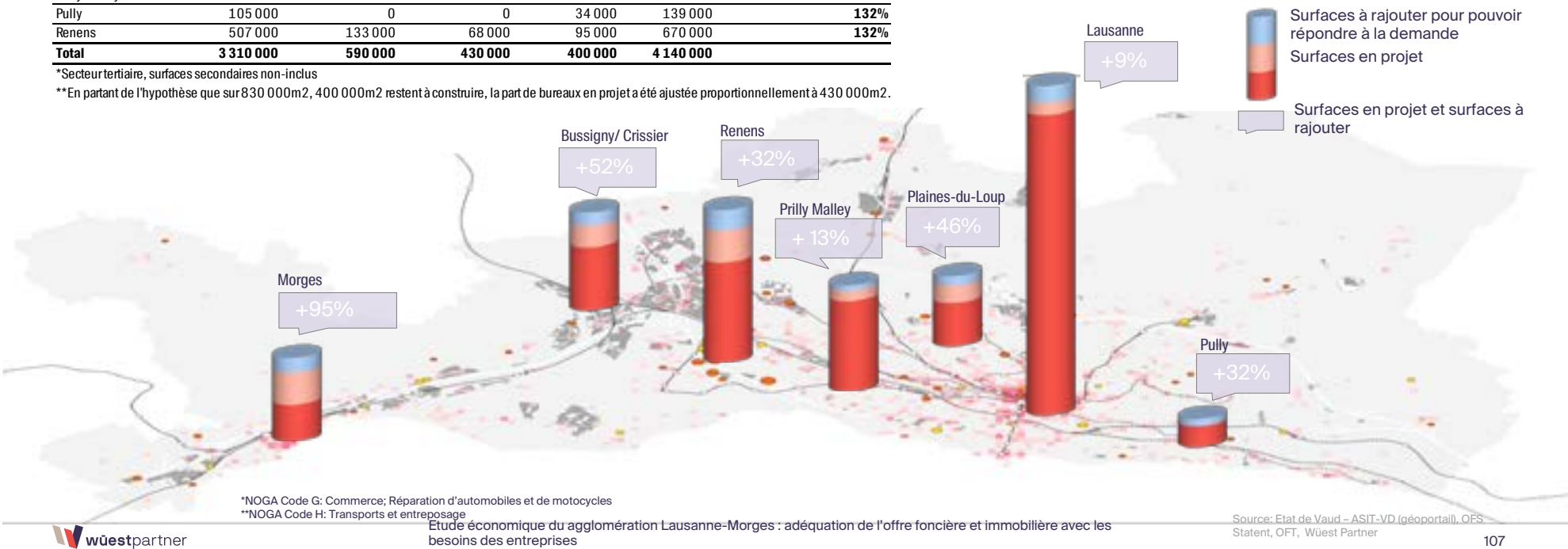
Une extension ambitieuse à l'ouest

Commune	Surfaces de bureau* 2020	Surfaces planifiées (bureau + activité)	Surfaces planifiées** (bureau)	Surfaces de bureau à rajouter	Surfaces de bureau 2040	Augmentation totale par rapport à la surface existante
Bussigny/Crissier	320 000	133 000	109 000	59 000	488 000	152%
Lausanne	1 519 000	60 000	53 000	76 000	1 648 000	109%
Morges	185 000	135 000	107 000	69 000	361 000	195%
Plaines-du-Loup	219 000	81 000	57 000	43 000	319 000	146%
Prilly Malley	456 000	47 000	36 000	24 000	516 000	113%
Pully	105 000	0	0	34 000	139 000	132%
Renens	507 000	133 000	68 000	95 000	670 000	132%
Total	3 310 000	590 000	430 000	400 000	4 140 000	

*Secteur tertiaire, surfaces secondaires non-inclus

**En partant de l'hypothèse que sur 830 000m2, 400 000m2 restent à construire, la part de bureaux en projet a été ajustée proportionnellement à 430 000m2.

Une densification des surfaces de bureau le long des infrastructures de transports publics. Le centre de gravité se situe à l'ouest. Bussigny / Crissier est un pôle qui devrait être dynamisé par un meilleur cadencement du train. En plus du cluster existant (NOGA G* & H**), qui sera renforcé, de nouveaux espaces dans d'autres secteurs devraient permettre de mieux équilibrer les usages et ainsi permettre une diversification.





Contact

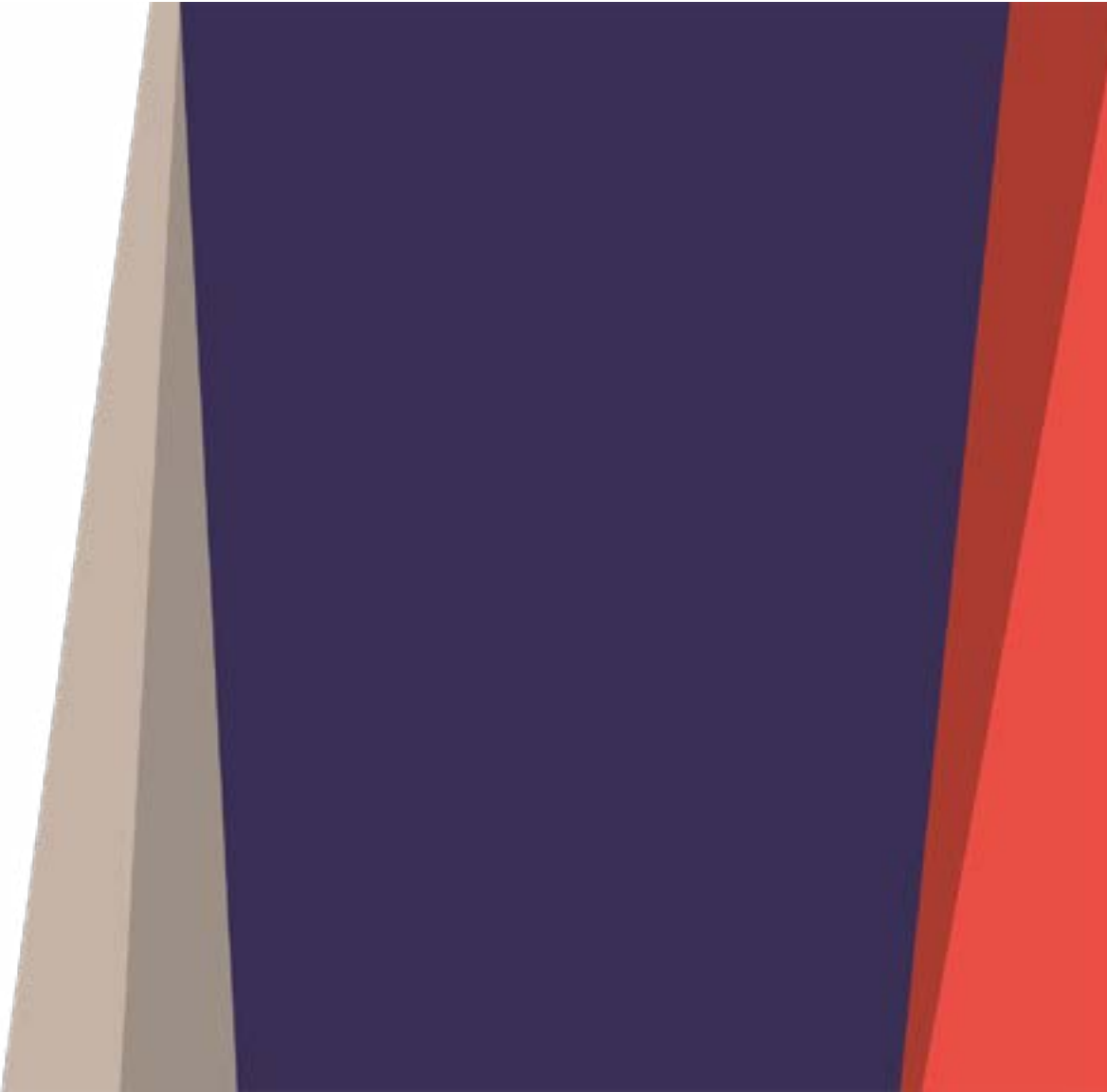
Si vous avez des questions, n'hésitez pas à nous contacter :

Nico Müller MRICS, Partner
T +41 44 289 91 65
M nico.mueller@wuestpartner.com

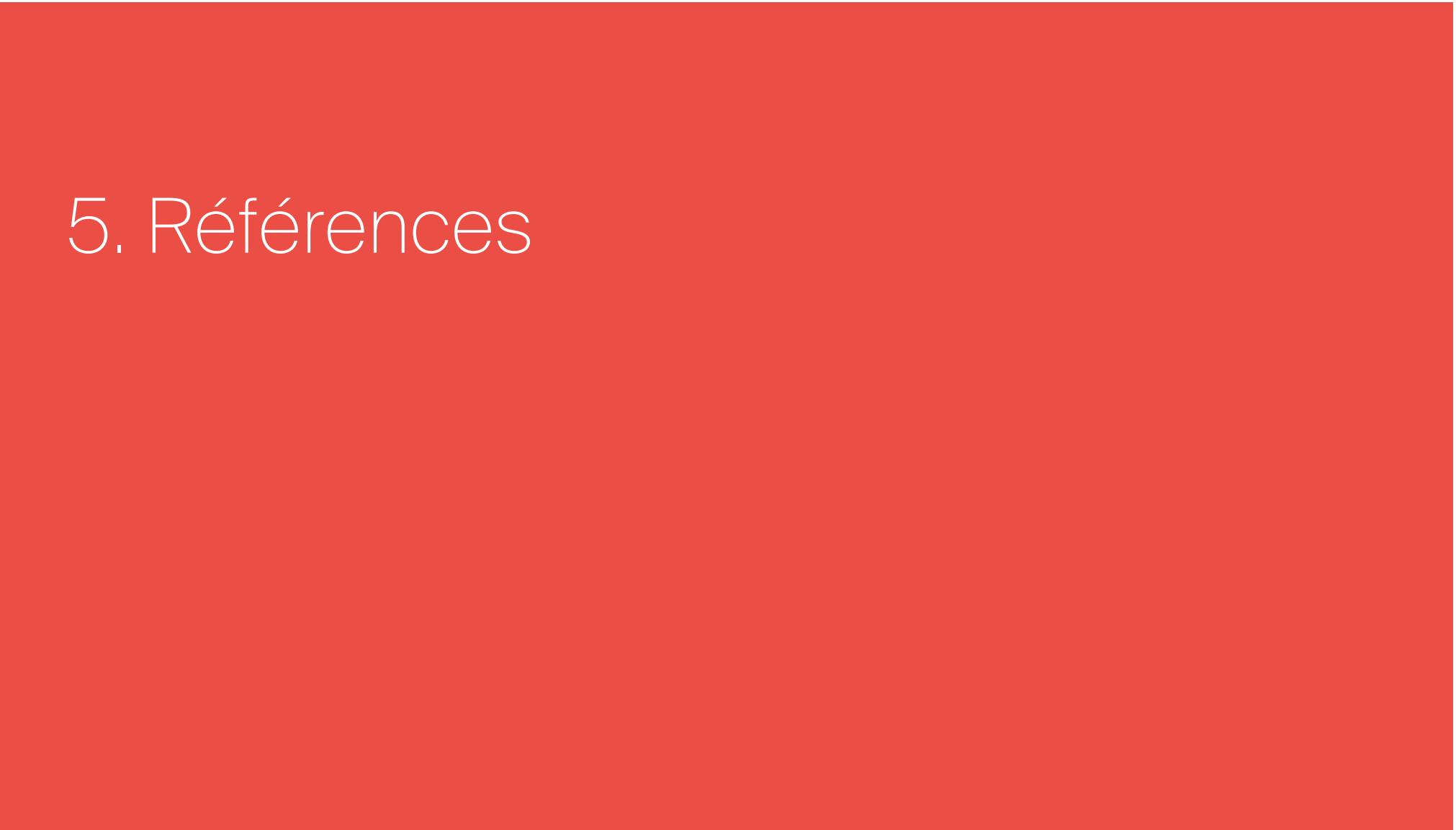
Alexandra Nievergelt, Manager
T +41 22 319 30 09
M alexandra.nievergelt@wuestpartner.com

Julien Thiney, Senior Consultant
T +41 22 319 30 03
M julien.thiney@wuestpartner.com

Wüest Partner SA
Rue du Stand 60, 62
1204 Genève
Suisse
wuestpartner.com



5. Références





Entretiens

Experts consultés

Un grand merci aux experts consultés :

- **Cindy Monneron**, Responsable immobilier commercialisation, CFF SA, Teams le 25.01.2023
- **Jose Benito**, Asset Manager pour le fond « Sima », UBS Fund Management SA, Teams le 19.01.2023
- **Ludovic Dutoit**, Portfolio Manager, Procimmo SA, par écrit le 24.01.2023
- **Ludovic Weiss**, Head of Portfolio Management, Realstone SA, Teams le 23.01.2023
- **Marcel Stieger**, MRICS, Head of Real Estate Asset Management, Zürcher Kantonalbank, par écrit le 27.12.2022
- **Sandro Cibolini**, Real Estate Portfoliomanagement Ouest/Sud, Swiss Life Asset Management SA, Teams le 20.01.2023
- **Sonia Romano**, Directrice, Responsable de la commercialisation pour la Suisse Romande, Credit Suisse Asset Management, Teams le 16.01.2023
- **Vivian Moreau**, Director Real Estate, Patrimonium Asset Management SA, par écrit le 30.01.2023

Sources

Planification régionale

- ARCAM Stratégie régionale 2017-202
- Etude du tissu commercial morgien
- Etude économique Chavannes-près-Renens, Phases I et II (en cours, confidentiel)
- Etude économique du PALM, Phases I et II
- Etude ZIZA demain (Région Morges – ARCAM)
- Lausanne Région Stratégie régionale 2017-2022
- Projet d'agglomération Lausanne-Morges 2016 (PALM 2016)
- Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois
- Stratégie de gestion des zones d'activités du PALM (SRGZA PALM) (version 1)



Sources

Littérature spécialisée et autres références

Ahlfeldt, Gabriel M., and Elisabetta Pietrostefani. 2019. 'The Economic Effects of Density: A Synthesis'. Journal of Urban Economics 111 (May): 93–107. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2019.04.006>.

Baltensperger, Michael, Schmid, Marco and Zweimüller, Josef. 2022. 'Die Aktivitäten der GZA aus ökonomischer Sicht.' University of Zurich, departement of economics.

Combes, Pierre-Philippe, Gilles Duranton, and Laurent Gobillon. 2019. 'The Costs of Agglomeration: House and Land Prices in French Cities'. The Review of Economic Studies 86 (4): 1556–89. <https://doi.org/10.1093/restud/rdy063>.

Greenstone, Michael, Richard Hornbeck, and Enrico Moretti. 2010. 'Identifying Agglomeration Spillovers: Evidence from Winners and Losers of Large Plant Openings'. Journal of Political Economy 118 (3): 536–98. <https://doi.org/10.1093/b2x4nr>.

Martin, Philippe, Thierry Mayer, and Florian Mayneris. 2011. 'Spatial Concentration and Plant-Level Productivity in France'. Journal of Urban Economics 69 (2): 182–95. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2010.09.002>.

Setzler, Bradley, and Felix Tintelnot. 2021. 'The Effects of Foreign Multinationals on Workers and Firms in the United States'. The Quarterly Journal of Economics 136 (3): 1943–91. <https://doi.org/10.1093/qje/qjab015>.

Immo-Monitoring Wüest Partner, 2021/1
Immo-Monitoring Wüest Partner, 2022/2

Géoportail cantonal
Géoportail régional : Carto Jura-Léman
Office fédérale des transports (OFT)
Service du développement territorial (SDT), Canton de Vaud
Structure de l'économie: entreprises (STATENT), Office fédéral de la statistique (OFS)
Statistique de la population et des ménages (STATPOP), Office fédéral de la statistique (OFS)

6. Annexe



Annexe 1

Scenario

L'étude se base sur le scénario « stratégie » de la SRGZA PALM, scénario qui a été retenu (décision SPEI-Lausanne Région) pour être en concordance avec la SRGZA PALM.

Ce scénario implique (cf. tableau de p. 56) une évolution importante (10 000 EPT supplémentaires et surface non pondérée en m2 1 291 000 m2) pour les activités des codes NOGA G-H-I. Cela va à l'encontre de la chute des emplois constatées entre 2005 et 2015 pour ces activités et cela atténue la progression des emplois des autres activités tertiaires (codes NOGA J à S), notamment fortement des activités des codes NOGA P à S. Si on reprend le tableau de cette slide avec les données du scénario « tendance » (non retenu par la SRGZA PALM et par cette étude), cela donne pour 2040 l'évolution suivante qui colle plus avec l'évolution constatée (chiffres arrondis) :

Codes NOGA	Hypothèse ETP nouveaux	Surface non pondéré (m2)	Surface non pondérée (m2)	Surface m2/employé (pondérée)	Surface totale (m2)	
G-H-I	-	2'800	129 -	361'000	4 -	11'000
J à O		25'000	26	650'000	22.5	563'000
P à S		32'200	26	837'000	18.9	609'000
Total		54'400		1'126'000		1'161'000

La reprise du scénario « stratégie » ne prend pas en compte l'évolution des emplois constatées entre 2005 et 2015 mais se base sur la répartition des emplois en 2015 et que cela a pour conséquence :

- Une sur-évaluation des ETP (et donc des surfaces) pour les activités des codes NOGA G-H-I
- Une sous-évaluation des ETP (et donc des surfaces) pour les activités des codes NOGA J à O et de P à S
- Par conséquent, une sous-évaluation du total de 830 000 m2

Annexe 2

Calcul des CUS des projets

Pour le calcul des densités des différents projets, il n'a pas été possible de prendre une base de données uniforme en raison de la base d'informations. Les densités ont été soit déduites des informations publiées sur le site web, soit extraites des surfaces dans les SIG. Il s'agit d'une estimation.

	Surface du PPA / parcelle(s) (m2)	Surface du PPA / parcelle(s) (ha)	Surface du PPA bureaux / parcelle(s) bureaux (m2)	SBP projets (m2)	SBP logements (m2)	SBP bureaux (m2)	SBP activités / commerces (m2)	SBP bureaux + activités (m2)	Densité (CUS)	Densité bureaux (CUS)	Autres affectations	Nombre d'emplois	Emplois/ha	Sources
BALE														
Erlematt - avec logements	190'000	18.00		212'000	115'000	85'000	33'000	118'000	1.12			5'000	263	PPA: https://www.densipedia.ch/fr/le-parc-d'erlematt-associe-les-espaces-urbains-libres-et-verts-avec-la-protection-de-la-nature SBP: https://www.ent.ch/dokumentierte-projekte/001-planungen-erlematt/ Emplois: Hypothèse d'un emploi par 20 m2 SUP pour des bureaux et un emploi par 40 m2 SUP pour les activités*
Novartis Campus	245'000	24.5		200'000				200'000	0.82			8'000	327	PPA: https://proville.ch/-/selon-le-perimetre-du-campus-comprenant-les-parcelles-2109-4966-m2,1921-92499-m2,6796-124843-m2,2561-221636-m2 SBP: https://gewerbe-basel.ch/content/uploads/2015/02/BSS-und-W%C3%BCnt-Partner_Wirtschaftsbaechen_BS_12-7-2013.pdf (page 4) Emplois: https://www.novartis.com/ch-fr/node-entreprise/nos-sites/campus-bale
Total Bâle	435'000			412'000	115'000	85'000	33'000	318'000	0.87					
BERN														
Wankdorf City1 2 bâtiments de bureaux CH	9'350	0.94		51'300				51'300	5.49			1'800	1'925	PPA: https://www.bafidoc.ch/projet/nouveau-siege-des-ef-a-berne-wankdorf5183067q-wankdorf8pos-2 SBP: https://www.bafidoc.ch/projet/nouveau-siege-des-ef-a-berne-wankdorf5183067q-wankdorf8pos-2 Emplois: https://www.bafidoc.ch/projet/nouveau-siege-des-ef-a-berne-wankdorf5183067q-wankdorf8pos-2
Europaplatz - avec logements	5'048	0.50		32'250	10'900		11'900	11'900	6.39		Parkings	240	475	PPA: https://bauart.ch/projets/centre-europaplatz/ SBP: https://bauart.ch/projets/centre-europaplatz/ - Hypothèse d'un ratio de 0.8 des SUP pour obtenir les SBP Emplois: Hypothèse d'un emploi par 40 m2 SUP pour des activités*
Total Bern	14'398			83'550	10'900	-	11'900	63'200	6.04					
GENEVE														
Lancy Pont-Rouge Bâtiments Esplanade 1-2-3, Alto Pont-Rouge et Place 1 et 5	27'000	2.70		210'600				210'600	7.80			5'616	2'080	PPA: https://ige.ch/rstg/ SBP: https://pont-rouge.ch/bureau-a-louer/ - https://alto-pont-rouge.ch/fr/ https://www.esplanade3.ch/?pId=EANdQzChMjMkU7dqDggMY5d0Bx0B1wbEANVASAEgJhVd_BwE- Hypothèse d'un ratio de 0.8 des SUP pour obtenir les SBP Emplois: Hypothèse d'un emploi par 30 m2 SUP pour l'ensemble des bureaux/activités*
L'Etang - avec logements	140'150	14.02	16'200	250'000	105'000	75'000	47'300	122'300	1.78	4.63	Surfaces de stockage et hôtels	2'500	178	PPA: https://ige.ch/stg/ROPPF/ROPPF-AMENAGEMENT/PLD/21947.pdf SBP: https://www.evolutioplus.ch/ - https://ige.ch/stg/ROPPF/ROPPF-AMENAGEMENT/PLD/21947.pdf - Hypothèse d'un ratio de 0.8 des SUP pour obtenir les SBP Emplois: https://www.evolutioplus.ch/
Total Genève	167'150			460'600	106'000	75'000	47'300	332'900	4.79					



Annexe 2

Calcul des CUS des projets

	Surface du PPA / parcelle(s) (m2)	Surface du PPA / parcelle(s) (ha)	Surface du PPA bureaux / parcelle(s) bureaux (m2)	SBP projets (m2)	SBP logements (m2)	SBP bureaux	SBP activités / commerces (m2)	SBP bureaux + activités	Densité (DUS)	Densité bureaux (DUR)	Nombre d'emplois	Emplois/ha	Sources
Quai Dares - avec logements	7673	0.80		24541	14049	7700	2700	9700	3.08	Activités et passage gare	340	426	PPA: SBP: Emplois: https://www.renens.ch/web/texte/bire_n_économie/Plans/plans/P401514_470AT_vd4_conseil.pdf https://lquai-ouest.ch/projet/ Hypothèse d'un emploi par 20 m2 SUP pour des bureaux et un emploi par 40 m2 SUP pour les activités"
Quartier Parc de Simplon - avec logements	35'000	3.50	3677	64750	34500	26250	4'000	30'250	1.85	7.14	1130	323	PPA: SBP: Emplois: https://parc-du-simplon.ch/wp-content/uploads/sites/31/2022/02/SBB_Brochure_Parc_du_Simplon1.pdf et http://www.geo.vd.ch/pour%20les%20parcelles%20bureaux https://parc-du-simplon.ch/wp-content/uploads/sites/31/2022/02/SBB_Brochure_Parc_du_Simplon1.pdf Hypothèse d'un emploi par 20 m2 SUP pour des bureaux et un emploi par 40 m2 SUP pour les activités"
A. Total Renens Gare-Simplon	42'673			89'291		32'950	6'700	40'600	2.40				
Central Malley - avec logements	10'000	1.00		52750	18'400	29800	4800	34'400	3.30		1500	938	PPA: SBP: Emplois: https://central-malley.ch/ https://info.renovation.ch/fr/projects/5640-Re+VSD-Hab-act1-0242ac20002-pilly-renens-central-malley/ Hypothèse d'un ratio de 0.8 des SUP pour obtenir les SBP https://www.2heures.ch/premier-coup-de-pioche-symbolique-du-projet-central-malley-802250972427
PPA Vaudaz - Villa Tower - avec logements	29'257	2.83		37'000	18500	4800	7100	11'900	1.41	Hôtel	330	126	PPA: SBP: Emplois: Plan partiel d'affectation "vicius" - https://www.rdpd.vd.ch/Documents/MENAGEMENT/55683_166091_P01.pdf https://www.bienchercher.ch/fr/projects/villa-tower-malloy-pila-lausanne/ - https://lausanne.ch/fr/infos-des-projets/ https://www.baufing.ch/projets/plus-haut-gratte-cieli-la-villa-tower-ne-succede-que-deux-oppositions-4400 Hypothèse d'un emploi par 20 m2 SUP pour des bureaux et un emploi par 40 m2 SUP pour les activités"
B. Total Malley Gare	42'257			89'750		34'600	11'600	46'350	2.35				
La Rausade - avec logements	17'000	1.70		73'000	14800	51700	7300	58'400	4.29		1'000	588	PPA: SBP: Emplois: https://www.geo.vd.ch/ https://www.linterpa.ch/lai/son/laisanne-nouve-chantier-stude-re-commencer https://la-rausade.ch/wp-content/uploads/sites/30/2022/02/20221_Communique_presse_Quartier_de_la-Rausade.pdf
C. Total Lausanne Gare	17'000			73'000		51'700	7300	58'400	4.29				
Oceon	29'495	2.95		47'300	40'200	7300	47500	1.81			1750	593	PPA: SBP: Emplois: https://www.rdpd.vd.ch/Documents/MENAGEMENT/5624_163206_P01.pdf https://oceon-lausanne.ch/rautes-a-louer/ - Hypothèse d'un ratio de 0.8 des SUP pour obtenir les SBP Hypothèse d'un emploi par 20 m2 SUP pour des bureaux et un emploi par 40 m2 SUP pour les activités"
Milleium	12'312	1.23		42'000		42'000	42'000	3.41			1'600	1300	PPA: SBP: Emplois: https://www.geo.vd.ch/ https://mpac.com/redactions/milleium-center/ et https://www.milleium.ch/acceuil https://mpac.com/redactions/milleium-center/ et https://www.milleium.ch/acceuil
Oasis - avec logements	38'673	3.67		66250	46'400	10'500	4'500	15'000	1.81		400	109	PPA: SBP: Emplois: https://www.rdpd.vd.ch/Documents/MENAGEMENT/55831_144825_P01.pdf https://oasis.ch/wp-content/uploads/2017/03/Oasis-Brochure-Version-web.pdf - Hypothèse d'un ratio de 0.8 des SUP pour obtenir les SBP Hypothèse d'un emploi par 30 m2 SUP pour l'ensemble des bureaux/activités"
Cité Gare - avec logements	22'600	2.26		57'000	39900	3'000	17'00	47'00	2.52	Cinéma, fitness, parking	160	71	PPA: SBP: Emplois: https://www.rdpd.vd.ch/Documents/MENAGEMENT/5624_153279_P01.pdf https://hs.ch/fr/projets/cite-gare - https://rosegare.ch/selection.php - Hypothèse d'un ratio de 0.8 des SUP pour obtenir les SBP Hypothèse d'un emploi par 20 m2 SUP pour des bureaux et un emploi par 40 m2 SUP pour les activités"
200A	6722	0.67		22'300		9'000	13'300	22'300	3.32		400	595	PPA: SBP: Emplois: https://www.geo.vd.ch/ https://raisenc.ch/raisenc-vent-le-eg-a-un-investisseur-prive/#:~:text=Quel%20est%20le%20co%C3%A9ficient%20dessein%20caser%20user%20en%20C%27AP%20bureau%20C%27AB.B&rl=4%2000%20compense%20quel%20C%27Adage,mz%20espace%20commune https://raisenc.ch/raisenc-vent-le-eg-a-un-investisseur-prive/#:~:text=Quel%20est%20le%20co%C3%A9ficient%20dessein%20caser%20user%20



Annexe 2

Calcul des CUS des projets

Horizons - avec logements	56'804	5.66	86'522	66'000	13'800	6'800	20'400	1.53	400	71	PPA: https://www.udpat.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5627_104277_P01.pdf SBP: https://quartier-horizons.ch/ - https://www.ecoscan.ch/uploads/WWJahrbuch/QuartierHorizonsDorigny.pdf - Hypothèse d'un ratio de 0.8 des SUP pour obtenir les SBP - seule le nombre de logements est connu (893), le solde des SBP a été attribué à cette affectation Emplois: https://www.batimag.ch/chartier-vaud-projet-architecture-technique/horizon-dorigny-veut-construire-huit-immeubles-pour-accueillir-2000-locataires-et-nouveaux-proprietaires-3220	
Les Cîtes de la Boudonnette - avec logements étudiants	99'671	9.97	125'000	75'000	50'000	50'000		1.25	2'500	251	PPA: https://www.chavannes.ch/images/pdf/MaCommune/Sources_Consuel/4%20%20Aggildatum_2016-2021/2021/04_22/210422_PA_66_21_CHAV_BOURNO_47_OAT_20201105.pdf (p.11) SBP: https://www.chavannes.ch/images/pdf/MaCommune/Sources_Consuel/4%20%20Aggildatum_2016-2021/2021/21_04_22/210422_PA_66_21_CHAV_BOURNO_47_OAT_20201105.pdf (p.23) Emplois: https://www.vd.ch/toutes-les-autorites/departements/departement-de-lenseignement-et-de-la-formation-professionnelle/direction-generale-de-lenseignement-superieur/dgsv/veur/138311-un-musée-de-ville-pent-a-emerger-a-chavannes-pres-renens-le-plan-daffectation-cotes-de-la-boudonnette-est-sous-toit	
RTS	14'000	1.40	26'280		18'800	7'700	26'300	1.88	650	464	PPA: https://www.rts.ch/entreprise/le-projet/18470226-bienvenue-dans-notre-futur-batiment-rts-a-lausanne.html SBP: https://www.rts.ch/entreprise/le-projet/18470226-bienvenue-dans-notre-futur-batiment-rts-a-lausanne.html - SUP données avec parking donc application du même ratio que les volumes bâtis (78% hors-sol et 22% sous-sol) et hypothèse d'un ratio de 0.8 pour obtenir les SBP Emplois: Hypothèse d'un emploi par 30 m2 SUP pour des activités et bureaux RTS (studios, etc.) et un emploi par 40 m2 SUP pour les activités*	
E. Total EPFL - Dorigny	170'276		237'802		32'400	64'300	66'700	1.66				
Plaines du Loup P11 - avec logements	89'650	8.97	140'000	109'500	3'900	26'000	29'900	1.56	3'000	335	PPA: https://www.udpat.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5586_151314_P001.pdf SBP: https://rebed.ch/projets/les-plaines-du-loup/#lightbox/gallery_image_1/1 Emplois: https://www.lausanne.ch/official/grands-projets/metamorphose/plaines-du-loup.html	
Biopôle	13'800	1.38	51'000		51'000		51'000	3.75	940	691	PPA: https://www.ges.vd.ch/ SBP: https://www.biopole.ch/campus/jmperty/ - Hypothèse d'un ratio de 0.8 des SUP pour obtenir les SBP - Représente les m2 encore à construire d'ici 2025 Emplois: https://www.biopole.ch/ - répartition des 2500 emplois totaux selon les SBP	
F. Total Lausanne-Nord	102'250		161'000		64'900	26'000	80'900	2.86				
Beezi	16'900	1.69	12'500		12'500	12'500		0.74	250	148	PPA: https://www.ges.vd.ch/ SBP: https://bezi.ch/lieux/blochemaz/ - Hypothèse d'un ratio de 0.8 des SUP pour obtenir les SBP Emplois: Hypothèse d'un emploi par 40 m2 SUP pour des bureaux industriels*	
En Mollau	243'200	24.32	300'000		80'000	10'000	90'000	1.23	Surfaces d'activités secondaires	1'000	41	PPA: Etat de Vaud SBP: Etat de Vaud Emplois: Hypothèse d'un emploi par 20 m2 SUP pour des bureaux et un emploi par 40 m2 SUP pour les activités*
Quartier des Halles - Sahlon Gare CFF - avec logements	22'700	2.27	45'150	25'300	11'800	9'400	21'200	1.99	600	264	PPA: https://sbb-immobilier.ch/vr/propriete/5454083e-1150-11eb-adc1-0242ac120002#morges-quartier-des-halles/ SBP: https://sbb-immobilier.ch/vr/propriete/5454083e-1150-11eb-adc1-0242ac120002#morges-quartier-des-halles/ - Hypothèse d'un ratio de 0.8 des SUP pour obtenir les SBP Emplois: https://www.letemps.ch/lausanne/vaud/morges-inaugure-un-quartier-200-millions-cff	
Ideal Park	8'630	0.88	10'900		10'900		10'900	1.20	425	481	PPA: https://www.ges.vd.ch/ SBP: https://ideal-park.ch/ - Hypothèse d'un ratio de 0.8 des SUP pour obtenir les SBP Emplois: Hypothèse d'un emploi par 20 m2 SUP pour des bureaux*	
G. Total Région Morges	261'630		366'250		102'400	31'000	134'300	1.26				
Total en planification	776'187		1284'143		437'250	174'900	686'180	2.20				
Taux de non-réalisation					371'628	167'410	629'336					
Besoins restant					489'075		207'666					



Etude économique de l'agglomération Lausanne-Morges : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises



Exclusion de la responsabilité

Ces données et ces informations n'ont pour but que d'informer le mandant et ne doivent pas être divulguées à des tiers sans l'accord préalable écrit de la société Wüest Partner SA. En cas de réutilisation à d'autres fins, leur usager assume seul le risque. La société Wüest Partner SA ne s'en porte pas garante, notamment en ce qui concerne leur intégralité, leur justesse ou leur actualité. Toute responsabilité les concernant est exclue.

Ces données et ces informations ne sauraient constituer une offre ou une recommandation d'achat ou de vente d'immobilier, de valeurs mobilières/de régime juridique des effets de commerce et valeurs mobilières ou de stratégie spécifique commerciales ou de placement. De même, les données et informations en question ne sauraient être comprises ni utilisées comme recommandation pour investissement ou placement.

Leur utilisation supplémentaire, telle la reproduction de dérivés ou d'autres produits, en particulier en relation avec des instruments financiers (y compris des fonds gérés passivement ou des valeurs mobilières dérivées indexées), ou la vérification d'autres données ou indices est interdite sans l'autorisation écrite préalable de la société Wüest Partner SA.



Conclusion et remerciements

Faire le lien entre monde politique et économique, c’est ce qu’a souhaité faire Lausanne Région sous l’égide de sa commission Promotion économique. Pour cette première soirée d’échanges, les acteur·trice·s de l’immobilier et les représentant·e·s de ses communes membres ont été conviés pour traiter de la question de l’immobilier non-résidentiel.

Comme vous avez pu le constater, les enjeux et défis sont nombreux pour la région lausannoise. Nous espérons, que les discussions qui ont eu lieu et les liens qui se sont créés durant cette soirée serviront de jalons pour les développements à venir.

Nous tenons à souligner trois éléments importants issus de cette soirée d’échanges : tout d’abord, la nécessité d’accélérer les procédures, en réponse tant à des considérations économiques qu’aux exigences énergétiques imposées par l’urgence climatique. Deuxièmement, les compromis politiques, tels que la densification, sont temporaires et doivent se concrétiser dans un laps de temps défini. Enfin, nous constatons le vif intérêt du secteur immobilier non-résidentiel pour le développement économique de la région, illustré par le succès du Biopôle.

Les débats et les échanges ont été riches et d’excellente qualité. Nous tenons à remercier vivement toutes les personnes qui ont contribué au succès de cet événement :

- Nico Müller et Alexandra Nievergelt - Wüest Partner pour avoir su faire ressortir les nouvelles attentes des entreprises du tertiaire et les besoins pour la région lausannoise en termes d’espace de bureaux ;
- Igor Andersen - Urbaplan, Laurent Bovay - Syndic de Crissier et président du SDOL et Romain Kirchhoff - Uzuflly, pour avoir su évoquer les freins mais aussi des solutions pour accompagner la réalisation de projets immobiliers ;
- Vincent Clapasson - Wüest Partner, David Michaud - BCV et Nicolas Polli - Gotham Coworking qui ont su mettre en avant les avantages des nouveaux espaces d’accueil des entreprises ;
- Loïc Reffet pour avoir assuré avec un grand professionnalisme l’animation des débats tout au long de la soirée ;
- Le public présent en salle pour l’intérêt manifesté et ses retours très positifs ;
- L’IMD pour avoir offert un cadre idéal pour l’organisation de cette première soirée et Anne-France Borgeaud Pierazzi pour l’accueil à l’IMD ;
- Anne-Laure Borno - Cheffe de projets Promotion économique et le Secrétariat de Lausanne Région pour l’organisation de l’événement.

Pierre-Antoine Hildbrand

Président de la commission Promotion économique Lausanne Région
Municipal de Lausanne

Sur la page de gauche : P.-A. Hildbrand



©Emo Photo





Impressum :

- › Impression : Copytrend à Lausanne
- › Tirage : 200 exemplaires

Lausanne, février 2024