

Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI)

Étude économique du PALM : adéquation de l'offre foncière et immobilière avec les besoins des entreprises

Document de synthèse de la phase « diagnostic de l'offre »



N° du projet	116298
Client	Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI)
Interlocuteur	M. Jean-Baptiste Leimgruber Responsable de l'unité « économie régionale »
Elaboration	Wüest Partner SA Rue du Stand 60-62 1204 Genève Suisse T +41 22 319 30 00 wuestpartner.com
Direction du projet	Hervé Froidevaux, Partner Vincent Klaus, Manager
Période	2019

Wüest Partner est une société de conseil indépendante, dont les dirigeants sont aussi les propriétaires. Depuis 1985, nous élaborons, en tant qu'experts neutres, de remarquables bases de décision pour les professionnels de l'immobilier. Nous accompagnons nos clients en Suisse et à l'étranger avec une large offre de services: conseil, évaluations, applications, données et publications. Nos connaissances créent de la transparence et ouvrent de nouvelles voies pour le développement immobilier et territorial.

Composée d'une équipe pluridisciplinaire de quelque 200 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 et Munich nos équipes de conseillers peuvent en outre solliciter un réseau international d'entreprises partenaires et de spécialistes bien implantés sur leurs marchés locaux respectifs.

Les dix-huit 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, Marcel Scherrer, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra et Alain Chaney.

Table des matières

1	Contexte du mandat	4
2	Constats territoriaux et potentiel en emploi	5
2.1	Surfaces d'activités du PALM (foncier et immobilier)	5
2.2	Mesures d'urbanisation du PALM	6
2.3	Potentiel en emploi : bilan des réserves et mesures	6
3	Enjeux et stratégie d'économie territoriale	7
3.1	Enjeux et pistes d'action pour les surfaces d'activité du PALM	7
3.2	Quelle stratégie pour les activités du secteur secondaires ?	7
3.3	Intégration des activités économique dans la planification	8
4	Dynamique du marché immobilier et enjeux par affectation	9
4.1	Surfaces de bureau	9
4.2	Surfaces artisanales et industrielles	10
4.3	Surfaces de vente	11

1 Contexte du mandat

Le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) de 3^e génération a été déposé à la Confédération en décembre 2016. Les enjeux économiques y sont traités dans le volet « urbanisation » de manière succincte. Pourtant, le périmètre accueille 60% des emplois du canton et de larges surfaces en zone d'activités sont aujourd'hui confrontées à des potentiels reconversions en zone mixte.

Dans le but de documenter les processus économiques, fonciers et immobiliers en cours sur le territoire, le SPEI a lancé une étude divisée en plusieurs phases. La question centrale étant d'identifier dans quelle mesure l'offre foncière et immobilière du PALM répond ou non aux besoins des entreprises, tant du secteur secondaire que du secteur tertiaire. Cette étude de base doit servir à alimenter les réflexions croisées économie-aménagement et définir des stratégies d'économie territoriale pour l'avenir qui permettent de maintenir un tissu économique et productif au sein du PALM.

Ce document de synthèse propose un résumé des résultats de la phase de « diagnostic de l'offre ». L'objectif étant de dresser un état des lieux précis de l'offre actuelle et potentielle sur le marché des surfaces d'activités (foncier et immobilier) et des tendances et dynamiques de développement sur l'agglomération.

2 Constats territoriaux et potentiel en emploi

2.1 Surfaces d'activités du PALM (foncier et immobilier)

- **Terrain en zone d'activités (ZIZA)** : les ZIZA occupent 726 h de la zone à bâtir (y.c. périmètre Bobst en partie hors agglomération compacte), avec 62% des surfaces concentrées sur 5 communes : Crissier, Lausanne, Bussigny, Le Mont-sur-Lausanne et Ecublens.
- **Surfaces de plancher d'activités (SBP)** : estimées à un peu plus de 9 millions de m² SBP.
- **Impact des affectations industrielles et artisanales** : 53% des SBP d'activités sont affectées à de l'industrie/artisanat, soit près de 5 millions de m². L'impact territorial est donc très important au regard du poids du secteur secondaire (11% en 2016).
- **Surfaces par emploi** : en considérant les 221'000 emplois recensés sur le périmètre compact du PALM (toute zone), la surface moyenne par emploi est d'environ 40 m² SBP. Ce chiffre descend à environ 30 m² sur la ville de Lausanne qui concentre 54% des emplois pour 41% des SBP.
- **Structure de localisation** : les grandes ZIZA industrielles et artisanales et les grands bâtiments d'activités sont situés principalement le long des principaux axes de transport (accessibilité rail/route) et dans l'ouest et le nord lausannois (topographie plate), alors que les ZIZA tertiaires forment à Lausanne de petites enclaves urbaines qui accueillent de grandes entreprises (ex: Philip Morris, La Vaudoise, Debiopharm, BCV, Tamedia, Lausanne Palace etc.). Les centralités urbaines (Lausanne, Morges, Renens) concentrent largement les bâtiments d'activités mixtes.
- **Comparaison avec les autres grandes agglomérations suisses** : le périmètre compact lausannois dispose du plus faible d'emplois par habitant et du plus faible ratio de surfaces de bureau par habitant (10.2 m² contre 14m² en moyenne suisse, 17m² à Zurich !). En revanche, la part des zones d'activités dans la zone à bâtir est supérieure à la moyenne, mais la densité d'emplois est faible : 50 emp/ha contre 81 emp/ha en moyenne sur les grandes agglomérations. Sur cette base comparative, le potentiel de construction et de densification des ZIZA du PALM semble donc important et le bilan des réserves permet de mettre en évidence ce potentiel.
- **Bilan des réserves en ZIZA** : 23% des surfaces en ZIZA sont référencées comme des réserves (mobilisables ou potentielles), soit un total de 165 ha au 31.12.2017. Le bilan global semble donc favorable, mais la visualisation cartographique des réserves laisse apparaître une forte fragmentation de ce potentiel. Sur l'ensemble du stock, on recense de nombreuses petites parcelles difficilement exploitables (médiane entre 2000 et 3000 m²), avec des formes aussi parfois contraignantes pour une implantation. En se limitant aux parcelles > 5'000 m² (seuil d'intérêt plausible pour un bâtiment d'activité de taille moyenne), les surfaces de réserves diminuent de 25%. Le modèle de micro-situation a aussi permis de mettre en évidence des localisations peu favorables, notamment pour le développement de surfaces de bureau. Les « meilleures » situations sont en effet souvent déjà bâties.

2.2 Mesures d'urbanisation du PALM

- **Périmètre et potentiel de densification** : les 244 mesures du PALM comprennent différentes sortes de planifications (PQ, PPA, PGA, PAC, MPGA), allant des « intentions » à celles « en vigueur ». Le potentiel total de densification au sein de ces mesures à horizon 2040 est de 85'000 habitants et 55'600 emplois (env. 80% tertiaire et 20% secondaire).
- **Influence sur la tertiarisation** : les mesures « réalisées » jusqu'à présent représentent un potentiel de +17'000 emplois tertiaires et aucun en secondaire. L'emploi secondaire est en effet associé à des développements ultérieurs.
- **Concentration du potentiel** : les $\frac{2}{3}$ du potentiel en emplois se concentrent dans 4 communes : Lausanne (34%), Bussigny (12%), Crissier (10%) et Romanel-sur-Lausanne (10%). A l'inverse, l'Est lausannois n'a quasi aucun potentiel.
- **Développement des zones mixtes** : plus de la moitié des emplois prévus dans les mesures se situent dans des périmètres mixtes. Ce constat s'explique notamment par le fait que, sur les 257 ha de ZIZA impactés par des mesures d'urbanisation, on recense 125 ha de reconversion en zone mixte (17% des ZIZA actuelles). Ces 125 ha devraient à terme accueillir 12'700 habitants et tout de même 9'600 emplois.
- **Impact sur les réserves en ZIZA** : 47% des réserves identifiées sont impactées par des mesures et 26% sont situées dans des mesures de reconversion.

2.3 Potentiel en emploi : bilan des réserves et mesures

Le potentiel futur en emplois dans le PALM est estimé à partir des données des réserves en zone d'activité et des mesures d'urbanisation. Trois scénarios sont comparés :

- Scénario de continuation : planification en cours
- Scénario « zéro » : gèle des mesures ayant un impact sur les ZIZA (247 ha)
- Scénario « sans reconversion » : gèle des mesures de reconversion (125 ha)

Les scénarios alternatifs (zéro et sans reconversion) dépendent fortement de la densité potentielle appliquée à la zone d'activité (variation de 50 à 200 emplois /ha). Les fourchettes hautes des scénarios (200 emp/ha) sont comparables au scénario de continuation : 65'000 à 70'000 emplois potentiels au total. Mais les fourchettes basses (50 emp/ha) sont moins favorables, en particulier pour le scénario « zéro » (31'000 emplois potentiels contre 55'000 emplois pour le scénario de continuation) en raison de l'impact important sur le potentiel au sein des mesures.

3 Enjeux et stratégie d'économie territoriale

3.1 Enjeux et pistes d'action pour les surfaces d'activité du PALM

- **Attractivité des ZIZA et des réserves** : la qualité de micro-situation des ZIZA (accessibilité TP, raccordement aux gares principales, commerces et services de proximité), et en particulier des zones « denses » en réserves doit être améliorée pour favoriser des implantations d'entreprises et une densification des zones. L'amélioration de la qualité des ZIZA doit aussi permettre d'attirer des investisseurs immobiliers prêt à développer des infrastructures d'accueil d'entreprises (hôtels industriels, usines locatives, dépôts mutualisés). Avec la hausse des prix fonciers et des coûts de construction, induite notamment par la densification, certaines entreprises n'ont en effet plus forcément les moyens d'investir dans des locaux en usage propre.
- **L'importance de la micro-situation** : l'importance d'une excellente micro-situation pour les surfaces d'activités s'appuie à la fois sur l'analyse de la localisation des immeubles des investisseurs institutionnels, qui se situent principalement dans d'excellentes situations, ainsi que sur l'analyse des annonces immobilières, dont les locaux inoccupés de longue date sont souvent synonymes de mauvaises micro-situations (y.c. bâtiments neufs). La localisation est donc primordiale, en particulier pour le bureau et la vente, dont les meilleures situations sont limitées à des périmètres restreints (proximité des pôles de transport et des centres villes). Pour les surfaces artisanales, les critères sont moins exclusifs, l'enjeu sera davantage de pouvoir maintenir et renforcer les zones d'activités sur les secteurs présentant les meilleures situations (qualité d'accès routier et proximité d'une bretelle autoroutière).
- **Problématique des réaffectations de ZIZA en zone mixte** : cette stratégie adoptée dans de nombreuses agglomérations nécessite un suivi approfondi afin d'accompagner les entreprises amenées à quitter la zone. Des solutions alternatives doivent être proposées au sein de l'agglomération ou dans des zones périphériques afin de limiter l'impact économique des mesures (exemple du PAV et de la FTI à Genève).
- **De l'emploi aussi à l'Est** : des mesures d'urbanisation allant dans le sens d'un développement de l'emploi dans l'Est lausannois devraient être mises en place (vocation tertiaire et petit artisanat), afin de limiter à long terme les flux de mobilité pendulaire unidirectionnelle sur le reste de l'agglomération et de favoriser une mixité d'usage du territoire.

3.2 Quelle stratégie pour les activités du secteur secondaires ?

La croissance du secteur secondaire dans le canton de Vaud (+1.7% p.a.) a lieu surtout en dehors du périmètre compact du PALM (+0.2% p.a.). Sur la base de ce constat, les enjeux principaux, identifiés par le PALM et à la base de cette étude, sont le maintien d'activités secondaires au sein du périmètre compact du PALM et le maintien d'un potentiel d'accueil dans les ZIZA pour des activités incompatibles avec le logement.

Dans ce contexte de désindustrialisation qui touche de nombreuses agglomérations en Suisse et en Europe, l'enjeu devrait être précisé au contexte lausannois afin d'identifier **quel type d'activité industrielle et artisanale il fait sens de maintenir au sein de l'agglomération compacte ?** L'enjeu n'est ainsi pas de maintenir des activités inadaptées à des centres urbains (gros volumes logistiques et activités à fortes nuisances), mais de cibler des productions admissibles au milieu urbain (production miniaturisée, flux marchandises modérés, faibles nuisances) et/ou fortement dépendantes d'une masse de clientèle urbaine située à proximité directe (second œuvre de la construction ou logistique du dernier kilomètre, par exemple).

En parallèle à l'aspect quantitatif des ZIZA largement discuté dans le cadre des systèmes de gestion des zones d'activités (SGZA), **c'est aussi l'aspect qualitatif et plus précisément la vocation des zones d'activités qui doit être définie.** L'analyse de l'emploi a notamment permis d'identifier les activités secondaires « phares » de l'agglomération : fabrication de produits informatiques, électroniques, optiques et de précisions, fabrication de produits métalliques, fabrication de matériels de transport, industrie pharmaceutique (biotech) et évidemment la construction. Les besoins de ces branches doivent à présent être identifiés afin de leur offrir des pôles d'activités qui répondent à leurs attentes pour éviter qu'elles ne quittent le périmètre compact. Suite à cela, il sera possible d'évaluer et de préciser si les mesures à venir (125 ha reconvertis) prennent suffisamment en compte le secondaire ou non.

Cette stratégie ciblée sur des branches « admissibles » nécessite aussi une coordination avec les espaces périphériques à l'agglomération compacte afin que ceux-ci puissent accueillir les activités incompatibles (centres de production et/ou de stockage avec des flux logistiques importants, dépôts de matériau et de machines de construction etc.).

3.3 Intégration des activités économique dans la planification

La complexification de l'aménagement du territoire a un impact sur la mise à disposition de surfaces (système moins flexible). L'intégration des besoins des activités économiques dans la planification territoriale est donc un enjeu à ne pas négliger.

Dans ce but, la base de données des mesures d'urbanisation (ou un outil complémentaire), permettant d'avoir un regard global sur le développement futur de l'agglomération, pourrait par exemple mieux documenter l'activité économique : précision du type d'activité attendu (au-delà de la catégorisation secondaire-tertiaire), précision sur l'affectation immobilière (bureau, industrie, artisanat, dépôt, vente), précision des m² par emploi (50m² SBP n'étant pas adapté pour tous les emplois). Au-delà d'un état des lieux plus précis sur l'offre en surfaces d'activité et sur le potentiel en emploi, ce monitoring affiné pourrait faciliter les prises de décisions stratégiques (vocation d'une zone, changement de zone etc.).

4 Dynamique du marché immobilier et enjeux par affectation

L'analyse des investissements sur la période 2006-2016 a montré que l'agglomération lausannoise se démarque, en comparaison des autres grandes agglomérations, par des investissements inférieurs à la moyenne pour toutes les affectations (bureau, industrie-artisanat, vente). Les projets d'envergure caractérisés par des pics d'investissement ponctuels sont absents.

La dynamique économique positive du canton de Vaud conjuguée au manque d'investissements dans les surfaces d'activités aboutit aujourd'hui à une relativement faible liquidité sur le marché lausannois. Analyse de détail par affectation ci-dessous :

4.1 Surfaces de bureau

- **Une offre limitée en surfaces** : la liquidité est en baisse constante sur le PALM depuis 2010 avec un taux de l'offre mesuré à 6.3% (annonces en % du stock), soit un niveau inférieur au niveau suisse (7%) et largement inférieur au niveau genevois (13.5%). Un manque de grands plateaux modernes a été identifié et quelques grands projets en cours ont pour objectif d'offrir ce type de prestations. Ces surfaces sont en effet nécessaires pour accueillir de grands acteurs économiques souhaitant regrouper leurs activités dans des sites centraux et bien accessibles à l'échelle de la Suisse romande.
- **Grands projets dans l'Ouest** : sur la base de l'analyse des permis délivrés et des grands projets en cours, on observe en effet une hausse des investissements et des développements dans les surfaces de bureau, en particulier dans l'ouest lausannois (Crissier, Bussigny, Renens, Malley). Il faut relever néanmoins les différences de qualité de situation entre les surfaces de bureau développées dans des quartiers et bâtiments mixtes à proximité directe des gares (Quai-Ouest et Parc du Simplon à Renens, Malley-Gare, Morges-Gare, et Rasude à Lausanne à plus long terme) et des projets développés dans des zones d'activités avec une bonne desserte autoroutière, mais mal desservies en transport public et éloignées des principales commodités (Cocoon à Bussigny et Millenium à Crissier). D'après les analyses réalisées sur les qualités de micro-situation du bureau, on peut faire l'hypothèse que les surfaces situées à l'écart des gares auront plus de peine à se remplir pour des qualités de prestations équivalentes.
- **Flexibilisation des espaces de travail** : comme ailleurs en Suisse, les espaces de coworking se sont fortement développés dans l'agglomération au cours des 5 dernières années. Plus de 20 espaces ont été recensés, principalement dans le centre-ville de Lausanne. Les utilisateurs potentiels sont à la fois des petites entreprises ou des indépendants avec des capacités financières limitées, mais aussi des plus grandes entreprises en expansion ou nouvellement implantées dans un marché. Ces locations de surfaces flexibles permettent de réduire les risques liés à une location de bureau classique caractérisée par des durées de bail fixes et des investissements dans les aménagements.

- **Enjeu principal identifié** : offrir des surfaces modernes aux entreprises dans des emplacements dotés d'une forte centralité et d'une haute qualité de desserte TP, et réaménager/rénover ou imaginer d'autres affectations pour les espaces laissés vacants.
- **Stabilisation des prix de l'offre** : le prix de l'offre médian du bureau sur le PALM est estimé à 280 CHF/m² par an. Notons que le loyer « prime » (meilleurs emplacements) est à la hausse à Lausanne (530CHF/m²a), signe d'une bonne attractivité pour des implantations à haute valeur ajoutée.

4.2 Surfaces artisanales et industrielles

- **Un marché à l'arrêt sur le PALM** : la liquidité sur le marché des surfaces artisanales et industrielles est très faible avec un taux de l'offre de 0.8% sur le PALM contre 1.5% au niveau suisse. Les surfaces neuves offertes à la location sont rares et le parc existant est souvent inadapté (surfaces, circulations, charges au sol). Notons que ce marché est traditionnellement peu liquide étant donné que la majeure partie des surfaces est détenue par des propriétaires-occupants.
- **Une demande croissante** : du côté de la demande, on observe pourtant un intérêt croissant pour ces surfaces, et notamment pour du dépôt en raison du développement du commerce en ligne. Les petites surfaces artisanales à bas prix sont aussi largement demandées comme en témoigne le succès des locaux « Street Box », développés par un fond immobilier, qui se sont développés depuis 2013 dans de nombreuses zones d'activités périphériques du canton de Vaud. On en dénombre aujourd'hui 850 sur tout le canton, ce qui représente une surface totale de près de 100'000 m².
- **Vers davantage de location** : contrairement au marché du bureau, les investisseurs sont nettement moins représentés sur le marché des surfaces industrielles et artisanales en raison d'une composition hétérogène des utilisateurs et des besoins spécifiques de chaque entreprise (propriétaires-occupants). Cependant, les investisseurs à la recherche de rendements marquent aujourd'hui un intérêt croissant pour ces surfaces. Au niveau suisse, la part de surfaces artisanales à louer dans le volume total a en effet sensiblement augmenté ces 10 dernières années. Il s'agit principalement de parcs d'activités avec des surfaces de production ou des entrepôts proposés à la location qui sont souvent combinés avec des bureaux.
- **Peu de projet dans le PALM** : les pôles d'activités innovants qui se développent sur l'agglomération sont principalement orientés sur des activités tertiaires (Biopôle, Campus santé, Campus RTS). Les projets industriels sont quasiment inexistant, et se développent en dehors de l'agglomération (Vallée de la Venoge, Nord Vaudois). Dans les projets en cours sur le PALM, seules les projets Laus'Angeles à Malley et de l'ancien site Veillon font mention de surfaces à disposition d'activités artisanales, alors que de nombreux projets d'artisanat/industrie sont réalisés dans d'autres grandes agglomérations.
- **Enjeux identifiés** : le maintien d'un tissu productif dans l'agglomération compact doit faire l'objet d'un accompagnement et de mesures fortes : la création de pôles/clusters industriels à l'image du tertiaire et la valorisation du secteur secondaire local à travers une structure dédiée sont des pistes de réflexions à creuser. Les mesures pour le maintien d'une activité productive sur le site des IRL à

Renens est un bon exemple local. Dans les autres villes suisses (Bâle, Zurich et Genève), cette problématique est aussi un enjeu. Le cas genevois avec le développement de bâtiments d'artisanats denses (hôtels industriels, dépôts mutualisés), soutenu notamment par la fondation des terrains industriels (FTI) est un cas emblématique. L'enjeu de ces nouveaux modèles de bâtiment est de pouvoir offrir des surfaces adaptées aux entreprises ciblées du secteur secondaire. Les besoins des potentiels utilisateurs doivent donc être discutés en amont (accès, hauteurs, circulations, charges au sol etc.) au risque de créer des espaces vides. Le modèle de développement du bâtiment « Noerd » à Zurich-Oerlikon est une référence inspirante. Par ailleurs, plusieurs investisseurs institutionnels (fonds, sociétés immobilières) se spécialisent dans ce type d'affectations.

- **Prix et enjeux** : le prix de l'offre médian des surfaces industrielles et artisanales sur le PALM est estimé à 160 CHF/m² par an. Pour des surfaces neuves développées dans des bâtiments d'artisanat dense, les prix sont généralement plus élevés afin de rentabiliser des investissements coûteux. Les entreprises à basse valeur ajoutée, notamment dans les métiers du bois et de la construction avec des besoins élevés en surfaces de rez-de-chaussée, n'ont alors que peu de chance de se reloger et des solutions particulières doivent donc être trouvées pour ces activités, si la volonté est de les maintenir au sein de l'agglomération compacte.

4.3 Surfaces de vente

- **Évolution structurelle** : le secteur de la vente au détail conventionnelle est toujours soumis à une forte pression. La vente de détail en ligne a encore augmenté de 10% en 2018 en Suisse. Conséquence de ce changement structurel, l'offre en surface de vente est en hausse depuis 5 ans en Suisse et cette hausse est encore plus marquée sur l'arc lémanique.
- **Réaffectation de surfaces** : les surfaces commerciales vacantes sont naturellement remplacées par d'autres activités. Dans les centres-villes, c'est également une opportunité d'implantation du petit artisanat dans la mesure du possible et selon les nuisances générées (atelier de création et/ou de réparation). Toutefois, les loyers pratiqués dans les centres-villes restent souvent un frein à cette évolution, malgré les apports à la rue de ce type de mixité. Dans les zones périphériques, les grandes boîtes commerciales peuvent éventuellement être réaffectées en dépôts ou démolies pour laisser place à des bâtiments plus denses et conformes à la demande actuelle.
- **Prix de l'offre à la baisse** : le prix de l'offre médian des surfaces de vente sur le PALM est estimé à 260 CHF/m² par an. Les difficultés du commerce de détail sont perceptibles dans la baisse des loyers « prime », en particulier à Lausanne où les loyers des meilleurs emplacements ont perdu environ 1'000 CHF/m² en 5 ans pour atteindre 2'600 CHF/m² par an en 2018.