



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



|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| 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<br>Service de la promotion de l'économie<br>et de l'innovation (SPEI)<br>Rue Caroline 11<br>1014 Lausanne            |  |
| Contact             | Mme Sophie Logean<br>M. Jean-Baptiste Leimgruber  |  |
| Traitement          | Wüest Partner SA<br>Rue du Stand 60-62<br>CH-1204 Genève<br>Tél. + 41 22 319 30 00<br>Fax. +41 22 319 30 01<br>www.wuestpartner.com | 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.                       |
| Direction de projet | Nico Müller, Partner<br>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

## Une étude pour challenger l'offre de bureau quantitative et qualitative dans l'agglomération Lausanne-Morges

Dans le but de documenter les processus économiques, fonciers et immobiliers en cours sur le territoire, le Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI) a lancé une étude divisée en plusieurs phases. Jusqu'à présent, les deux étapes suivantes ont été réalisées:

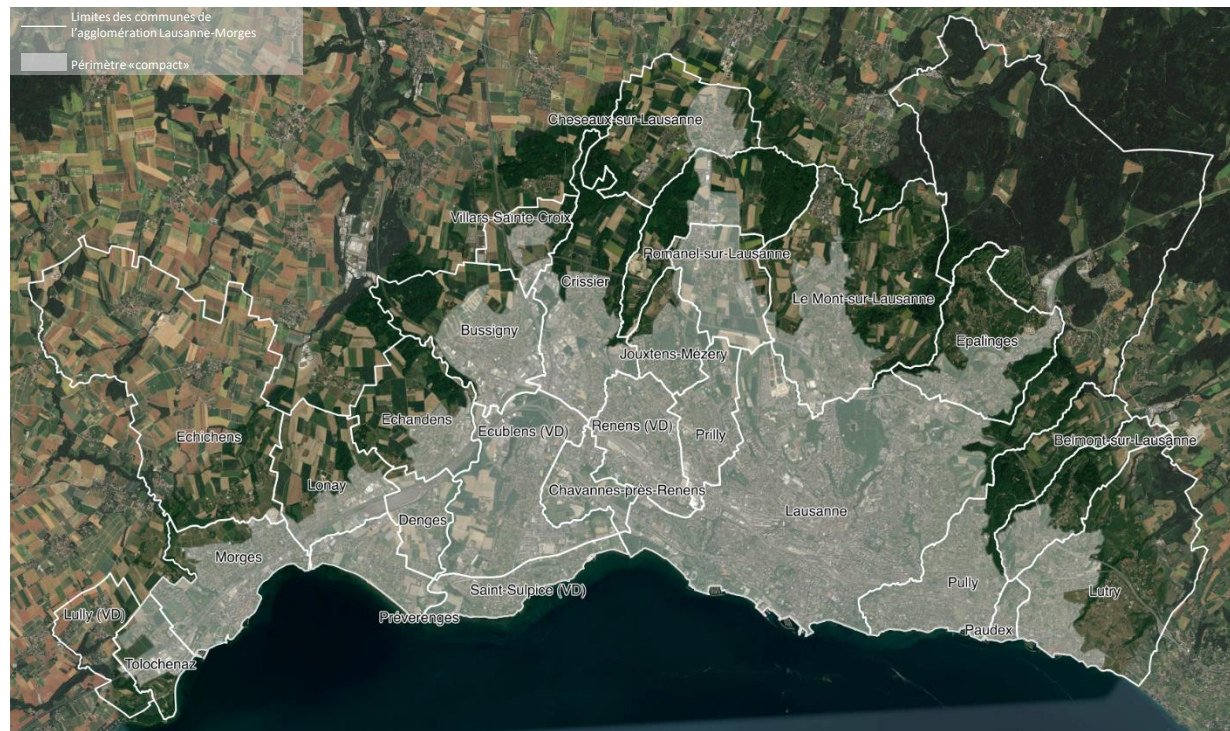
- I. **Diagnostic économique:** réalisé par STAT-VD en 2018
- II. **Diagnostic de l'offre foncière et immobilière:** réalisé avec Wüest Partner en 2019
- III. **Analyse de l'adéquation des espaces de bureau à la demande du marché:** objet du présent rapport réalisé par Wüest Partner

Ensemble avec les associations régionales Cossonay-Aubonne-Morges (ARCAM) et Lausanne Région, le SPEI souhaite se concentrer sur l'offre actuelle des surfaces de bureau. Pour ce faire, une hypothèse est formulée pour répondre à la question de savoir si l'offre en surface de bureau apparaît comme suffisante et bien localisée.

A cette fin, une hypothèse a été élaborée en tenant compte des tendances futures et des prévisions de croissance de la population et de l'emploi, afin d'identifier les besoins futurs en espaces de bureau à l'horizon 2040 et de montrer quels sont les axes structurants pour l'implantation des surfaces administratives.

# 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.

### 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 m<sup>2</sup> 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



# Plan de l'étude

|  |            |
|--|------------|
| <b>1. Management Summary</b>   | <b>6</b>   |
| <b>1. Esquisse du monde de travail de demain</b>                           | <b>9</b>   |
| Tendances à l'échelle suisse : études                                      | 10         |
| Développements dans l'agglomération Lausanne-Morges : interviews d'experts | 24         |
| Synthèse   | 29         |
| <b>2. Stabilisation de l'hypothèse</b>                                     | <b>31</b>  |
| Hypothèse  | 32         |
| Prévision de l'évolution des emplois                                       | 35         |
| Secteurs fortement représentés   | 41         |
| Surfaces nécessaires   | 48         |
| Mise en perspective - exemples d'autres villes                             | 58         |
| <b>3. Surfaces en planification</b>  | <b>70</b>  |
| <b>4. Offre actualisé</b>  | <b>85</b>  |
| 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        |
| <b>5. Références</b>   | <b>110</b> |
| <b>6. Annexes</b>  | <b>114</b> |

# 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 000m<sup>2</sup> SBP** (dont 450 000m<sup>2</sup> 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 000m<sup>2</sup> 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**.

# La « Blue Banana » du Canton de Vaud

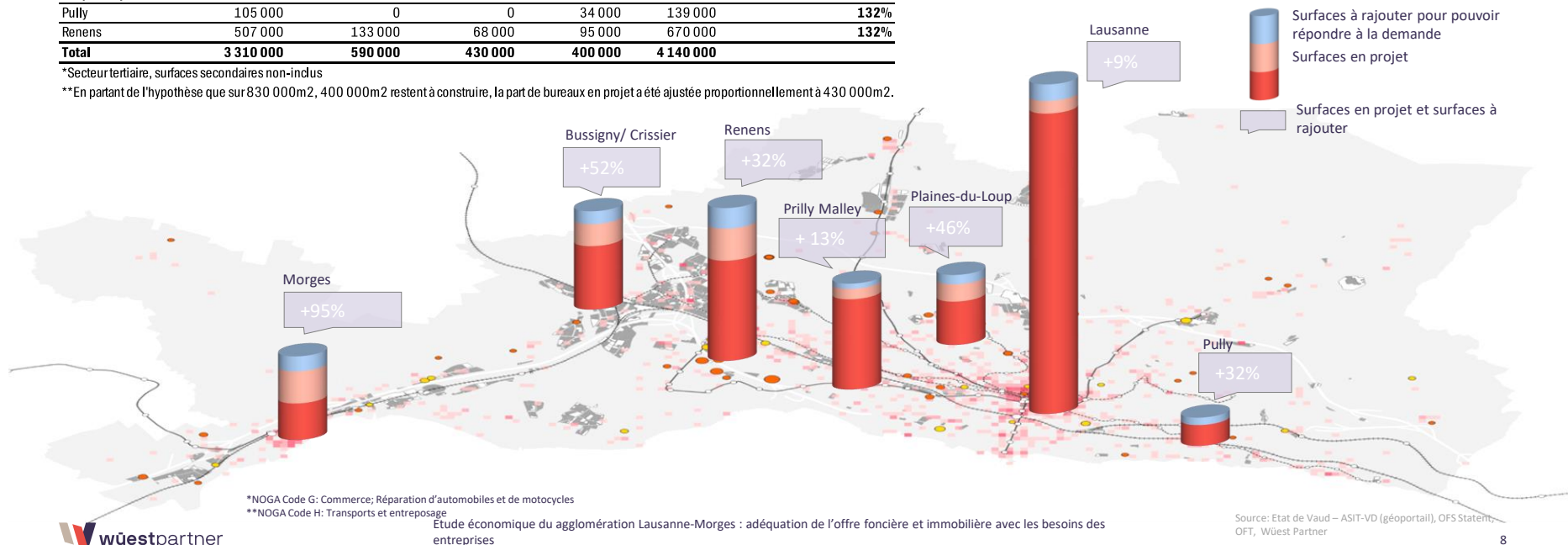
## Une extension ambitieuse à l'ouest

| 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%   |
| <b>Total</b>      | <b>3 310 000</b>         | <b>590 000</b>                          | <b>430 000</b>                 | <b>400 000</b>                | <b>4 140 000</b>        |  |

\*Secteur tertiaire, surfaces secondaires non-inclus

\*\*En partant de l'hypothèse que sur 830 000m<sup>2</sup>, 400 000m<sup>2</sup> restent à construire, la part de bureaux en projet a été ajustée proportionnellement à 430 000m<sup>2</sup>.

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

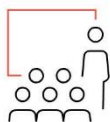
Développements dans l'agglomération Lausanne-Morges :  
interviews d'experts

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



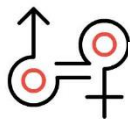
Numérisation



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

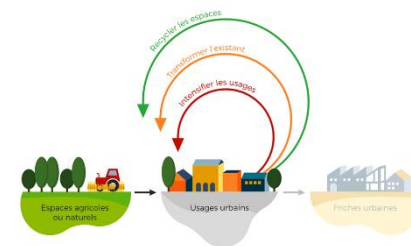
- Mise en réseau des hommes et des machines
- De la haute technologie à l'artisanat
- Production personnalisée à la demande
- Plaisir de la réalité matérielle
- Industrie 4.0 - Industrie urbaine à l'ère numérique : écologiquement durable, propre



Source : European 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 ?

**2. Échanges  
interpersonnels** : dans le  
monde réel ou numérique  
?

**3. Certains secteurs se  
prêtent-ils mieux** que  
d'autres au travail à domicile  
?

**4. Quelles sont les  
exigences en matière  
d'espaces de bureau ?**

**1. La proximité géographique**  
perd-elle de son importance ?

**5. Quel est l'impact sur la  
demande d'espaces de bureau  
?**

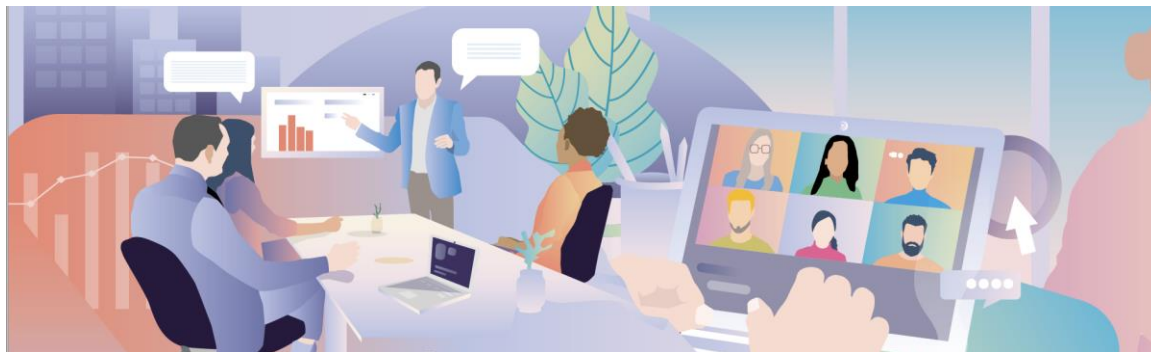
# 1. La pertinence d'une forte densité d'emplois

## 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**.



<sup>1</sup> 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

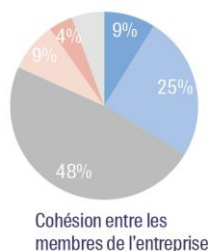
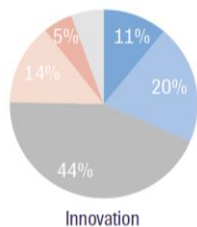
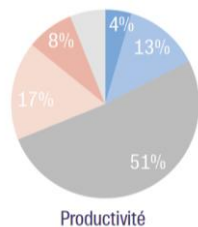


# 2. Importance des échanges sociaux

## 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%).

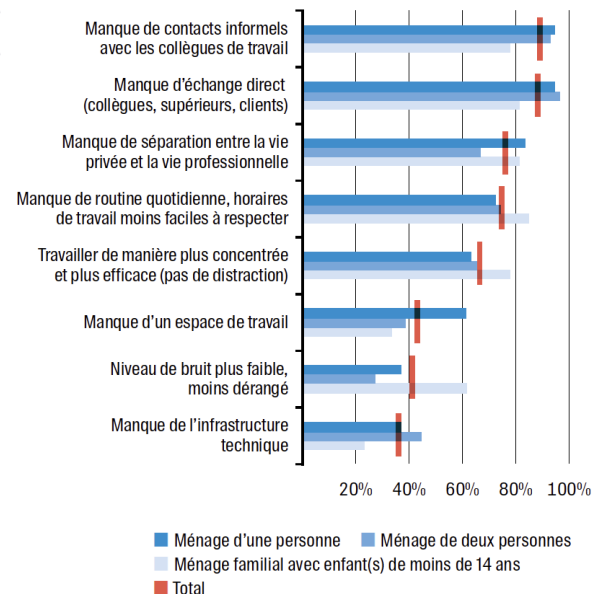
Qu'est-ce que la généralisation du télétravail a amélioré ou détérioré dans votre entreprise ?



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 ?



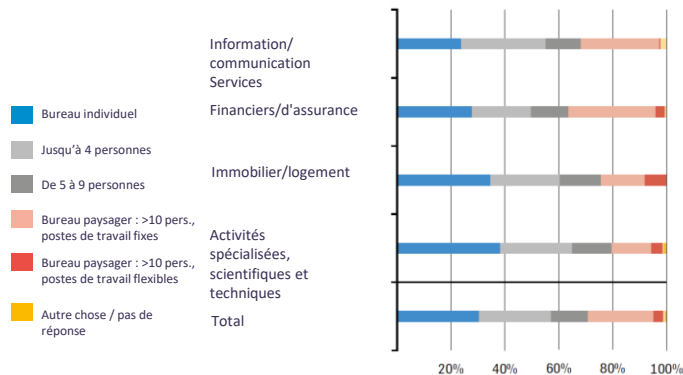
# 3. Potentiel par secteur pour le télétravail

## 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"**.

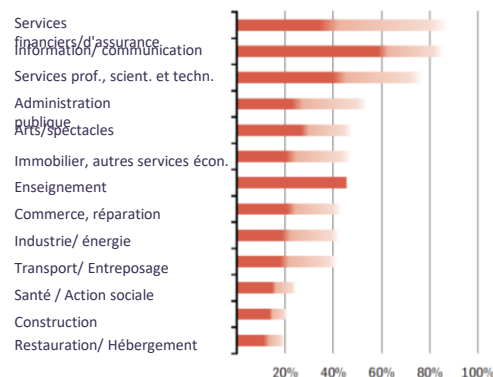
La part des personnes interrogées qui indiquent vouloir augmenter leur part de télétravail est, avec **72%**, **environ quatre fois plus élevée dans ces entreprises que dans celles dont la plupart des collaborateurs sont logés dans des bureaux individuels**. Avant le COVID-19, la part de télétravail 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)



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

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.

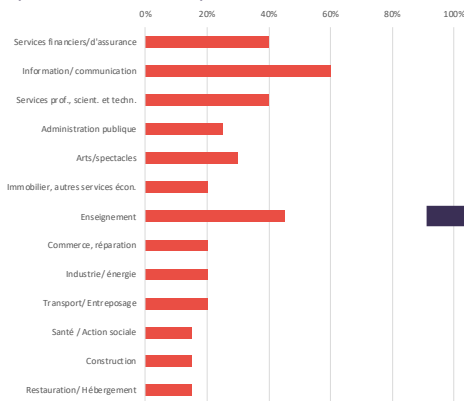
# 3. Potentiel par secteur pour le télétravail

## Densité des emplois

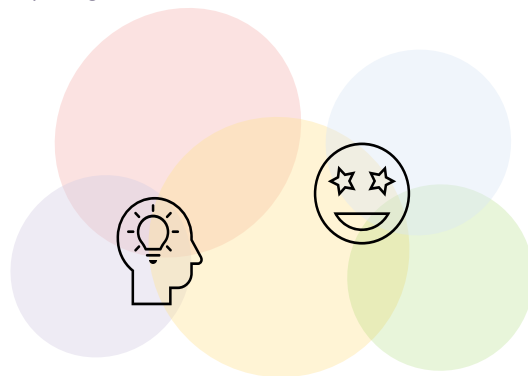
Le poste de travail moyen nécessite au minimum 8 à 10 m<sup>2</sup> de surface contiguë. Si l'on y ajoute l'infrastructure correspondante (salle de pause, etc.), on obtient une **surface minimale de 10 à 25 m<sup>2</sup>** par poste de travail (SECO). L'espace effectif nécessaire dépend à nouveau fortement 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 - 40m<sup>2</sup>). Plus une entreprise mise sur le **télétravail et le desksharing**, plus la surface est utilisée efficacement (15 - 20m<sup>2</sup>).

**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

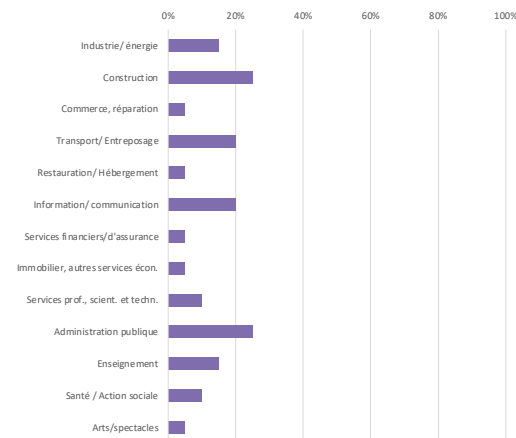


### Pondération avec le potentiel d'innovation et prestige



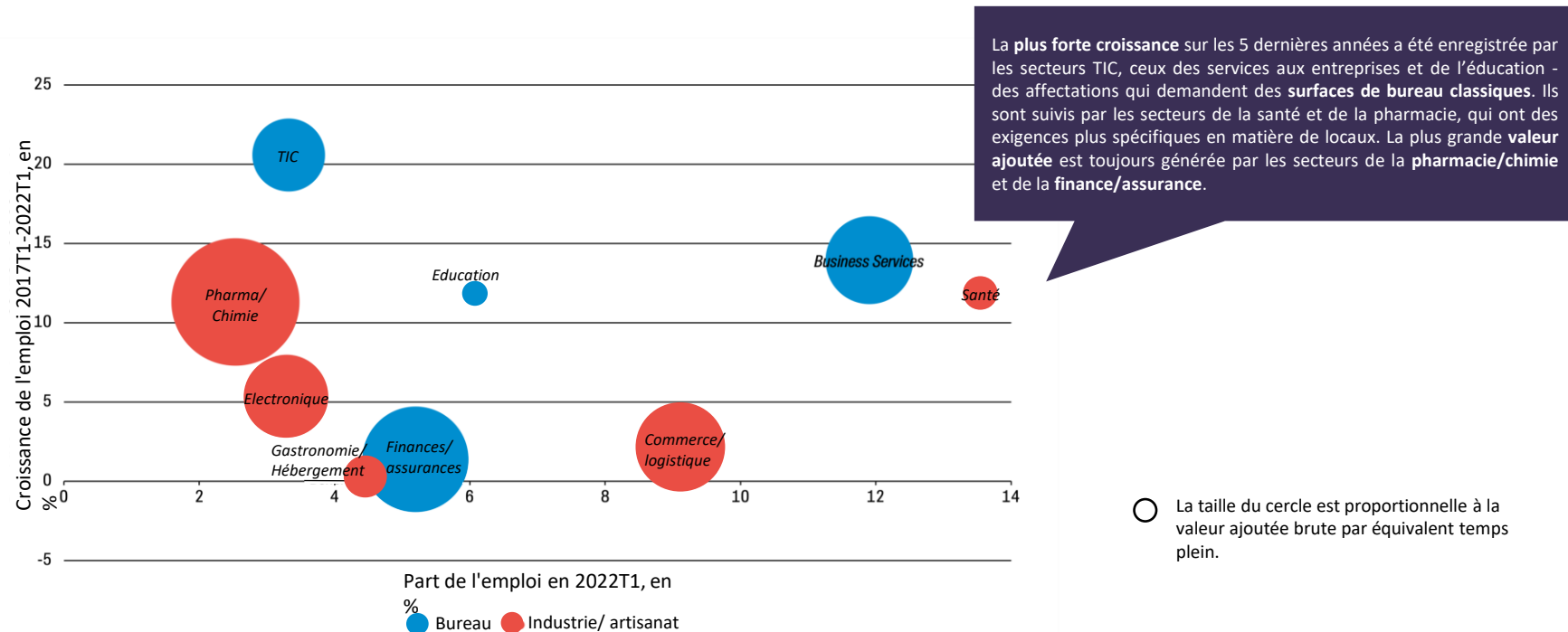
Source: Immo-Monitoring, Wüest Partner

### Réduction potentielle de la surface



# Input - Dynamique de la branche en Suisse

Evolution sur les 5 dernières années



# Input - Science de la vie

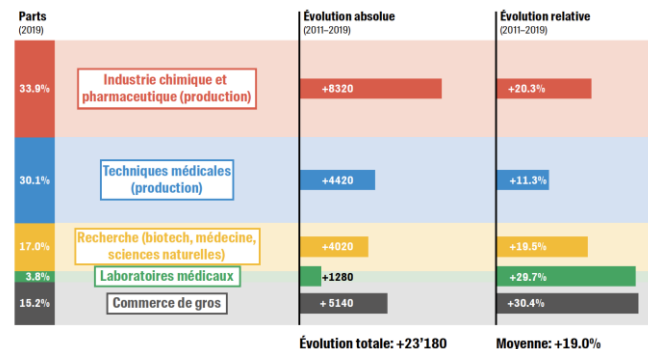
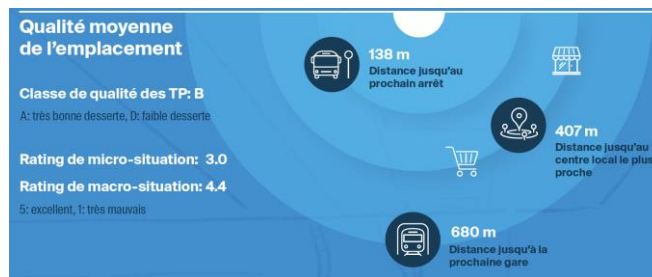
## Un focus sur un secteur en pleine croissance

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.

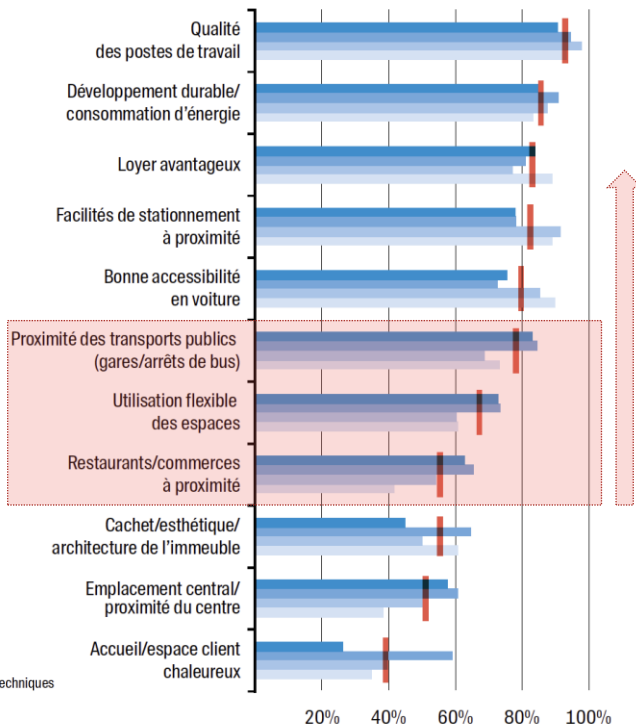
Il faut également tenir compte du fait que l'être humain aime la routine. L'introduction de nouveaux modèles de travail tels que le partage de bureau a un impact sur la volonté de venir au bureau. **Le fait de ne pas avoir de poste de travail fixe sur le lieu de travail a un impact négatif sur la volonté 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



Source: Immo-Monitoring, Wüest Partner



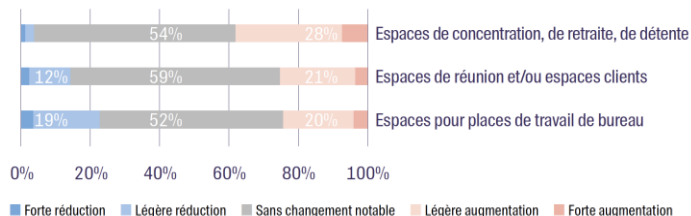
# 5. Impact sur la demande d'espace de bureau

## 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**.

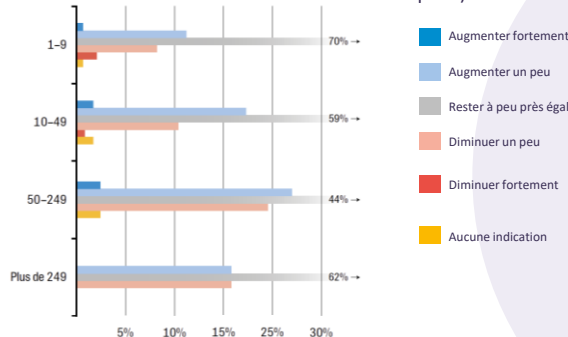
Cela ne signifie pas pour autant que l'augmentation du télétravail entraîne une baisse de la demande de surfaces de bureau : seule une entreprise sur quatre qui souhaite autoriser davantage de télétravail à l'avenir s'attend à ce que le besoin en surface de travail diminue également. Malgré le fait que 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)



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.

# Synthèse

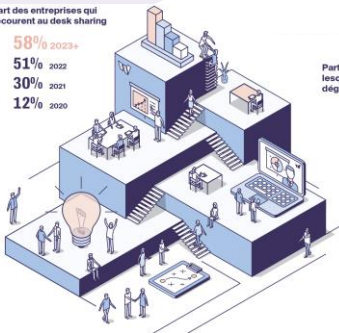
## Évolution de la demande d'espaces de bureau

### Nouveaux modes de travail

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

Part des entreprises qui recourent au desk sharing

58% 2023+  
51% 2022  
30% 2021  
12% 2020

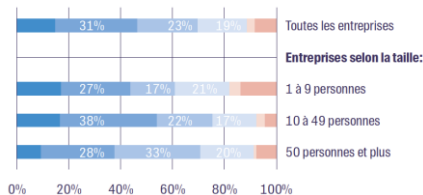


Part des entreprises dans lesquelles l'innovation a été dégradée par le télétravail

37% En moyenne, les entreprises dans lesquelles l'innovation a été dégradée par le télétravail ont introduit le desksharing depuis 2020.  
34% Les entreprises dans lesquelles l'innovation a été dégradée par le télétravail ont introduit le desksharing depuis 2020.  
35% Les entreprises dans lesquelles l'innovation a été dégradée par le télétravail ont introduit le desksharing depuis 2020.  
31% Les entreprises dans lesquelles l'innovation a été dégradée par le télétravail ont introduit le desksharing depuis 2020.  
20% Les entreprises dans lesquelles l'innovation a été dégradée par le télétravail ont introduit le desksharing depuis 2020.

### Télétravail

- Le télétravail est venu pour rester
- Utilisation majoritairement hybride



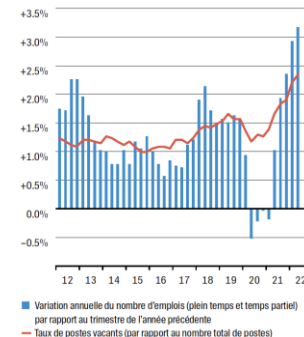
0 jour 0-1 jour 1-2 jours 2-3 jours 3-4 jours 4-5 jours  
\*Nombre de jours pour un emploi à plein temps

Source: Immo-Monitoring, Wüest Partner

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

### 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)

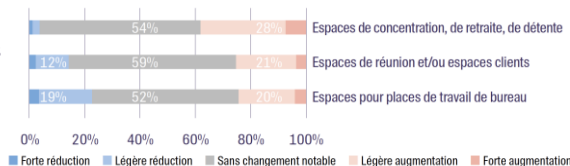


Télétravail  
Desk-sharing

Croissance de l'emploi  
Exigences plus élevées  
sur le lieu de travail

### 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.



0% 20% 40% 60% 80% 100%  
■ Forte réduction ■ Légère réduction ■ Sans changement notable ■ Légère augmentation ■ Forte augmentation

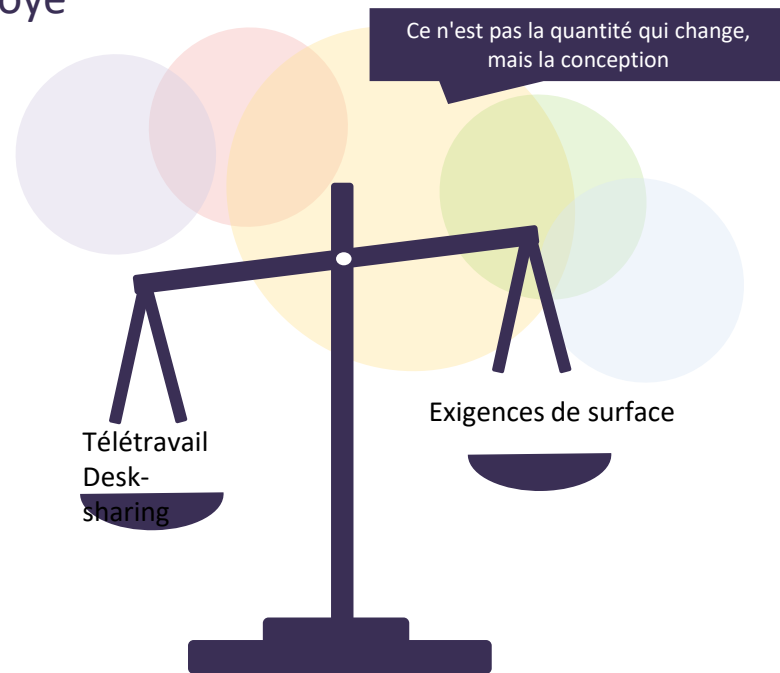
# Synthèse

## 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.**



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



# 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>

# 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 attractives 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 m<sup>2</sup>)** sont actuellement les plus demandées. La demande pour les bureaux de **taille moyenne (200 à 500m<sup>2</sup>)** est décrite comme modérée à bonne. Une demande partielle pour de **grandes surfaces de bureau (plus de 1 000 ou 4 000m<sup>2</sup>)** 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

# 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

# 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

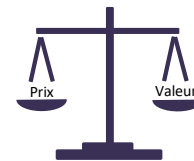
Tendances à l'échelle suisse : études

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

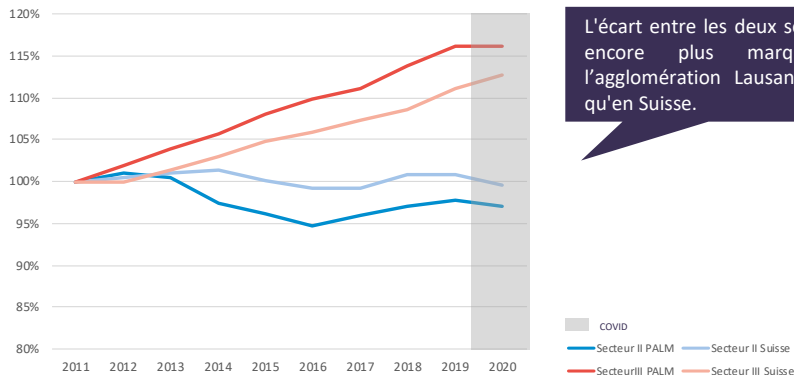
## Diagnostic SRGZA agglomération PALM



### 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)

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



L'écart entre les deux secteurs est encore plus marqué dans l'agglomération Lausanne-Morges qu'en Suisse.



### 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



### 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%        |

Hypothèse

Prévision de l'évolution des emplois

Secteurs fortement représentés

Surfaces nécessaires

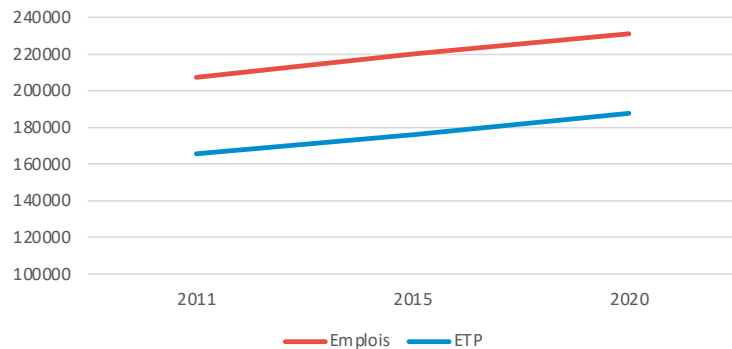
Mise en perspective - exemples d'autres villes

# Rétrospective

## Évolution des postes de travail au cours des dernières années

Une hausse de **22'000 ETP**, soit 2'450 ETP p.a. et une augmentation de +13% au cours des **9 dernières années** dans les **secteurs I, II et III**.

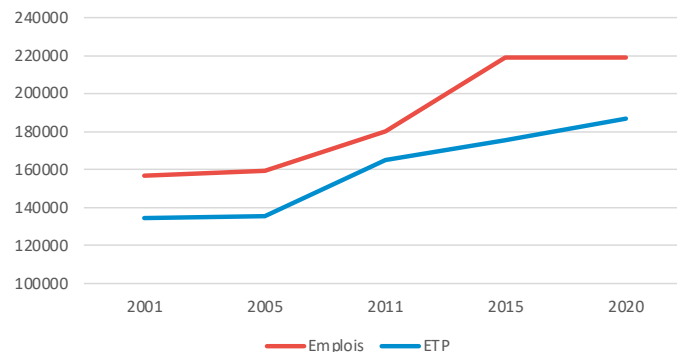
Evolution des emplois et ETP dans les secteurs I, II et III au cours des 9 dernières années



Source: OFS STATENT, Wüest Partner

Une hausse de **52'000 ETP**, soit 2'750 ETP p.a. et une augmentation de +22% au cours des **19 dernières années** dans les **secteurs II et III**.

Evolution des emplois et ETP dans les secteurs II et III au cours des 19 dernières années



# Evolution de l'emploi (approche 1)

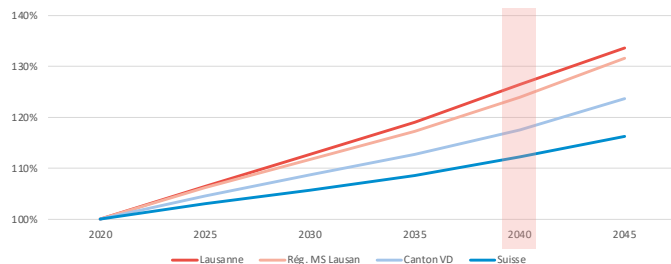
## Extrapolation de l'évolution de l'emploi

### Prévision de l'évolution du nombre d'emplois

Nombres absolus, emplois totaux (secteurs I, II, III)

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

### 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

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.

### Augmentation du nombre d'emplois

Nombres absolus, emplois totaux (secteurs I, II, III)

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

### 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)

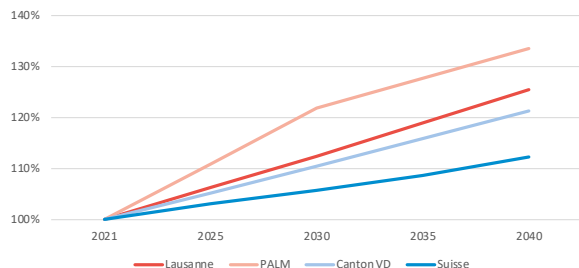
|             | Emplois | ETP     | Augmentation | Augmentation |
|-------------|---------|---------|--------------|--------------|
|             |         |         | Emplois      | ETP          |
| <b>2020</b> | 232 440 | 187 452 | 0            | 0            |
| <b>2025</b> | 247 571 | 199 654 | 15 131       | 12 202       |
| <b>2030</b> | 262 113 | 211 381 | 29 673       | 23 930       |
| <b>2035</b> | 276 799 | 223 225 | 44 359       | 35 773       |
| <b>2040</b> | 293 866 | 236 989 | 61 426       | 49 537       |
| <b>2045</b> | 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)



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 du nombre d'habitants  
Nombres absolus

|             | Lausanne | PALM    | Canton VD | Suisse    |
|-------------|----------|---------|-----------|-----------|
| <b>2021</b> | 140 619  | 319 495 | 686 295   | 5 299 449 |
| <b>2025</b> | 149 395  | 354 452 | 722 202   | 5 461 512 |
| <b>2030</b> | 158 171  | 389 409 | 758 109   | 5 603 701 |
| <b>2035</b> | 167 344  | 408 122 | 795 133   | 5 755 204 |
| <b>2040</b> | 176 517  | 426 834 | 832 156   | 5 950 817 |

Source: OFS STATPOP, prévision de Wüest Partner

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 |
|-------------|---------|---------|------------------|--------------|
| <b>2021</b> | 191 697 | 154 594 | 0                | 0            |
| <b>2025</b> | 212 671 | 171 509 | 20 974           | 16 915       |
| <b>2030</b> | 233 645 | 188 424 | 41 948           | 33 829       |
| <b>2035</b> | 244 873 | 197 478 | 53 176           | 42 884       |
| <b>2040</b> | 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.

Prévision emploi (approche 1):

**50 000 ETP**  
(2020-2040)

(2 500 ETP p.a.)

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

Extrapolation évolution démographique avec un taux d'emploi de 0.6/habitant (approche 2):

**52 000 ETP**  
(2021-2040)

(2 700 ETP p.a.)

Source: OFS STATPOP, prévision de Wüest Partner

Hypothèse du SRGZA:

**54 000 ETP** (2020-2040)

(env. 2 700 ETP p.a.)

Source: SRGZA, Rapport V1 état 1<sup>er</sup> sept. 2022, PALM

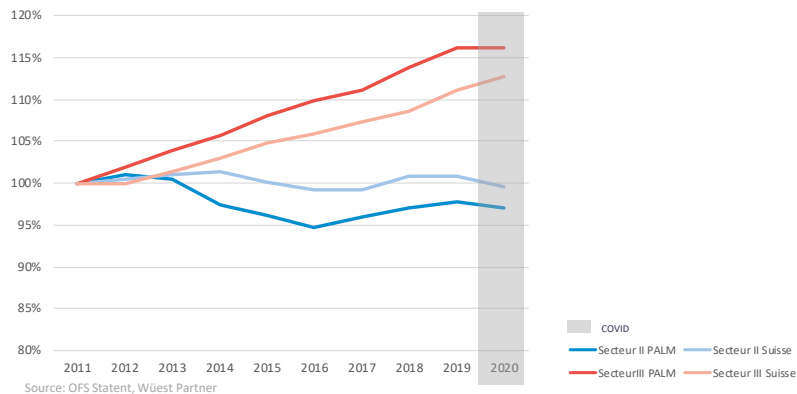
# Stabiliser l'hypothèse

## 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%        |
| <i>Activités urbaines denses (NOGA 58 à 84)</i> | <i>36.8%</i> | <i>29.0%</i> |

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.

Part des ETP dans le secteur tertiaire :

**47 500 ETP (2020-2040)**

(2 700 ETP p.a.)



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)

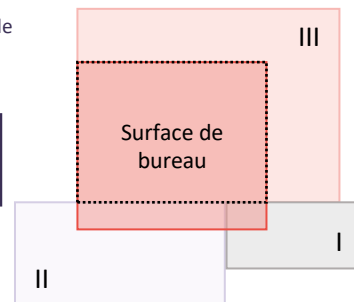
Les Codes NOGA (Nomenclature Générale des Activités économiques) permettent de classer les unités statistiques d'entreprises et d'établissements en fonction de leur activité économique et de les regrouper par groupe cohérent.

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 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.

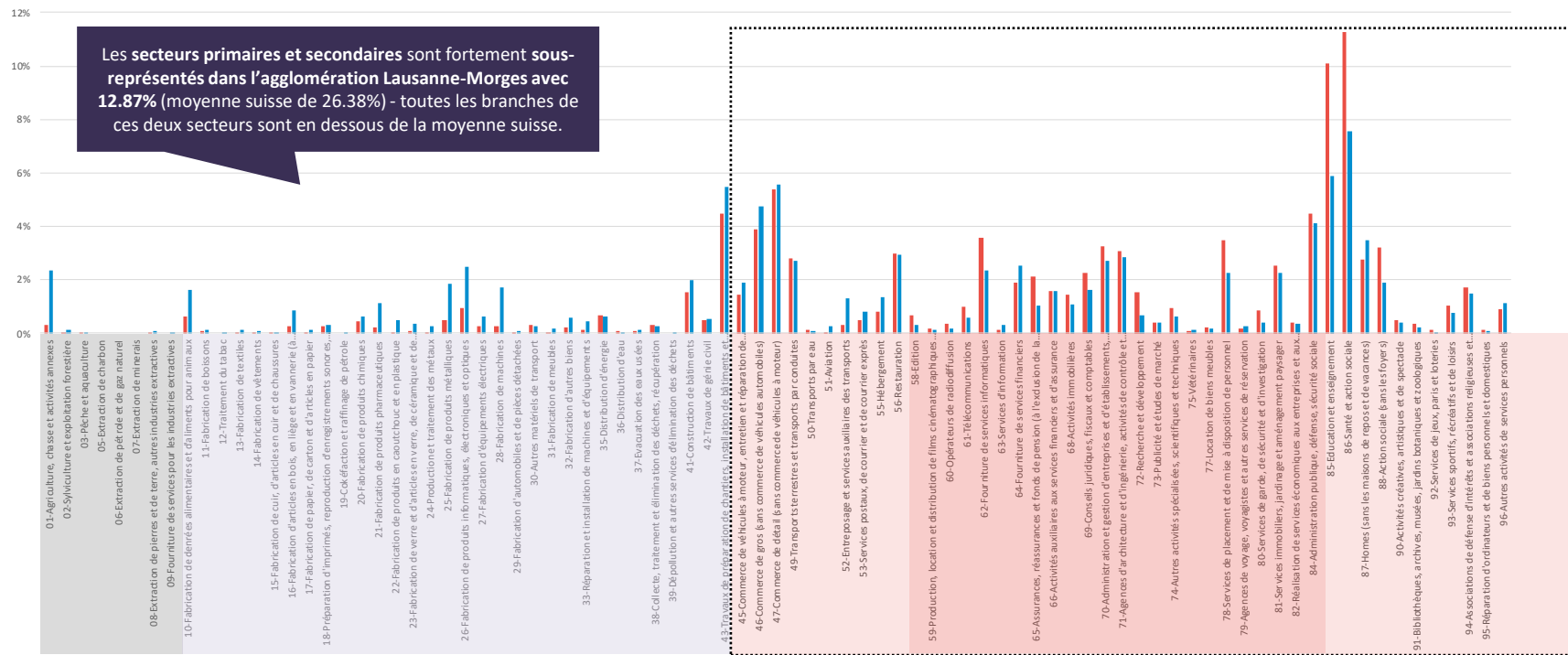
Les trois secteurs ont besoin de surfaces de bureau - mais les surfaces de bureau classiques se situent principalement dans le secteur tertiaire.



Source: SZRGA, codes NOGA

# Hidden champions dans l'agglomération

## Une comparaison des secteurs représentés en 2020



Source: OFS Statent, Wüest Partner

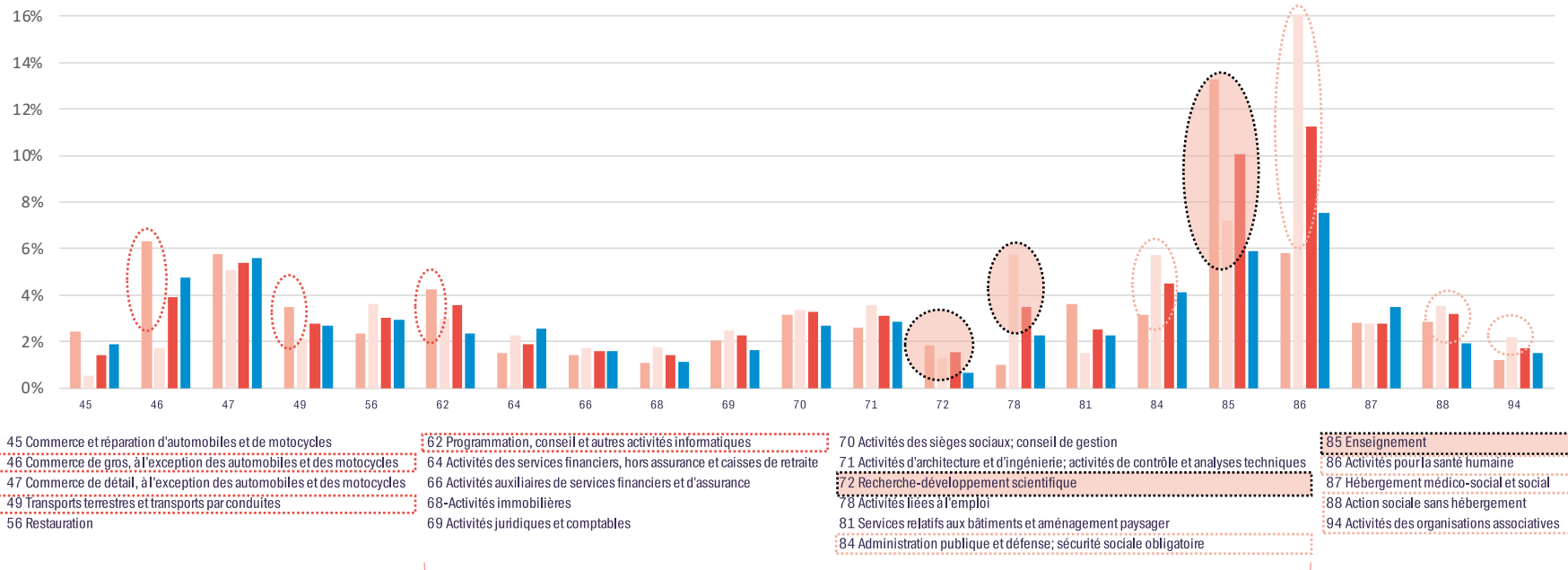
# Secteurs prédominants dans l'agglomération

## 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%).



Source: OFS STATENT, Wüest Partner

Secteur III: Activités urbaines denses (NOGA Codes 58-84)

# Hidden champions dans l'agglomération

## Un focus sur la dynamique entre Lausanne et l'agglomération

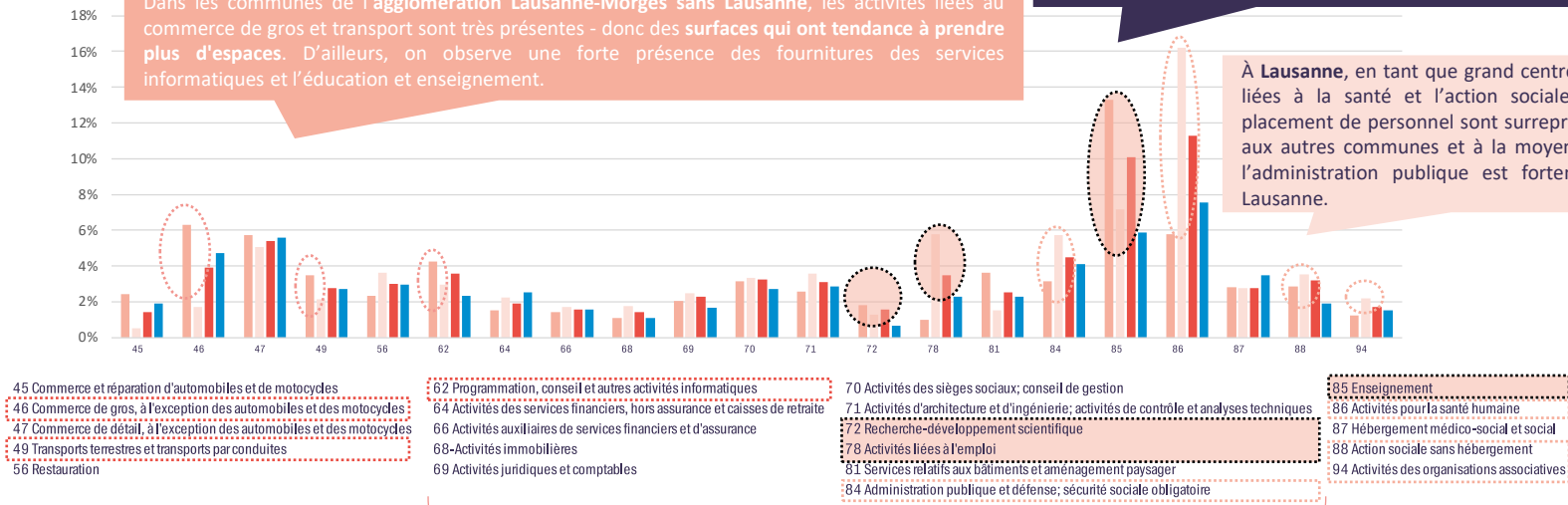
### Branches représentées dans le secteur tertiaire

Les branches à partir d'une part de 1% ont été prises en compte

Le secteur lié à la **recherche et à l'éducation** est surreprésenté dans l'**agglomération Lausanne-Morges**, avec une concentration à Lausanne.

Dans les communes de l'**agglomération Lausanne-Morges sans Lausanne**, les activités liées au commerce de gros et transport sont très présentes - donc des **surfaces qui ont tendance à prendre plus d'espaces**. D'ailleurs, on observe une forte présence des fournitures des services informatiques et l'éducation et enseignement.

À **Lausanne**, en tant que grand centre urbain, les activités liées à la santé et l'action sociale et les services de placement de personnel sont surreprésentées par rapport aux autres communes et à la moyenne suisse. En outre, l'**administration publique** est fortement représentée à Lausanne.



Secteur III: Activités urbaines denses (NOGA Codes 58-84)

Agglomération sans Lausanne Lausanne Agglomération totale Suisse

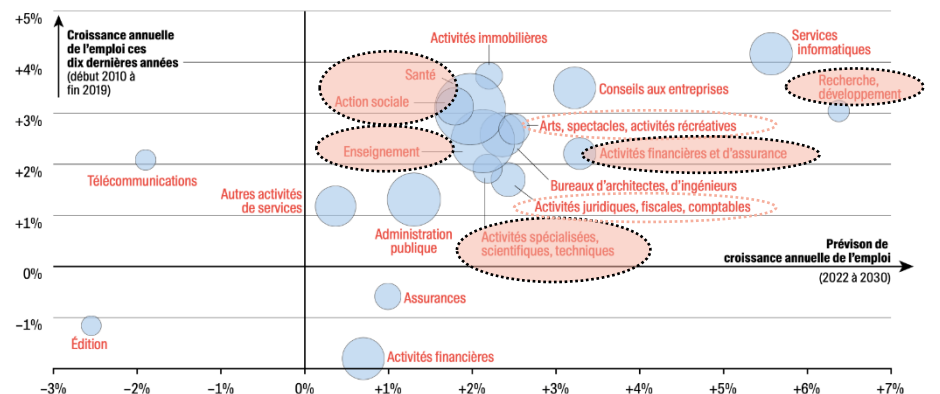
Source: OFS STATENT, Wüest Partner

# Contexte économique futur

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

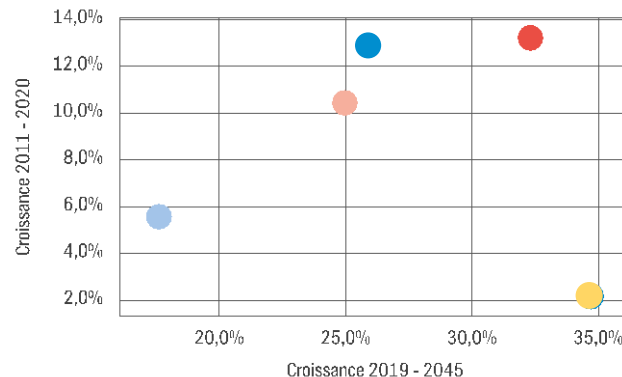
Suisse : Perspectives d'évolution des branches d'activités

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



La taille des cercles est proportionnelle au nombre d'équivalents plein temps.

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 venir.



● 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%                  |

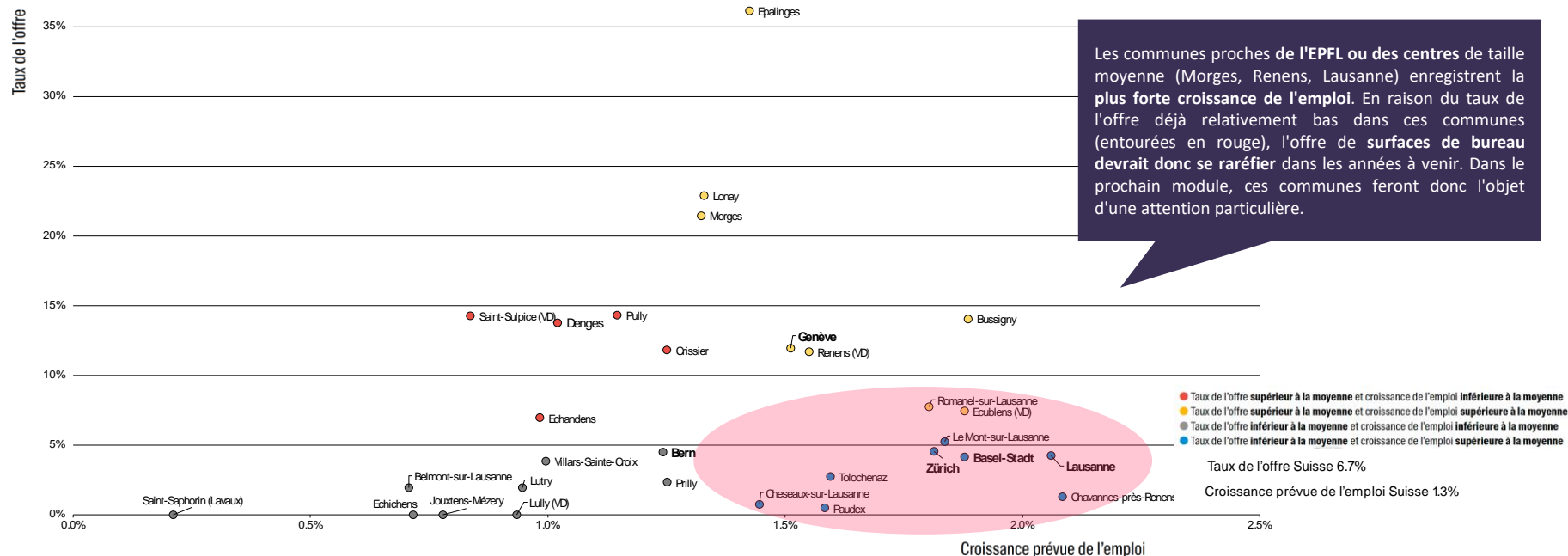
Source: OFS STATENT, STATPOP, Wüest Partner

# 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<sup>e</sup> trimestre 2019 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2022) ; croissance prévue de l'emploi (2023-2027, croissance annuelle moyenne)



Hypothèse

Prévision de l'évolution des emplois

Secteurs fortement représentés

Surfaces nécessaires

Mise en perspective - exemples d'autres villes



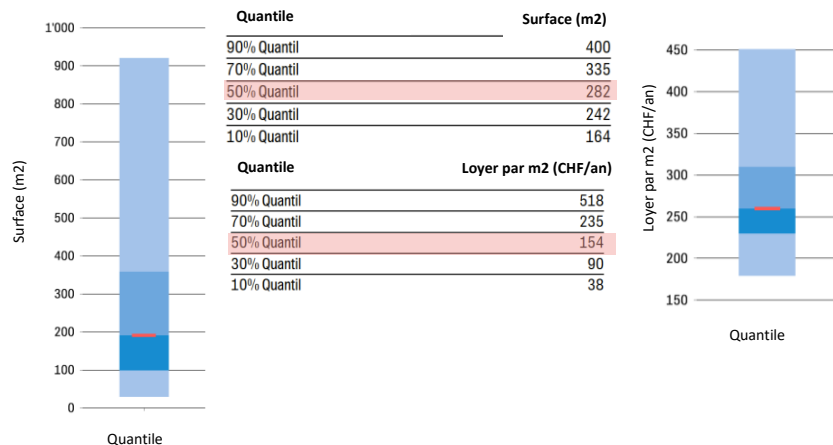
# Surface moyenne des bureaux dans l'agglomération

## 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**.

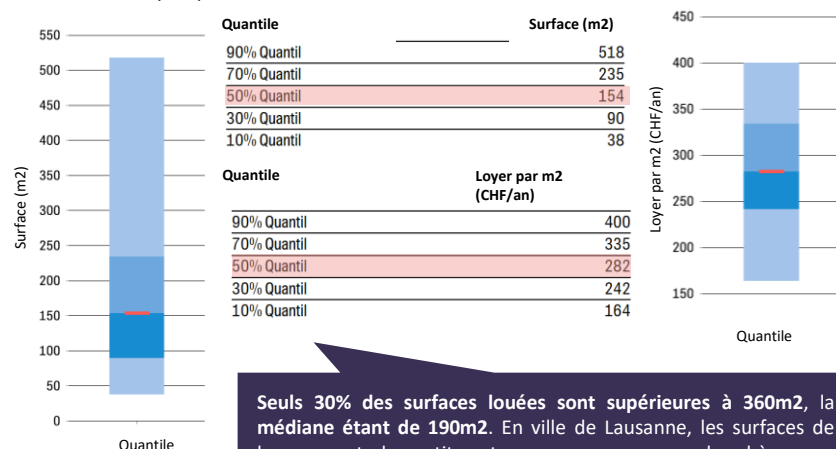
### Baux conclus de bureau dans l'agglomération Lausanne-Morges

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



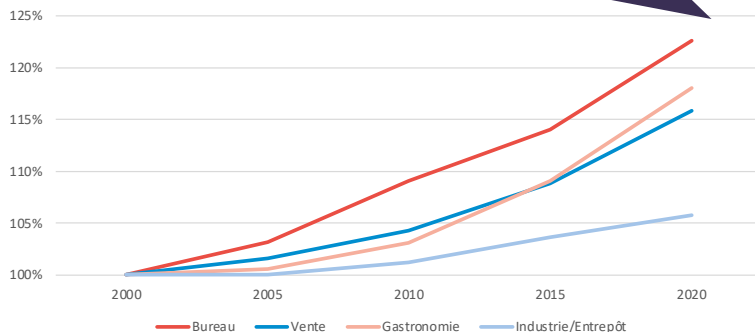
Seuls 30% des surfaces louées sont supérieures à 360m2, la médiane étant de 190m2. En ville de Lausanne, les surfaces de bureau sont plus petites et en moyenne, un peu plus chères que dans l'agglomération Lausanne-Morges.

# Rétrospective: évolution des surfaces

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

Au cours des 20 dernières années, **611 000m<sup>2</sup> de SBP de bureau (soit 30 500m<sup>2</sup> 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 (m<sup>2</sup>).



Surfaces absolues en m<sup>2</sup>\*

|      | 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 m<sup>2</sup>

|      | 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%  |

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

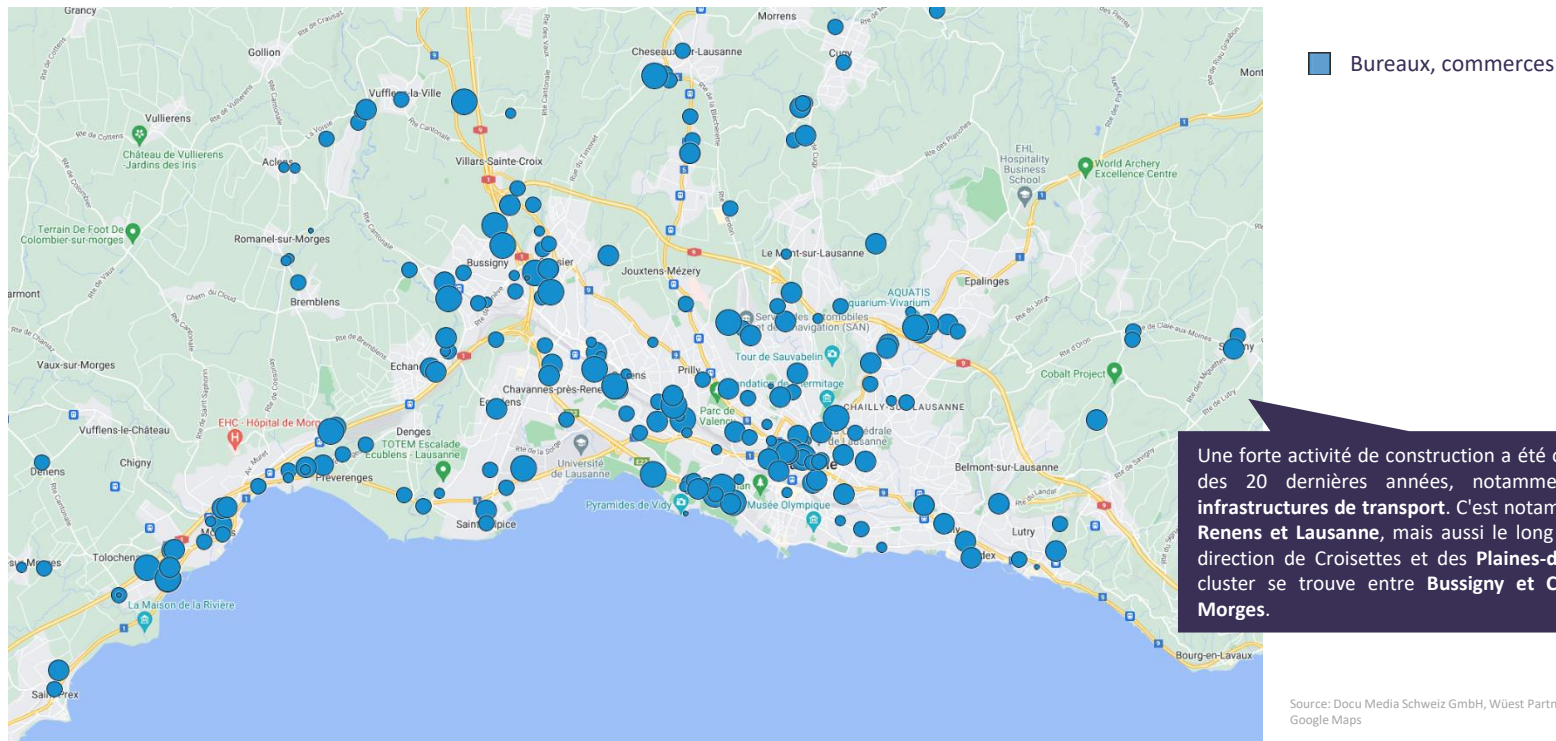
Surfaces de bureau classiques (en majorité des activités urbaines denses)

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

Secteur II et III (Industrie, entrepôt)

# Rétrospective: évolution des surfaces

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

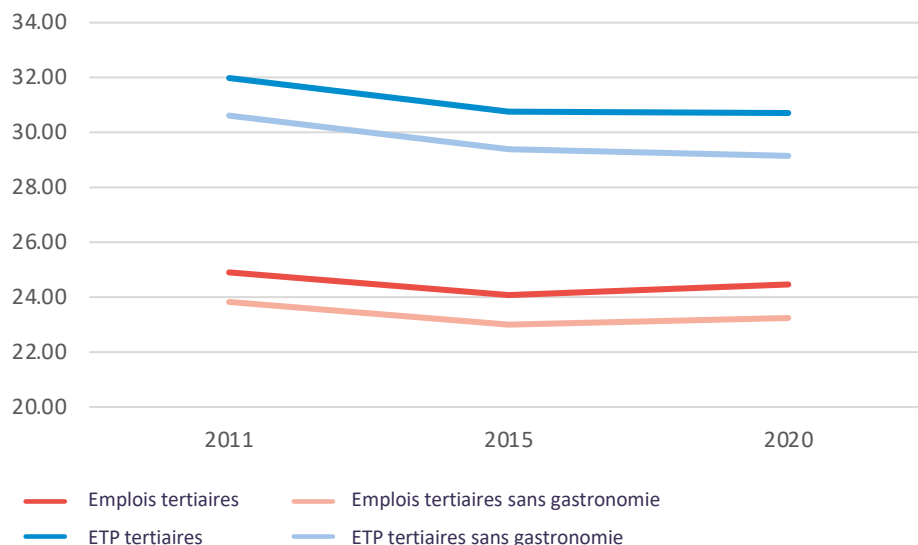


# Evolution des surfaces dans l'agglomération

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

Évolution des besoins en surface par ETP et par employé dans le secteur tertiaire (bureau, vente et gastronomie)

Surface en m<sup>2</sup>



Alors que les besoins en **surface des ETP ont légèrement diminué** (30.7m<sup>2</sup> en 2020, soit -0.6m<sup>2</sup>/ETP depuis 2011), on observe à nouveau une **augmentation du nombre de m<sup>2</sup> par employé**, après une tendance à la baisse jusqu'en 2015 (24.5m<sup>2</sup>/employé en 2020, soit +0,4m<sup>2</sup> 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 :

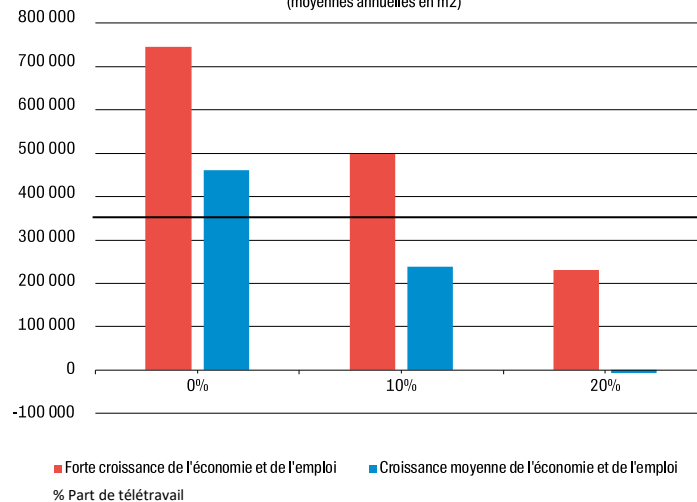
- **Le système global** : scénarios de croissance économique en Suisse.
- **La croissance de l'emploi par division économique** : croissance passée, croissance attendue, valeur ajoutée par habitant, taux de survie des entreprises, indicateur d'insolvabilité, indicateur de création d'entreprises, difficultés 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 m<sup>2</sup>

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

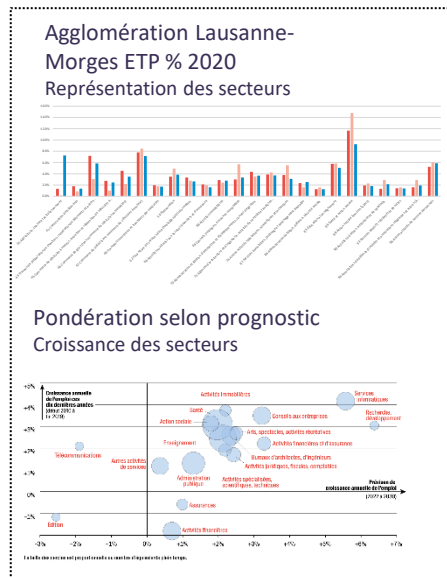
La demande en bureau dépend de l'évolution de l'économie et du développement du travail à domicile. En moyenne, la demande supplémentaire devrait se situer autour de 250 000m<sup>2</sup> à 500 000m<sup>2</sup>, jusqu'en 2030.

Demande de surfaces de bureaux jusqu'en 2030 selon le scénario, PALM  
(moyennes annuelles en m<sup>2</sup>)



# 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)

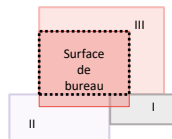


Nouvelles surfaces:  
830 000m2 SBP

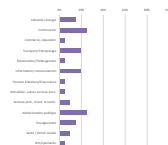
Surface par secteur  
m2 par employé par secteur



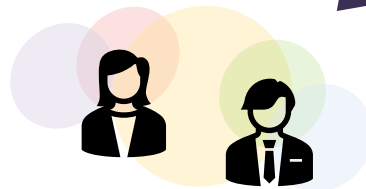
Pondération part bureau  
Part effective de surfaces de bureau par  
branche



Pondération réduction potentielle  
Réduction due aux possibilités techniques, à  
l'innovation et à la réputation et en tenant  
compte du home office



La matrice permet, dans une étape suivante,  
d'identifier les besoins en surface par branche et  
donc de les localiser spatialement dans des  
clusters.



Pondération selon les prévisions de  
croissance des secteurs  
Croissance proportionnelle du nombre de  
postes par secteur

# Estimation de la consommation d'espace par catégorie

## Consommation d'espace absolue, non pondérée

2001

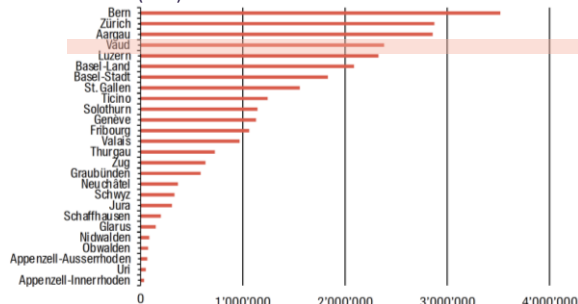
| Commune               | Tertiaire |           |                            |                    | Secondaire et tertiaire |
|-----------------------|-----------|-----------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
|                       | Bureau    | Vente     | Hôtellerie et restauration | Industrie/Entrepôt |                         |
| Belmont-sur-Lausanne  | 3'166     | 1'992     | 2'123                      | 14'695             |                         |
| Chesaux-sur-Lausanne  | 12'046    | 6'365     | 3'059                      | 64'784             |                         |
| Crislier              | 53'999    | 69'904    | 20'813                     | 551'426            |                         |
| Epalinges             | 23'617    | 20'102    | 5'623                      | 67'898             |                         |
| Jouxens-Mézery        | 3'004     | 417       | 433                        | 2'838              |                         |
| Lausanne              | 1'974'819 | 454'830   | 225'109                    | 1'058'473          |                         |
| Le Mont-sur-Lausanne  | 51'954    | 18'529    | 5'977                      | 272'748            |                         |
| Paudex                | 13'099    | 1'733     | 1'980                      | 11'746             |                         |
| Prilly                | 79'737    | 60'703    | 9'071                      | 323'183            |                         |
| Pully                 | 84'392    | 24'061    | 14'373                     | 80'280             |                         |
| Renens (VD)           | 130'173   | 91'408    | 16'671                     | 568'528            |                         |
| Romanel-sur-Lausanne  | 8'573     | 26'736    | 2'191                      | 88'804             |                         |
| Lutry                 | 19'276    | 10'110    | 7'840                      | 52'063             |                         |
| Bussigny              | 39'053    | 68'028    | 7'970                      | 310'565            |                         |
| Chavannes-près-Renens | 11'696    | 16'715    | 3'727                      | 106'742            |                         |
| Denges                | 6'440     | 3'671     | 596                        | 37'062             |                         |
| Echandens             | 3'557     | 3'218     | 1'867                      | 76'561             |                         |
| Echichens             | 1'496     | 1'514     | 2'840                      | 72'95              |                         |
| Ecublens (VD)         | 58'297    | 90'856    | 11'268                     | 377'157            |                         |
| Lonay                 | 14'870    | 6'861     | 3'667                      | 43'947             |                         |
| Lully (VD)            | 8'79      | 586       | 308                        | 4'377              |                         |
| Morges                | 84'161    | 84'386    | 32'791                     | 229'097            |                         |
| Préveranges           | 11'626    | 5'216     | 3'034                      | 70'570             |                         |
| Saint-Sulpice (VD)    | 12'819    | 3'682     | 5'133                      | 50'567             |                         |
| Tolochenaz            | 10'148    | 2'159     | 472                        | 93'821             |                         |
| Villars-Sainte-Croix  | 3'019     | 1'286     | 676                        | 43'454             |                         |
|                       | 2'716'916 | 1'075'068 | 389'612                    | 2'644'923          |                         |

2020

| Commune               | Tertiaire |           |                            |                    | Secondaire et tertiaire |
|-----------------------|-----------|-----------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
|                       | Bureau    | Vente     | Hôtellerie et restauration | Industrie/Entrepôt |                         |
| Belmont-sur-Lausanne  | 3'325     | 2'009     | 2'151                      | 14'589             |                         |
| Chesaux-sur-Lausanne  | 16'031    | 6'377     | 3'170                      | 67'118             |                         |
| Crislier              | 96'234    | 100'016   | 27'807                     | 576'953            |                         |
| Epalinges             | 46'334    | 23'256    | 6'797                      | 83'672             |                         |
| Jouxens-Mézery        | 3'020     | 466       | 444                        | 2'859              |                         |
| Lausanne              | 2'232'090 | 500'760   | 255'022                    | 1'113'665          |                         |
| Le Mont-sur-Lausanne  | 62'905    | 22'917    | 6'808                      | 296'934            |                         |
| Paudex                | 14'416    | 2'138     | 2'161                      | 11'986             |                         |
| Prilly                | 142'759   | 64'290    | 10'696                     | 339'744            |                         |
| Pully                 | 89'838    | 26'467    | 14'910                     | 82'011             |                         |
| Renens (VD)           | 153'455   | 106'863   | 20'329                     | 578'357            |                         |
| Romanel-sur-Lausanne  | 9'068     | 31'584    | 2'158                      | 89'420             |                         |
| Lutry                 | 24'535    | 17'598    | 8'906                      | 54'477             |                         |
| Bussigny              | 74'906    | 70'842    | 11'790                     | 338'368            |                         |
| Chavannes-près-Renens | 22'233    | 24'341    | 6'821                      | 113'657            |                         |
| Denges                | 7'176     | 4'999     | 752                        | 39'352             |                         |
| Echandens             | 8'083     | 4'769     | 4'270                      | 77'936             |                         |
| Echichens             | 3'261     | 3'537     | 9'018                      | 9'018              |                         |
| Ecublens (VD)         | 92'042    | 94'964    | 12'018                     | 398'788            |                         |
| Lonay                 | 15'672    | 8'777     | 3'607                      | 43'659             |                         |
| Lully (VD)            | 1'861     | 624       | 309                        | 6'798              |                         |
| Morges                | 124'911   | 99'326    | 39'540                     | 244'787            |                         |
| Préveranges           | 15'600    | 10'663    | 24'459                     | 78'754             |                         |
| Saint-Sulpice (VD)    | 21'990    | 6'914     | 11'849                     | 54'419             |                         |
| Tolochenaz            | 25'539    | 2'564     | 611                        | 102'163            |                         |
| Villars-Sainte-Croix  | 3'496     | 3'482     | 785                        | 50'048             |                         |
|                       | 3'311'037 | 1'240'267 | 460'707                    | 2'800'000          |                         |

Dans l'industrie/entrepôt en particulier, le besoin en surface par employé est très élevé.

Surface logistique d'entreposage par canton  
Surface brute (SBP) 2018



ETP 2020  
Surface / employé  
non pondéré (m2)

129'023  
26  
20'096  
62  
7'139  
65  
7'059  
397

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

L'industrie et les surfaces de stockage combinent des surfaces des secteurs II et III. Dans le secteur tertiaire, ce sont surtout les surfaces liées à la logistique qui sont de grandes consommatrices d'espace. Celles-ci s'élèvent à environ 2 500 000m<sup>2</sup>. A cela s'ajoutent les surfaces destinées au transport et à l'aviation. Au total, la part de surfaces du secteur **tertiaire des surfaces industrie/ tertiaire** est donc estimée à **2 800 000m<sup>2</sup> pour 2020**.

En répartissant les groupes NOGA sur les quatre classes de surfaces, on peut en déduire le besoin moyen en surface par classe. Il s'agit de la consommation totale de surfaces, qui **n'est pas encore pondérée en fonction de la consommation effective de surfaces de bureau**.

# 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                        |                               |                                    |                        |                 |                                 |                                       |   |
| <b>Total</b>   | <b>47 500</b>                 |                                    | <b>2 260 000</b>       |                 |                                 | <b>17.5</b>                           | <b>830 000</b>                          |

- 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 constatés 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.

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).

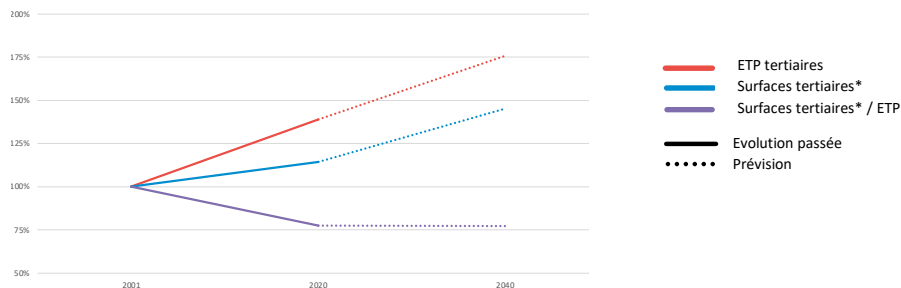


# Demande de surfaces de bureau

## 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 **18m<sup>2</sup>/employé** dans le secteur tertiaire et de près de **24m<sup>2</sup>/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 000m<sup>2</sup> est nécessaire, dont 450 000 m<sup>2</sup> pour les activités urbaines denses.**

|  | 2001      | 2020      | 2040       | Diff 2020-2040 |
|--|-----------|-----------|------------|----------------|
| <b>Surfaces (m<sup>2</sup>)</b>                                  |           |           |            |                |
| Surfaces tertiaires (m <sup>2</sup> ) total*                     | 6 826 000 | 7 812 000 | 10 071 000 | 2 259 000      |
| Surfaces tertiaires (m <sup>2</sup> ) bureau pondéré             | **        | 3 018 000 | 3 848 000  | 830 000        |
| Surfaces tertiaires (m <sup>2</sup> ) 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 (m <sup>2</sup> )               | 62        | 47,8      | 47,8       | -0,1           |
| Surfaces tertiaires bureau / ETP (m <sup>2</sup> )               | **        | 18,5      | 18,3       | -0,2           |
| Surface bureau activités urbaines denses / ETP (m <sup>2</sup> ) | **        | 24,2      | 23,8       | -0,4           |

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

\*\* Données non disponibles

### Total 2020 Surface/employé (m<sup>2</sup>)

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Total                     |      |
| Secteur tertiaire         | 18,5 |
| Activités urbaines denses | 24,2 |

### Augmentation 2020 - 2040 Surface/employé (m<sup>2</sup>)

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Total                     |      |
| Secteur tertiaire         | 17,5 |
| Activités urbaines denses | 22,5 |

### Total 2040 Surface/employé (m<sup>2</sup>)

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Total                     |      |
| Secteur tertiaire         | 18,3 |
| Activités urbaines denses | 23,8 |

Hypothèse

Prévision de l'évolution des emplois

Secteurs fortement représentés

Surfaces nécessaires

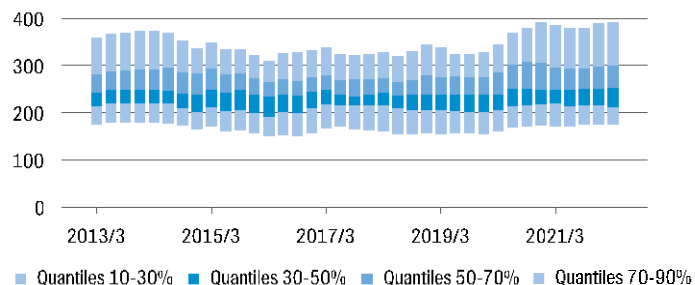
Mise en perspective - exemples d'autres villes

# Portrait de Bâle

## Aperçu du marché des bureaux

### Evolution des prix de l'offre

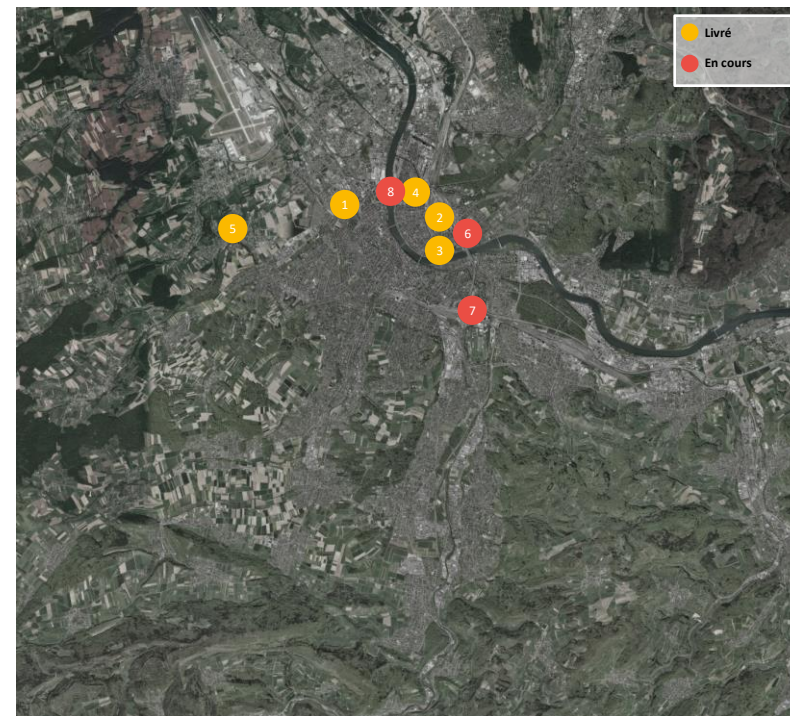
En CHF/m2a, rég. Bâle



### Projets marquants

● En cours  
● Livré

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



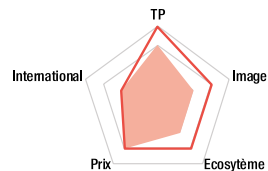
Source : Google maps, Wüest Partner

# Portrait de Bâle

## Fiches descriptives de développements sélectionnés\*

Bureaux & activités uniquement

### Novartis Campus



CUS  
0.82

Source : Novartis

#### Facteurs de succès :

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

#### Affectations :

- Surfaces tertiaires et de production

#### Surfaces\* :

- 200 000 m<sup>2</sup> SBP totale
- 245 000 m<sup>2</sup> surface PPA

#### Branches d'activités :

- Life Sciences

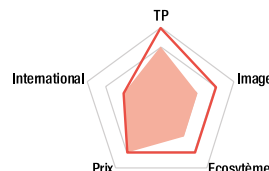
**Loyers bureau** (annonces, y compris secteur  
CHF 180/m<sup>2</sup> p.a. — **CHF 250/m<sup>2</sup> p.a.**



+ Startups et différentes entreprises  
actives dans les Life Sciences

Mixte (logement)

### Erlenmatt



CUS  
1.12

Source : Stiftung  
Habitat

#### Facteurs de succès :

- Mixité des activités
- Proximité de la gare

#### Affectations :

- Surfaces tertiaires, vente, résidentiel

#### Surfaces :

- 212 000 m<sup>2</sup> SBP totale
- 85 000 m<sup>2</sup> SBP de bureau
- 33 000 m<sup>2</sup> SBP de commerces
- 190 000m<sup>2</sup> surface PPA

#### Branches d'activités :

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

**Loyers bureau** (annonces, y compris secteur  
CHF 250/m<sup>2</sup> p.a. — **CHF 260/m<sup>2</sup> p.a.**

b-nova

XAL

MARGARETE HILFINGER

NESOLU

WEB / APP / DEV



THE BLACK BOX

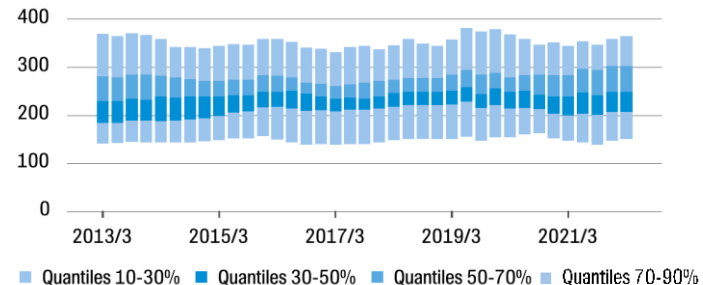
\* Ensemble des hypothèses et des sources en annexe de la présente étude

# Portrait de Berne

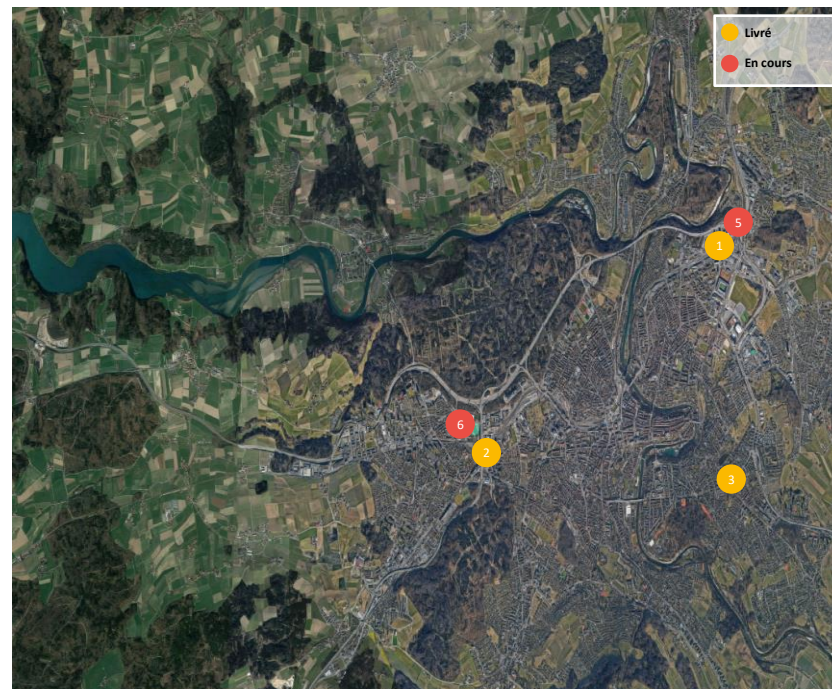
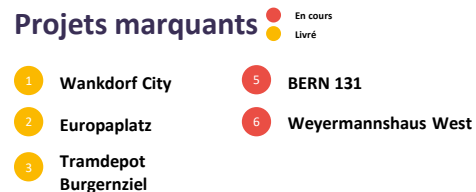
## Aperçu du marché des bureaux

### Evolution des prix de l'offre

En CHF/m2a, rég. Berne



### Projets marquants



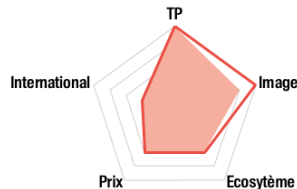
Source : Google maps, Wüest Partner

# Portrait de Berne

## Fiches descriptives de développements sélectionnés\*

Bureaux & activités uniquement

### Wankdorf City



#### Facteurs de succès :

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

#### Affectations :

- Surfaces tertiaires, vente

#### Surfaces :

- 51 300 m<sup>2</sup> SBP totale
- 9 350 m<sup>2</sup> 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  
CHF 240/m<sup>2</sup> p.a. — CHF 280/m<sup>2</sup> p.a.



CUS  
5.49

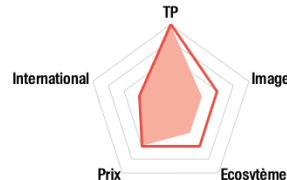
SBB CFF FFS

LA POSTE

Die Gastronomiegruppe

Mixte (logement)

### Europaplatz



#### Facteurs de succès :

- Mixité des activités
- Maison des Religions

#### Affectations :

- Surfaces tertiaires, vente, résidentiel, religieuses

#### Surfaces :

- 32 250 m<sup>2</sup> SBP totale
- 11 900 m<sup>2</sup> SBP de bureau et services
- 5 048 m<sup>2</sup> surface PPA

#### Branches d'activités :

- Services
- Restauration
- Commerces de proximité
- Logistique

Loyers bureau (annonces, y compris secteur  
CHF 240/m<sup>2</sup> p.a. — 240 CHF/m<sup>2</sup> p.a.



CUS  
6.39

HAUS DER RELIGIONEN  
DIALOG DER KULTUREN

halter DENNER

coop SUBWAY

tend coop vitality+

LA POSTE Romina Costantino

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

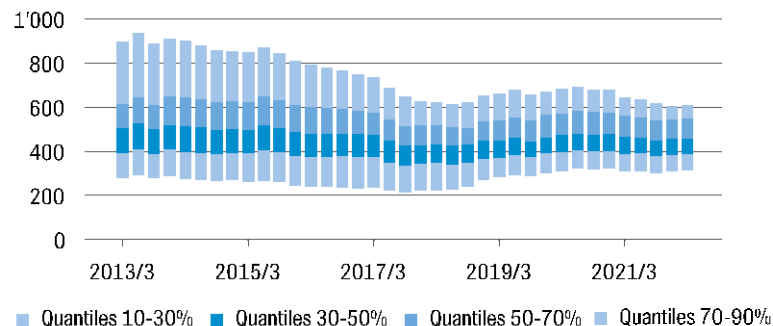


# Portrait de Genève

## Aperçu du marché des bureaux

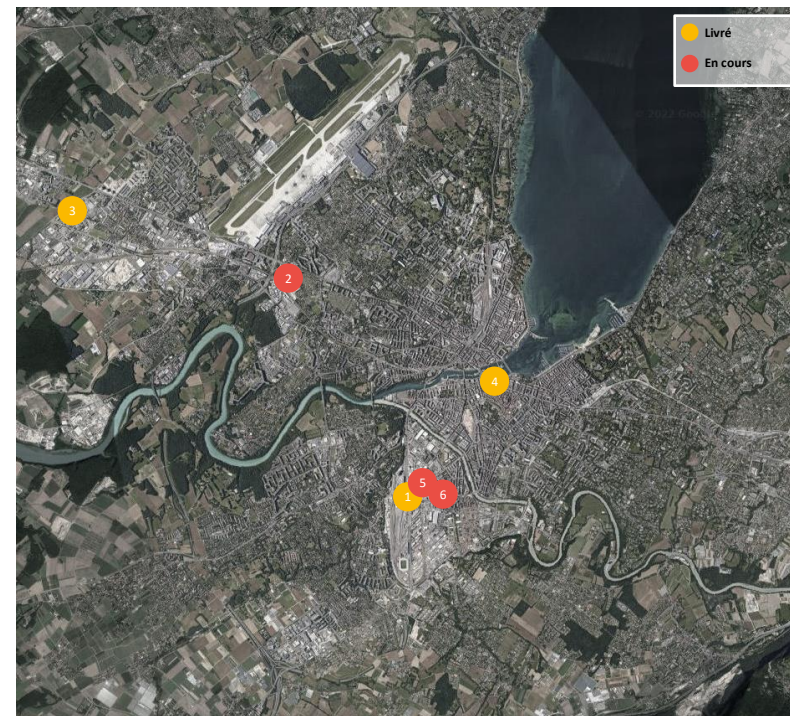
### Evolution des prix de l'offre

En CHF/m2a



### Projets marquants

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



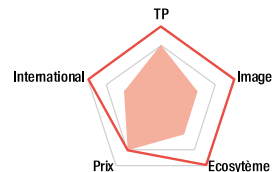
Source : Google maps, Wüest Partner

# Portrait de Genève

## Fiches descriptives de développements sélectionnés\*

Bureaux & activités uniquement

### Lancy-Pont-Rouge



CUS  
7.80

Source : Alto Pont-Rouge

#### Facteurs de succès :

- Accessibilité multimodale (Tram, CEVA, autoroute)

#### Affectations :

- Surfaces tertiaires, vente

#### Surfaces :

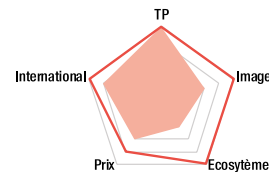
- 210 600 m2 SBP totale
- Plateaux polyvalents de 450 m2 à 2 000 m2
- 27 000 m2 surface PPA

#### Branches d'activités :

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

**Loyers bureau** (annonces, y compris secteur privé)  
CHF 460 /m2 p.a.

### L'Etang



CUS  
1.78

Source : ge.ch

#### Facteurs de succès :

- Accessibilité multimodale (Tram, autoroute, aéroport)

#### Affectations :

- Surfaces tertiaires, vente, surfaces artisanales, surfaces résidentielles, surfaces polyvalentes

#### 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 privé)  
CHF 400 /m2 p.a.

CUS de 4.63 si seul le périmètre des bureaux est considéré



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

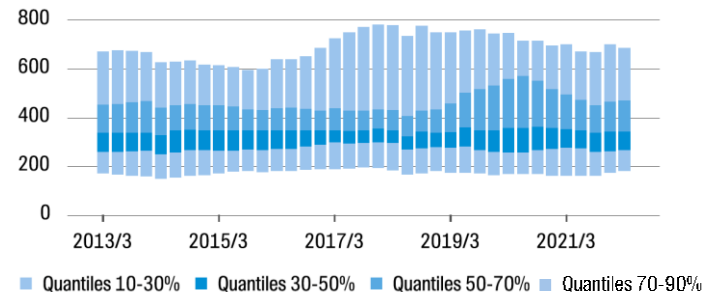


# Portrait de Zurich

## Aperçu du marché des bureaux

### Evolution des prix de l'offre

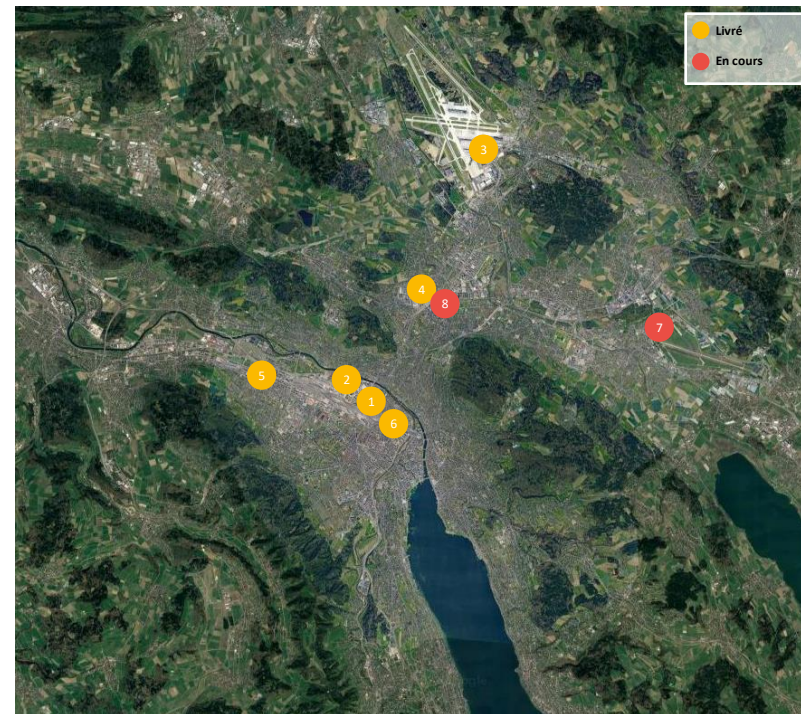
En CHF/m2a, rég. Zurich



### Projets marquants

● En cours  
● Livré

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



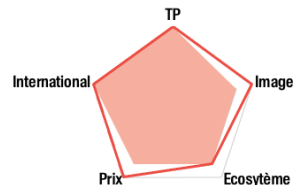
Source : Google maps, Wüest Partner

# Portrait de Zurich

## Fiches descriptives de développements sélectionnés\*

Bureaux & activités uniquement

### The Circle



CUS  
6.92

Source : The Circle

#### Facteurs de succès :

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

#### Affectations :

- Surfaces tertiaires, de vente, de formation, résidentielles

#### Surfaces :

- 256 000 m<sup>2</sup> SBP totale
- 70 000 m<sup>2</sup> SBP de bureau\*\*
- 37 000 m<sup>2</sup> surface PPA

#### Branches d'activités :

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

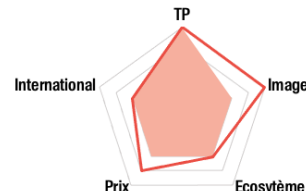
\*\* At 256 000 m<sup>2</sup> de bureaux uniquement donc part majoritaire d'autres activités (hôtels, commerces, etc.)

**Loyers bureau** (annonces, y compris secteur alentour)  
CHF 450/m<sup>2</sup> p.a. — CHF 530/m<sup>2</sup> p.a.



Bureaux & activités uniquement

### Andreasturm



CUS  
9.44

Source : Implenia

#### Facteurs de succès :

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

#### Affectations :

- Surfaces tertiaires, vente

#### Surfaces :

- 35 500 m<sup>2</sup> SBP
- 25'000 m<sup>2</sup> SBP de bureau
- 3 760 m<sup>2</sup> surface PPA

#### Branches d'activités :

- Services
- Santé
- Commerces de proximité
- Restauration

**Loyers bureau** (annonces, y compris secteur alentour)  
CHF 360/m<sup>2</sup> p.a. — CHF 380/m<sup>2</sup> p.a.



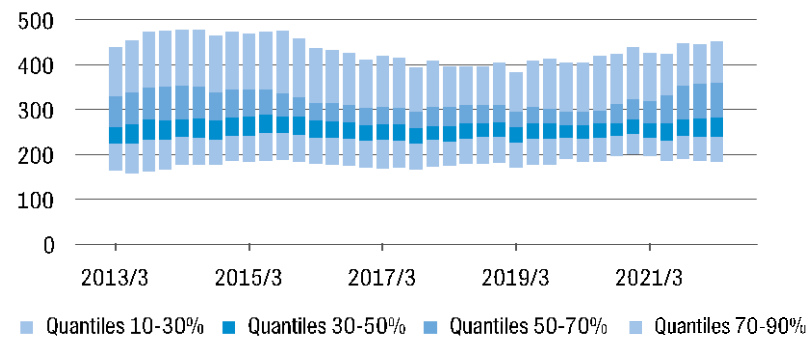
\* Ensemble des hypothèses et des sources en annexe de la présente étude

# Portrait de l'agglomération Lausanne-Morges

## Aperçu du marché des bureaux

### Evolution des prix de l'offre

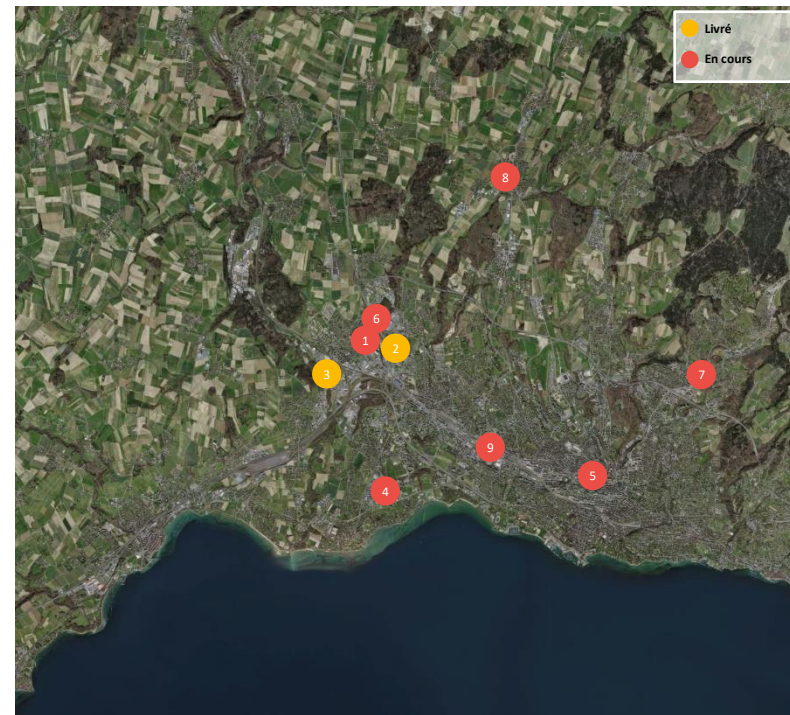
En CHF/m2a, Rég. Lausanne



### Projets marquants

● En cours  
● Livré

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



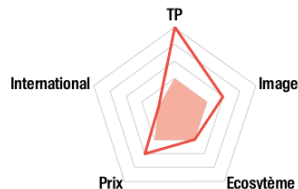
Source : Google maps, Wüest Partner

# Portrait de l'agglomération Lausanne-Morges

## Aperçu du marché des bureaux\*

Bureaux & activités uniquement

### Millenium



CUS  
3.41

Source : Millenium

#### Facteurs de succès :

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

#### Affectations :

- Surfaces tertiaires, évènementielles, vente

#### Surfaces :

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

#### Branches d'activités :

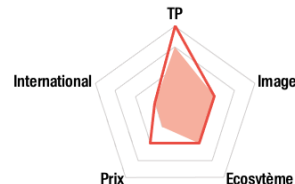
- Affaires / Services
- Restauration
- Santé et Bien-être
- Garderie

**Loyers bureau** (annonces, y compris secteur  
CHP 330/m2  
p.a. — **CHF 690/m2 p.a.**



Bureaux & activités uniquement

### QOQA (QG)



CUS  
3.32

Source : QG center

#### Facteurs de succès :

- Zone de coworking stimulante
- Mixité des utilisations

#### Affectations :

- Surfaces tertiaires, évènementielles, 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  
CHP 220/m2  
p.a. — **CHF 250/m2 p.a.**



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

### 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**

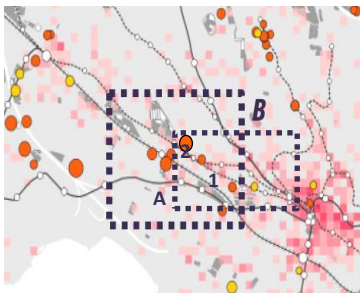
**G. Région Morges**

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

# 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 |



Source : quai-ouest.ch



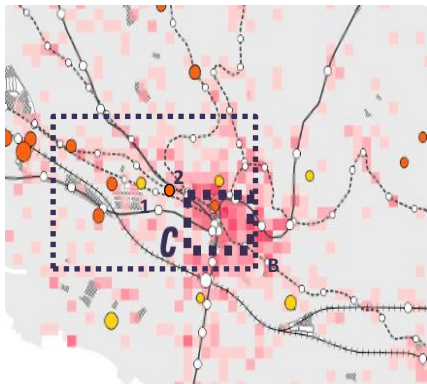
Source : SBB CFF FFS

CUS de 7.14 si seul le périmètre des bureaux est considéré

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

# B. Malley Gare

34 400 m2 de surfaces de bureau\*

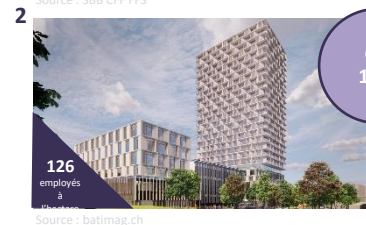


## 1. Central Malley Mixte (logement)

- 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)



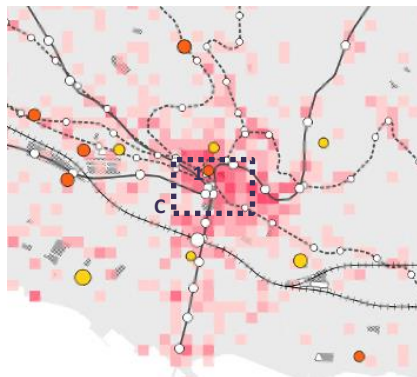
|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Surfaces bureau:    | 34 400 m2 |
| Surfaces activités: | 11 900 m2 |
| Totale:             | 46 300 m2 |

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



# C. Lausanne Gare

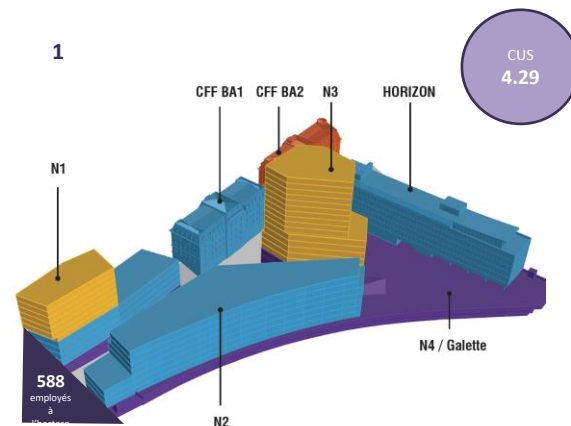
51 100 m2 de surfaces de bureau\*



## 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)



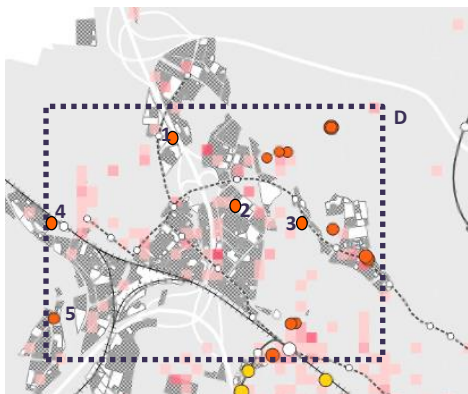
Source : Camille Vallet, architecte EPFL

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| 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\*



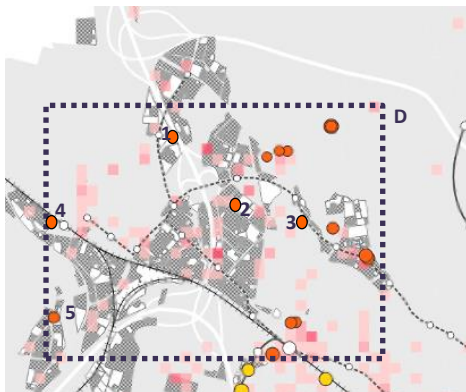
- 1. Cocoon** Bureaux & activités
  - Bureau: 40'200m2 SBP
  - Activité et commerces : 7'300 m2 SBP
  - Fin des travaux en 2023 (en construction)
  - 29 495 m2 (surface PPA)
- 2. Bâtiment Millenium** Bureaux & activités
  - Bureau et commerces : 42 000 m2 SBP
  - Fin des travaux en 2020 (réalisé)
  - 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\*



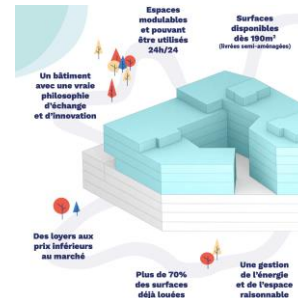
4. **Côté Gare (Mochettaz)** Mixte (logement)
- Logement : 39'900 m2 SBP
  - Bureau : 3 000 m2 SBP
  - Surfaces d'activités : 1 700 m2 SBP
  - Livraison estimée pour 2024 (en construction)
  - 22 600 m2 (surface PPA)

5. **Bâtiment QOQA** 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



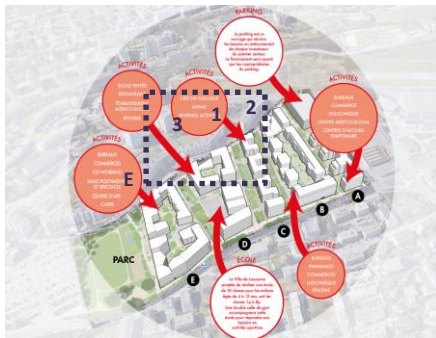
Source : SPGI Lausanne SA, 2022

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

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

# 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)

Bureaux & activités uniquement

## 3. Campus RTS

- 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'horizon

Source : bilan.ch

CUS 1.53

2



251 employés à l'horizon

Source : 24heures.ch

CUS 1.25

3



464 employés à l'horizon

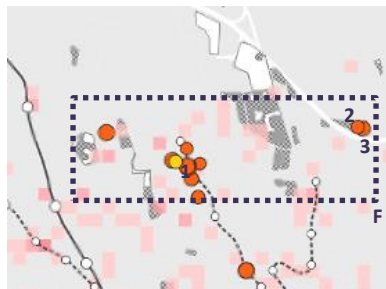
Source : tdg.ch

CUS 1.88

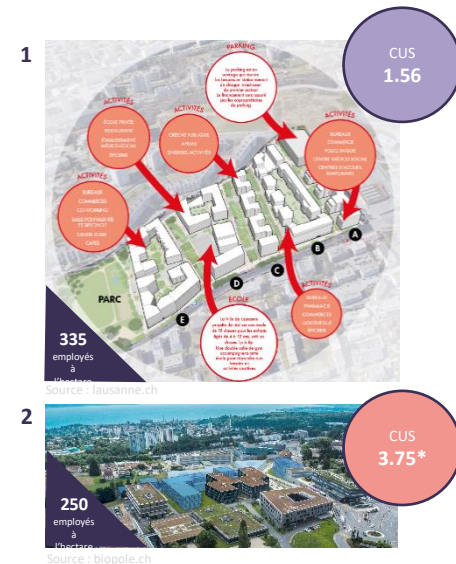
\* Ensemble des hypothèses et des sources en annexe de la présente étude

# F. Lausanne-Nord

54 900 m2 des surfaces de bureau\*



- 1. Quartier des Plaines du Loup – PA** 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)



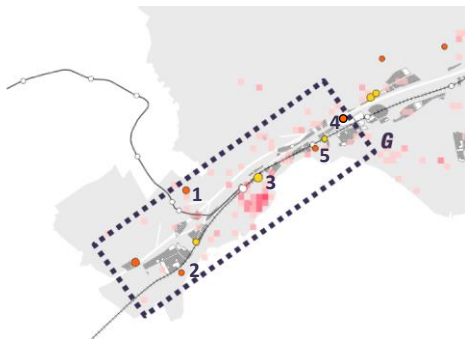
\* Les chiffres sont basés sur la dernière étape du Campus

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| 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

# 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)

1



148  
employés  
à  
l'heure

CUS  
0.74

2



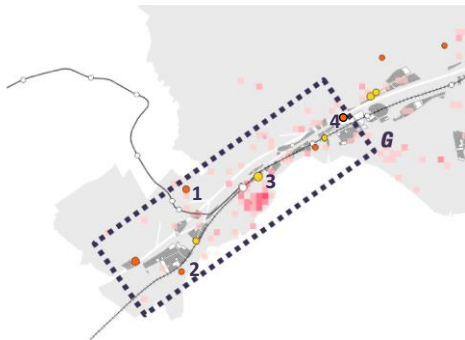
41  
employés  
à  
l'heure

CUS  
1.23

\* 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)

Bureaux & activités uniquement

## 2. Ideal Park, Lonay

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

3



4



|                     |            |
|---------------------|------------|
| 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 |

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

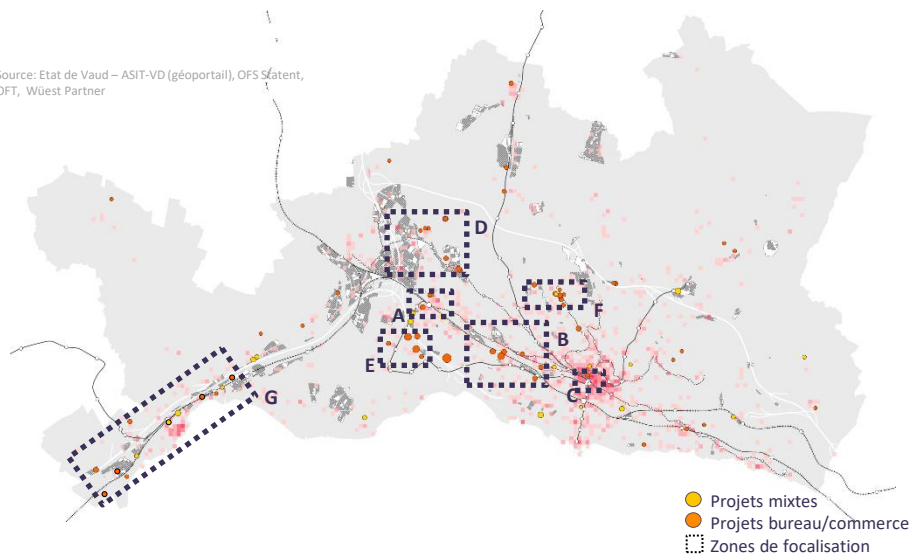




# Aperçu des surfaces de bureau en planification avancée (horizon 2030)

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 m<sup>2</sup>, à l'horizon 2040.

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



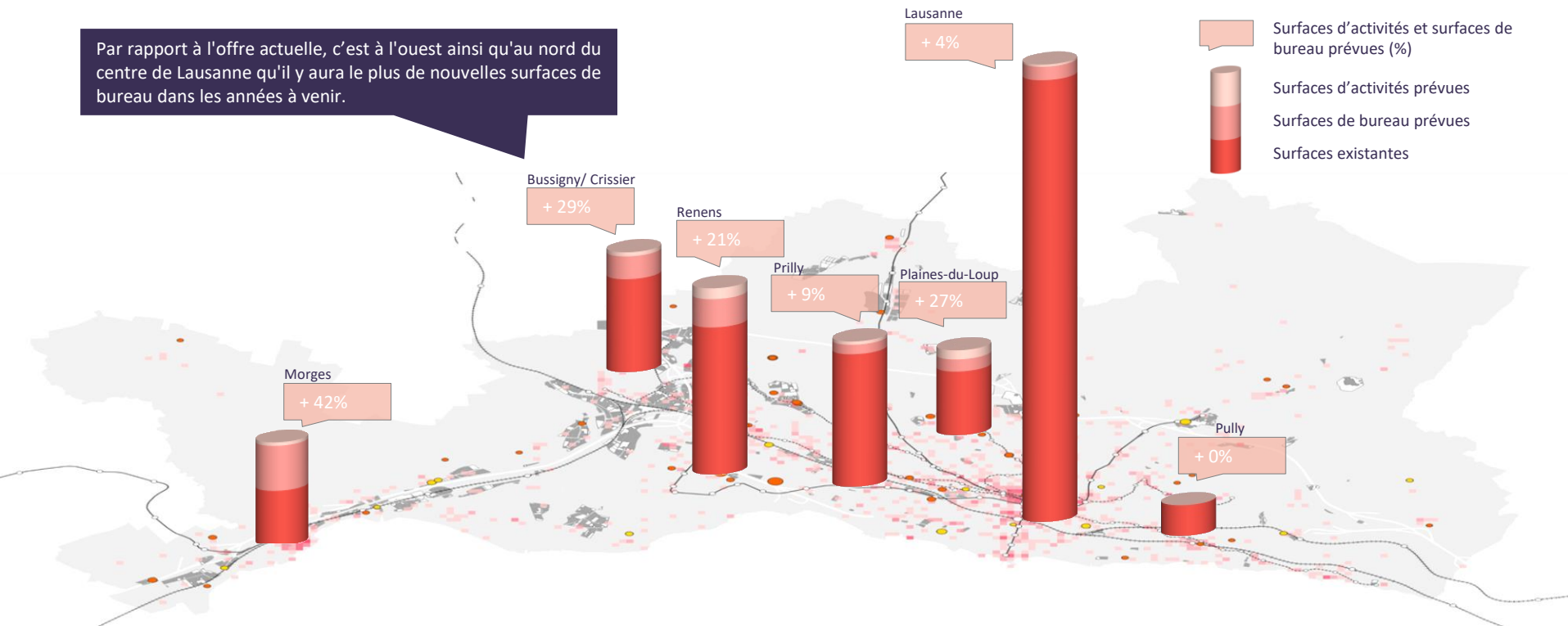
| Besoin identifié:                 |                       | Total secteur III:<br>830'000 m2   |              |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------|
| Projets livrés entre 2020 et 2030 |                       |                                    |              |
|                                   |                       | Bureau +<br>Activités<br>40 000 m2 | Bureau*      |
| A.                                | Renens Gare-Simplon   |                                    | 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 |

Malgré la prise en considération d'un taux de non-réalisation de 10%, les surfaces des projets en phase de planification sont uniquement indicatives.

# 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 000m<sup>2</sup> SBP** (dont 450 000m<sup>2</sup> 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 000m<sup>2</sup> 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

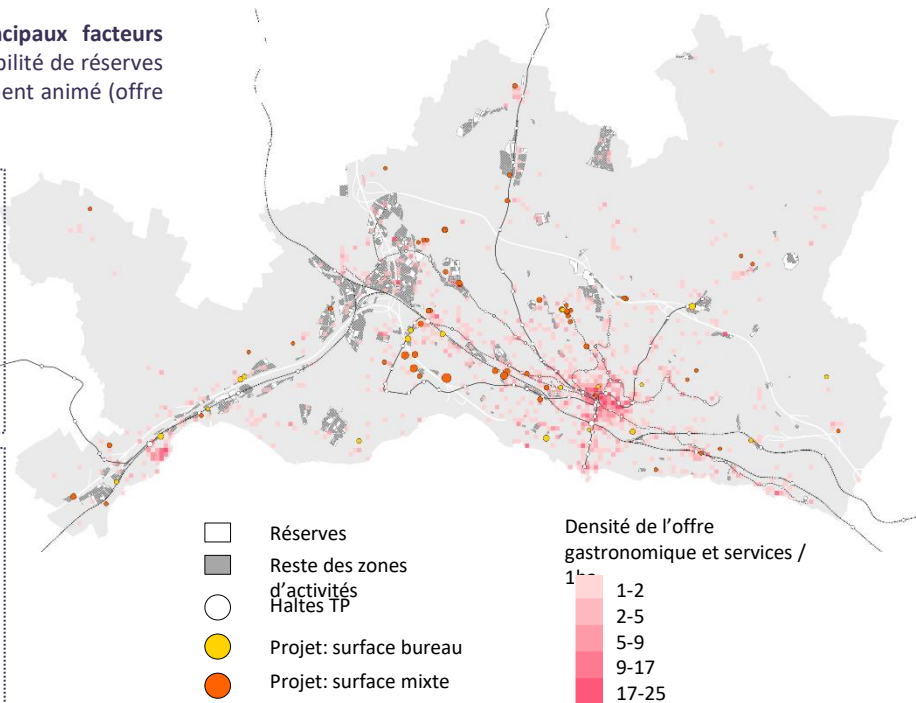
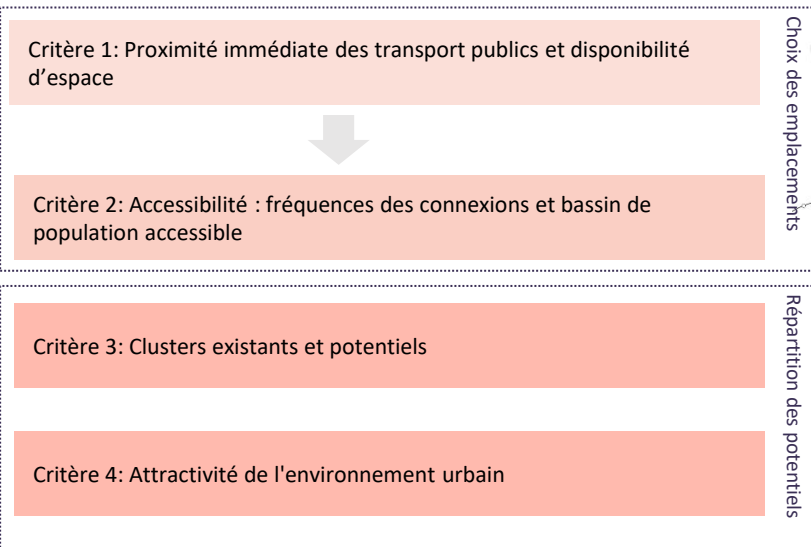
Répartition du potentiel

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

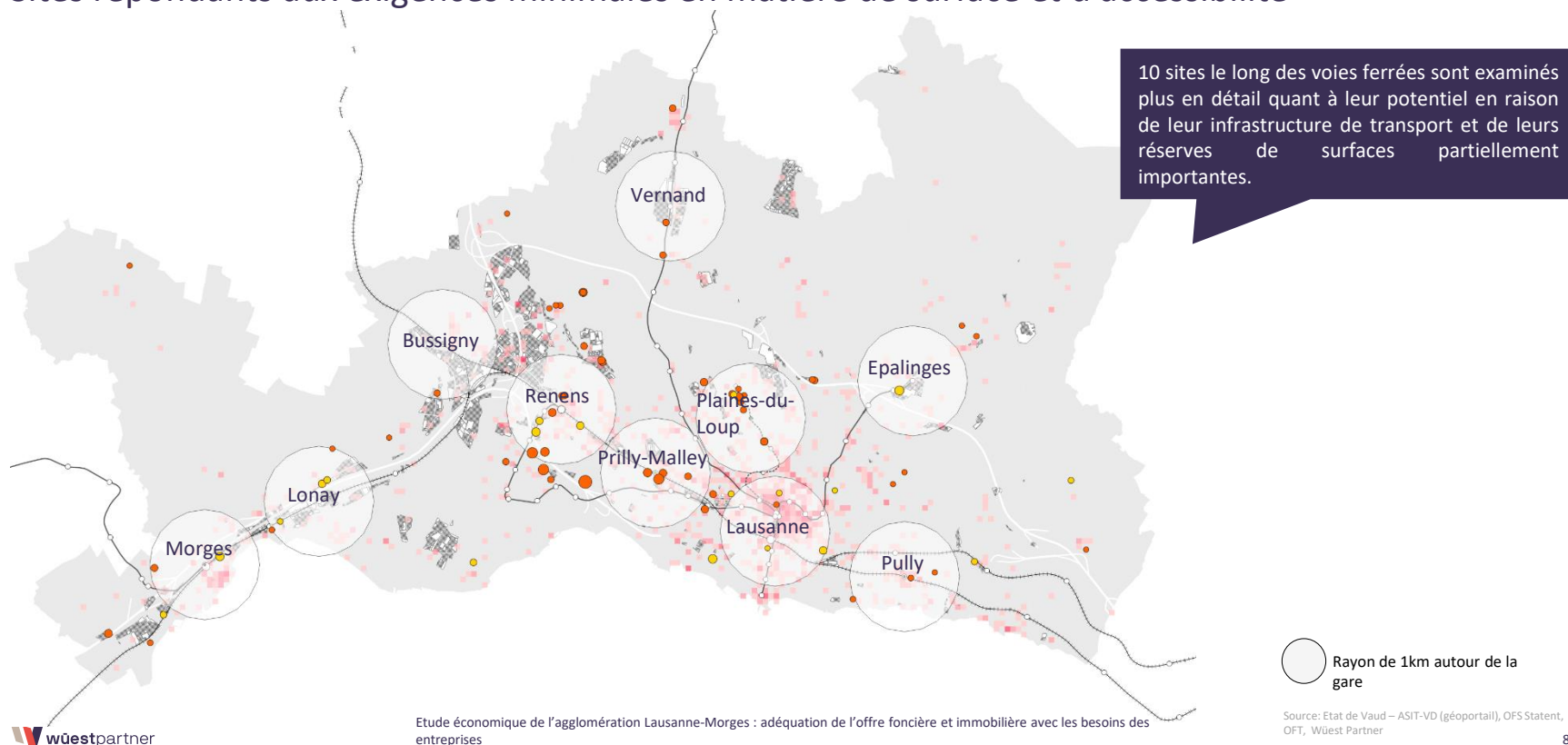
Identifier les sites appropriés en fonction de leur accessibilité

Répartition du potentiel

Synthèse

# Critère 1: Proximité immédiate des transport publics

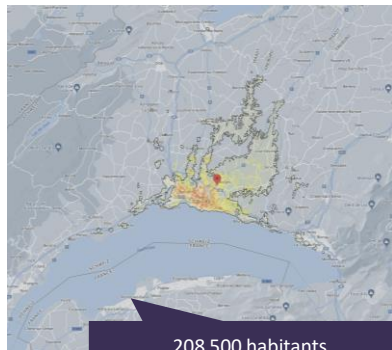
Sites répondants aux exigences minimales en matière de surface et d'accessibilité



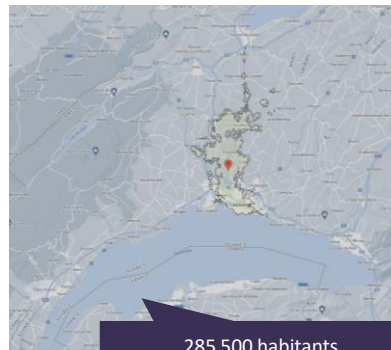


# Critère 2: Accessibilité avec les transports publics

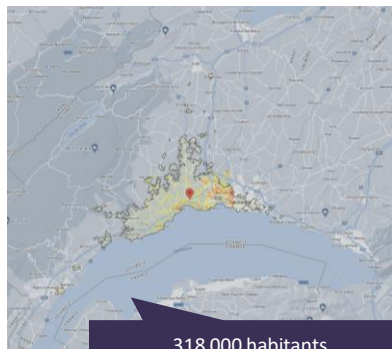
Population accessible: <380'000 habitants en 45 minutes



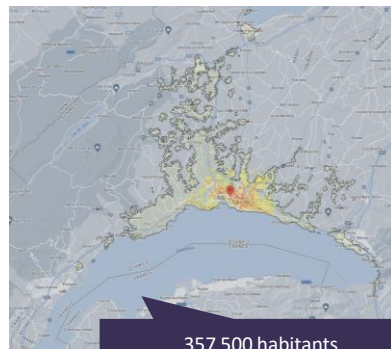
Epalinges



Vernand



Lonay

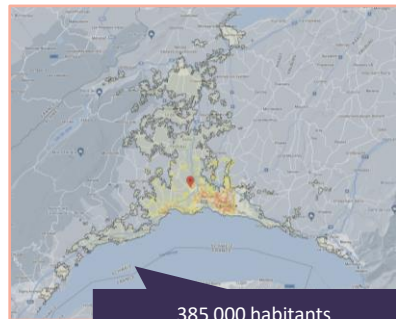


Prilly-Malley

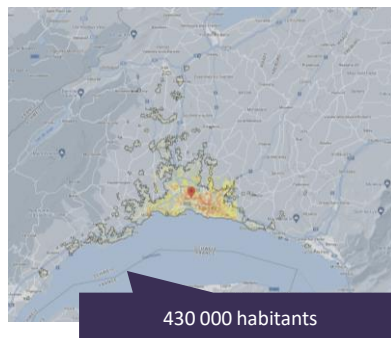
Les sites d'Epalinges, Vernand et Lonay n'atteignent qu'une zone de chalandise relativement limitée, qui reste essentiellement locale à 45 minutes. Seul le centre-ville d'Yverdon-les-Bains est à peine accessible depuis Prilly.

# Critère 2: Accessibilité avec les transports publics

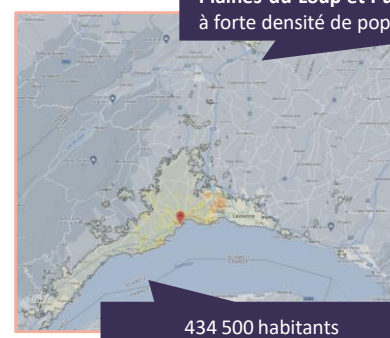
Population accessible: >380'000 habitants en 45 minutes



Bussigny

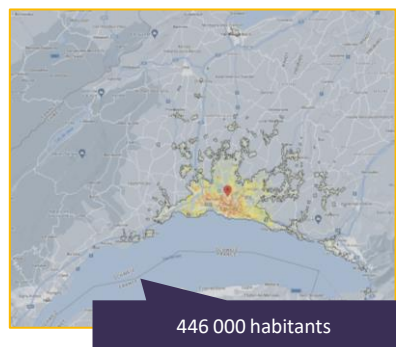


Renens

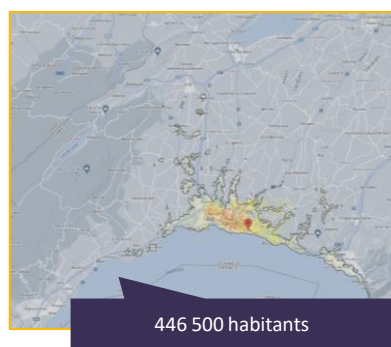


Morges

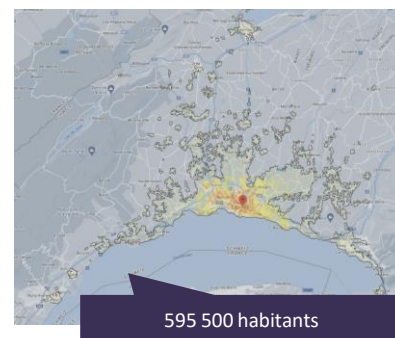
**Bussigny et Morges** sont stratégiquement bien situés - de là, il est possible d'atteindre une population importante (la plus grande surface accessible).  
**Plaines-du-Loup et Pully** sont bien accessibles pour une zone à forte densité de population à l'est.



Plaines-du-Loup



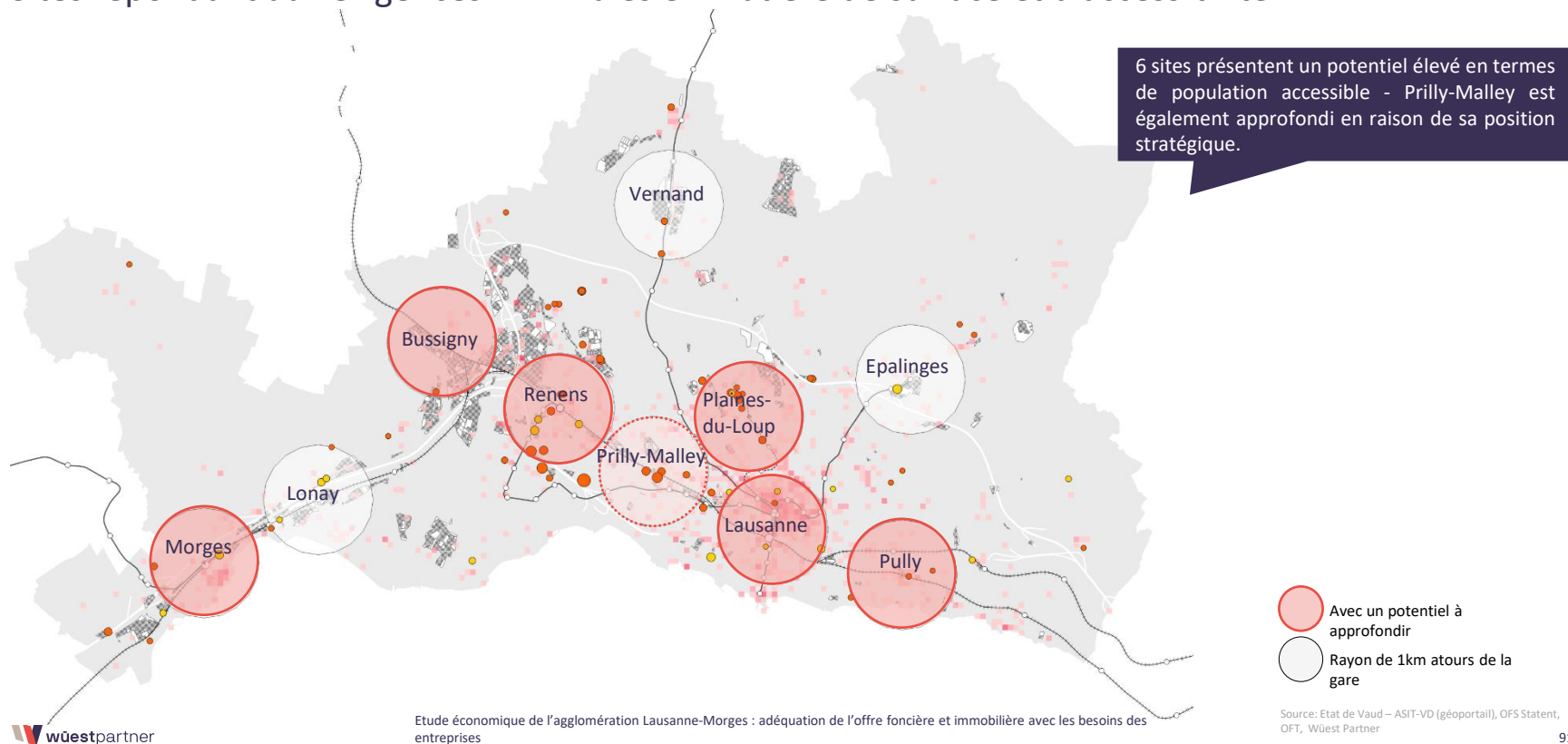
Pully



Lausanne

# Critère 1: Proximité immédiate des transport publics

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

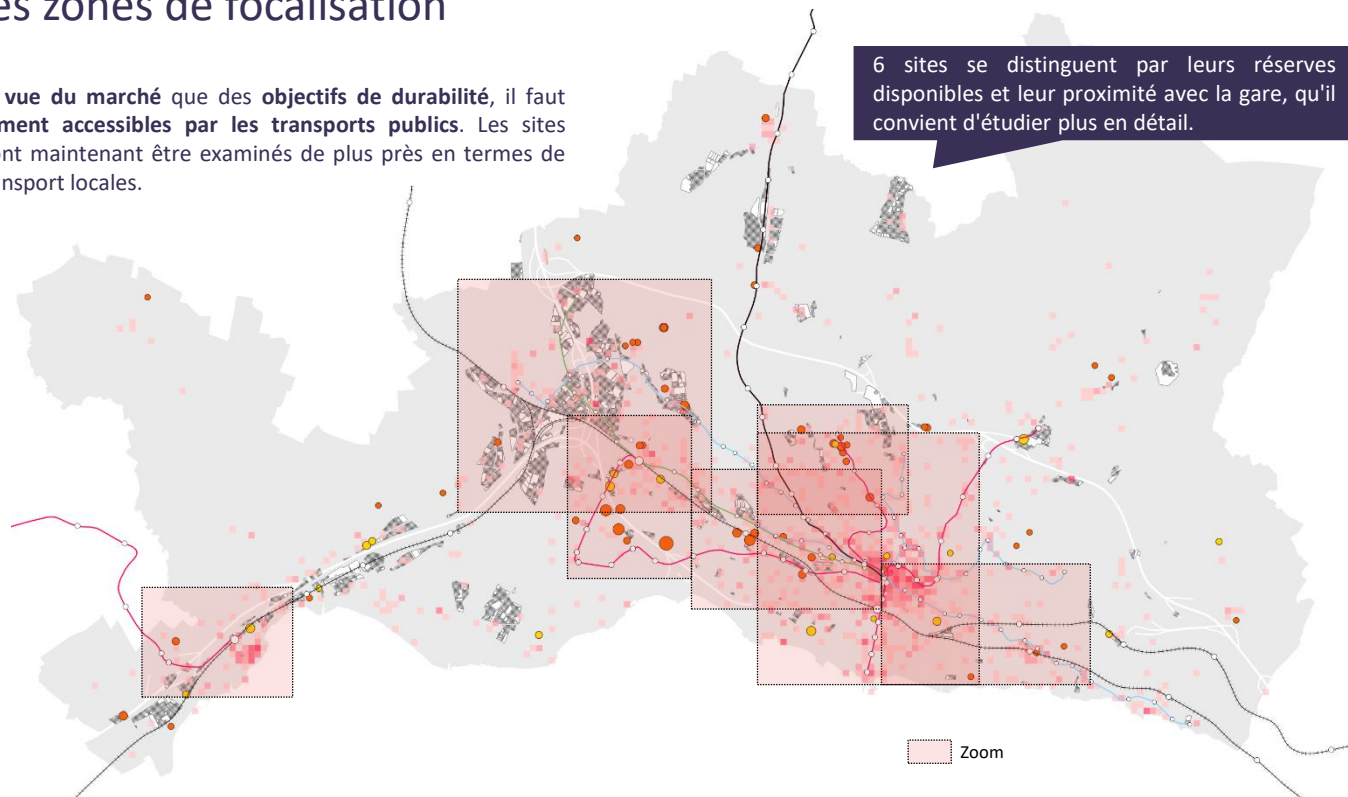


# Critère 2: Accessibilité avec les transports publics

## Fréquences dans les zones de focalisation

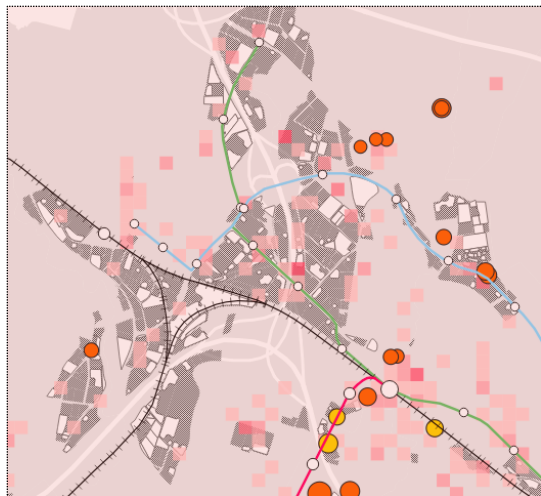
Nous l'avons vu : tant du **point de vue du marché** que des **objectifs de durabilité**, il faut privilégier les sites qui sont **facilement accessibles par les transports publics**. Les sites identifiés dans un premier temps vont maintenant être examinés de plus près en termes de fréquences et d'infrastructures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

6 sites se distinguent par leurs réserves disponibles et leur proximité avec la gare, qu'il convient d'étudier plus en détail.



# 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.

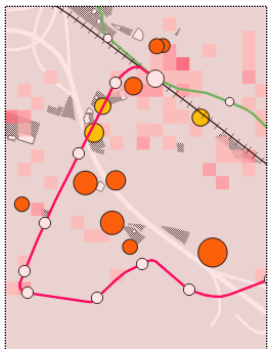
Le temps de trajet de gare en gare, le plus rapide, possédant aucun changement :

- **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.

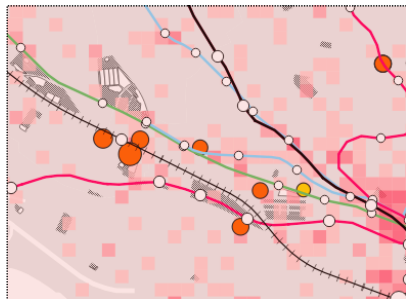
Le temps de trajet de gare en gare, le plus rapide, possédant aucun changement :

- **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 :

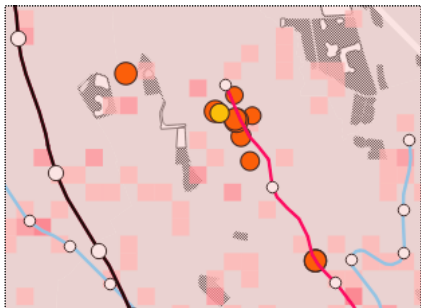
- **Prilly-Malley – Lausanne** est de **5 minutes**
- **Prilly-Malley - Yverdon-les-Bains** est de **30 minutes**
- **Prilly-Malley – Montreux** est de **33 minutes**

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 :

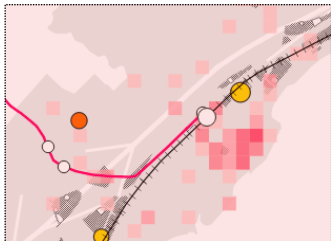
- **Plaines-du-Loup – Lausanne** est de **10 minutes**
- **Plaines-du-Loup - Yverdon-les-Bains** est de **31 minutes**
- **Plaines-du-Loup – Genève** est de **47 minutes**

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.



# Critère 2: Accessibilité avec les transports publics

## Aujourd'hui déjà un hub de mobilité interrégional: Morges



Aujourd'hui, Morges est déjà un hub de la mobilité interrégional. 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.

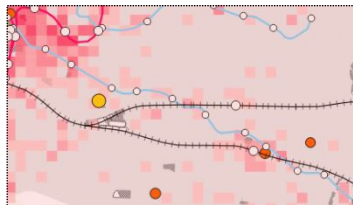
Le temps de trajet de gare en gare, le plus rapide, possédant aucun changement :

- **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.

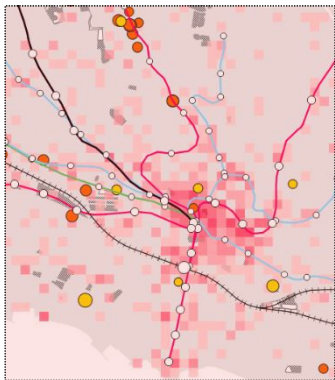
Le temps de trajet de gare en gare, le plus rapide, possédant aucun changement :

- **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.

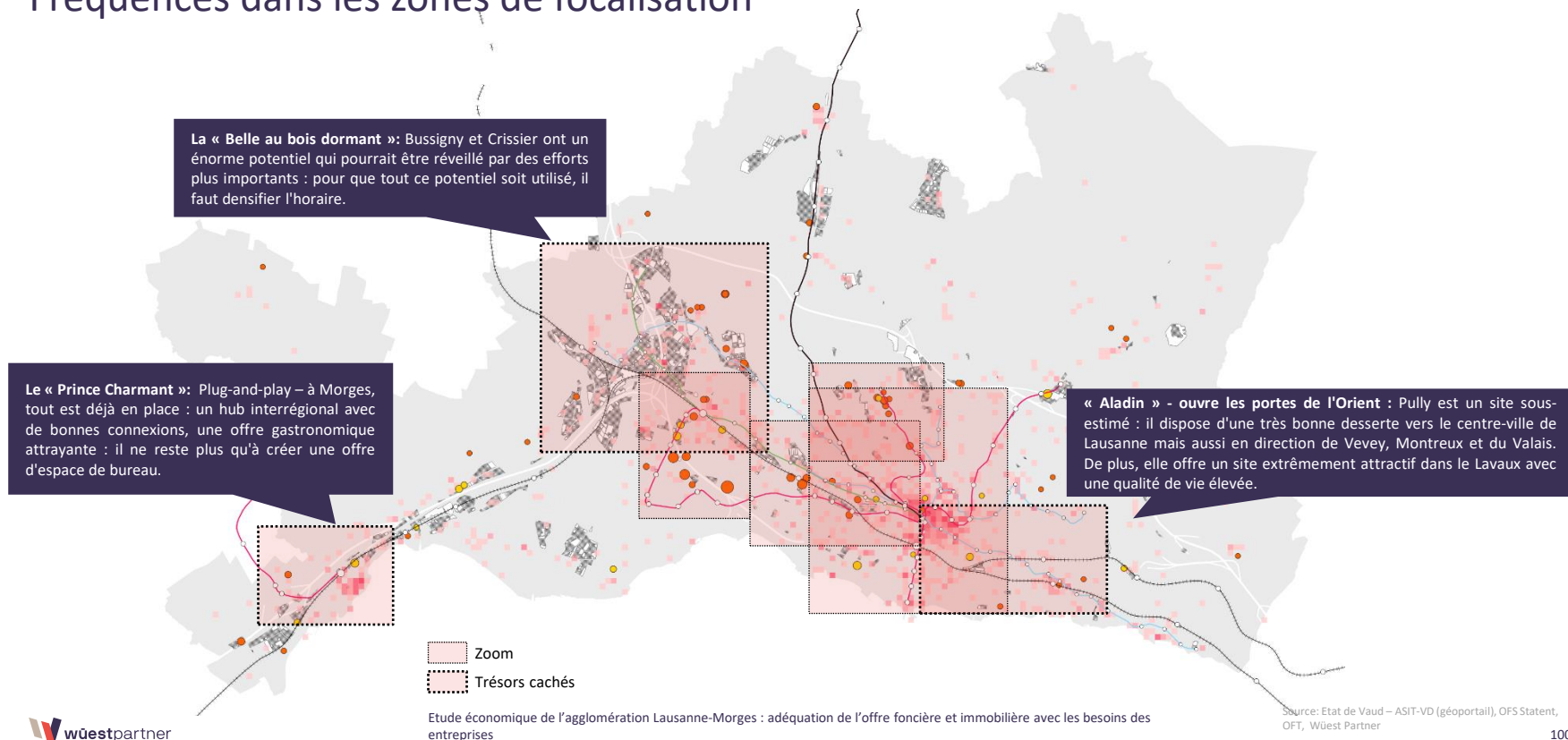
Le temps de trajet de gare en gare, le plus rapide, possédant aucun changement :

- **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.

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.

## Comment renforcer les clusters?

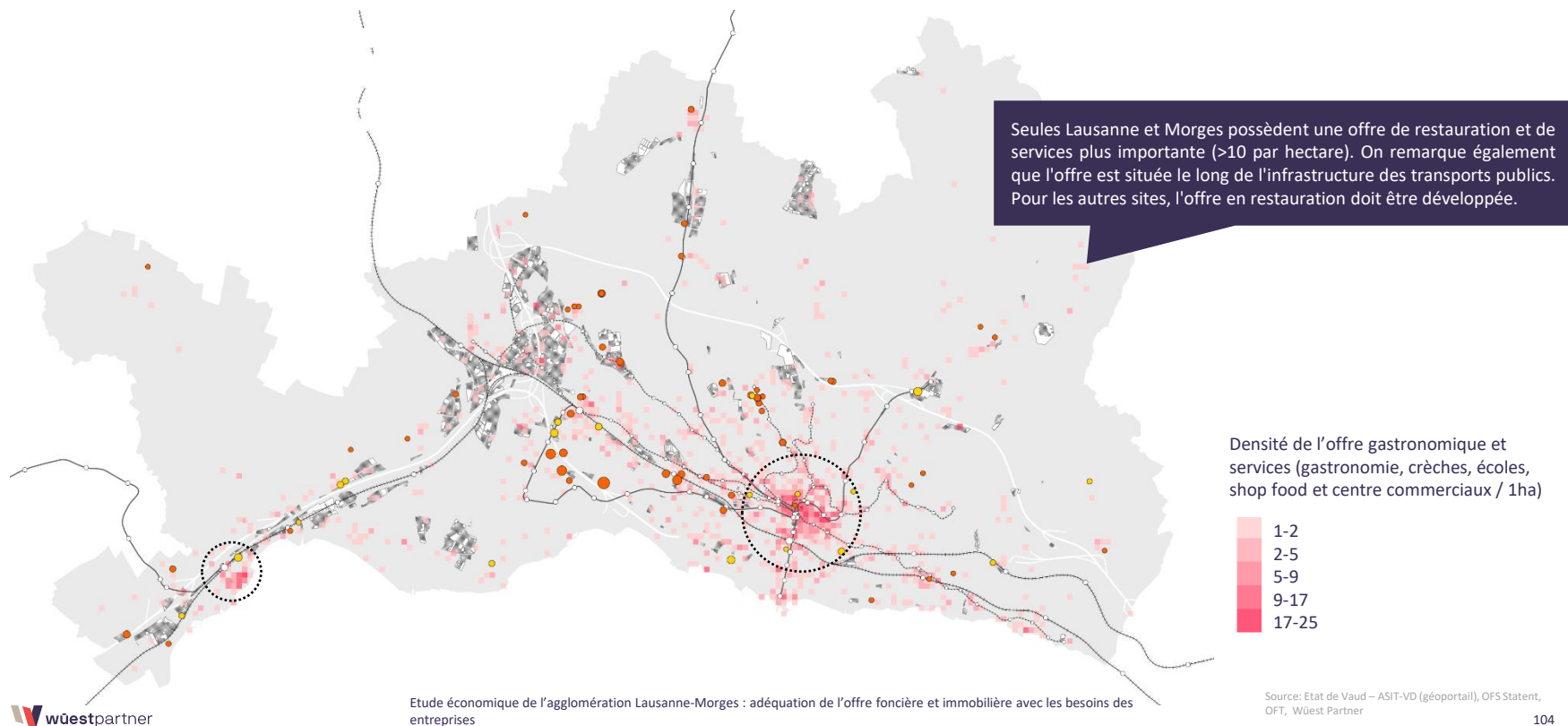
Renforcer les points forts - profiter des clusters existants et les développer.



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

# Répartition du potentiel

## Attractivité de l'environnement urbain actuel

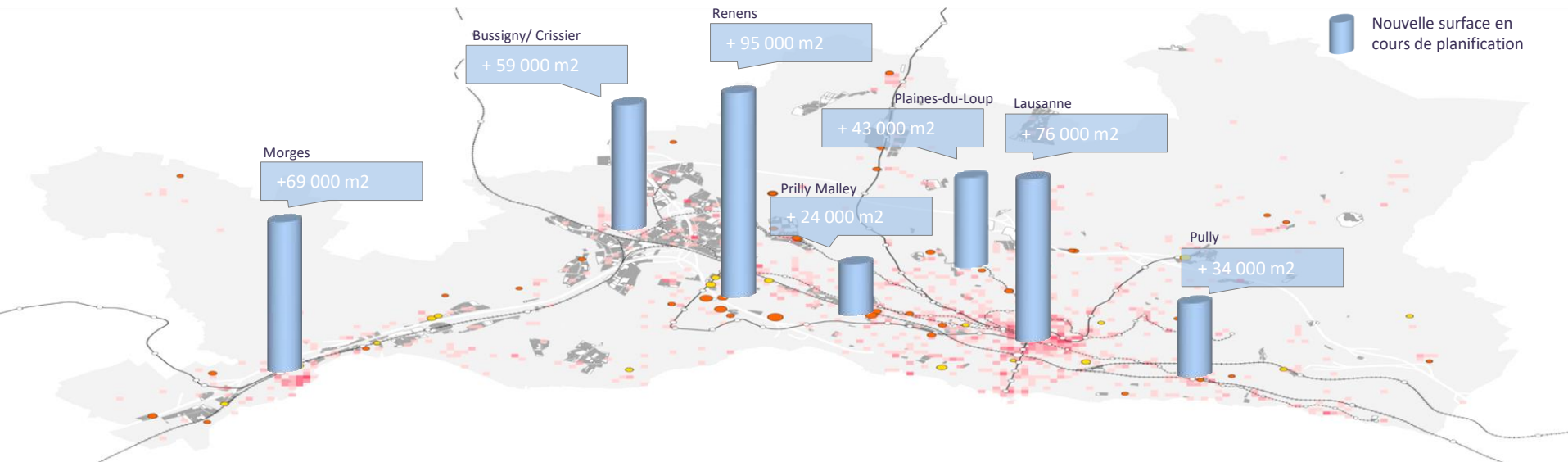




# Blue Banana du Canton de Vaud

## Une extension ambitieuse à l'ouest

Les pôles extérieurs doivent être renforcés : Morges, Bussigny/Crissier, le campus de l'EPFL/UNIL à Renens sont de nouveaux pôles à créer. Les Plaines-du-Loup désengorgent le centre-ville de Lausanne et un nouveau pôle se développe à Pully.



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

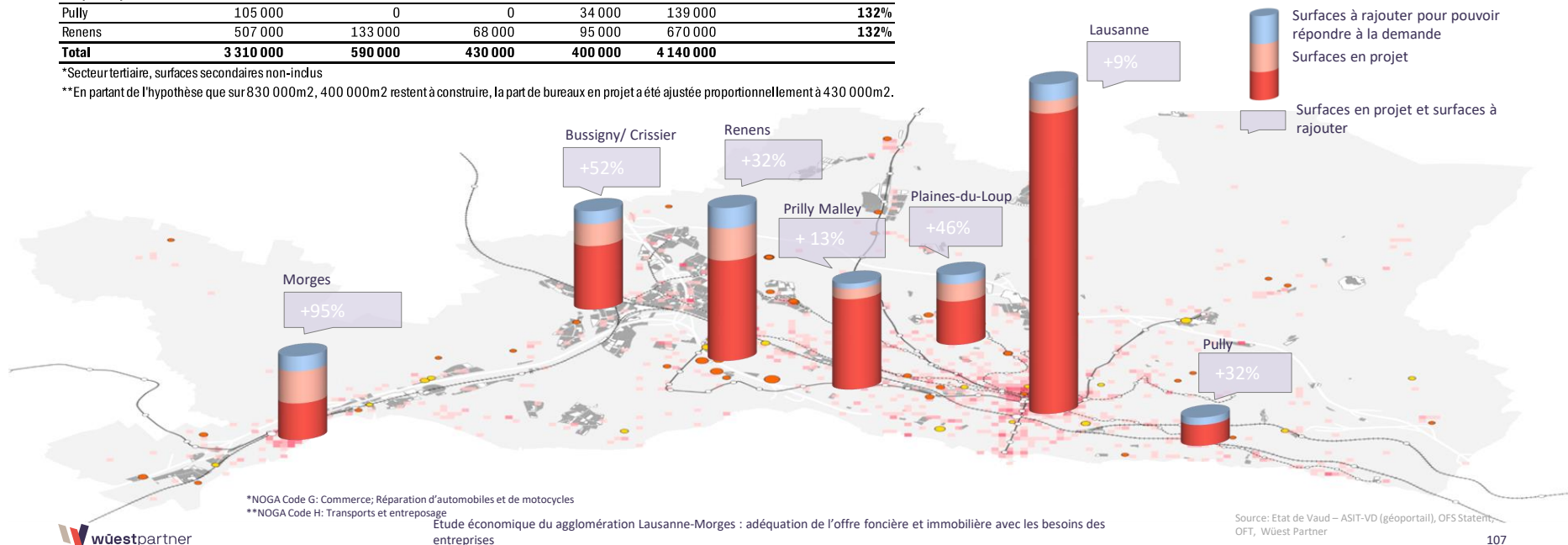
## Une extension ambitieuse à l'ouest

| 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%   |
| <b>Total</b>      | <b>3 310 000</b>         | <b>590 000</b>                          | <b>430 000</b>                 | <b>400 000</b>                | <b>4 140 000</b>        |  |

\*Secteur tertiaire, surfaces secondaires non-inclus

\*\*En partant de l'hypothèse que sur 830 000m<sup>2</sup>, 400 000m<sup>2</sup> restent à construire, la part de bureaux en projet a été ajustée proportionnellement à 430 000m<sup>2</sup>.

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 2017-2022

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/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<br>nouveaux | Surface non pondéré<br>(m2) | Surface non pondérée<br>(m2) | Surface m2/employé<br>(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 /<br>parcelle(s) (m2) | Surface du PPA /<br>parcelle(s) (ha) | Surface du PPA bureaux /<br>parcelle(s) bureaux (m2) | SBP projets (m2) | SBP logements (m2) | SBP bureaux (m2) | SBP activités /<br>commerces (m2) | SBP bureaux +<br>activités (m2) | Densité (CUS) | Densité bureaux<br>(CUS) | Autres affectations            | Nombre d'emplois | Emplois/ha | Sources  |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|--|------------------|--------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------|------------------|------------|--|
| <b>BALE</b>   |                                      |                                      |  |                  |                    |                  |                                   |                                 |               |                          |                                |                  |            |  |
| <b>Edenmatt - avec logements</b>  | 180'000                              | 18,00                                |  | 212'000          | 115'000            | 88'000           | 33'000                            | 118'000                         | 1,12          |                          |                                | 5'000            | 263        | PPA: <a href="https://www.densipedia.ch/fr/le-parc-edenmatt-associe-les-espaces-urbains-fibles-et-verts-avec-la-protection-de-la-nature">https://www.densipedia.ch/fr/le-parc-edenmatt-associe-les-espaces-urbains-fibles-et-verts-avec-la-protection-de-la-nature</a><br>SBP: <a href="https://www.enf.ch/dokumentierte-projekte/001-planungen-edenmatt/">https://www.enf.ch/dokumentierte-projekte/001-planungen-edenmatt/</a><br>Emplois: <i>Hypothèse d'un emploi par 20 m2 SUP pour des bureaux et un emploi par 40 m2 SUP pour les activités*</i>  |
| <b>Novartis Campus</b>  | 245'000                              | 24,5                                 |  | 200'000          |                    |                  |                                   | 200'000                         | 0,82          |                          |                                | 8'000            | 327        | PPA: <a href="https://provision.bl.ch/-/selon-le-perimetre-du-campus-comprenant-les-parcelles-2109-4966-m2-1921-02-499-m2-0796-12-4943-m2-2561-22-336-m2">https://provision.bl.ch/-/selon-le-perimetre-du-campus-comprenant-les-parcelles-2109-4966-m2-1921-02-499-m2-0796-12-4943-m2-2561-22-336-m2</a><br>SBP: <a href="https://gewerbe-janel.ch/content/uploads/2015/02/BSS-und-W%C3%BCst-Partner_Wirtschaftsflächen_B5_12-7-2015.pdf">https://gewerbe-janel.ch/content/uploads/2015/02/BSS-und-W%C3%BCst-Partner_Wirtschaftsflächen_B5_12-7-2015.pdf</a> (page 47)<br>Emplois: <a href="https://www.novartis.com/ch-fr/nobe-entreprise/nos-sites/campus-bale">https://www.novartis.com/ch-fr/nobe-entreprise/nos-sites/campus-bale</a> |
| <b>Total Bale</b>   | 435'000                              |                                      |  | 412'000          | 115'000            | 88'000           | 33'000                            | 318'000                         | 0,97          |                          |                                |                  |            |  |
| <b>BERN</b>   |                                      |                                      |  |                  |                    |                  |                                   |                                 |               |                          |                                |                  |            |  |
| <b>Wankdorf City I</b><br>2 bâtiments de bureaux CHF                                  | 8'350                                | 0,84                                 |  | 51'300           |                    |                  |                                   | 51'300                          | 5,49          |                          |                                | 1'800            | 1'925      | PPA: <a href="https://www.bafdoc.ch/projet/nouveau-siege-dcf-cl-a-beme-wankdorf5183067q=wankdorfpos=2">https://www.bafdoc.ch/projet/nouveau-siege-dcf-cl-a-beme-wankdorf5183067q=wankdorfpos=2</a><br>SBP: <a href="https://www.bafdoc.ch/projet/nouveau-siege-dcf-cl-a-beme-wankdorf5183067q=wankdorfpos=2">https://www.bafdoc.ch/projet/nouveau-siege-dcf-cl-a-beme-wankdorf5183067q=wankdorfpos=2</a><br>Emplois: <a href="https://www.bafdoc.ch/projet/nouveau-siege-dcf-cl-a-beme-wankdorf5183067q=wankdorfpos=2">https://www.bafdoc.ch/projet/nouveau-siege-dcf-cl-a-beme-wankdorf5183067q=wankdorfpos=2</a>   |
| <b>Europaplatz - avec logements</b>   | 5'048                                | 0,50                                 |  | 32'250           | 10'900             |                  | 11'900                            | 11'900                          | 6,39          |                          | Parkings                       | 240              | 475        | PPA: <a href="https://bauat.ch/projets/centre-europaplatz/">https://bauat.ch/projets/centre-europaplatz/</a><br>SBP: <a href="https://bauat.ch/projets/centre-europaplatz/">https://bauat.ch/projets/centre-europaplatz/</a> - Hypothèse d'un ratio de 0,8 des SUP pour obtenir les SBP<br>Emplois: <i>Hypothèse d'un emploi par 40 m2 SUP pour des activités*</i>   |
| <b>Total Bern</b>   | 14'398                               |                                      |  | 83'550           | 10'900             | -                | 11'900                            | 63'200                          | 5,94          |                          |                                |                  |            |  |
| <b>GENEVE</b>   |                                      |                                      |  |                  |                    |                  |                                   |                                 |               |                          |                                |                  |            |  |
| <b>Lancy Pont-Rouge</b><br>Bâtiments Esplanade 1-2-3, Alfa Pont-Rouge et Place 1 et 5 | 27'000                               | 2,70                                 |  | 210'600          |                    |                  |                                   | 210'600                         | 7,80          |                          |                                | 5'816            | 2'080      | PPA: <a href="https://ge.ch/sitg/">https://ge.ch/sitg/</a><br>SBP: <a href="https://pont-rouge.ch/bureau-&gt;bureau/">https://pont-rouge.ch/bureau-&gt;bureau/</a> - <a href="https://4to-pont-rouge.ch/fr/">https://4to-pont-rouge.ch/fr/</a> - <a href="https://www.esplanade3.ch/?gclid=EAIaIQobChMIgNKL7dq0gMMy5i0Bw0ELwbeAAVASAagPyYw0_BwE-">https://www.esplanade3.ch/?gclid=EAIaIQobChMIgNKL7dq0gMMy5i0Bw0ELwbeAAVASAagPyYw0_BwE-</a><br>Emplois: <i>Hypothèse d'un ratio de 0,8 des SUP pour obtenir les SBP</i><br><i>Hypothèse d'un emploi par 30 m2 SUP pour l'ensemble des bureaux/activités*</i>  |
| <b>L'Etang - avec logements</b>   | 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: <a href="https://ge.ch/sitg/ROPPF/ROPPF-AMENAGEMENT/PLQ/29947.pdf">https://ge.ch/sitg/ROPPF/ROPPF-AMENAGEMENT/PLQ/29947.pdf</a><br>SBP: <a href="https://www.evolutionplus.ch/">https://www.evolutionplus.ch/</a> - <a href="https://ge.ch/sitg/ROPPF/ROPPF-AMENAGEMENT/PLQ/29947.pdf">https://ge.ch/sitg/ROPPF/ROPPF-AMENAGEMENT/PLQ/29947.pdf</a> - Hypothèse d'un ratio de 0,8 des SUP pour obtenir les SBP<br>Emplois: <a href="https://www.evolutionplus.ch/">https://www.evolutionplus.ch/</a>  |
| <b>Total Genève</b>   | 167'150                              |                                      |  | 460'600          | 105'000            | 75'000           | 47'300                            | 332'900                         | 4,79          |                          |                                |                  |            |  |

## Calcul des CUS des projets



## Calcul des CUS des projets



117

# Annexe 2

## Calcul des CUS des projets

|  |         |       |           |         |         |         |         |      |                                  |       |  |   |
|--|---------|-------|-----------|---------|---------|---------|---------|------|----------------------------------|-------|--|---|
| Horizons - avec logements  | 56'604  | 5.66  | 86'522    | 66'000  | 13'800  | 6'600   | 20'400  | 1.53 | 400                              | 71    | PPA: <a href="https://www.rdgpt.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5627_304277_P01.pdf">https://www.rdgpt.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5627_304277_P01.pdf</a><br>SBP: <a href="https://qualite-horizons.ch/">https://qualite-horizons.ch/</a> - <a href="https://www.ecoson.ch/vd/qualite-horizons/QualiteHorizonsDorigny.pdf">https://www.ecoson.ch/vd/qualite-horizons/QualiteHorizonsDorigny.pdf</a> - 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<br>Emplois: <a href="https://www.batiimag.ch/chartier-eaus-projet-architecture-technique/horizon-dorigny-veut-construire-une-immeuble-pour-accueillir-2000-locataires-et-nouveaux-proprietaires-3220">https://www.batiimag.ch/chartier-eaus-projet-architecture-technique/horizon-dorigny-veut-construire-une-immeuble-pour-accueillir-2000-locataires-et-nouveaux-proprietaires-3220</a>  |   |
| Les Cités de la Bourdonnette - avec logements étudiants            | 99'671  | 9.97  | 125'000   | 75'000  | 50'000  | 50'000  |         | 1.25 | 2'500                            | 251   | PPA: <a href="https://www.chavaunnes.ch/images/pdf/MaCommune/Seances_Conseil/L/C3%20A8gislature_2016-2021/2021/21_d_4_22/210422_P8_6_21_CHAV_BOURNOU_47_DAT_20201015.pdf(p.17)">https://www.chavaunnes.ch/images/pdf/MaCommune/Seances_Conseil/L/C3%20A8gislature_2016-2021/2021/21_d_4_22/210422_P8_6_21_CHAV_BOURNOU_47_DAT_20201015.pdf(p.17)</a><br>SBP: <a href="https://www.chavaunnes.ch/images/pdf/MaCommune/Seances_Conseil/L/C3%20A8gislature_2016-2021/2021/21_d_4_22/210422_P8_6_21_CHAV_BOURNOU_47_DAT_20201015.pdf(p.23)">https://www.chavaunnes.ch/images/pdf/MaCommune/Seances_Conseil/L/C3%20A8gislature_2016-2021/2021/21_d_4_22/210422_P8_6_21_CHAV_BOURNOU_47_DAT_20201015.pdf(p.23)</a><br>Emplois: <a href="https://www.vd.ch/toutes-les-autorites/departements/departement-de-l'enseignement-et-de-la-formation-professionnelle/direction-generale-de-l'enseignement-superieur-dgnes/13831-un-nouveau-de-ville-petite-emergence-a-chavaunnes-petites-tenues-le-plan-d'affectation-cotes-de-la-bourdonnette-es-tous-voit">https://www.vd.ch/toutes-les-autorites/departements/departement-de-l'enseignement-et-de-la-formation-professionnelle/direction-generale-de-l'enseignement-superieur-dgnes/13831-un-nouveau-de-ville-petite-emergence-a-chavaunnes-petites-tenues-le-plan-d'affectation-cotes-de-la-bourdonnette-es-tous-voit</a> |   |
| RTS  | 14'000  | 1.40  | 26'280    |         | 18'600  | 7'700   | 26'300  | 1.88 | 650                              | 464   | PPA: <a href="https://www.rts.ch/entreprise/-propos/10470236-bienvenue-dans-notre-4-etoile-batiments-rts-a-lausanne.html">https://www.rts.ch/entreprise/-propos/10470236-bienvenue-dans-notre-4-etoile-batiments-rts-a-lausanne.html</a><br>SBP: <a href="https://www.rts.ch/entreprise/-propos/10470236-bienvenue-dans-notre-4-etoile-batiments-rts-a-lausanne.html">https://www.rts.ch/entreprise/-propos/10470236-bienvenue-dans-notre-4-etoile-batiments-rts-a-lausanne.html</a> - SUP données avec parking donc application du même ratio que les volumes bâtis (70% hors-sol et 22% sous-sol) et hypothèse d'un ratio de 0.8 pour obtenir les SBP<br>Emplois: <b>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</b>   |   |
| E. Total EPFL - Dorigny  | 170'275 |       | 237'802   |         | 32'400  | 64'300  | 96'700  | 1.55 |                                  |       |  |   |
| Plaines du Loup PA1 - avec logements                               | 89'650  | 8.97  | 140'000   | 109'500 | 3'900   | 26'000  | 29'900  | 1.56 | 3'000                            | 335   | PPA: <a href="https://www.rdgpt.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5588_151314_FR01.pdf">https://www.rdgpt.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5588_151314_FR01.pdf</a><br>SBP: <a href="https://tblend.ch/projets/les-plaines-du-loup/#lightbox[4]en_image_1/1">https://tblend.ch/projets/les-plaines-du-loup/#lightbox[4]en_image_1/1</a><br>Emplois: <a href="https://www.lausanne.ch/official/grands-projets/metamorphose/plaines-du-loup.html">https://www.lausanne.ch/official/grands-projets/metamorphose/plaines-du-loup.html</a>   |   |
| Biopôle<br>Ensemble des bâtiments du périmètre prévu jusqu'en 2025 | 13'600  | 1.36  | 51'000    |         | 51'000  |         | 51'000  | 3.75 | 940                              | 691   | PPA: <a href="https://www.geo.vd.ch/">https://www.geo.vd.ch/</a><br>SBP: <a href="https://www.biopole.ch/campus/property/">https://www.biopole.ch/campus/property/</a> - Hypothèse d'un ratio de 0.8 des SUP pour obtenir les SBP - Représente les m2 encore à construire d'ici 2025<br>Emplois: <a href="https://www.biopole.ch/">https://www.biopole.ch/</a> - répartition des 2500 emplois totaux selon les SBP   |   |
| F. Total Lausanne-Nord   | 103'250 |       | 161'000   |         | 54'900  | 26'000  | 80'900  | 2.66 |                                  |       |  |   |
| Beez   | 16'900  | 1.69  | 12'500    |         | 12'500  | 12'500  |         | 0.74 | 250                              | 148   | PPA: <a href="https://www.geo.vd.ch/">https://www.geo.vd.ch/</a><br>SBP: <a href="https://beez.ch/lieux/nolochexaz">https://beez.ch/lieux/nolochexaz</a> - Hypothèse d'un ratio de 0.8 des SUP pour obtenir les SBP<br>Emplois: <b>Hypothèse d'un emploi par 40 m2 SUP pour des bureaux industriels</b>  |   |
| En Moirau  | 243'200 | 24.32 | 300'000   |         | 80'000  | 10'000  | 90'000  | 1.23 | Surfaces d'activités secondaires | 1'000 | 41   | PPA: <a href="#">Etat de Vaud</a><br>SBP: <a href="#">Etat de Vaud</a><br>Emplois: <b>Hypothèse d'un emploi par 20 m2 SUP pour des bureaux et un emploi par 40 m2 SUP pour les activités</b>  |
| Quartier des Halles - Saloon Gare CFF - avec logements             | 22'700  | 2.27  | 45'150    | 25'300  | 11'800  | 9'400   | 21'200  | 1.99 |                                  | 600   | 264  | PPA: <a href="https://sbj-immobilier.ch/fr/propriete/5454083e-1f50-11eb-adc1-0242ac120002#morges-quartier-des-halles">https://sbj-immobilier.ch/fr/propriete/5454083e-1f50-11eb-adc1-0242ac120002#morges-quartier-des-halles</a><br>SBP: <a href="https://sbj-immobilier.ch/fr/propriete/5454083e-1f50-11eb-adc1-0242ac120002#morges-quartier-des-halles">https://sbj-immobilier.ch/fr/propriete/5454083e-1f50-11eb-adc1-0242ac120002#morges-quartier-des-halles</a> - Hypothèse d'un ratio de 0.8 des SUP pour obtenir les SBP<br>Emplois: <a href="https://www.letemps.ch/suisse/valais/morges-naquene-un-quartier-200-milles-diff">https://www.letemps.ch/suisse/valais/morges-naquene-un-quartier-200-milles-diff</a> |
| Ideal Park   | 8'830   | 0.88  | 10'600    |         | 10'600  |         | 10'600  | 1.20 |                                  | 425   | 481  | PPA: <a href="https://www.geo.vd.ch/">https://www.geo.vd.ch/</a><br>SBP: <a href="https://ideal-park.ch/">https://ideal-park.ch/</a> - Hypothèse d'un ratio de 0.8 des SUP pour obtenir les SBP<br>Emplois: <b>Hypothèse d'un emploi par 20 m2 SUP pour des bureaux</b>   |
| G. Total Région Morges   | 291'630 |       | 368'250   |         | 102'400 | 31'900  | 134'300 | 1.29 |                                  |       |  |   |
| Total en planification   | 775'187 |       | 1'284'143 |         | 413'250 | 174'900 | 588'150 | 2.20 |                                  |       |  |   |
| Taux de non-réalisation  |         |       |           |         | 371'925 | 157'410 | 529'335 |      |                                  |       |  |   |
| Besoin restant   |         |       |           |         | 458'075 |         | 300'665 |      |                                  |       |  |   |

# 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.