

# LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ET DE VALORISATION DES ESPACES AUTOUR DES GARES, ENTRE VISION GLOBALE ET PROJETS CONCRETS

Beat Wüthrich

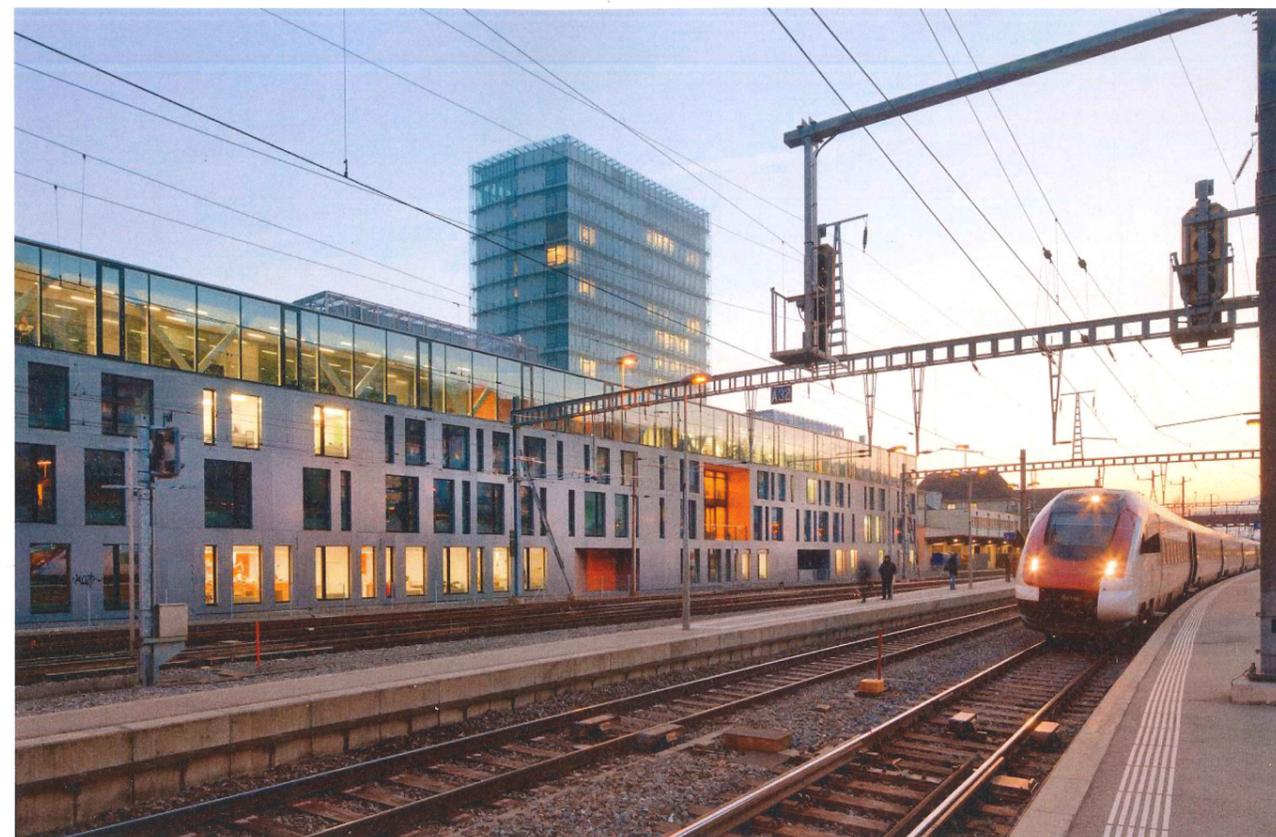
Bien plus que des trains : les CFF ne sont pas seulement la plus importante entreprise de transport ferroviaire en Suisse, ils sont également l'une des principales sociétés immobilières du pays. CFF Immobilier aménage ainsi de grandes gares et leurs zones attenantes en centres de services. Un développement durable qui implique une grande responsabilité envers le pays.

La Division CFF Immobilier gère quelque 3500 bâtiments et près de 3800 parcelles représentant un peu plus de 90 millions de mètres carrés. Les investissements prévus d'ici 2021 représentent environ 3 milliards de francs. Défini par la Confédération, le mandat est clair. Il s'agit de gérer les immeubles en conformité avec l'évolution du marché, d'augmenter de manière durable la valeur du portefeuille immobilier et de réaliser un bénéfice approprié. Ce dernier permet alors d'assurer un versement annuel à hauteur de 150 millions de francs à la Division Infrastructure à titre de paiement compensatoire, de participer à l'assainissement de la Caisse de pension des CFF et de renforcer la capacité financière du groupe. Ceci permet donc de ne pas recourir davantage aux deniers publics.

La stratégie consiste donc à gérer et à étudier au mieux ce portefeuille de projets, car les

CFF ont besoin des fonds qu'il génère. Dans ce sens, il arrive que ceux-ci décident de vendre certains projets tout en garantissant leur qualité. Les premiers bâtiments du complexe Pont-Rouge, actuellement en construction à Genève, en sont un exemple concret. Les CFF ont décidé la vente de ces premiers immeubles, mais en assument leur construction. Par ailleurs, la Division peut également compter sur d'autres revenus que sont les revenus locatifs externes. En se penchant sur ces revenus, il est possible de constater qu'ils proviennent en grande partie du commerce de détail (45% de l'ensemble de ceux-ci). A ce titre, en matière de chiffre d'affaires tiers par mètre carré, il est possible de relever que treize gares devancent les quatre plus importants centres commerciaux du pays.

Dans le graphique des revenus locatifs externes, le commerce de détail est suivi par les bureaux et cabinets médicaux (14%), alors que l'habitat représente seulement 5% des quelque 440 millions générés annuellement. Aujourd'hui, CFF Immobilier gère environ 1200 logements, dont 1000 à loyer abordable, et soutien 38 coopératives de construction et d'habitation fortes de près de 1700 appartements. En ce qui concerne le pourcentage lié à l'habitat, les CFF ont décidé de l'augmenter. En effet, le groupe envisage la construction



de 3000 à 4000 nouveaux logements à long terme et ce en maintenant son engagement en faveur des appartements à loyers abordables.

## Trois portefeuilles

Pour remplir les mandats qui lui sont soumis, la Division Immobilier se concentre sur trois portefeuilles. Le premier englobe la Production ferroviaire, soit les quelque 280 bâtiments et surfaces utilisés par les CFF eux-mêmes, tels qu'immeubles de bureaux, centres d'entretien, ateliers et autres surfaces industrielles. Il s'agit donc de la mise à disposition de lieux de travail attractifs et efficaces. Le nouveau siège principal des CFF dans le quartier du Wankdorf à Berne en est un bel exemple.

Le deuxième portefeuille, celui des Gares, regroupe les 820 gares et haltes grâce auxquelles les CFF assurent un accès confortable et sûr au système ferroviaire tout en développant les principales en centres de services et de mobilité attrayants. Rendue à ses utilisateurs en 2014 après plus de quatre ans de travaux de transformation, la gare de Genève Cornavin illustre cette démarche.

Enfin, le troisième portefeuille traite des Objets de placement, ceux-ci permettant de valoriser les quartiers entourant les gares. Les CFF agissent ainsi sur le paysage urbain de la Suisse. Il va sans dire que, actuellement,

CFF Immobilier développe ses projets dans les zones où la croissance est la plus forte. Il s'agit des régions zurichoise et bâloise, du Tessin – encore mieux relié au reste du pays depuis l'ouverture du tunnel du Gothard – et de la Suisse romande dont l'arc lémanique vit depuis quelques années l'une des plus importantes croissances du continent européen. Cette croissance économique et démographique provoque une augmentation de la fréquentation de nos trains, fréquentation qui va doubler d'ici à 2030. A titre d'exemple, le nombre de voyageurs quotidiens entre Lausanne et Genève est passé de 25 000 à 50 000 entre 2000 et 2010. Il sera de 100 000 par jour en 2030. Il faut, et il faudra par conséquent, disposer non seulement d'une infrastructure ferroviaire fiable, mais aussi accompagner cette mobilité en créant des lieux de vie et de travail agréables et attractifs qui s'inscrivent de manière durable dans le temps.

## Vision globale et projets concrets

Il y a plusieurs années que CFF Immobilier planifie et étudie ces futurs lieux de vie destinés à accompagner cette mobilité en pleine croissance. Si des projets sont vendus à différents stades de leur planification comme à Delémont ou à St-Blaise avec des plans de quartier en force pour des immeubles



2



3



4

de logements, il est également envisageable de les céder avec un permis de construire en vigueur. C'est essentiellement le cas pour des immeubles de bureaux et de services. Cette vision globale tend également vers des projets concrets où CFF Immobilier reste l'investisseur. De tels lieux de vie et d'activités, la Division en crée actuellement une dizaine uniquement en Suisse romande, à Fribourg, Genève, Lausanne, Morges ou Renens.

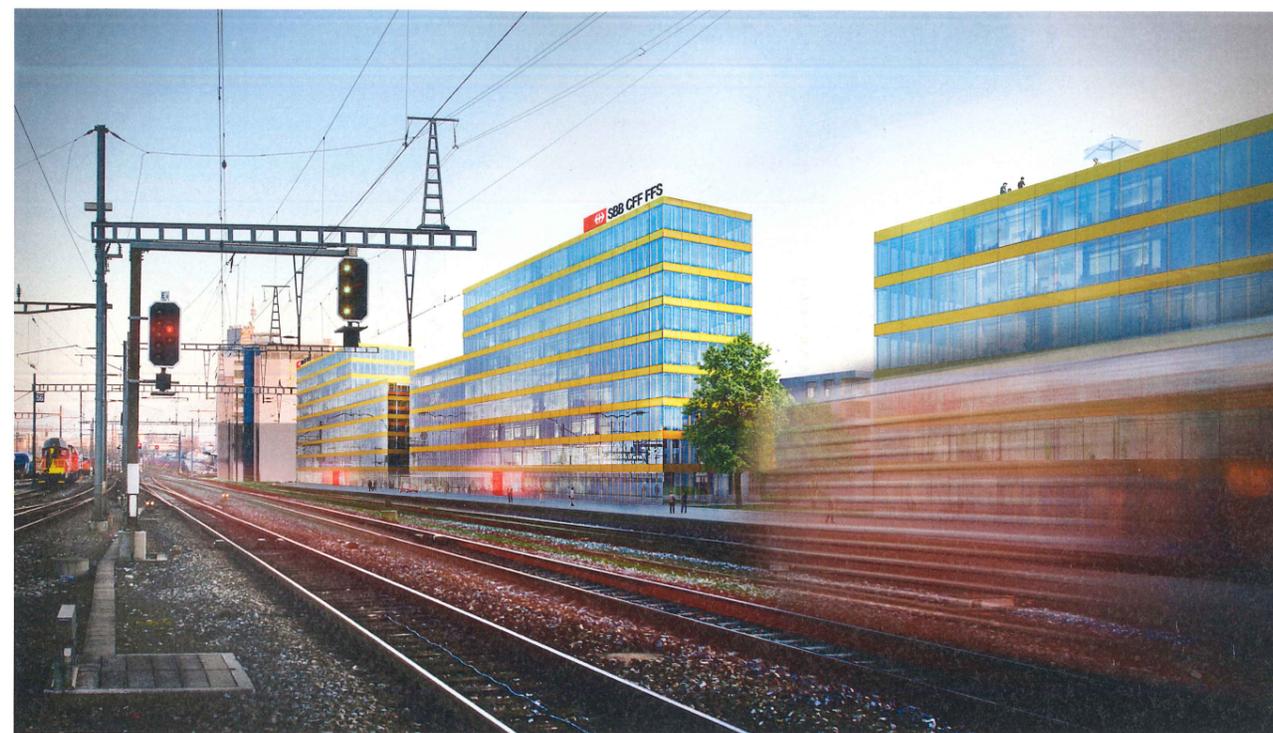
A Neuchâtel est né, en 2011, un des premiers projets de ce type en Suisse romande, le TransEurope. Ce bâtiment, situé à quelques pas de la gare, n'a pas été destiné à l'habitat mais à un centre d'enseignement dont le locataire principal est la Haute Ecole Arc.

A Genève, les nouveaux quartiers de Pont-Rouge, Eaux-Vives et Chêne-Bourg – bientôt construits autour des gares du futur RER Léman Express – offriront logements, bureaux, commerces et services, tels que crèches, théâtres, écoles, restaurants ou hôtels. Il en ira de même à Morges avec le quartier des Halles, dont la construction vient de débuter, ainsi qu'à Renens avec l'édification de plusieurs immeubles autour

d'une gare actuellement en cours de transformation. A quelques pas de là, un nouveau quartier, le Parc du Simplon, verra bientôt le jour. Tous ces quartiers font l'objet de recherches de solutions stratégiques de la part de la Division CFF Immobilier: vente, vente partielle, investissement propre. Ces décisions stratégiques sont étudiées minutieusement afin de remplir le mandat confié par la Confédération.

#### Décisions stratégiques

Le Parc du Simplon à Renens constitue un exemple intéressant de cette recherche de solutions stratégiques. Appelé à accueillir le futur siège romand des CFF, le site a fait l'objet d'une étude minutieuse. Au terme des procédures mises en place habituellement par les CFF, en partenariat étroit avec les Communes et les Cantons – à savoir un concours d'urbanisme, la définition d'un plan de quartier et un concours d'architecture –, il a été ici décidé de morceler le site. Une parcelle vendue à l'Etat de Vaud a accueilli le Gymnase de l'Ouest Lausannois récemment inauguré. Deux parcelles seront également vendues, alors que deux



5

autres resteront dans le portefeuille de la Division pour des investissements propres avec la construction d'immeubles de logements, de bureaux et de commerces de proximité. Le terrain dédié aux futurs immeubles de bureaux des CFF sera vendu avec permis de construire en force et état locatif garanti, alors qu'une dernière parcelle sera réservée en vue du très probable déménagement du Centre d'Exploitation Ouest, le centre de gestion du trafic ferroviaire pour la Suisse romande. Suite à ce déménagement, les bâtiments des CFF situés à proximité de la gare de Lausanne devraient faire place, ou être intégrés, au nouveau quartier de la Rasude. Cet exemple illustre la stratégie des CFF consistant à gérer et à étudier au mieux son portefeuille de projets, afin de disposer des fonds qu'il génère.

#### Innovations stratégiques

Les CFF, et par conséquent la Division Immobilier, ne se contentent pas de gérer leur portefeuille dans le respect du mandat donné par la Confédération ou de développer les projets en cours; ils cherchent aussi à se projeter

dans l'avenir. Ceci dans plusieurs domaines, notamment en s'engageant dans le champ d'action des *smart city*, les villes intelligentes. Des projets sur lesquels les CFF travaillent déjà. Pour preuve, sous le slogan « Travail intelligent, vie urbaine », ceux-ci vont créer prochainement un nouveau quartier sur la partie nord de la gare des marchandises de Wolf à Bâle. Sur un site de près de seize hectares – actuellement occupé par une voie de débord, une zone de logistique urbaine et un terminal de conteneurs –, un vaste espace sera aménagé dès ce printemps en vue d'accueillir commerces, bureaux, appartements et lieux de vie. Associés au Canton de Bâle-Ville, les CFF vont engager une procédure de mandat d'étude afin de définir les possibilités d'aménagement les plus appropriées à cette zone de développement. Le train du futur est désormais en route!

**Beat Wüthrich est gestionnaire du portefeuille et des objets de placement pour la Suisse romande chez CFF Immobilier.**

- 2 Projet Girasole réalisé à Wankdorf (BE).
  - 3 Visualisation du projet Pont-Rouge à Lancy (GE).
  - 4 Evocation du futur.
  - 5 Visualisation du projet Parc du Simplon à Renens (VD).
- (Sauf mention, tous les documents ont été transmis par l'auteur.)