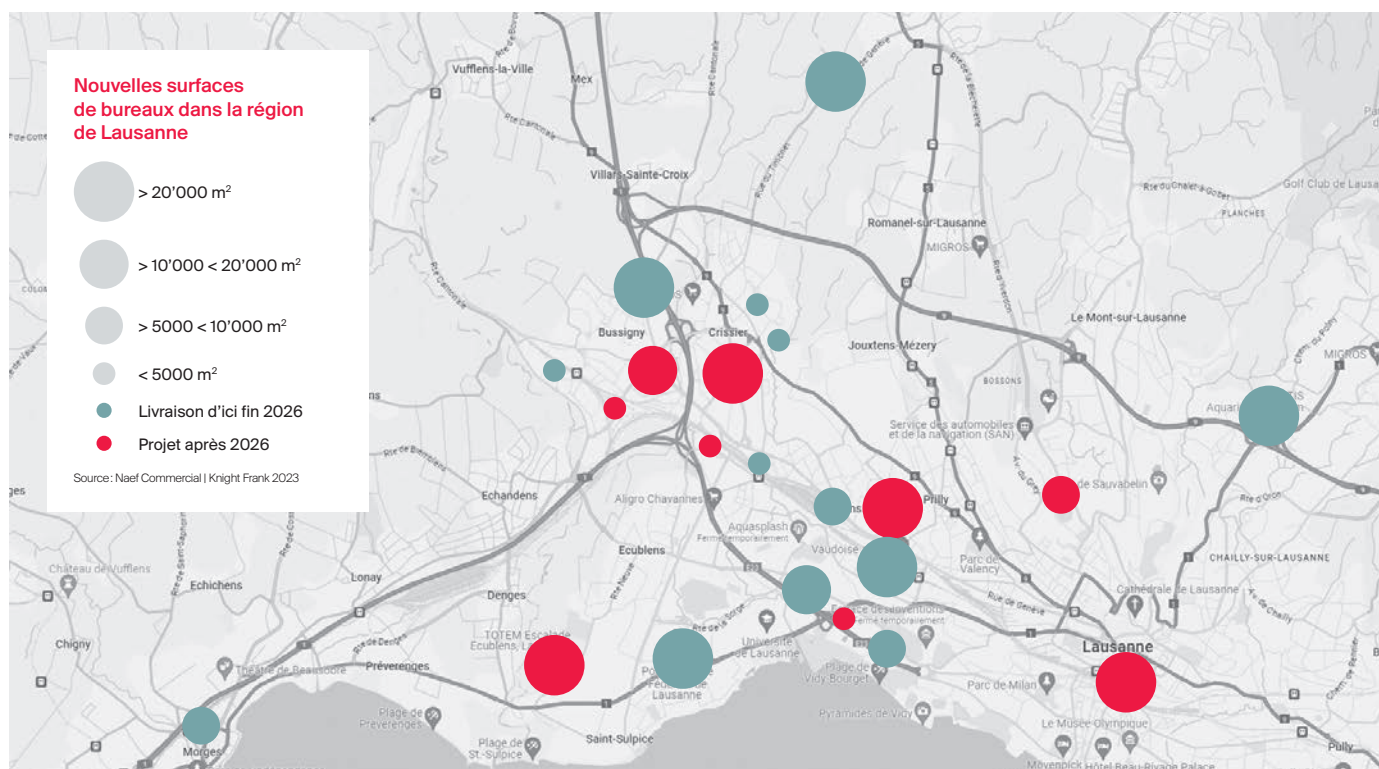


# L'Ouest lausannois devient une nouvelle centralité.

Par Rafael Garcia, responsable NCKF Vaud



La mutation de l'Ouest lausannois est en marche, impossible de ne pas voir les nombreuses grues qui peuplent le ciel et les travaux le long des axes principaux. Une transformation débutée il y a 10 ans, portée par le développement des infrastructures de transport. Longtemps repoussé, le chantier du tramway reliant Lausanne à Renens a démarré et les premiers voyageurs sont attendus pour début 2026. En parallèle, les travaux du bus à haut niveau de service (BHNS) sont en cours également.

L'extension du tram entre Renens et Villars-Sainte-Croix est prévue pour fin 2027. Cela permettra de rendre plus attractive la zone Cologny-Bruyère qui est déjà bien connectée aux sorties autoroutières. Un projet de 38 000 m<sup>2</sup>, «Cocoon», est en cours de construction et un futur quartier verra le jour sur l'ancien site de Veillon (horizon 2028).

Face à une pénurie de surfaces au centre, la demande se déplace à l'extérieur. La notion même de périphérie urbaine devient toute relative et caduque au vu de l'offre de services qui s'y est développée.

L'Ouest lausannois, porté par ses nouveaux quartiers et le développement des transports publics, propose une alternative attractive et plus abordable pour les entreprises à la recherche de grandes surfaces modernes et efficaces énergétiquement.

La périphérie lausannoise concentre la majorité des projets de bureaux en cours de construction ou planifiés, ce qui représente environ 150 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces d'ici 3 ans et au moins 120 000 m<sup>2</sup> de projets à plus long terme. Le taux de pré-commercialisation des projets en construction se situe autour des 35%. Sur le long terme, le développement des Plaines du Loup, de la Rasude et des Prés-de Vidy offriront des alternatives plus en ville.

Cinq quartiers mixtes où des logements, commerces et bureaux cohabitent, seront livrés d'ici 2024-2025.

## QUARTIER EN COURS DE CONSTRUCTION

| Projet                                    | Nbre logements | Surface bureaux et commerces m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------|
| Arbora - Crissier                         | 197            | 3'000                                       |
| L'Orée - Crissier                         | 420            | 7'000                                       |
| Côté Gare - Bussigny                      | 465            | 5'000                                       |
| Quartier Horizons - Chavannes-près-Renens | 893            | 16'300                                      |
| Central Malley - Prilly/Renens            | 231            | 27'500                                      |

# Evolution de la zone de l'aéroport.

Par Sophie Ipekdjian, responsable recherche et analyse

A Genève, depuis déjà plusieurs années, la zone de l'aéroport recense un grand nombre de surfaces de bureaux disponibles. Aujourd'hui, l'offre de surfaces vacantes dans ce secteur est de plus de 70'000 m<sup>2</sup>. Les propriétaires d'immeubles commerciaux sont confrontés à une vacance structurelle et doivent savoir se réinventer pour attirer de nouvelles entreprises.

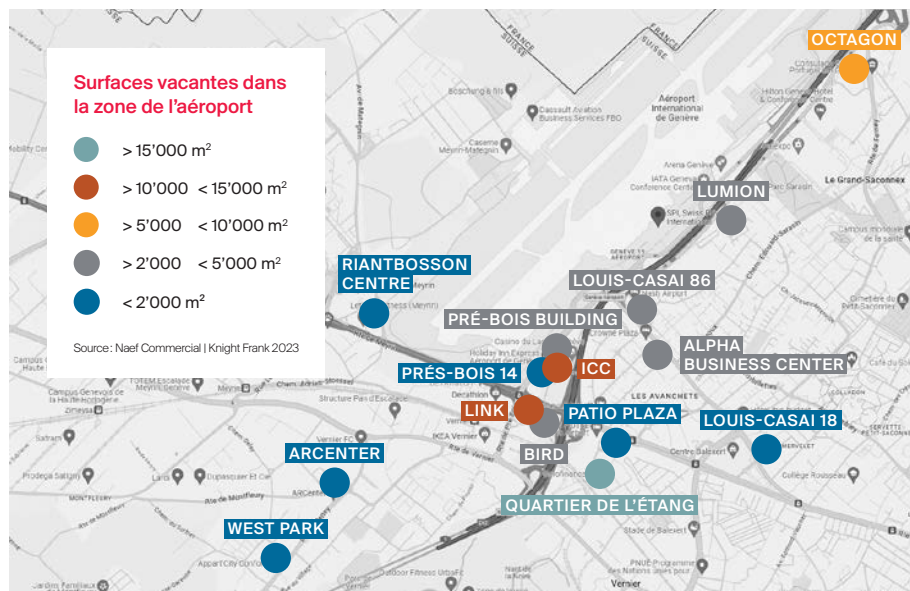
La proximité immédiate de l'aéroport a été un facteur déterminant par le passé pour l'implantation de certaines sociétés internationales. De nos jours, cela ne l'est plus, de nouveaux enjeux sociétaux ayant apparus, comme la volonté de certaines entreprises de réduire leur empreinte carbone et la généralisation du télétravail.

Les immeubles construits dans les années 1970 ne correspondant plus aux attentes des entreprises et aux objectifs énergétiques, il est nécessaire pour la plupart d'entre eux de subir de lourdes rénovations.

Les immeubles plus modernes, efficaces énergétiquement, disposant de surfaces modulables et offrant des services tels que restaurants, crèches, fitness, etc., sont quant à eux plus attractifs et leurs surfaces se commercialisent plus rapidement.

## PRESSION SUR LES LOYERS

Dans cette zone, la fourchette des loyers



est parmi la plus basse du canton, entre CHF 240.- et CHF 380.-/m<sup>2</sup>/an mais certaines surfaces livrées Plug & Play peuvent atteindre un loyer de CHF 450.-/m<sup>2</sup>/an. Les potentiels locataires, conscients d'avoir aujourd'hui de nombreux choix en termes de surfaces, ont ainsi un moyen de pression supplémentaire sur les propriétaires et sont de plus en plus exigeants sur les conditions locatives.

Nous observons systématiquement des demandes de participation aux aménage-

ments, de flexibilité dans la durée des baux avec souvent des sorties anticipées.

## DES CHANGEMENTS EN COURS

Les travaux actuels et futurs visant au renforcement de l'offre des transports publics vers et depuis le centre-ville sont une belle promesse pour les propriétaires d'immeubles.

Les propriétaires se tournent également vers de nouveaux acteurs comme des entreprises de coworking, des concepts para-hôtelières, etc.

De nombreux propriétaires ont su moderniser leurs espaces en engageant de grandes rénovations. Une identité forte de l'immeuble et du site rend la commercialisation plus favorable.

## UN EXEMPLE À SUIVRE ?

Le projet Octagon, repositionné sur le marché pour y accueillir de nombreuses entreprises, a su se remettre au goût du jour en déployant de très grandes améliorations du bâtiment en matière d'énergies durables avec la pose de panneaux photovoltaïques, des rénovations des communs, des aménagements flexibles des surfaces et des services proposés tels que restauration, centre de conférence, fitness et parking de 600 places.

### ESTIMATIONS DES LOYERS

| Quartier                       | CHF/m <sup>2</sup> /an | Loyer Prime |
|--------------------------------|------------------------|-------------|
| Centre-ville Rive droite       | 390-590                | CHF 780     |
| Centre-ville Rive gauche       | 560-730                | CHF 900     |
| Charmilles                     | 320-420                | CHF 480     |
| Nations                        | 330-450                | CHF 500     |
| Aéroport/Grand-Saconnex/Meyrin | 240-380                | CHF 430     |
| Vernier                        | 270-390                | CHF 400     |
| Plainpalais                    | 340-490                | CHF 550     |
| Eaux-Vives/Champel             | 370-560                | CHF 690     |
| Carouge                        | 300-400                | CHF 440     |
| PAV (Praille-Acacias-Vernets)  | 310-410                | CHF 550     |
| Lancy                          | 300-460                | CHF 500     |
| Plan-les-Ouates                | 260-320                | CHF 350     |
| Ville de Genève                | 350-550                | CHF 900     |
| Canton de Genève               | 320-520                | CHF 900     |