

## Urbanisme

## Malley

Imaginé par Renens et Prilly sur des terrains des CFF et de Lausanne, le site Malley Centre est stratégique pour le développement de l'agglomération. Sur une surface de 16 000 m<sup>2</sup> sont prévus 200 logements, des commerces et des activités tertiaires. Permis de construire en 2019.



## Morges

A Morges, c'est le chantier du siècle. Piloté par les CFF, UBS, le Canton et la Ville, le projet prévoit une refonte totale du quartier de la gare. Les travaux, qui commenceront l'an prochain, prévoient des bureaux, des commerces, des services et des logements. Investissement total: 180 millions.



## Cully

Au cœur de Lavaux, les CFF, en partenariat avec la Commune et l'Etat, préparent la transformation du secteur de la gare en 2017. Comme à Lausanne ou à Morges, charge à la Commune de faire sortir de terre des logements protégés. Les CFF prévoient, eux, des logements en PPE et des activités commerciales.



## Renens

Dans le cadre du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL), les CFF, associés à Chavannes-près-Renens, Crissier, Ecublens et Renens, s'attelleront à la transformation de la gare de Renens dès 2018. L'ancienne régie fédérale prévoit le développement des bâtiments au sud des voies.



# Avec l'immobilier, les CFF renflouent leurs retraites

## A la tête d'un empire immobilier estimé à plusieurs milliards, les CFF poursuivent une politique où les logements d'utilité publique ne sont pas une priorité. Explications

Emmanuel Borloz

**D**es milliers de bâtiments, des maisons individuelles, des surfaces commerciales, des bureaux, des places de parc ou encore de gigantesques projets urbanistiques destinés à redessiner des quartiers entiers, souvent en centre-ville. Le tout à faire pâlir d'envie n'importe quel responsable de régie immobilière.

Le propriétaire qui gère cet impressionnant parc n'est pas un mastodonte du secteur tel qu'un Bernard Nicod ou un Christian Constantin, mais les Chemins de fer fédéraux (CFF). Avec sa division CFF Immobilier, l'ancienne régie fédérale est en effet à la tête d'un véritable empire immobilier qui compte également quelque 800 gares et haltes aux quatre coins du pays. L'ensemble est estimé à environ 8 milliards de francs.

En terre vaudoise, outre la valorisation de l'ancienne friche ferroviaire de la gare de Lausanne destinée au futur pôle muséal (Plateforme 10), CFF Immobilier est à la manœuvre derrière la refonte de quartiers à proximité des gares de Lausanne, de Morges, de Vevey, de Cully ou encore de Renens (voir ci-dessus). Sans oublier les gros projets de transformation des gares de Vevey et de Montreux que l'entité chapeaute.

Assis sur un véritable tas d'or depuis l'autonomisation de l'ancienne régie fédérale en 1999, CFF Immobilier poursuit aujourd'hui une stratégie assumée dans la gestion de son parc. «Elle consiste à valoriser nos terrains, puis à décider quels projets seront conservés dans notre portefeuille. De manière générale, nous conservons les projets situés dans les régions à forte croissance économique ou démographique, comme l'arc lémanique par exemple. Le reste est mis en vente», explique Jürg Stöckli, directeur de CFF Immobilier, qui prévoit d'investir pas

«Notre stratégie consiste à valoriser nos terrains, puis à décider quels projets seront conservés»

Jürg Stöckli  
Directeur de CFF Immobilier

moins de 3 milliards de francs d'ici à 2021 pour se maintenir sur cette voie.

Pour comprendre les raisons de cette stratégie qui vise à valoriser le plus possible, il faut remonter au 1er janvier 2003. C'est à cette date que CFF Immobilier, qui

dépendait jusque-là de la division Infrastructures des CFF, devient autonome. La nouvelle entité, qui gagne en responsabilités, commence à engranger les profits. La Confédération, par crainte de voir la division Infrastructures démunie, impose à CFF Immobilier de verser 150 millions annuels au secteur Infrastructures afin d'assurer l'entretien et le développement des infrastructures ferroviaires.

### Caisse de pensions à renflouer

Mais ce n'est pas tout. Entre 2005 et 2006, la caisse de pensions du groupe CFF, qui compte 30 000 employés, est secouée par une crise. Son taux de couverture n'est plus que de 78%, il manque entre 2 et 3 milliards dans les caisses. Les actifs ne

suffisent pas à couvrir le déficit. L'Administration fédérale des assurances sociales tire la sonnette d'alarme et impose à l'ancienne régie d'assainir sa situation.

La Confédération accepte de verser 1 milliard, les CFF doivent trouver le milliard et demi restant. Charge est alors confiée à CFF Immobilier de rembourser la somme d'ici à 2031. Chaque année, l'entité immobilière doit donc verser quelque 93 millions à la caisse de pensions. «Tous les bénéfices engrangés par CFF Immobilier sont réinjectés dans le système ferroviaire, ce qui déleste les finances fédérales et, au final, profite aux contribuables. Si cet argent devait être investi ailleurs, d'autres sources financières devraient être trouvées, sources qui

seraient alors vraisemblablement publiques», ajoute Jürg Stöckli.

En tout, ce sont donc 243 millions qui sortent des caisses de CFF Immobilier annuellement pour éviter de faire payer le contribuable. L'effort est énorme, mais payant. Forte de 16,5 milliards en poche, la caisse de pensions des CFF voit aujourd'hui son taux de couverture osciller entre 98% et 102%. Pour absorber les chocs du marché, il devrait se situer à 110%.

### Négociations en cours

Dénoncée par l'ASLOCA en ce qu'elle relègue la création de logements d'utilité publique au second plan (*lire ci-contre*), la stratégie immobilière des CFF est également imposée aux communes, bien obligées de composer en conséquence. Exemple à Lausanne, où c'est à la Ville que revient la construction de logements d'utilité publique, aussi bien à Malley qu'à Sébeillon. «Les CFF n'en ont pas prévu, confirme le syndic, Grégoire Junod, qui ne perd pourtant pas espoir. Il reste le futur projet de la Rasude, où les CFF pourraient en construire, nous sommes actuellement en négociation.»

Même son de cloche à Morges, où les logements abordables ne sortiront de terre que sur la parcelle de 5000 m<sup>2</sup> que gère la Commune dans la refonte du quartier de la gare. «Les CFF n'ont pas souhaité en construire sur leur terrain», glisse Vincent Jaques, syndic. «Sur les 1200 logements dont les CFF sont aujourd'hui propriétaires, 1000 entrent dans la catégorie des logements à loyers abordables. Par ailleurs, les CFF soutiennent actuellement sur tout le territoire suisse environ 38 coopératives d'habitation», se défend Jürg Stöckli.

«Cette politique ne bénéficie pas à la collectivité»

● Déposée par l'ASLOCA début 2015, la pétition entendait faire pression sur le Conseil fédéral. «Les CFF se trompent de direction avec leur politique immobilière. Pour cette raison, nous demandons au Conseil fédéral de rappeler les CFF à leur devoir de mettre davantage leurs terrains libérés à disposition pour y construire des logements à loyer modérés et d'utilité publique», indiquait le texte. «Malheureusement, nous déplorons que le Conseil fédéral n'ait pas donné suite», soupire aujourd'hui Carlo Sommaruga, président de l'Association suisse des locataires. Interview.

### Quelle a été la conséquence du refus d'un mot d'ordre du Conseil fédéral?

Nous voulions une politique générale, orientée vers les logements abordables. Nous nous retrouvons au coup par coup. La production de logements abordables dépend de la volonté

«Ces terrains ont été cédés gratuitement aux CFF au moment de l'autonomisation de la régie»



Carlo Sommaruga  
Président de l'ASLOCA

politique. A la gare de Zurich, le complexe Europaallee fait la part belle aux logements de luxe et aux surfaces commerciales louées des fortunes. A Genève ou à Lausanne, les CFF ont été amenés à produire du logement abordable. Cette situation bricolée n'est pas bonne.

### A vos yeux, quel est le véritable problème?

Que la plupart des terrains des CFF ne servent qu'un but de valorisation. Les CFF visent des revenus supplémentaires ou le renflouement de la caisse de pensions. Or ces terrains, particulièrement bien situés au cœur des villes, ont été cédés gratuitement aux CFF au moment de l'autonomisation de la régie. Ils devraient bénéficier à l'ensemble de la collectivité avec des logements abordables. Ce n'est pas le cas.

### C'est donc la casquette de promoteur immobilier dont se parent les CFF qui vous fâche?

Pas forcément. Il faut être promoteur immobilier pour faire sortir des quartiers de terre. Mais les CFF visent trop souvent le rendement maximum. Les logements d'utilité publique ne sont malheureusement pas une priorité pour eux.

Découvrez les projets sur notre carte interactive [projets.24heures.ch](http://projets.24heures.ch)