

# Rencontres du Conseil d'Etat avec les milieux économiques

Les acteurs de l'immobilier non-résidentiel : des partenaires-clés du développement économique vaudois

31 mai 2023

# Ordre du jour

---

## Bienvenue

- 1. Le système de gestion des zones d'activité: un enjeu partagé entre l'aménagement du territoire et l'économie, Mme Christelle Luisier Brodard, cheffe du DITS**
- 2. Les développeurs immobiliers : des partenaires clés du développement économique, Mme Isabelle Moret, cheffe du DEIEP**
- 3. Intervention de M. Nico Müller, Partner de Wüest Partner**
- 4. Intervention de M. Arik Parizer, CEO d'EPIC**
- 5. Session de questions**

## Conclusion et remerciements

The background features a map of a region with various terrain and infrastructure elements, overlaid with a semi-transparent teal color. A solid orange square is positioned on the left side of the slide, partially overlapping a horizontal dashed line that transitions from green to white.

# Bienvenue

Mme Christelle Luisier Brodard  
Présidente du Conseil d'Etat  
Cheffe du DITS

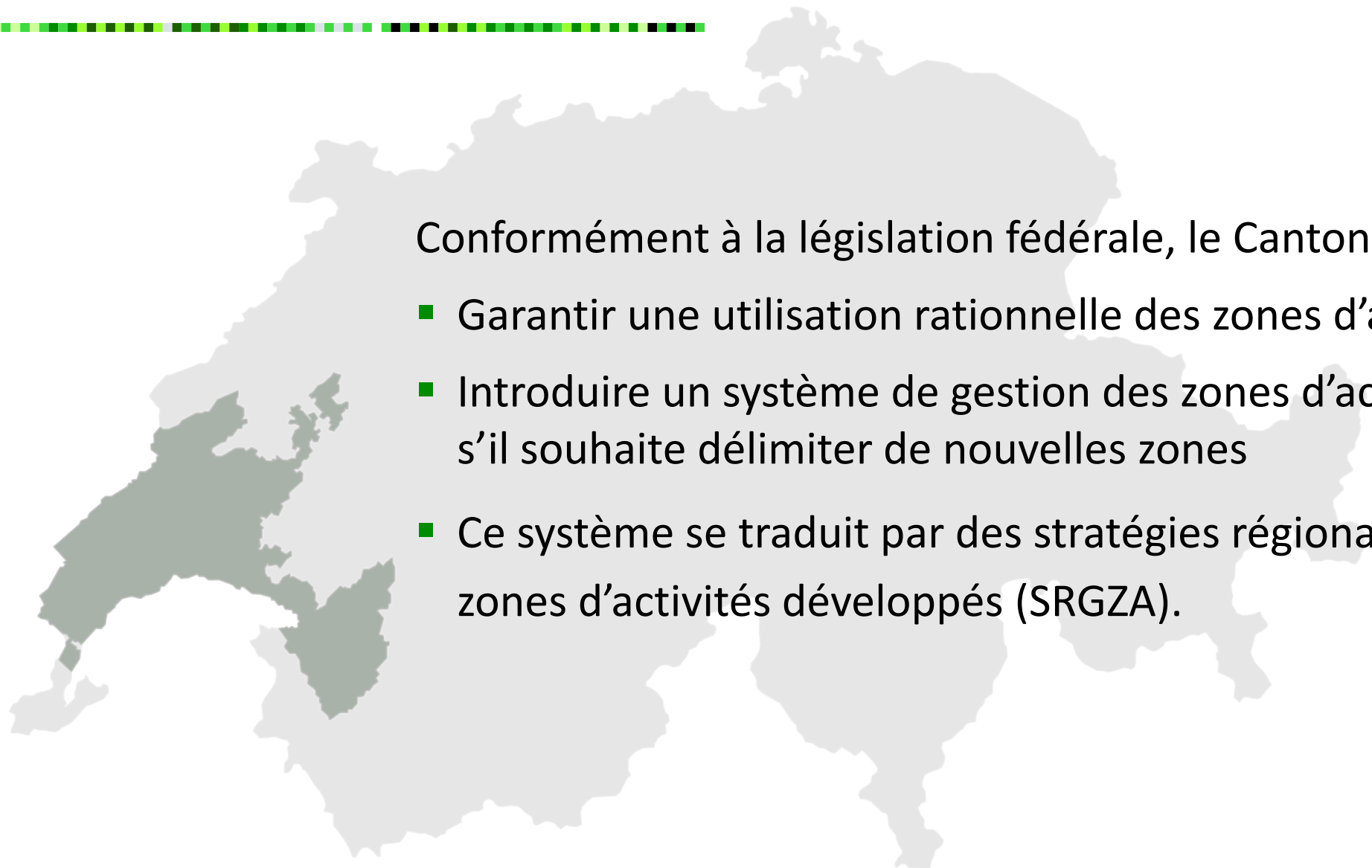


# 1

## Le Système de Gestion des Zones d'Activités : un enjeu partagé entre l'aménagement du territoire et l'économie

Mme Christelle Luisier Brodard, cheffe du DITS

# Coordonner développements économique et territorial

- 
- Conformément à la législation fédérale, le Canton doit :
- Garantir une utilisation rationnelle des zones d'activités
  - Introduire un système de gestion des zones d'activités, s'il souhaite délimiter de nouvelles zones
  - Ce système se traduit par des stratégies régionales de zones d'activités développés (SRGZA).

# Un plan directeur régional pour gérer les zones d'activités



Un plan directeur définit une stratégie d'aménagement pour 15-20 ans:

- Il fixe des objectifs.
- Il formule des principes directeurs.
- Il présente les mesures à prendre pour les concrétiser.
- Il cadre les actions qui en découlent.

# Un travail partenarial, cadré par le plan directeur cantonal

La mise en place du système de gestion des zones d'activités repose sur un partenariat actif entre les acteurs cantonaux, régionaux et locaux

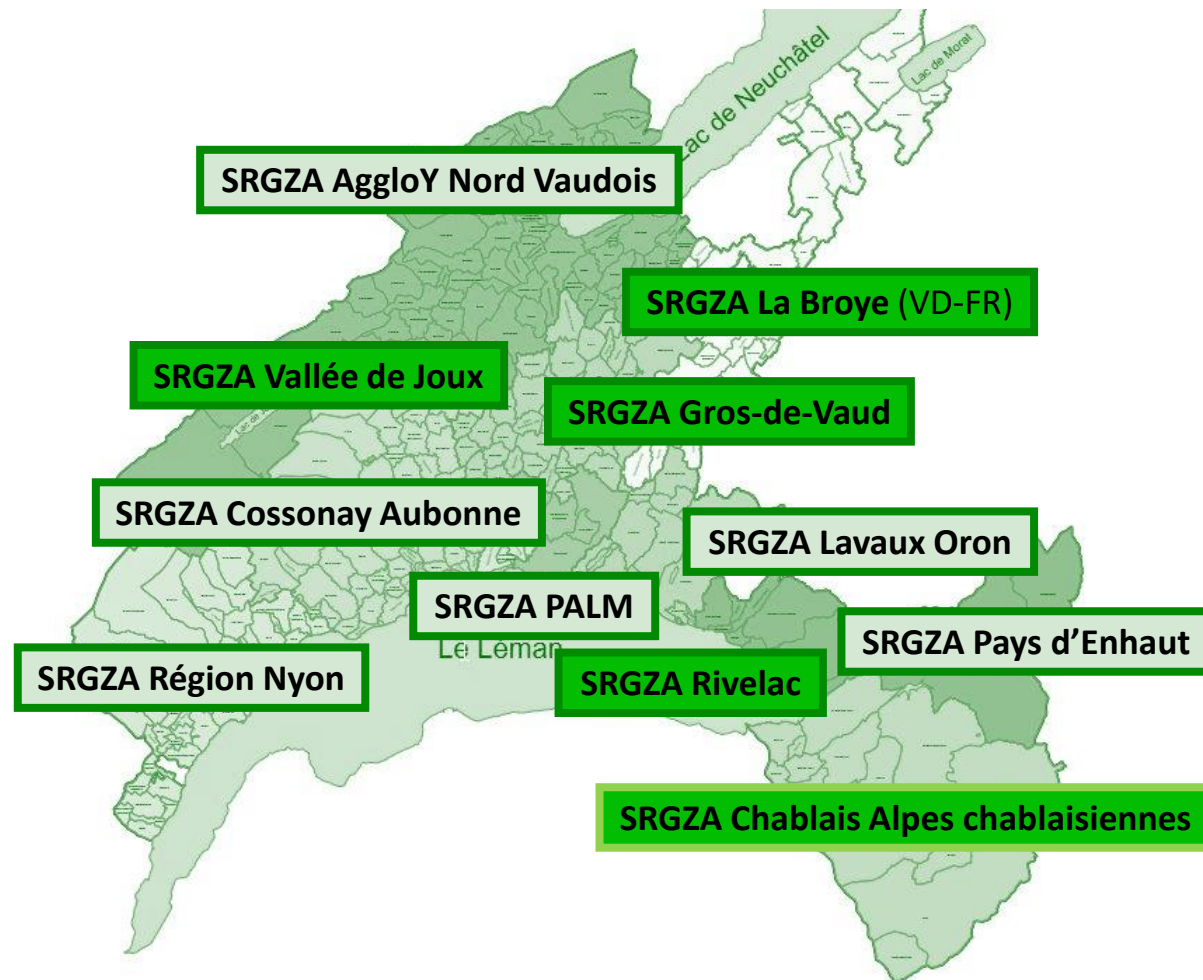
<b>Canton</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Assure la cohérence d'ensemble du système de gestion et la coordination interrégionale</li></ul>
<b>Structures régionales</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Élaborent et mettent en œuvre les stratégies régionales de gestion des zones d'activités</li></ul>
<b>Communes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Participent avec les structures régionales à l'élaboration et à la mise en œuvre des stratégies régionales</li></ul>
<b>Organes de gestion</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Assurent la gestion opérationnelle des sites d'activités stratégiques et des zones d'activités régionales</li></ul>

# 11 stratégies régionales en cours d'élaboration (PDR sectoriel)

## OBJECTIF :

☐ Finaliser les 11 SRGZA d'ici fin 2023 -mi 2024

→ 5 SRGZA ont déjà déposé leur dossier à l'examen préalable

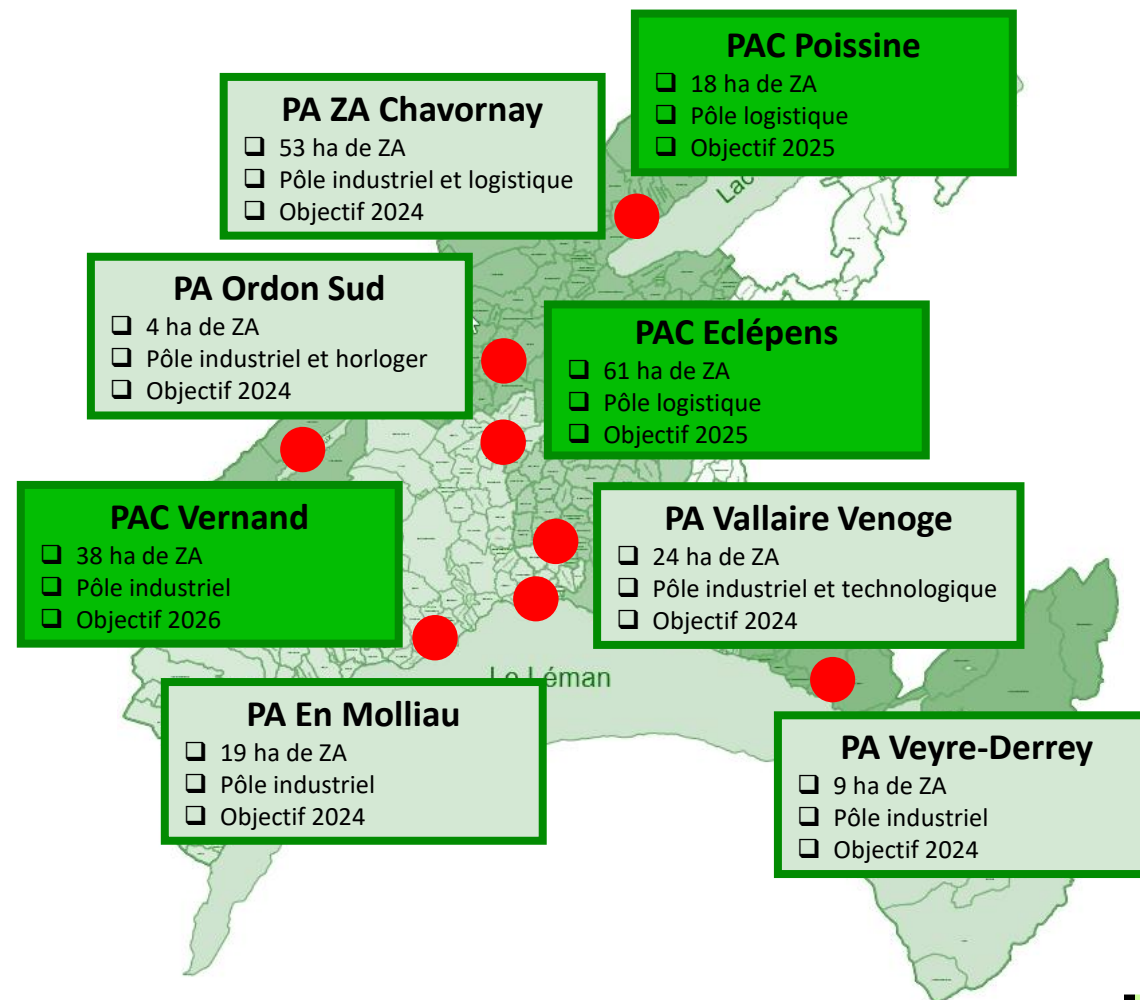




# Sites stratégiques en cours de développement

## Des plans d'affectation pour permettre:

- Le développement des sites stratégiques
- La création de nouvelles zones d'activités selon les besoins
- La densification des sites stratégiques (200 ha)
- La réalisation d'équipements collectifs de qualité
- La prise en compte du plan climat vaudois
- La définition de vocations spécifiques
- L'accueil de nombreux emplois et entreprises





# 2

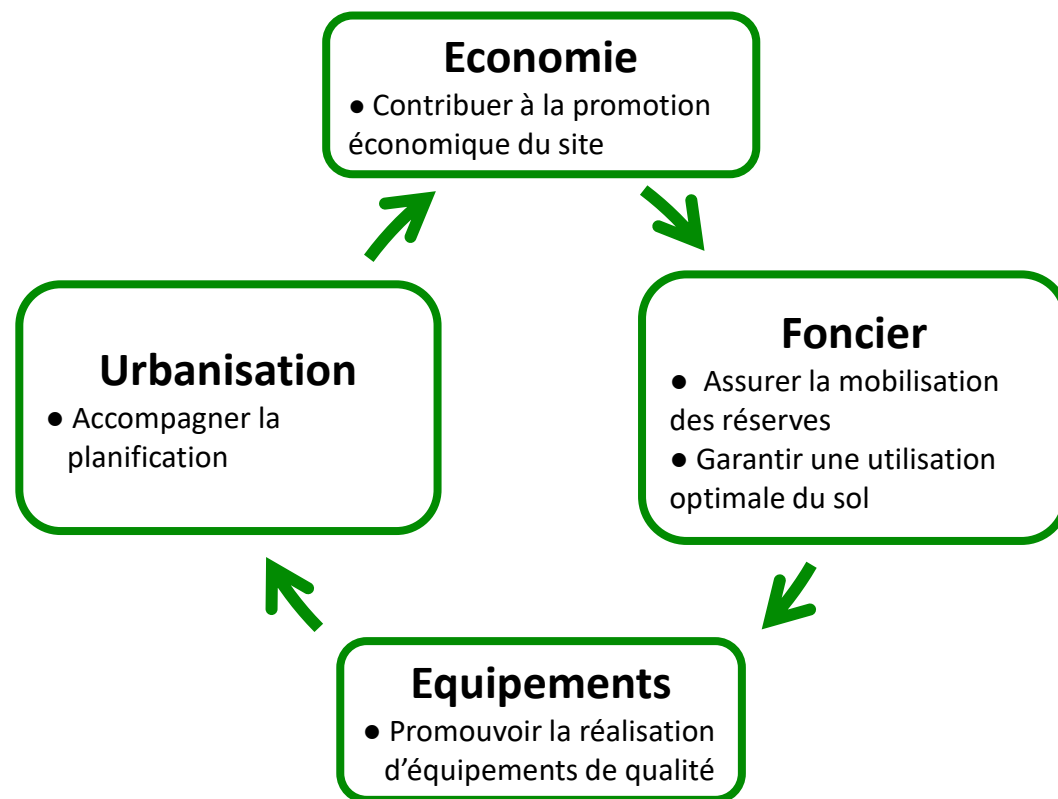
## Les développeurs immobiliers : des partenaires-clés du développement économique

Mme Isabelle Moret, cheffe du DEIEP

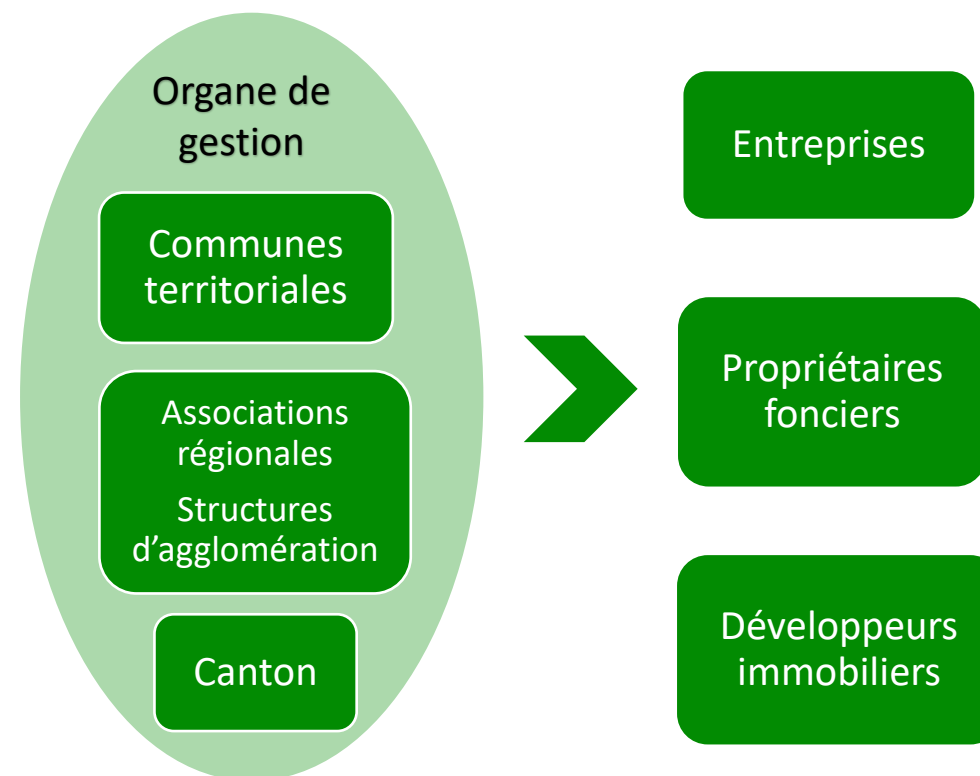
# Gestion des zones d'activités

**Enjeu stratégique:** Répondre aux besoins de l'économie en coordonnant mieux la disponibilité du foncier, l'équipement et la planification des zones d'activités avec la demande des entreprises

Mieux coordonner



Avec une gouvernance partenariale



# Gouvernance des sites stratégiques

Mettre en place la gouvernance partenariale des organes de gestion (OG) des sites stratégiques (SSDA)

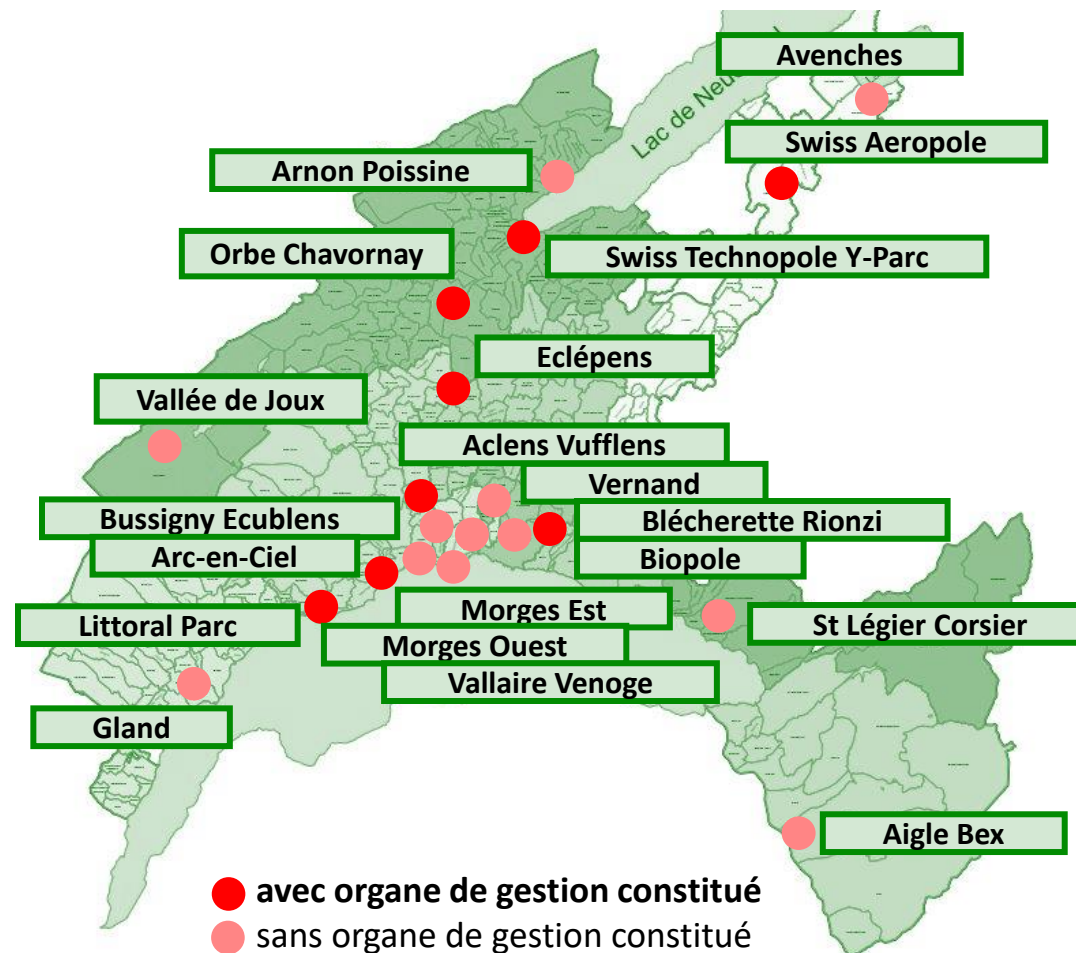
## Objectifs:

- 20 parcs d'activités avec un OG opérationnel



## Aujourd'hui :

- 8 OG opérationnels
- 12 OG à créer



# Recherche de terrains ou de locaux

Renforcer la prestation d'aide à la recherche de terrains et de locaux pour les entreprises, délivrée à la fois par les communes, les organismes régionaux, Innovaud et par le SPEI au niveau cantonal

## Les différents types d'offres

- Bâtiments d'accueil d'activités industrielles
- Parcs d'innovation et incubateurs
- Locaux et centres d'affaires
- Espaces de coworking
- Terrains



# Accompagnement des projets stratégiques

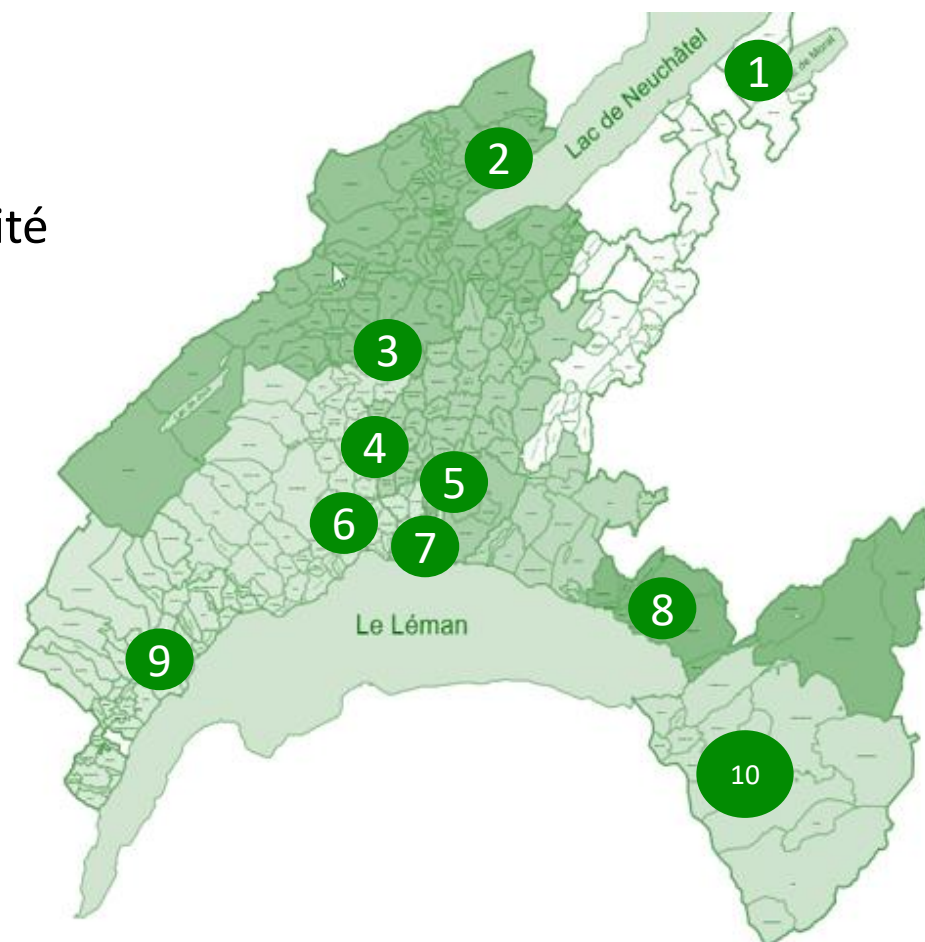
Accompagner des projets stratégiques qui concernent le dynamisme des secteurs industriels, technologiques et des pôles cantonaux de logistique et d'écologie industrielle

➤ Soutenir des projets stratégiques des différents acteurs de l'écosystème

➤ Promouvoir des projets en adéquation avec la mobilité multimodale, la densification du bâti, la gestion de l'énergie et de l'environnement

## LEGENDE

- 1- Projet Avenches
- 2 -Gare de fret CFF
- 3- Pôle cantonal de l'écologie industrielle
- 4- Pôle cantonal logistique
- 5 - Projet PULSE
- 6- Projet Beezi Molliau
- 7- Extension EPFL Innovation Park
- 8- Parc d'activités Riviera
- 9- Projet Gland
- 10- Projet Neva



# Accélération de la transition écoénergétique

Renforcer la durabilité en accélérant la transition écoénergétique des bâtiments ainsi que leur décarbonation

L'immobilier



env. 25 % des  
gaz à effet de  
serre

L'objectif



Objectifs  
fixés par les  
Accords de  
Paris



Synathlon université de Lausanne – 1<sup>er</sup> bâtiment obtenant le label SméO ENERGIE + ENVIRONNEMENT – certificat provisoire



**3**

Intervention de M. Nico Müller, Partner de Wüest Partner



# Immobilier non-résidentiel

Enjeux et perspectives  
pour l'économie vaudoise



**Nico Müller** MRICS

Lausanne, 31 mai 2023



# Vaud: enjeux et perspectives

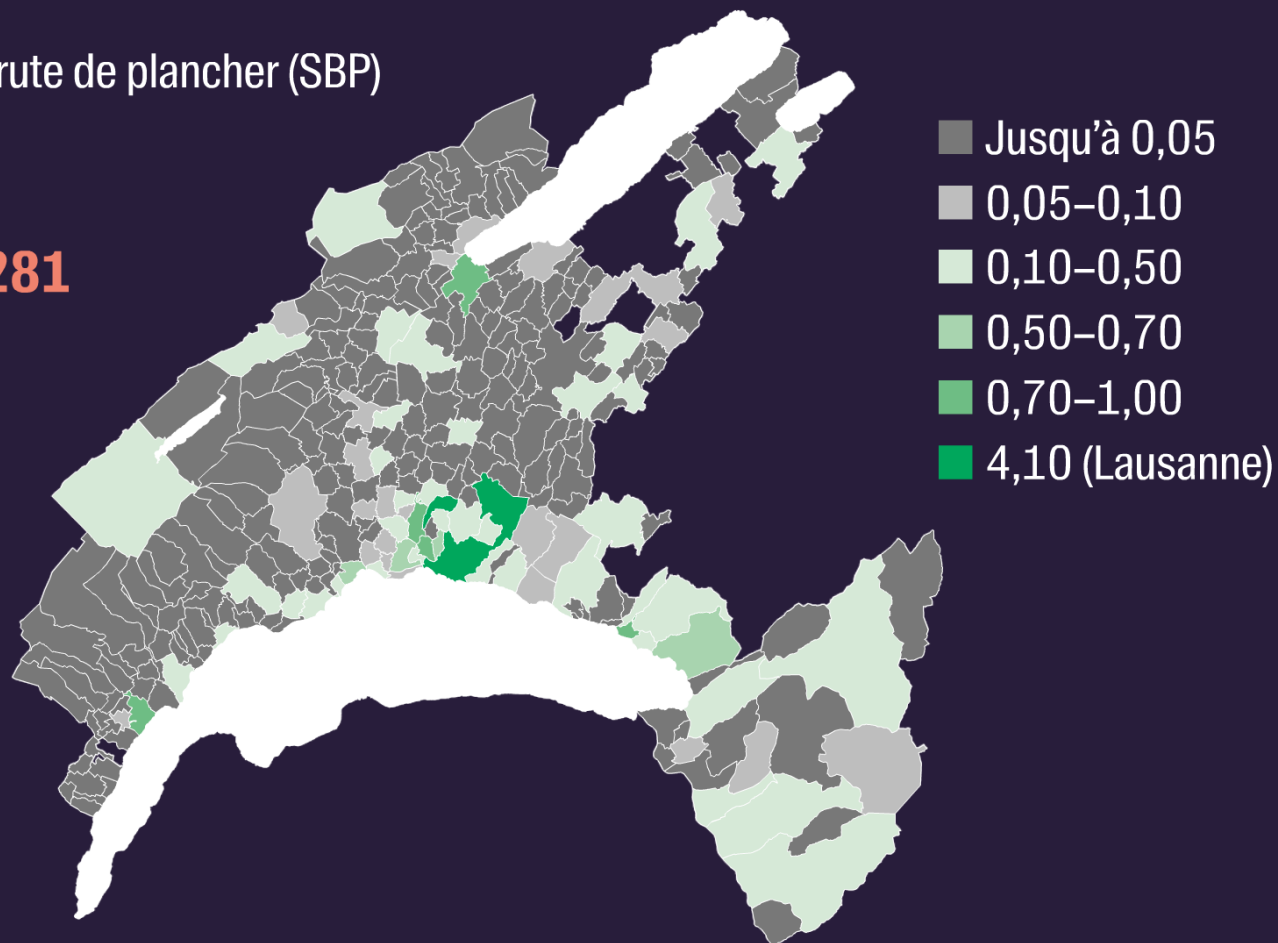


# Vaud: enjeux et perspectives

## Offre

Surfaces commerciales: surface brute de plancher (SBP)  
(en mio de m<sup>2</sup>, 2020)

**Vaud: 21,9**    **Suisse: 281**



# Vaud: enjeux et perspectives

## Offre

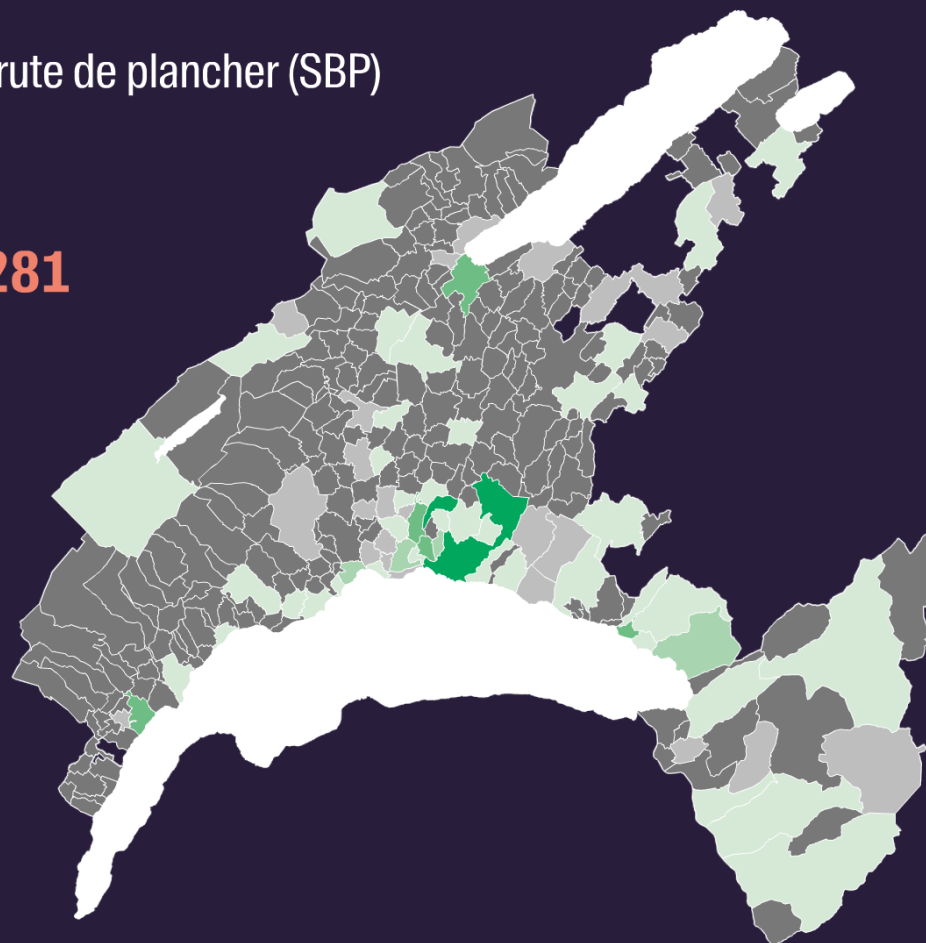
Surfaces commerciales: surface brute de plancher (SBP)  
(en mio de m<sup>2</sup>, 2020)

**Vaud: 21,9**    **Suisse: 281**



**3070**

terrains de football



- Jusqu'à 0,05
- 0,05–0,10
- 0,10–0,50
- 0,50–0,70
- 0,70–1,00
- 4,10 (Lausanne)

# Vaud: enjeux et perspectives

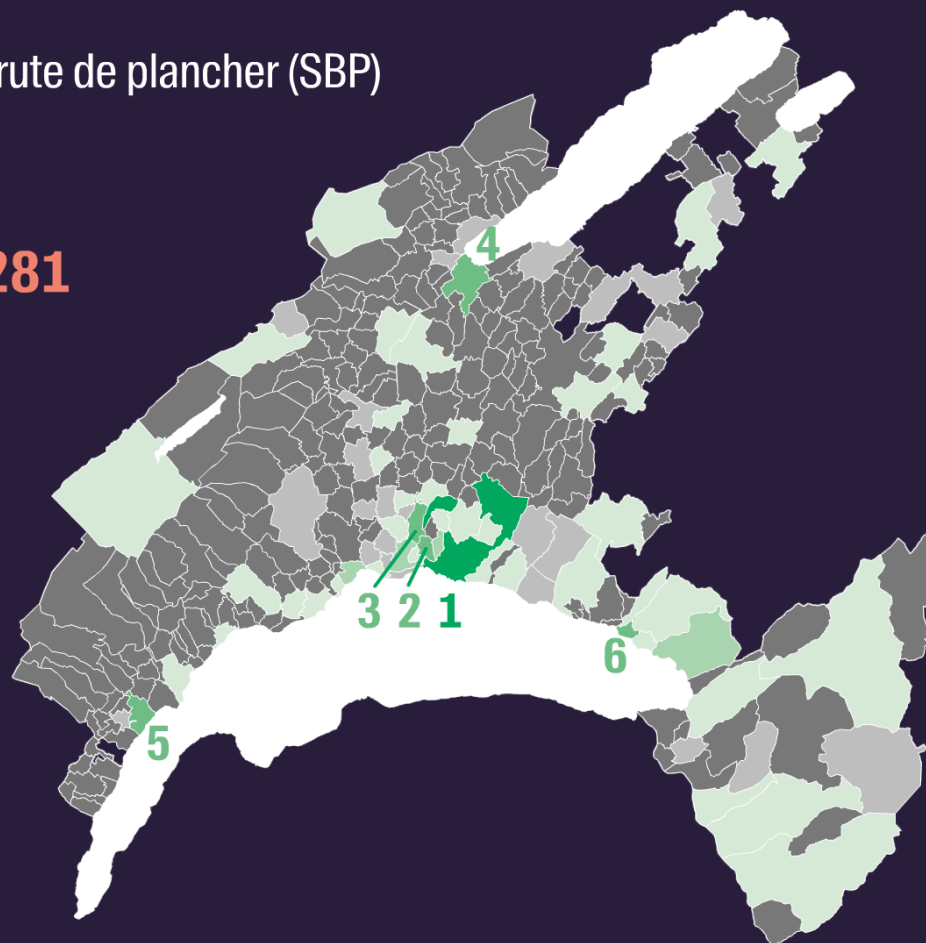
## Offre

Surfaces commerciales: surface brute de plancher (SBP)  
(en mio de m<sup>2</sup>, 2020)

**Vaud: 21,9**    **Suisse: 281**



**3070**  
terrains de football



<b>Top 6</b>		<b>mio de m<sup>2</sup></b>
1	Lausanne	4,10
2	Renens	0,86
3	Crissier	0,80
4	Yverdon-les-Bains	0,79
5	Nyon	0,76
6	Vevey	0,75

# Vaud: enjeux et perspectives



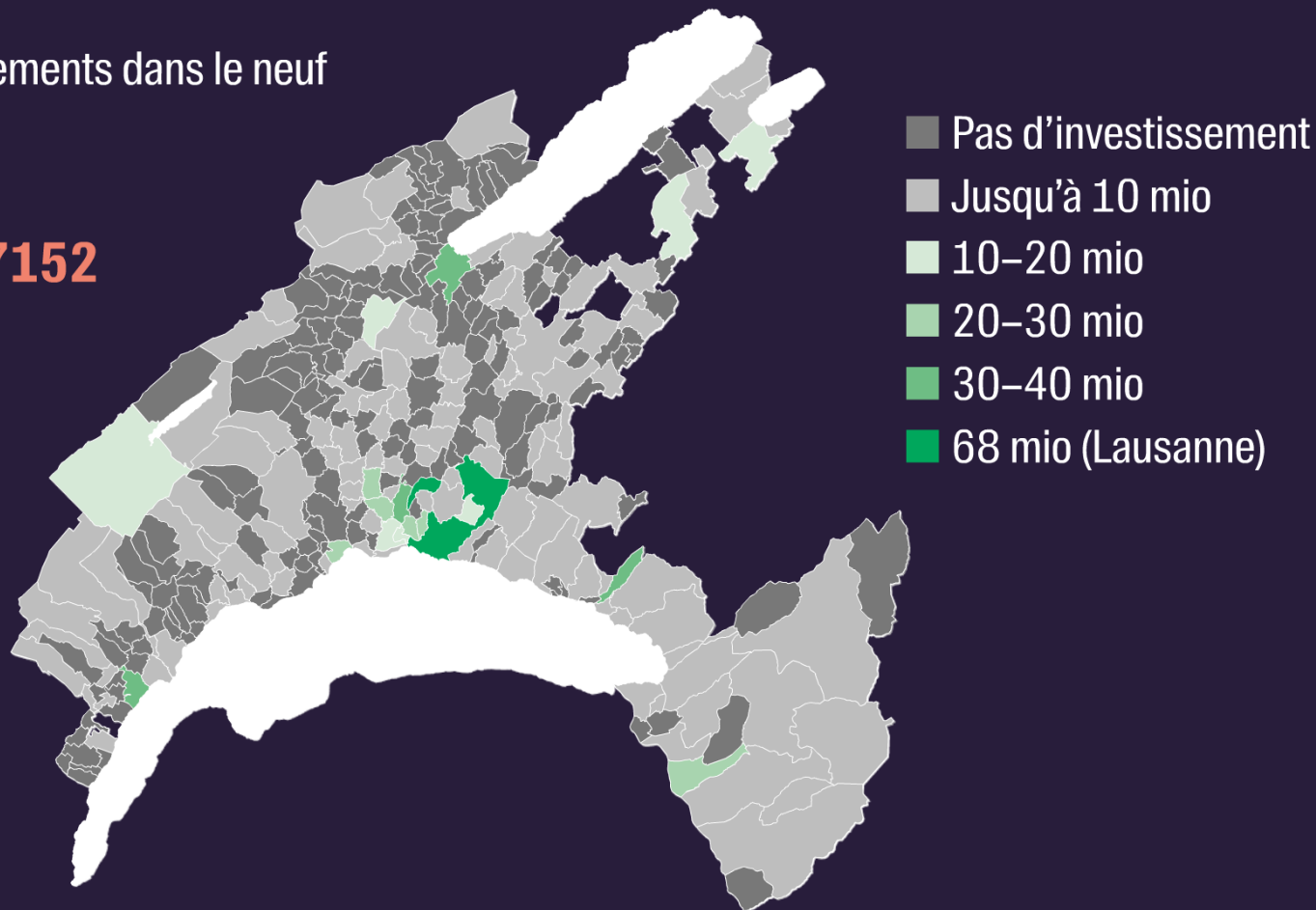
# Vaud: enjeux et perspectives

## Offre

Surfaces commerciales: investissements dans le neuf  
(en mio de CHF, 2020)

**Vaud: 659**

**Suisse: 7152**



# Vaud: enjeux et perspectives

## Offre

Surfaces commerciales: investissements dans le neuf  
(en mio de CHF, 2020)

**Vaud: 659**

**Suisse: 7152**

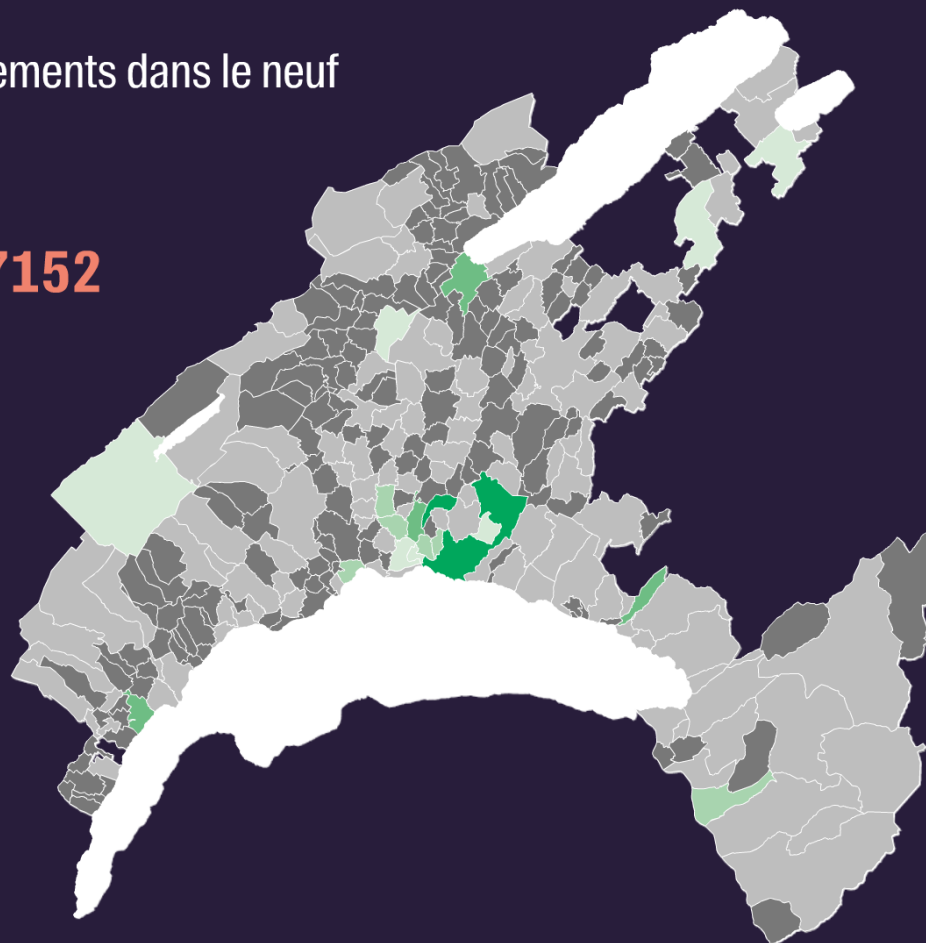


**9.2%**

des investissements  
de toute la Suisse

**1,2%**

du PIB  
du canton de Vaud



- Pas d'investissement
- Jusqu'à 10 mio
- 10–20 mio
- 20–30 mio
- 30–40 mio
- 68 mio (Lausanne)



# Vaud: enjeux et perspectives

## Offre

Surfaces commerciales: investissements dans le neuf  
(en mio de CHF, 2020)

**Vaud: 659**

**Suisse: 7152**

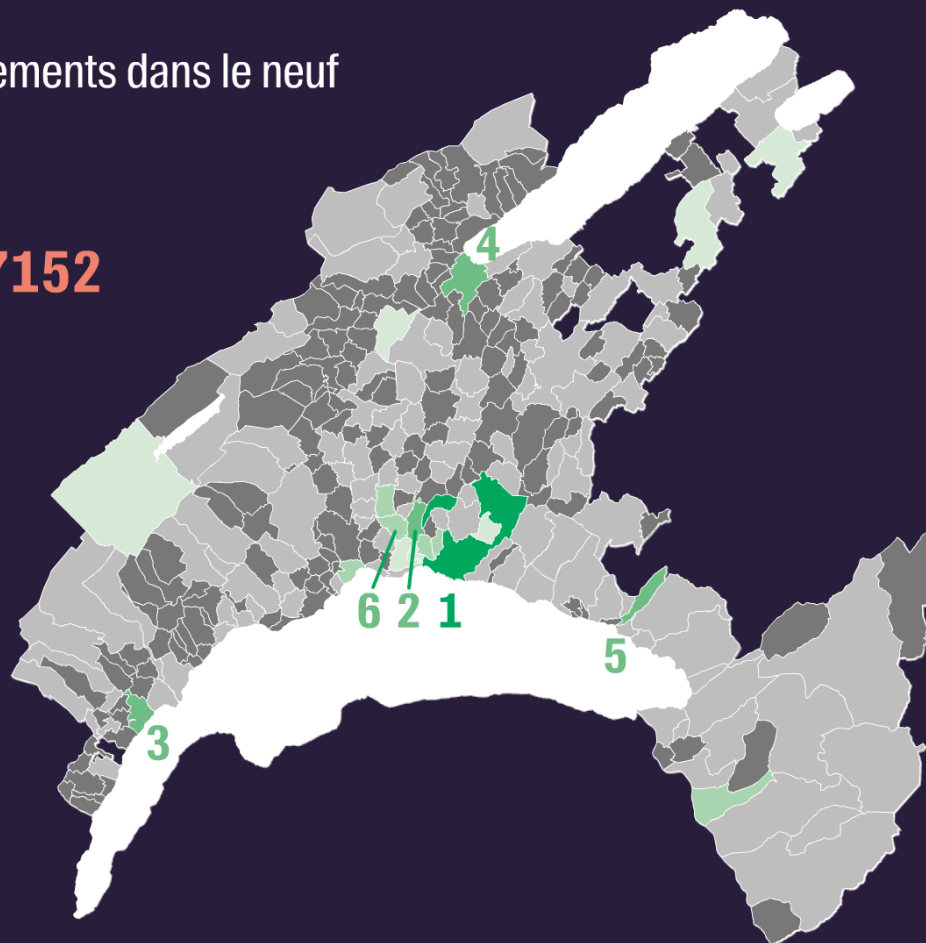


**9.2%**

des investissements  
de toute la Suisse

**1,2%**

du PIB  
du canton de Vaud



### Top 6

**mio de CHF**

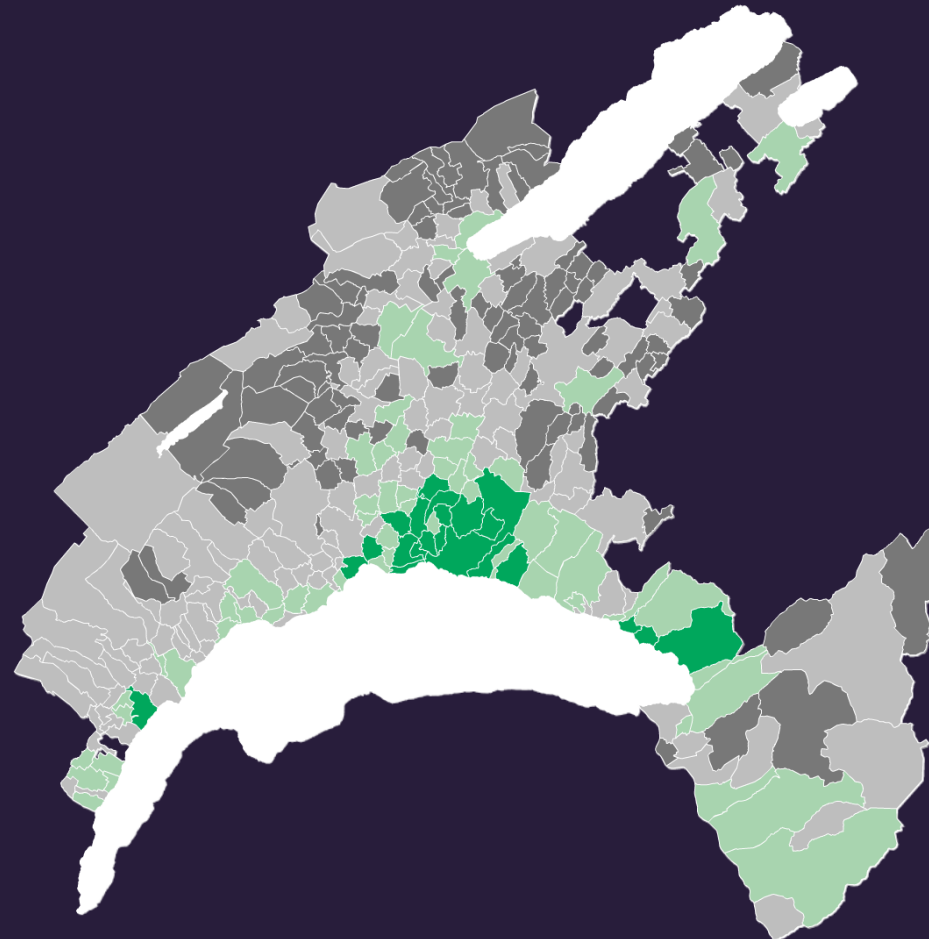
1	Lausanne	68
2	Crissier	36
3	Nyon	32
4	Yverdon-les-Bains	32
5	Corsier-sur-Vevey	31
6	Bussigny	29





# Vaud: enjeux et perspectives



## Demande

Surfaces commerciales: rating  
(2022)



-  Faible (1–2)
-  Inférieur à la moyenne (2–3)
-  Supérieur à la moyenne (3–4)
-  Excellent (4–5)

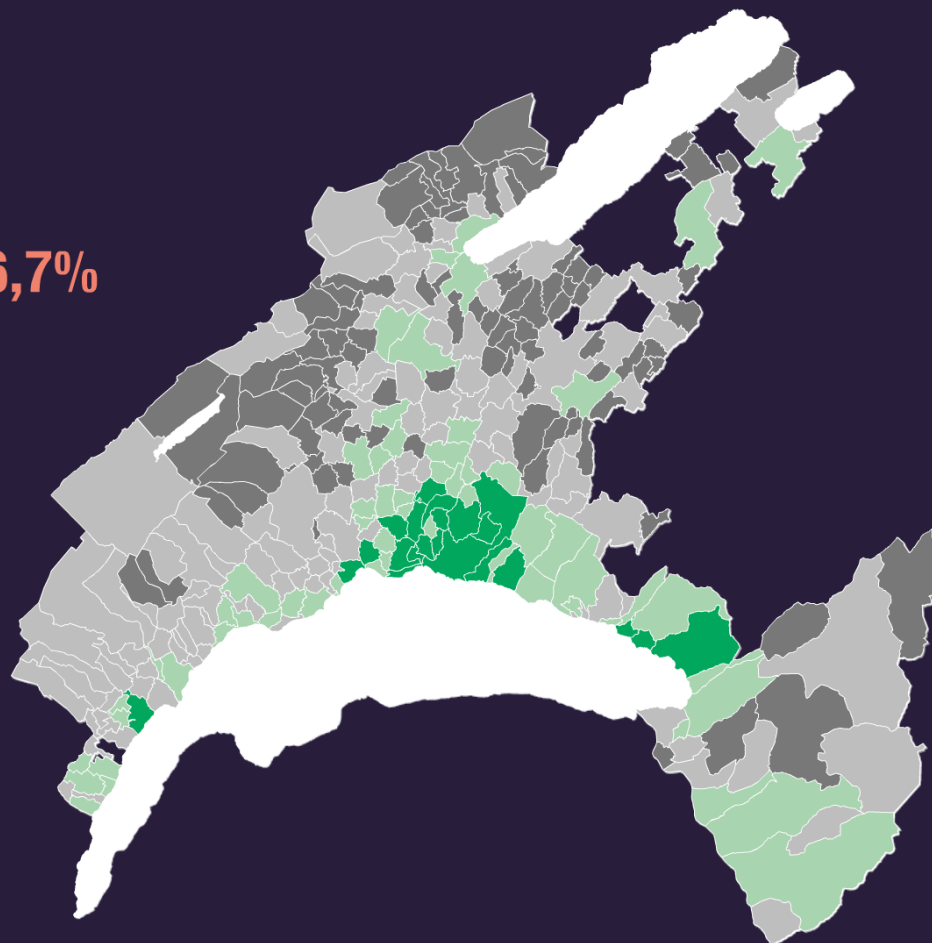
# Vaud: enjeux et perspectives

## Demande

Surfaces commerciales: rating  
(2022)

**Vaud: 7,2%** Suisse: 6,7%

Taux de l'offre



- Faible (1–2)
- Inférieur à la moyenne (2–3)
- Supérieur à la moyenne (3–4)
- Excellent (4–5)

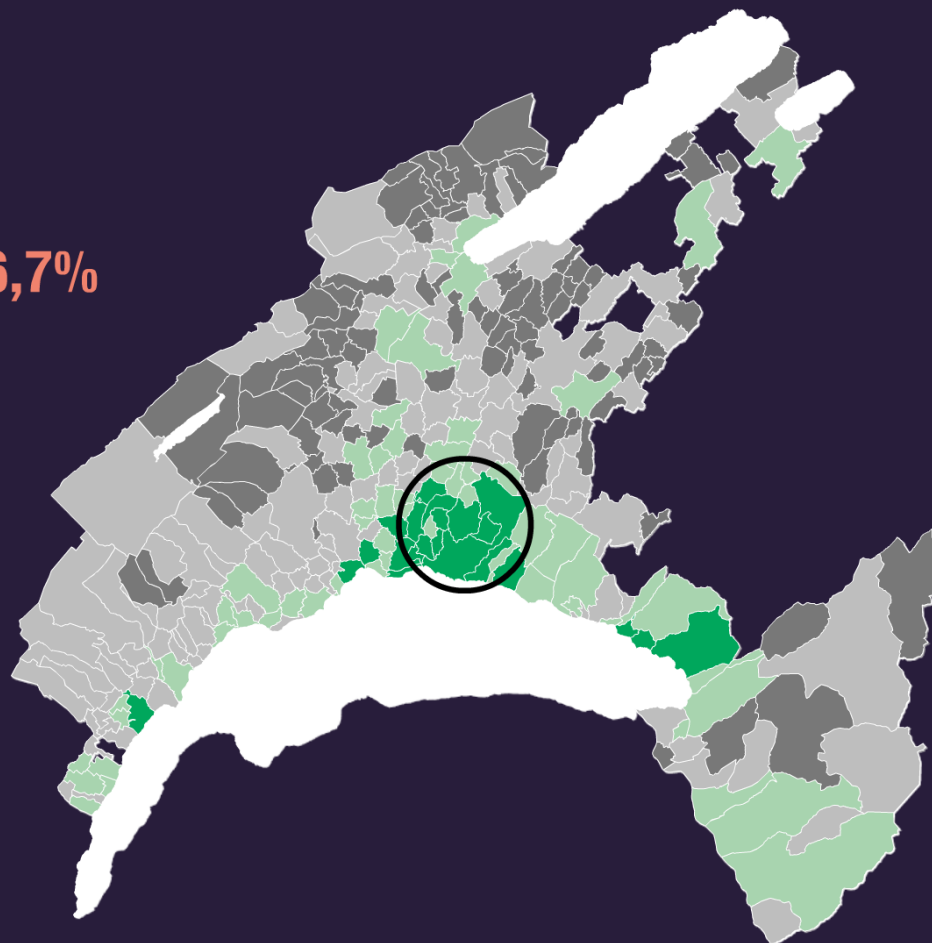
# Vaud: enjeux et perspectives

## Demande

Surfaces commerciales: rating  
(2022)

**Vaud: 7,2%** Suisse: 6,7%

Taux de l'offre



## Top 6

	Rating
1 Lausanne	4.8
2 Bussigny	4.7
3 Crissier	4.7
4 Le Mont-sur-Lausanne	4.6
5 Renens	4.6
6 Ecublens	4.6

# Vaud: enjeux et perspectives



# Vaud: enjeux et perspectives

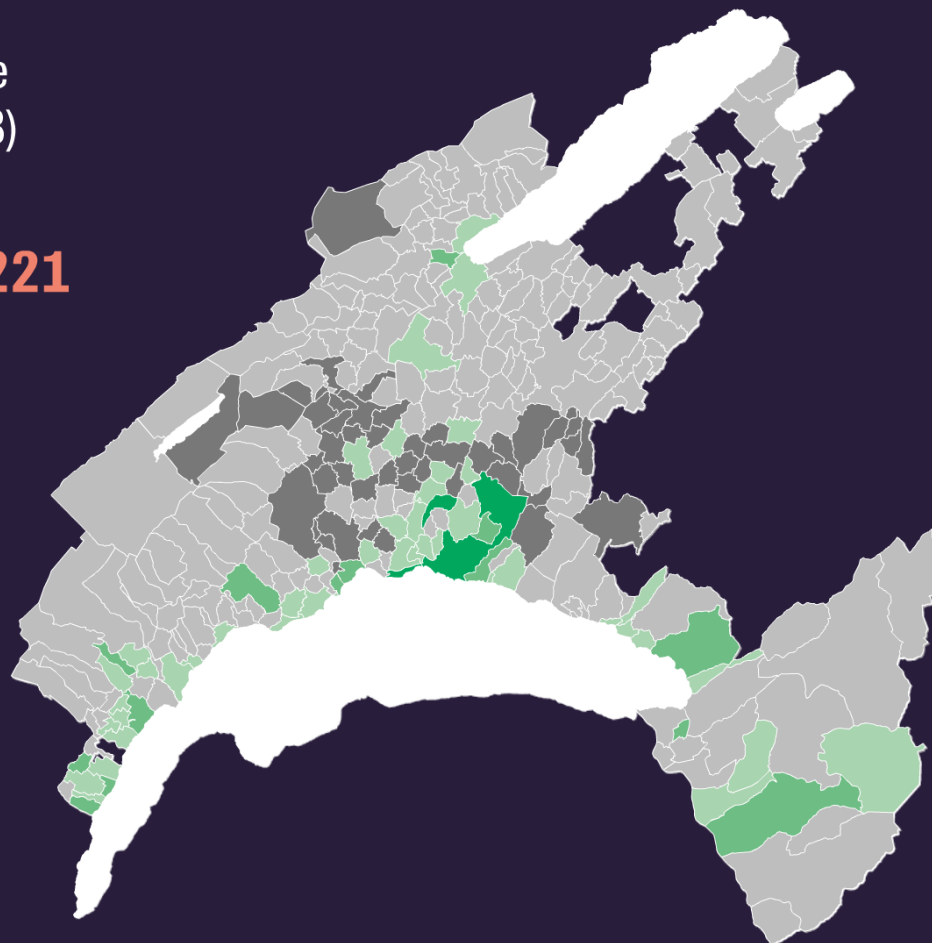
## Demande

Surfaces de bureaux: prix de l'offre  
(en CHF par m<sup>2</sup> et an, 1<sup>er</sup> trim. 2023)

**Vaud: 265**

**Suisse: 221**

**Médiane**



Prix de l'offre (médiane)

- Jusqu'à 150
- 150–200
- 200–250
- 250–300
- 300 et plus

# Vaud: enjeux et perspectives

## Demande

Surfaces de bureaux: prix de l'offre  
(en CHF par m<sup>2</sup> et an, 1<sup>er</sup> trim. 2023)

**Vaud: 265**      **Suisse: 221**

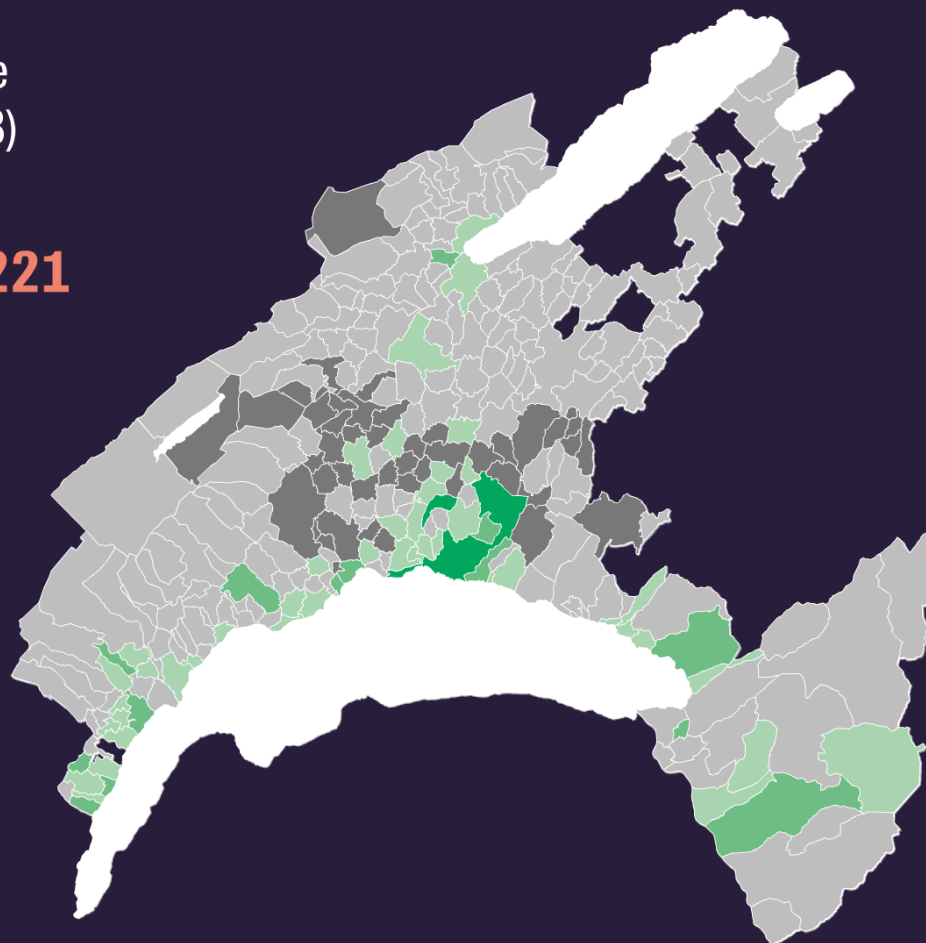
## Médiane

**409**  
Quantile de 90%

**162**  
Quantile de 10%

**440**  
Quantile de 90%

**131**  
Quantile de 10%



Prix de l'offre (médiane)

- Jusqu'à 150
- 150–200
- 200–250
- 250–300
- 300 et plus



# Vaud: enjeux et perspectives

## Demande

Surfaces de bureaux: prix de l'offre  
(en CHF par m<sup>2</sup> et an, 1<sup>er</sup> trim. 2023)

**Vaud: 265** Suisse: 221

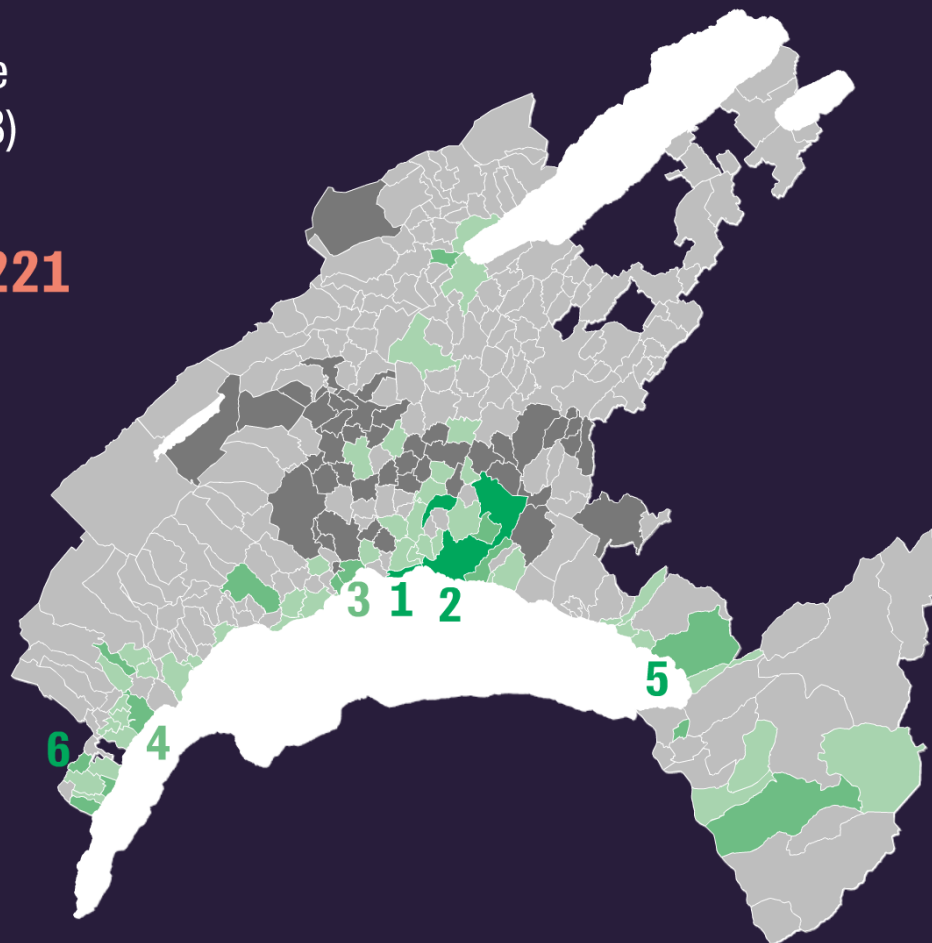
## Médiane

**409**  
Quantile de 90%

**162**  
Quantile de 10%

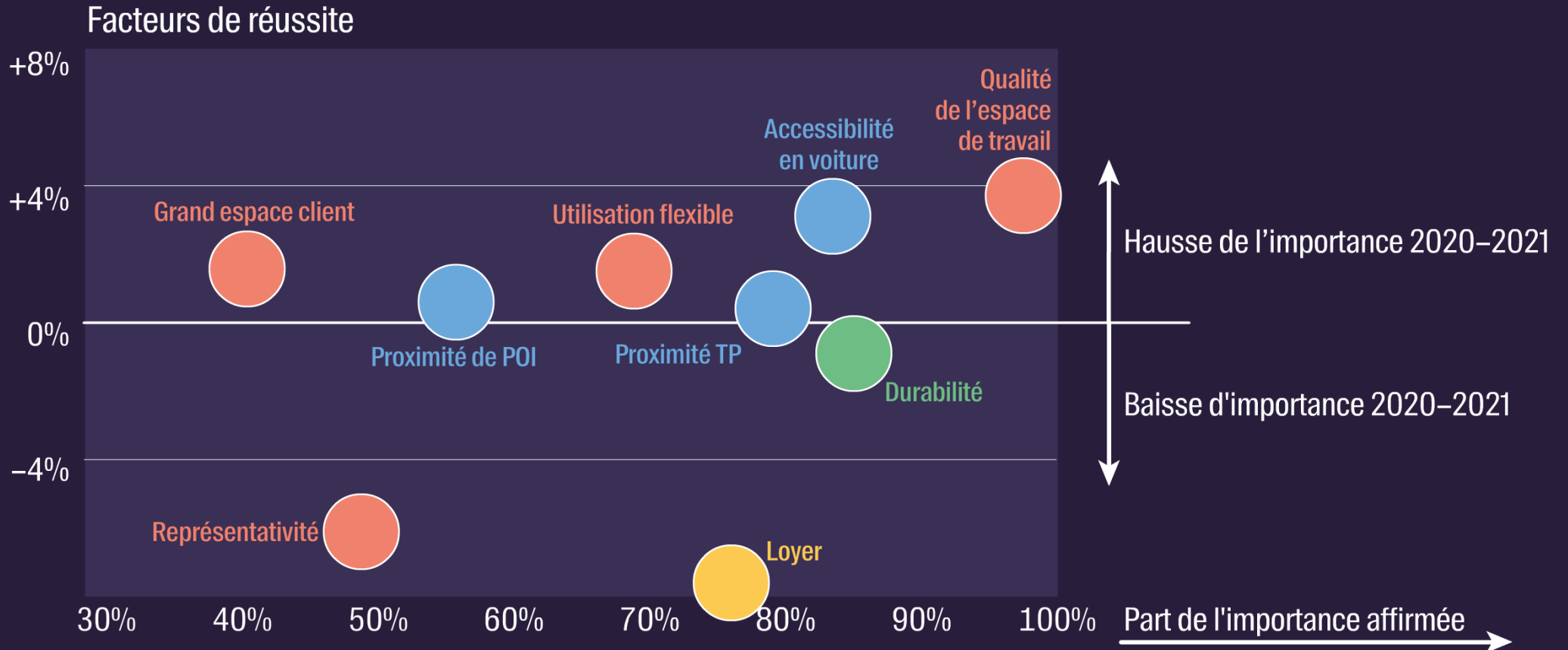
**440**  
Quantile de 90%

**131**  
Quantile de 10%



Top 6	CHF/m <sup>2</sup> et an
1 Saint-Sulpice	311
2 Lausanne	310
3 Morges	290
4 Nyon	287
5 Montreux	283
6 Chavannes-de-Bogis	283

## Surfaces de bureaux



canton de  
**vaud**



Merci de votre attention!





4

Intervention de M. Arik Parizer, CEO d'EPIC



EPIC SUISSE

# Centre d'innovation modulable

Mai 2023

Immobilier non-résidentiel: enjeux et perspective de l'économie vaudoise

h  
e  
2

PREITAG



Diravis



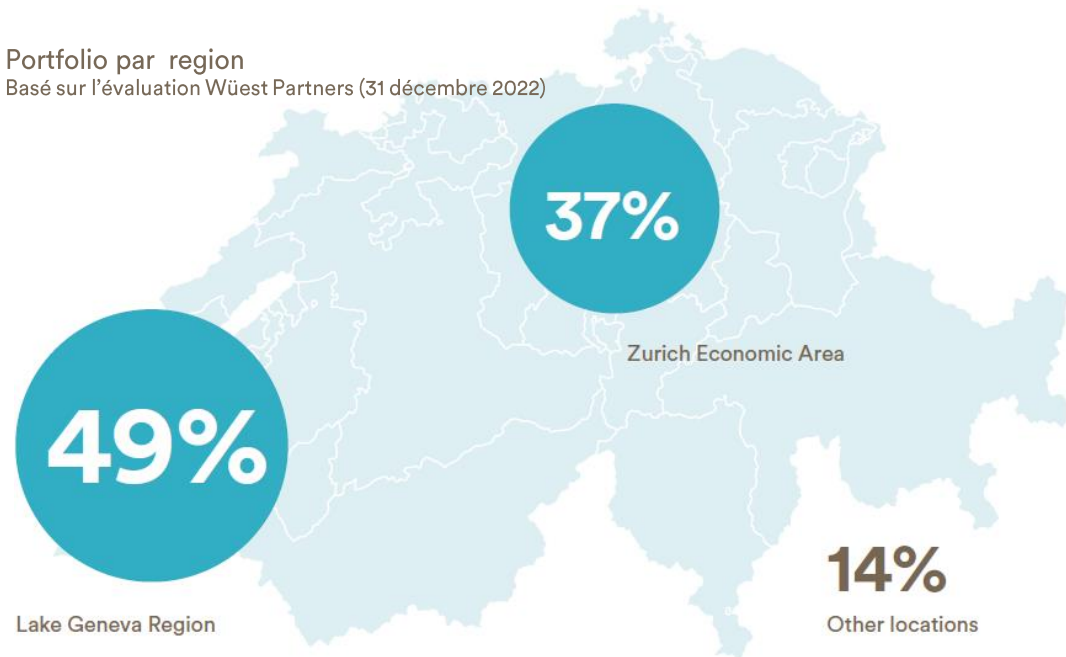
# Portefeuille d'EPIC Suisse d'environ 1.5 milliards CHF

(au 31 décembre 2022)

Entreprise cotée en bourse au **SIX Swiss Exchange** en mai 2022

## Portfolio par region

Basé sur l'évaluation Wüest Partners (31 décembre 2022)



## Portfolio par usage

Basé sur l'évaluation Wüest Partners (31 décembre 2022)



44%	Bureau
38%	Commerce
14%	Logistique / Industriel *
4%	Développement

*\* hors développements de Pulse, en Molliau, Roggwil*

**25**  
Propriétés

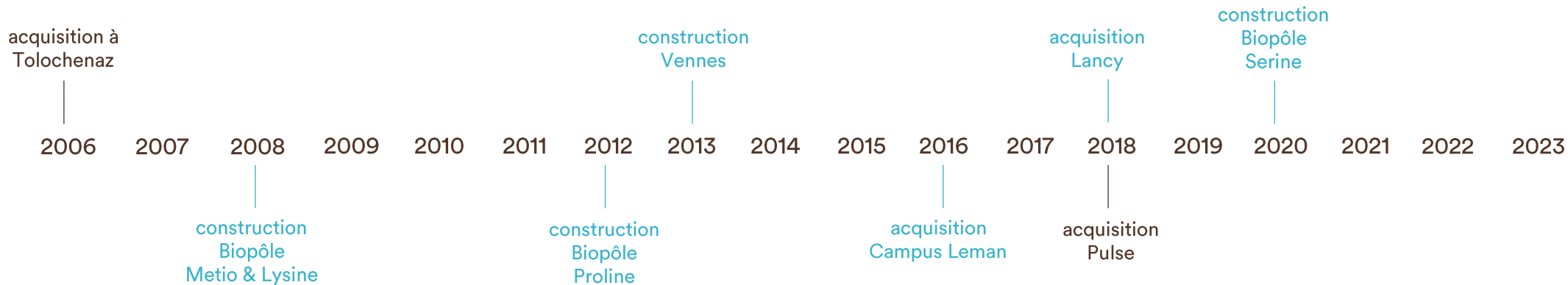
**324'574** m<sup>2</sup>  
Surfaces locatives  
sur des objets opérationnels

**Buy, Build & Hold** EPIC Suisse est investisseur, développeur et gestionnaire

# Position solide sur la Suisse Romande

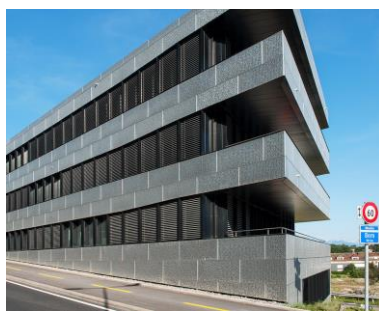
Plus de 180'000 m<sup>2</sup> de surfaces locatives opérationnelles et en construction

exemples de propriétés d'EPIC Suisse



**Metio & Lysine**

6'309 m<sup>2</sup> loc.  
1<sup>ers</sup> bâtiments de Biopôle



**Proline**

3'609 m<sup>2</sup> loc.



**Vennes**

5'545 m<sup>2</sup> loc.



**Campus Léman**

11'600 m<sup>2</sup> loc.  
restructuration ancienne usine  
1<sup>er</sup> prix Bilan « régénération urbaine »



**Lancy Office Center**

13'045 m<sup>2</sup> loc.  
ancien site JTI  
désormais ING bank



**Serine**

8'725 m<sup>2</sup> loc.  
4<sup>ème</sup> propriété EPIC sur Biopôle



pulse



# Centre d'innovation modulable

certifications  
**MINERGIE**  
**BREEAM®**

43'000m<sup>2</sup>

de surfaces modulables hors-sol

2

bâtiments

450

places de parking

27'000m<sup>2</sup>

de parking / stockage / locaux techniques  
process en sous-sol

8

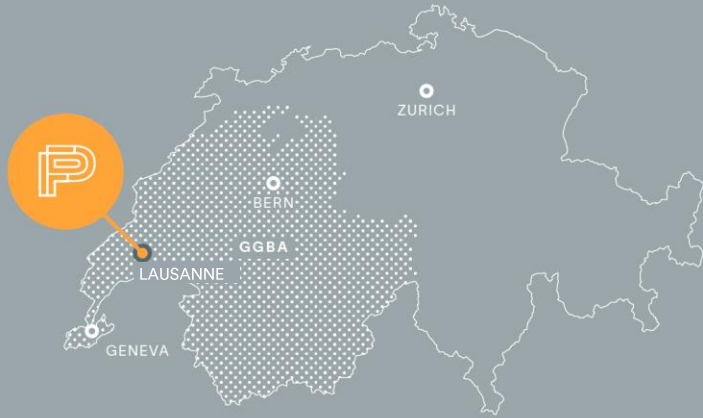
entrées  
indépendantes

12

quais de  
déchargement



# Localisation



région dynamique



aéroport à 45 minutes



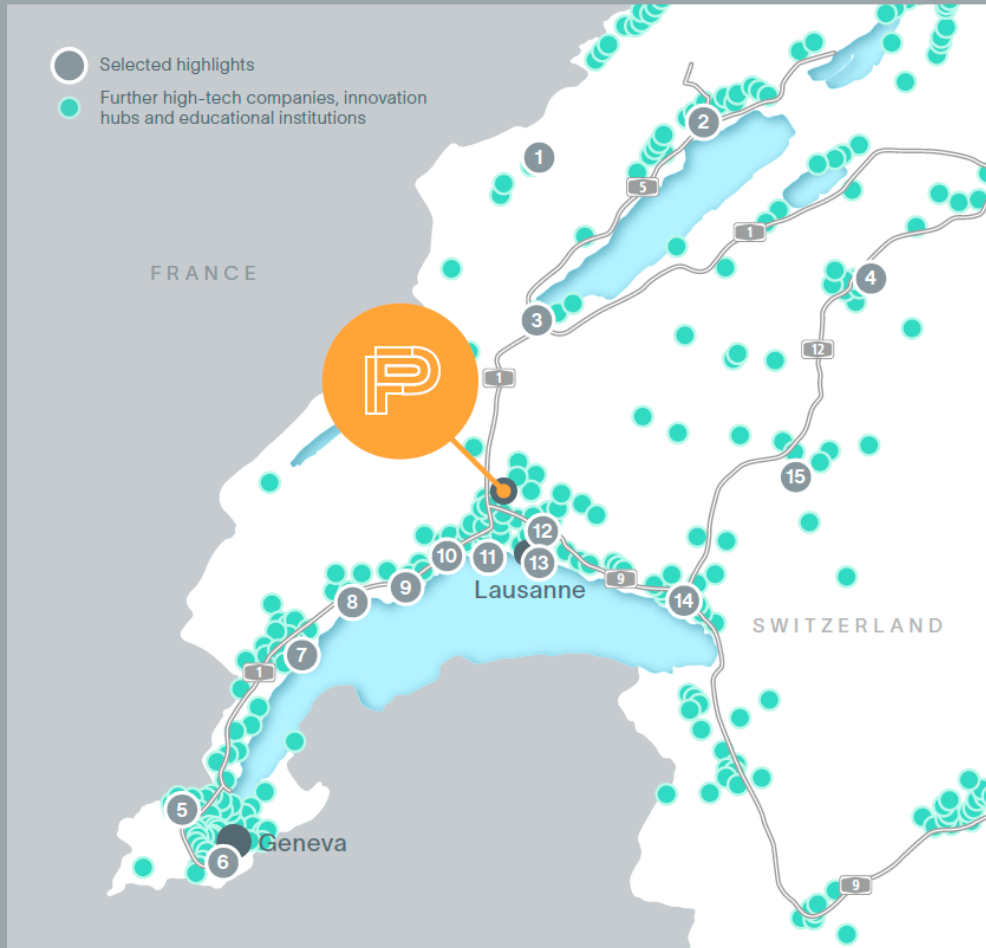
proximité des autoroutes A1 et A9



navette dédiée avec le Biopôle, le M2 et le P+R

# Positionnement

haute technologie, bio-médical et sciences de la vie

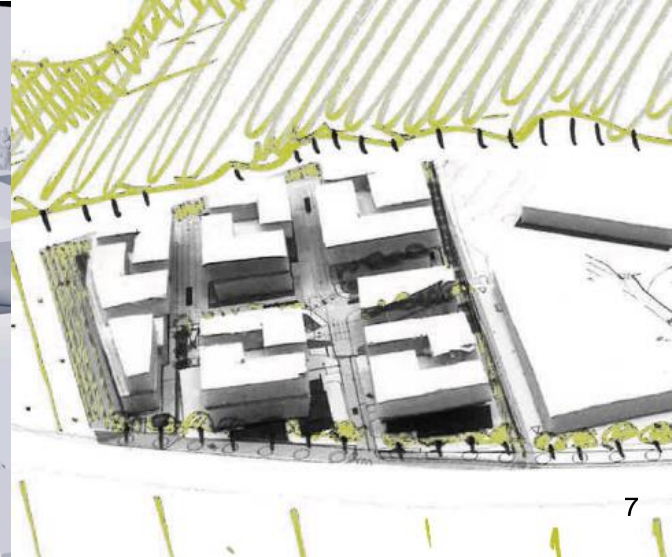
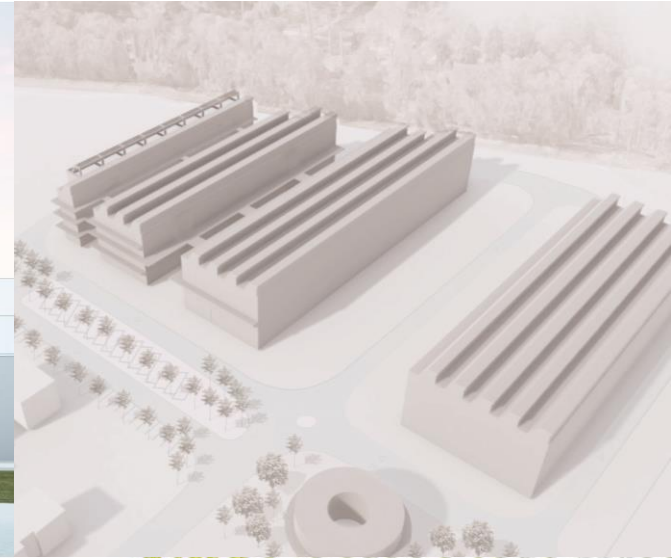
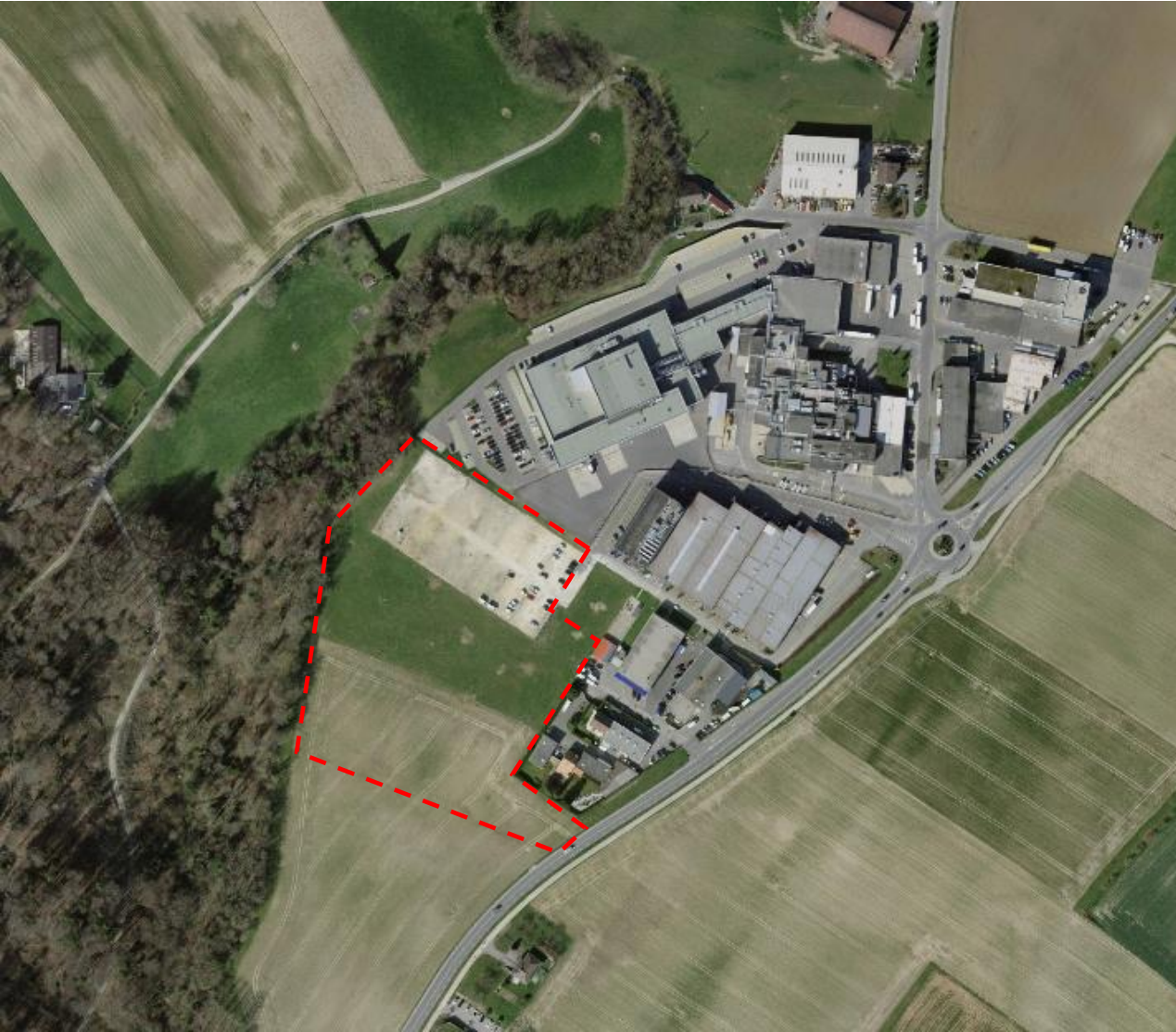


1	2	3	4
			
5	6	7	8
			
9	10	11	12
			
13	14	15	
			... and many more.

# Développement

partenariat public / privé

recherche d'une efficacité fonctionnelle et économique



# Concrétisation

lancement de la construction sans pré-commercialisation

Coût total du projet: circa 130 million CHF



présence sur les salons internationaux spécialisés

ACHEMA

BIO-EUROPE®

SWISS+  
BIOTECH



International  
Convention

June 5-8, 2023 | Boston, MA

# Flexibilité, modularité et anticipation





le futur



# En Molliau

des conditions cadres idéales

pour un quartier d'activités de nouvelle génération



## les conditions de réussite

- un investisseur qui accepte de porter les risques de développement et de construction
- la facilitation des autorisations dans toutes les étapes du projet
- la compréhension des autorités des conditions de réalisation de ce type de programme
- le soutien des promotions économiques dans la prospection nationale et internationale

EPIC Suisse AG  
Seefeldstrasse 5a  
8008 Zürich  
+41 44 388 81 00  
info@epic.ch

Raum für Erfolg.

Merci pour votre attention

A decorative graphic consisting of white lines on a dark background. It features a horizontal line at the top, a vertical line on the left, a diagonal line from the top-right to the bottom-right, a vertical line in the middle, another diagonal line from the top-right to the bottom-right, and a horizontal line at the bottom. The lines intersect to form a large, abstract shape that resembles a stylized 'E' or a series of connected rectangular blocks.

### Disclaimer

This publication contains specific forward-looking statements, e.g. statements including terms like "believe", "assume", "expect", "forecast", "project", "may", "could", "might", "will" or similar expressions. Such forward-looking statements are subject to known and unknown risks, uncertainties and other factors which may result in a substantial divergence between the actual results, financial situation, development or performance of EPIC Suisse AG and those explicitly or implicitly presumed in these statements. Against the background of these uncertainties, readers should not rely on forward-looking statements. EPIC Suisse AG assumes no responsibility to update forward-looking statements or to adapt them to future events or developments.

The information contained in this presentation does not purport to be comprehensive. Please refer to our consolidated financial statements for the year ended 31 December 2022 on our website at <https://ir.epic.ch/en/financial-reports/>

### Alternative performance measures

This presentation contains references to operational indicators, such as reported vacancy rate, adjusted vacancy rate and WAULT, and alternative performance measures ("APM") that are not defined or specified by IFRS, including EBITDA (incl. revaluation of properties), EBITDA (excl. revaluation of properties), net operating income, return on equity (incl. revaluation effects), return on equity (excl. revaluation effects), profit (excl. revaluation effects), net loan to value (LTV) ratio. These APM should be regarded as

complementary information to and not as substitutes of the Group's consolidated financial results based on IFRS. These APM may not be comparable to similarly titled measures disclosed by other companies. For the definitions of the main operational indicators and APM used, including related abbreviations, please refer to the section "Alternative Performance Measures" on page 117 of our Annual Report 2022.

Except if indicated otherwise, all numbers are shown according to the audited consolidated IFRS financial statements per 31 December 2022. APM are shown based on the sector in which the properties belonged to during the period (i.e. before any transfers between sectors if any).

### Other Data

Certain numerical figures set out in this presentation, including financial data presented in millions or thousands, certain operating data, percentages describing shares and industry data, have been subject to rounding adjustments and, as a result, the totals of the data in this presentation may vary slightly from the actual arithmetic totals of such information.

### Glossary

A glossary of alternative performance measures have been included in the appendix for ease of reference.



**5**

# Session de questions



#

# Conclusion et remerciements

Mme Christelle Luisier Brodard  
Cheffe du DITS