

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (2018)  
**Heft:** 2213

**Artikel:** La très controversée stratégie immobilière des CFF : entre la tentation du profit et le désir d'une politique du logement social  
**Autor:** Rey, Michel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1023279>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 29.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

connaissance des institutions. Si l'on en croit les enquêtes comparatives, Suissesses et Suisses ne s'en sortent pas mieux que les citoyens d'autres pays en matière de connaissances politiques et d'adhésion aux valeurs démocratiques. Voilà qui n'est pas de bon augure, car l'exercice de la démocratie semi-directe impose aux citoyens des exigences plus élevées que la démocratie représentative: voter implique une compréhension minimale des objets en jeu.

Développer l'éducation politique ne permettra certes pas d'améliorer substantiellement la

participation électorale des jeunes et encore moins de faire de ces derniers des élèves modèles de la démocratie. Pour être efficace, cette éducation ne doit pas s'adresser seulement à l'esprit mais également toucher le cœur. J'ai pu observer récemment en Italie des classes entières visiter des musées, des églises et des monuments, parfois amusées mais toujours curieuses des explications de leurs enseignants. Elles faisaient ainsi connaissance de leur héritage culturel, ressentaient leur appartenance et en tiraient une fierté.

La Suisse également dispose d'un héritage culturel dont nous pouvons être fiers. Au

milieu du 19e siècle, le Grand Conseil zurichois a prié les professeurs de la faculté de droit de traiter les institutions démocratiques «avec amour». Fierté de notre héritage culturel et amour des institutions, voilà le contrepoison au nationalisme tribal, le fondement d'un patriotisme constitutionnel qui connaît ses institutions et assume cet héritage. Nul besoin pour ce patriotisme-là de distinguer Suisses de souche et Suisses de papiers.

*Traduction et adaptation DP d'après l'original allemand. Une version de cet article paraîtra dans une prochaine édition de la [Weltwoche](#).*

## La très controversée stratégie immobilière des CFF

Entre la tentation du profit et le désir d'une politique du logement social

Michel Rey - 01 août 2018 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/33463>

De leur propre aveu, les CFF ne sont «pas seulement la plus grande entreprise de transport de Suisse, mais aussi [l'une des plus grandes sociétés immobilières de notre pays](#)». Sur le long terme, ils prévoient de construire [10'000 logements](#), dont un tiers à loyer modéré (soit 20% au-dessous du prix du marché). Ces appartements seront réalisés sur une trentaine de sites et resteront en majorité propriété des CFF.

Une option qui va dans le bon

sens selon la gauche, les Verts et les associations de locataires, qui demandent néanmoins une proportion plus importante de logements à caractère social. Une stratégie contraire à l'ordre économique de notre pays pour les associations de propriétaires et les partis de droite: il n'appartient pas à une entreprise ferroviaire de se transformer en promoteur immobilier avec des ambitions sociales.

### Un acteur important du marché immobilier suisse

Les CFF comptent parmi les principaux propriétaires fonciers de Suisse. 94,4 km<sup>2</sup>, c'est la surface des terrains appartenant à l'ancienne régie – soit deux fois la superficie du canton de Bâle-Ville. Un quart environ de cette superficie n'est pas lié à l'exploitation ferroviaire.

Au cours des dix dernières années, les CFF ont investi 4,5

milliards de francs dans l'immobilier et vendu des terrains pour 1,5 milliard. L'année dernière, les revenus immobiliers (435 millions) étaient aussi élevés que les recettes liées au transport de personnes. Et la [valeur des biens immobiliers](#) des CFF ne cesse d'augmenter: de 3,4 à 5,5 milliards en 2018. Par rapport au prix du marché, on l'estime à 10 milliards, ce qui fait des CFF la deuxième plus grande société immobilière de Suisse, avec des *«revenus records»*.

Le patrimoine immobilier non ferroviaire est actuellement composé de 1'600 appartements ainsi que de bureaux, de locaux et complexes commerciaux, de restaurants aussi répartis sur 23 sites. Il accueille également des établissements de formation à proximité immédiate des gares (par exemple la HES pédagogique à Zurich, la HES Arc à Neuchâtel). Vingt-quatre autres sites sont au stade de la planification ou en voie de réalisation. Les projets phares restent pour l'heure Europaallee à Zurich ou Pont-Rouge à Genève. Mais des [réalisations](#) plus modestes sont annoncées ou déjà en cours dans diverses villes et localités, telles Morges, Cully, Vevey, Fribourg, Winterthour, Lucerne ou Bâle.

Dans les nouvelles constructions, les CFF veulent porter à environ 50% la part de logements à loyer ou à prix modéré dans leur propre portefeuille et par le biais de coopératives de construction et

d'habitation, ce type de logement devant représenter près d'un tiers de leur parc immobilier à long terme.

### **Des objectifs définis par le Conseil fédéral**

Dans les [objectifs stratégiques](#) qu'il fixe aux CFF, le Conseil fédéral évoque explicitement une valorisation de leur parc immobilier conforme aux standards du marché.

Tous les [gains réalisés par CFF Immobilier](#) sont attribués à la couverture des coûts du système ferroviaire au sens le plus large. Ils vont à l'assainissement et à la stabilisation de la Caisse de pension des CFF (CHF 270,9 millions en 2016) et, outre un montant annuel de 150 millions alloué à CFF Infrastructure, contribuent à la couverture de la dette des CFF.

### **Des alliés et des adversaires très intéressés**

La stratégie de CFF immobilier a régulièrement reçu l'appui d'une majorité des Chambres fédérales, notamment de la part de la gauche et des Verts. Ces derniers demandent néanmoins une augmentation de la part des logements à loyer abordable.

L'Association suisse des locataires a également manifesté son appui aux orientations prises par CFF Immobilier, en relevant que l'entreprise ne fait que rattraper son [retard dans l'immobilier social](#). Selon elle, jusqu'à ces dernières années,

les investissements immobiliers des CFF ont privilégié les objets de luxe, peu accessibles à la classe moyenne et aux familles.

La charge est menée par l'Association suisse des propriétaires immobiliers et son président, le conseiller national Hans Egloff (UDC/ZH). [Ce dernier](#) soutient que les terrains des CFF non nécessaires à l'exploitation ferroviaire doivent être cédés au prix du marché à des promoteurs privés. Il n'appartient pas à une entreprise ferroviaire de s'occuper de promotion immobilière, encore moins lorsqu'elle poursuit les objectifs sociaux et environnementaux de la politique du logement. L'allocation des revenus immobiliers aux activités ferroviaires des CFF conduirait à subventionner de façon indirecte le prix des transports, alors qu'une vente des biens-fonds au prix du marché permettrait d'assainir plus rapidement la caisse de pension.

### **Une fausse alternative**

En résumé, les promoteurs privés appuyés par la droite politique s'opposent aux ambitions immobilières de CFF. A la recherche de terrains constructibles, ils lorgnent sur le patrimoine foncier de l'entreprise qui ne sert plus des objectifs ferroviaires. Un patrimoine fort bien situé et qui promet de juteuses plus-values.

Les CFF, avec l'aval du Conseil fédéral, valorisent ce patrimoine à un rythme accéléré. Ils en tirent des revenus confortables qui permettent de renflouer la caisse de retraite de l'entreprise et de financer une partie des infrastructures ferroviaires. La gauche suit le mouvement à condition que le logement social trouve sa place dans cette stratégie. La Confédération y trouve son compte puisque la croissance des revenus immobiliers des CFF allègent d'autant son soutien financier à l'ancienne régie.

Pourtant les organisations de locataires et la gauche risquent bien de perdre à ce jeu. En effet, jusqu'à présent le Conseil fédéral n'a pas envisagé d'infléchir la stratégie

immobilière des CFF dans un sens plus social. Pour [Doris Leuthard](#), «*la tâche principale des CFF ne consiste pas à fournir des logements à loyer abordable; c'est aux villes et aux communes d'y veiller*».

La conseillère fédérale a parfaitement raison. Mais il faut aller jusqu'au bout du raisonnement. A l'époque, les CFF et les sociétés qui les ont précédés ont acquis à bon compte et même parfois gratuitement, notamment auprès des collectivités publiques, les terrains nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

Dès lors qu'une partie de ces terrains ne sont plus indispensables à la mission des CFF, ils doivent revenir aux collectivités publiques. Non pas au prix du marché, mais à la

valeur de cession d'antan, en tenant compte de l'inflation enregistrée depuis lors. De cette manière, les villes et les communes pourront contribuer à améliorer l'offre de logements sociaux, soit directement soit en mettant ces terrains à disposition de sociétés coopératives d'habitation.

La stratégie du Conseil fédéral concernant les CFF arrive à échéance à fin 2018. Sa version pour 2019-2022 est annoncée pour les prochaines semaines. Légitimera-t-elle le rôle toujours plus important de promoteur immobilier endossé par les CFF et les 10'000 nouveaux logements annoncés? Ou renverra-t-elle l'entreprise à sa mission de transporteur ferroviaire tout en lui en donnant les moyens?

## La mondialisation en phase terminale

Rejet du multilatéralisme et renouveau du nationalisme

Jean-Pierre Ghelfi - 24 juillet 2018 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/33447>

«*C'est un dirigeant fort. Ne laissez personne penser autre chose. Il parle et son peuple se met au garde-à-vous. Je veux que mon peuple fasse la même chose.*» [Donald Trump](#) est connu pour ses fougades, dénonçant un jour ce qu'il a dit la veille. Tout imprévisible qu'il soit, il n'a pas démenti son penchant pour les dirigeants forts, qu'il s'agisse de celui de la Corée du Nord auquel il se

réfère dans la citation ci-dessus, ou de ceux de la Chine et de la Russie.

A eux d'organiser désormais le monde, sur une base bilatérale. L'Union européenne n'existe plus. Seuls comptent les pays, toujours plus nombreux, qui sont dominés par des hommes forts. A commencer par ceux de Pologne, de Hongrie, d'Autriche, d'Italie, de Turquie.

D'autres ne demandent pas mieux que d'allonger la liste.

Ces considérations politiques sont en relation étroite avec la mondialisation (voir aussi DP [2208](#), [2209](#), [2210](#)).

Celle-ci n'a en effet plus bonne [presse](#). La cause principale tient probablement au fait que la croissance des richesses qu'elle a permise est