

A photograph of four people (three women and one man) sitting around a long, light blue conference table in a modern office. They are engaged in a meeting, with laptops open in front of them. Large windows in the background offer a view of a city and a railway station. A red graphic overlay is present in the bottom left corner.

CFF Immobilier.

Au cœur de la mobilité.

Votre entreprise sur de bons rails.

Chères et chers partenaires,

De tous temps, **les chemins de fer fédéraux suisses (CFF) ont joué un rôle central dans le développement des villes.** En Suisse romande, comme ailleurs, nous transformons le paysage des centres urbains. Avec nos 800 gares et 160 objets en construction ou planifiés, nous avons à cœur d'aménager des quartiers durables, dynamiques et vivants, qui garantissent une qualité de vie élevée pour leurs occupants.

Nos programmes immobiliers, directement à côté de nos gares, se veulent résolument modernes et accueillants. Nous veillons à la mixité en faisant cohabiter harmonieusement logements, commerces, bureaux, espaces de santé et de formation et besoins publics. Cette mixité nous permet d'intégrer des concepts de mutualisation d'espaces et de développement durable, enjeux majeurs de nos villes de demain.

Si vous souhaitez développer vos activités, faciliter vos déplacements, améliorer votre bilan carbone, vous rapprocher des centres les mieux desservis en transports publics, vous êtes au bon endroit. Votre dynamisme et vos envies d'évolutions nous rapprochent. Les CFF font avancer la Suisse, faites-le avec nous!

Dans les pages qui suivent, nous vous présentons nos dernières surfaces en location dans nos réalisations et nos projets en construction, à l'image de Central Malley. Le train transforme nos villes et CFF Immobilier peut transformer votre société. **Laissez-nous devenir la locomotive de votre développement** en vous installant dans l'une de nos surfaces listées dans les pages suivantes. Nous vous souhaitons une belle découverte.



Cindy Monneron
Responsable Acquisition Locataires

CFF Immobilier se présente.

Bien plus que des trains.

Les CFF ne sont pas seulement la plus importante entreprise de transport de Suisse. Ils sont également l'une des principales sociétés immobilières du pays.

Objectifs de CFF Immobilier.

Les objectifs de la Division Immobilier sont de:

- concevoir des gares attrayantes, carte de visite des CFF,
- poursuivre leur développement afin d'en faire des plaques tournantes de la mobilité et des lieux de vie attractifs,
- faciliter l'accès aux gares et encourager le transfert multimodal,
- louer les surfaces des projets développés par la Division Immobilier selon des critères qualitatifs et quantitatifs exigeants,
- accroître la valeur du portefeuille par un développement ciblé, un mix-locataires de qualité et financer ainsi l'infrastructure ferroviaire.

Nos principales missions.

Nous gérons de façon proactive nos biens immobiliers en mettant à disposition de notre clientèle des immeubles très qualitatifs et bien entretenus.

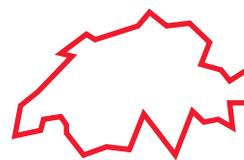
Nous optimisons en continu le mix-locataires afin d'accroître la qualité de séjour dans les gares et les sites des CFF.

Sources de revenus.

En 2021, la Division Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires de CHF 600 millions.

La provenance de nos revenus est majoritairement le fruit des entreprises qui ont choisi de s'installer dans nos locaux. Les raisons de ce choix sont: centralité, modernité, écologie et partenariat de confiance. S'installer dans une surface de CFF Immobilier c'est aussi profiter de la force d'une gérance habile qui place la satisfaction de ses locataires au centre de ses préoccupations.

Faits et chiffres.



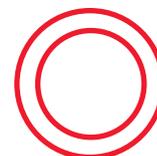
95,4

Superficie des terrains CFF (millions de m²)
dont aires de circulation (infrastructure) 82,8
dont surfaces commerciales (immeubles) 12,6



3500

Nombre de bâtiments CFF Immobilier
dont environ 800 gares



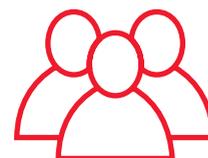
7100

Nombre de terrains CFF
dont terrains CFF Immobilier 3500



33 500

Nombre d'objets à gérer
à l'externe: 18 600
à l'interne: 14 900



790

Collaboratrices et collaborateurs CFF Immobilier
dont Gérance 218

Prilly-Malley, Central Malley.

Une plaine en complète mutation.

Le premier coup de pioche de ce nouveau projet des CFF vient d'être donné. Le réaménagement de la friche industrielle de Malley peut démarrer. Au sud de la nouvelle halte RER de Prilly-Malley, Central Malley connecte le métro m1, le futur tram et les lignes de bus à proximité directe de la patinoire de Malley. Ce futur écoquartier proposera quelque 200 logements, des surfaces de bureaux et de commerces, tout en s'inscrivant dans une démarche environnementale. Les CFF y développent en effet un projet visant l'autonomie énergétique des bâtiments. Central Malley est le premier projet en développement certifié « Site 2000 watts » de Suisse romande.

Surfaces locatives disponibles

Bureau

Bâtiment A1	3516 m ²
Bâtiment A3	4560 m ²
Bâtiment B1	6937 m ²
Bâtiment B2	4449 m ²
Disponible dès	juillet 2024

Commercial

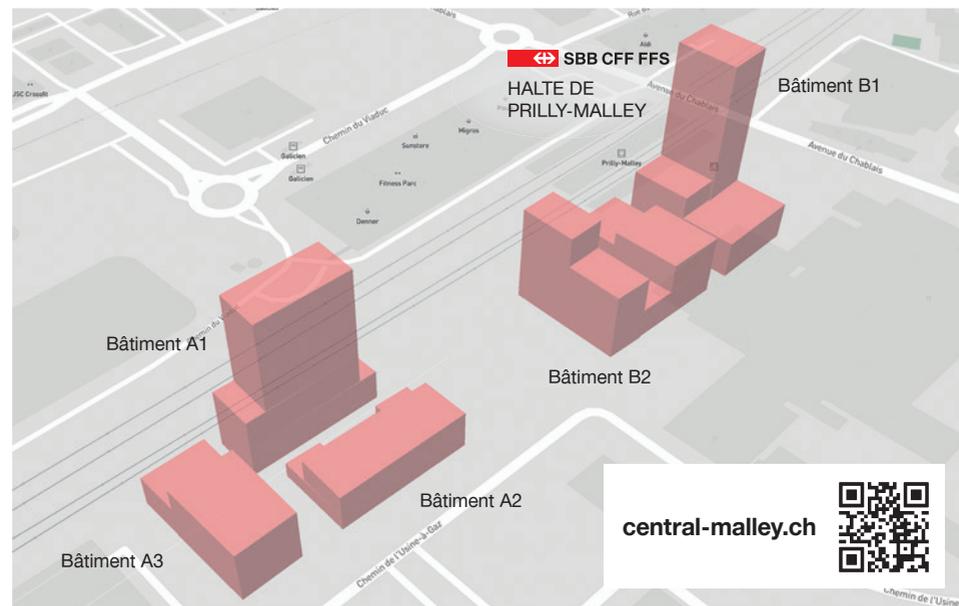
Disponible dès	décembre 2024
----------------	---------------

Bureau: loyer net indicatif m²/an (HT)

Dès CHF 340.-

Aménagement des surfaces

Bureau	Semi-aménagé
Commercial	Brut



Renens, Quai-Ouest.

Une nouvelle vie, une nouvelle ville.

Le secteur de la gare de Renens connaît une mutation profonde afin de devenir une interface de transports en commun attractive, avec des espaces publics conviviaux et des bâtiments CFF attenants modernes et pleins de vie. 30 000 habitants et 20 000 emplois se trouvent à moins de dix minutes en bus et à pied de la gare, laquelle se trouve à proximité des hautes écoles: l'Université, l'EPFL, l'ECAL et d'un tissu économique dense. Quai Ouest contribue au dynamisme et au développement de toute la région. Il propose un ensemble où s'allient harmonieusement bureaux, commerces et logements.

Surfaces locatives disponibles

Bâtiment AMY

Bureau, 1^{er} étage 341 m²
Bureau, 2^{ème} étage 982 m²

Commercial 476 m²
Disponible immédiatement

Bâtiment TRAVIS

Bureau, 1^{er} étage 1474 m² (divisibles)
Bureau, 2^{ème} étage 1487 m² (divisibles)
Disponible dès fin 2024

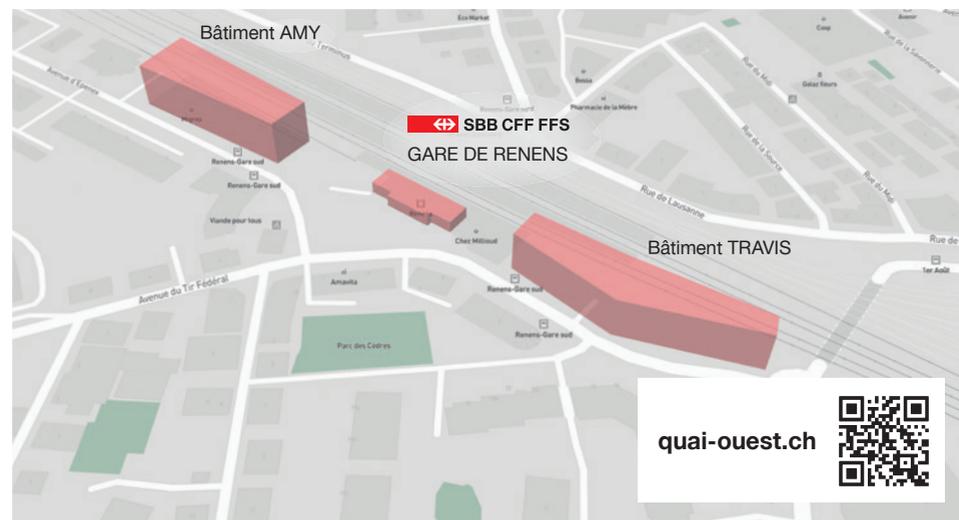
Commercial 1130 m²
Disponible dès début 2025

Bureau: loyer net indicatif m²/an (HT)

Dès CHF 320.-

Aménagement des surfaces

Bureau	Semi-aménagé
Commercial	Brut



Renens, Parc du Simplon, Cervin.

Vitalité urbaine.

Autrefois plaine marécageuse, puis gare de triage, le quartier renenais des Entrepôts a longtemps résonné comme une friche industrielle. Mais le quartier du Parc du Simplon lui a apporté un nouveau souffle! La vie prend ses quartiers avec panache et, chaque jour, habitants, étudiants, pendulaires et flâneurs font l'effervescence de cette ville miniature. Idéalement situé au sud des rails, le Parc du Simplon est pleinement connecté et propose logements, commerces, pôle entrepreneurial et bureaux. Votre entreprise bénéficiera ainsi de tous les atouts d'un nouveau quartier dynamique. Les dernières surfaces artisanales et de bureaux sont situées dans l'ultime bâtiment CFF en construction, le bâtiment Cervin, disponible dès le 1^{er} trimestre 2024.

Surfaces locatives disponibles

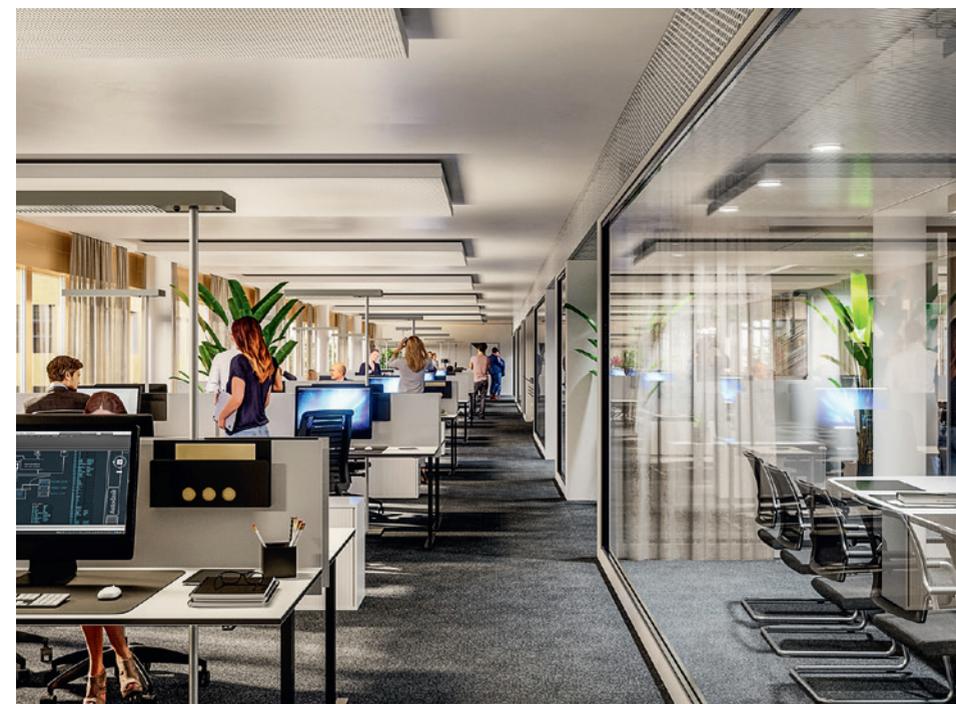
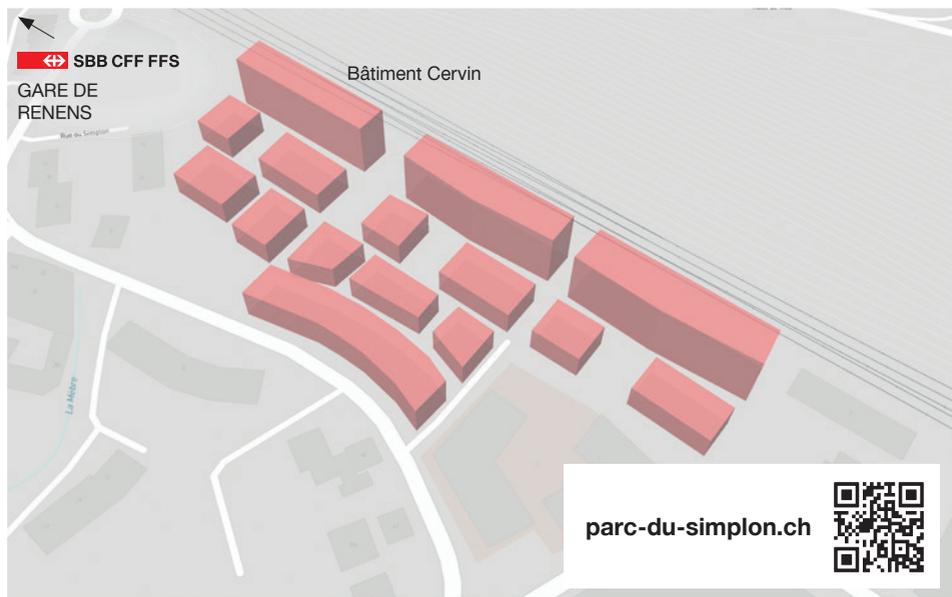
Bureau, 3 ^{ème} étage	200 m ²
Bureau, 3 ^{ème} étage	160 m ²
Artisanat, RDC	721 m ²
Disponible dès	1 ^{er} trimestre 2024

Bureau: loyer net indicatif m²/an (HT)

Dès CHF 300.-

Aménagement des surfaces

Bureau	Semi-aménagé
Artisanat	Brut



Lausanne, La Rasude.

Au cœur de la mobilité.

Suite au déménagement des CFF en 2020, les bâtiments de l'avenue de la Gare sont mis en location pour une durée déterminée avant la concrétisation du plan d'affectation La Rasude. Ces surfaces classées au patrimoine historique, jouissant d'espaces généreux et lumineux, sont l'emplacement idéal pour vos bureaux. À proximité immédiate de la gare de Lausanne, ces locaux rares sur le marché, en partie avec vue sur le lac, ne peuvent que susciter votre intérêt.

Surfaces locatives disponibles

Bureau

Bâtiment BA1	690 m ²
Bâtiment BA2	655 m ²
Bâtiment BA4	140 m ²

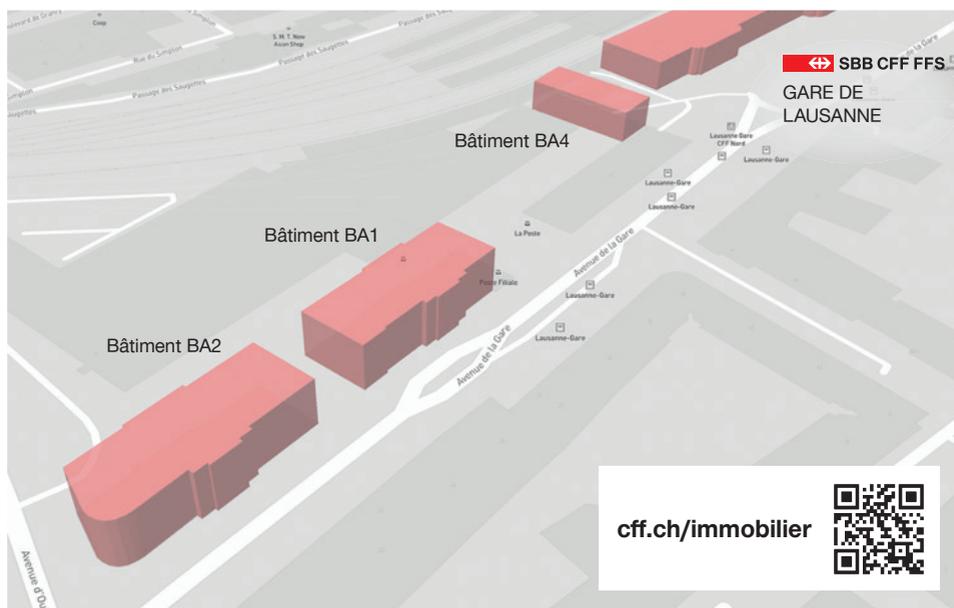
Disponible du 1^{er} octobre 2022
au 31 décembre 2025 (sous réserve
d'éventuelles prolongations)

Bureau: loyer net indicatif m²/an (HT)

Dès CHF 230.-

Aménagement des surfaces

Bureau Aménagé, en l'état



Morges, Quartier des Halles.

Faire battre le cœur de la ville.

Près de quatre ans après avoir posé symboliquement la Première pierre, la Ville de Morges, l'État de Vaud et les CFF ont inauguré le Quartier des Halles à Morges. Remarquablement accueilli par la population, très bien desservi par les transports publics, ce site devient un nouveau centre-ville avec des commerces, des restaurants, une école, une crèche, des logements et plusieurs espaces modernes pour votre commerce dans le bâtiment Sablon Centre ou vos bureaux dans le bâtiment Sablon Rail. Un dernier bâtiment Sablon Gare sera inauguré courant 2029.

Surfaces locatives disponibles

Bureau Bâtiment Sablon Rail

Étage 1	361 m ²
Étage 1	262 m ²
Étage 2	225 m ²
Étage 2	238 m ²
Étage 2	227 m ²
Étage 2	228 m ²

Commercial

Espaces vente	154 m ²
Espace restaurant	186 m ²

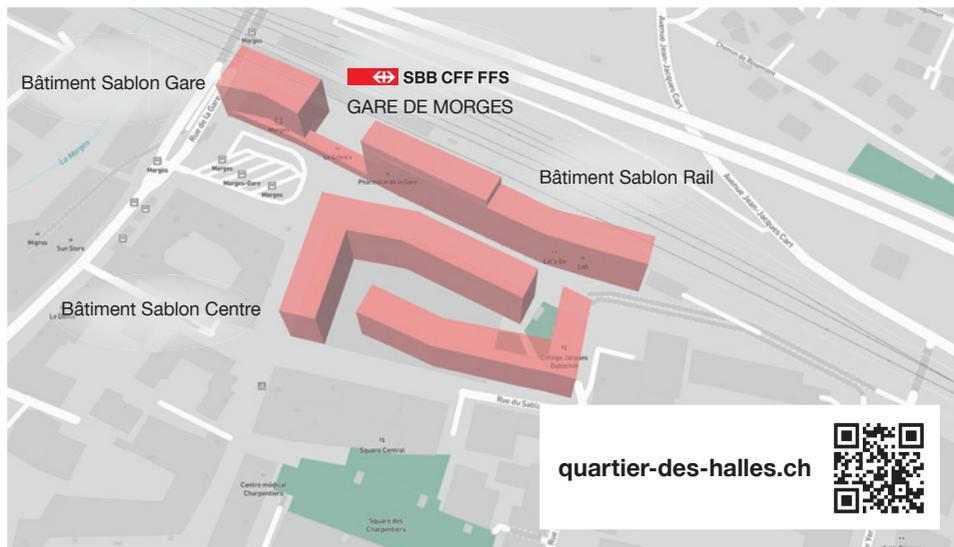
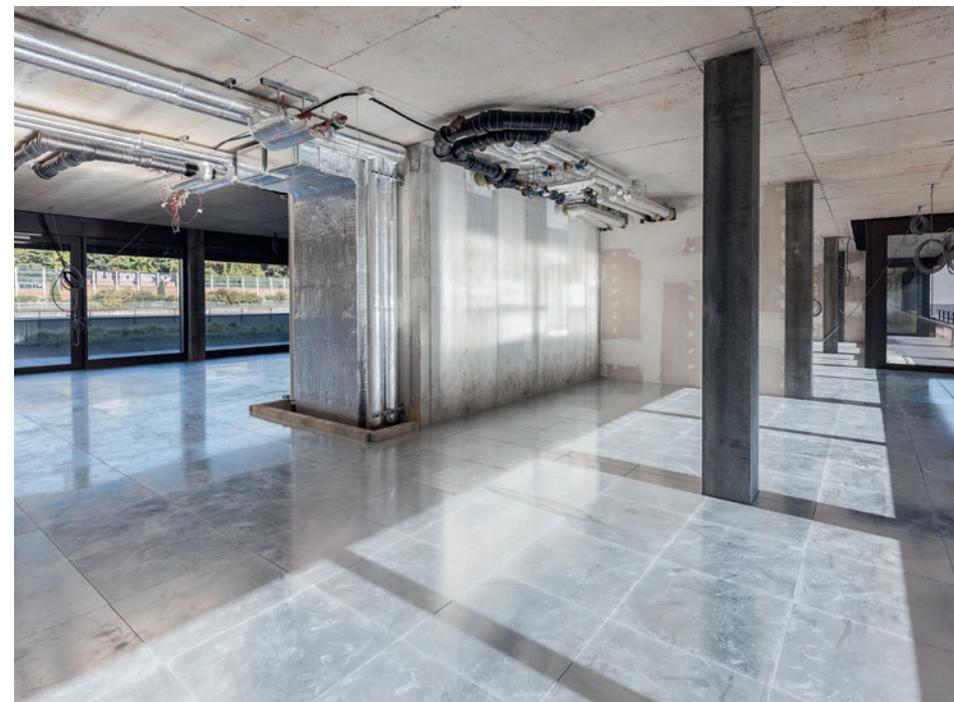
Disponible immédiatement

Bureau: loyer net indicatif m²/an (HT)

Dès CHF 330.-

Aménagement des surfaces

Bureau	Brut
Commercial	Brut



Genève, O'VIVES.

De la vie dans la ville.

Un cadre de vie pratique et convivial au cœur de la ville, telle est l'ambition du quartier O'VIVES des CFF. Ici, le nec plus ultra de la mobilité côtoie le meilleur de la vitalité urbaine. Résultat: une gare et un ensemble architectural intelligent, mêlant logements, commerces, bureaux et services, sans oublier une esplanade et un théâtre éblouissant, la Nouvelle Comédie. Quartier populaire par excellence, situé sur la ligne du Léman Express, il voit défiler chaque jour un nombre croissant de voyageurs et de pendulaires. Alliant à la perfection l'utile à l'agréable, le quartier promet une frénésie joyeuse, en pleine adéquation avec l'atmosphère locale. L'endroit en vogue pour s'installer à Genève.

Surfaces locatives disponibles

Bureau

Bâtiment O'CENTRE 135 m²
(dernière surface)
Bâtiment O'PARC 290 m²
(dernière surface)

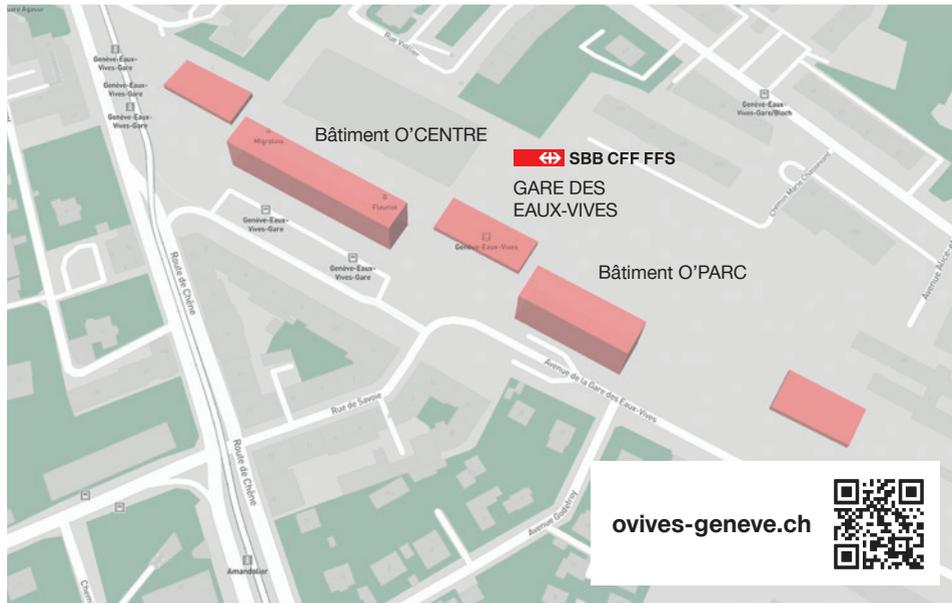
Bureau: loyer net indicatif m²/an (HT)

Dès CHF 560.-

Aménagement des surfaces

Bureau Semi-aménagé

Disponible immédiatement



Genève, Pont-Rouge.

Le nouveau business district de Genève.

Situé à 5 minutes du centre-ville de Genève, à 15 minutes de l'aéroport et à 3 minutes de l'autoroute, Pont-Rouge est le nouveau pôle urbain à Genève. Au cœur de toutes les mobilités et résolument contemporain, le quartier de Pont-Rouge allie business et dynamique commerciale. Véritable centre d'affaires, Pont-Rouge constitue le premier business district de Genève. Toutes les constructions répondent aux standards DGNB les plus élevés. Ainsi, Pont-Rouge fait rimer responsabilité avec développement durable. Les surfaces encore disponibles sauront satisfaire les esprits entrepreneurs les plus exigeants tout en intégrant les enjeux de demain.

Surfaces locatives disponibles

Bureau

Place 1, 8 ^e étage	427 m ²
Place 1, 11 ^e étage	427 m ²
Place 5 (3 surfaces)	2128 m ²
Esplanade 2	323 m ²

(dernière surface)

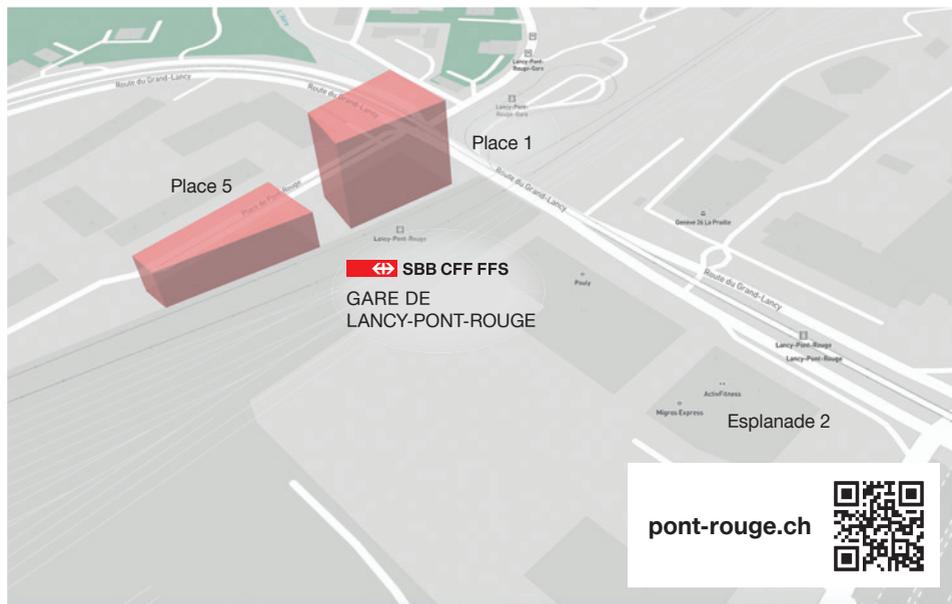
Disponible immédiatement

Bureau: loyer net indicatif m²/an (HT)

Place 1	Dès CHF 500.-
Place 5	Dès CHF 430.-
Esplanade 2	Dès CHF 480.-

Aménagement des surfaces

Place 1, 8 ^e étage	Semi-aménagé
Place 1, 11 ^e étage	Aménagé
Place 5	Brut
Esplanade 2	Brut



CFF SA

Immobilier - Gérance

Cindy Monneron

Responsable Acquisition Locataires

Rue de la Gare de Triage 5

1020 Renens

+41 79 751 74 78

cindy.monneron@cff.ch

