



SBB CFF FFS

CFF Immobilier.

Au cœur de la mobilité.
cff.ch/immobilier

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.



Kathya Voeffray
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.

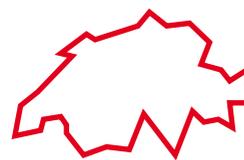
Nous optimisons en continu le mix-locataires afin d'accroître la qualité de séjour dans les gares et les sites des CFF.

Sources de revenus.

En 2022, 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.



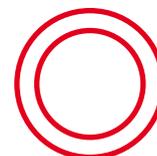
95,4

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



3600

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.

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	923 m ²
Bâtiment B1	6937 m ²
Bâtiment B2	4449 m ²
Disponible dès	2025

Commercial

Disponible dès	2025
----------------	------

Bureau: loyer net indicatif m²/an (HT)

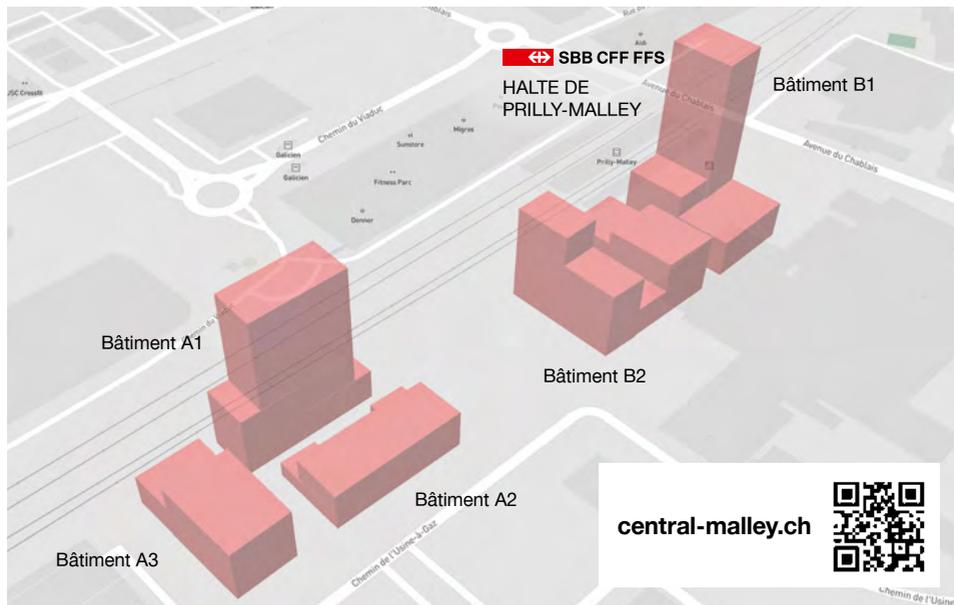
Dès CHF 330.-

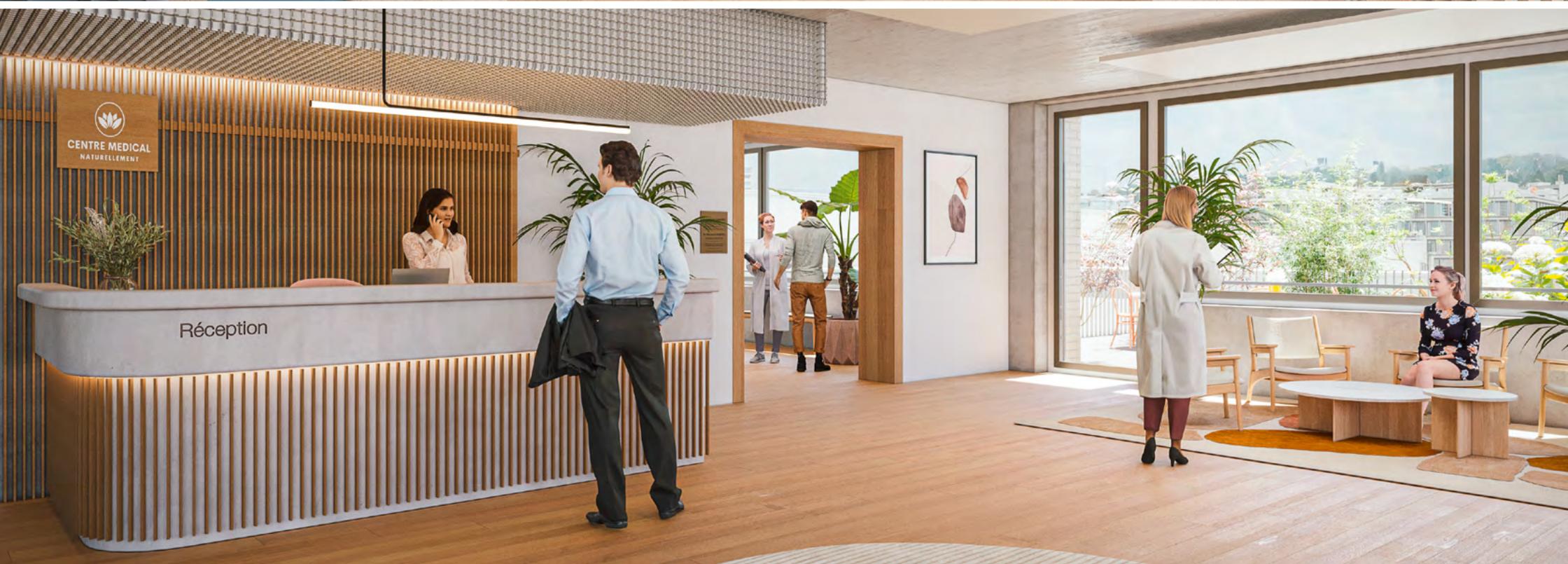
Aménagement des surfaces

Bureau	Semi-aménagé*
Commercial	Brut

Surfaces de bureaux modulables dès 120 m².

* Plancher technique, sanitaires, air rafraîchi et plafonds actifs.





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

Commercial, RDC 123 m²
Disponible immédiatement

Bâtiment TRAVIS

Bureau, 1^{er} étage 1474 m² (divisibles)
Bureau, 2^e étage 1487 m² (divisibles)
Disponible dès fin 2026

Commercial

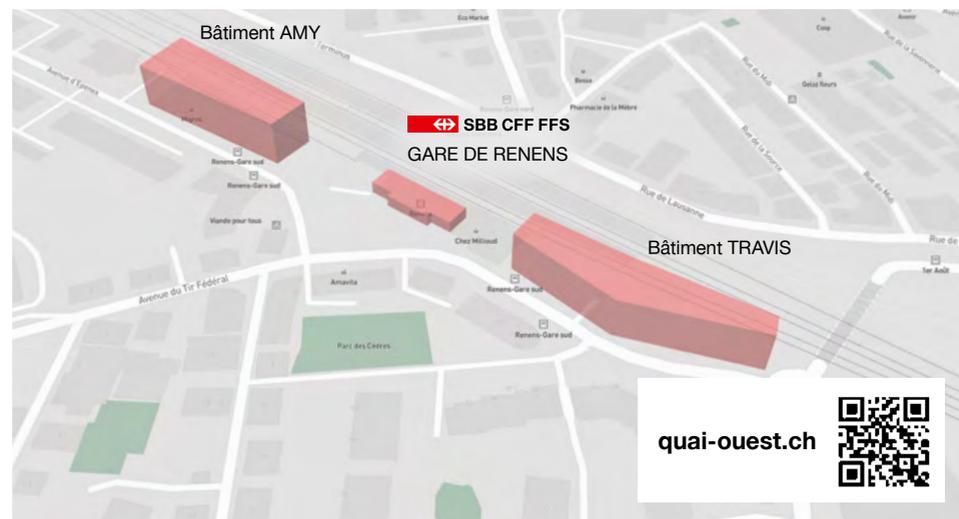
Disponible dès 1130 m²
2^e trimestre 2026

Bureau: loyer net indicatif m²/an (HT)

Dès CHF 330.-

Aménagement des surfaces

Bureau	Semi-aménagé
Commercial	Brut



Bâtiment TRAVIS



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	309 m ²

Commercial

Espace restaurant	186 m ²
Espace retail	155 m ²

Disponible immédiatement

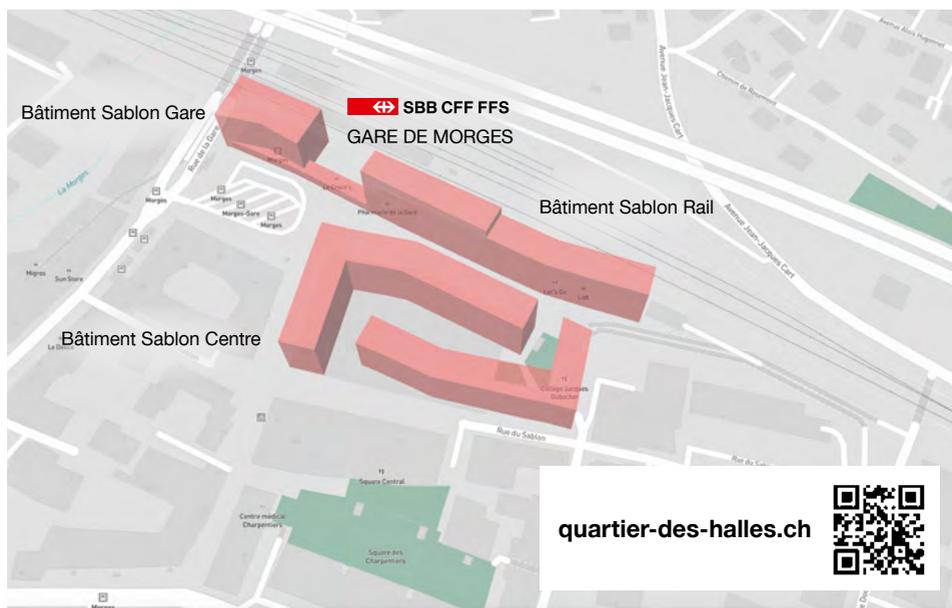
Bureau: loyer net indicatif m²/an (HT)

Dès CHF 330.-

Aménagement des surfaces

Bureau	Semi-aménagé*
Commercial	Brut

* Plancher technique, sanitaires



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 5, 3^e étage 345 m²
Disponible immédiatement

Commercial

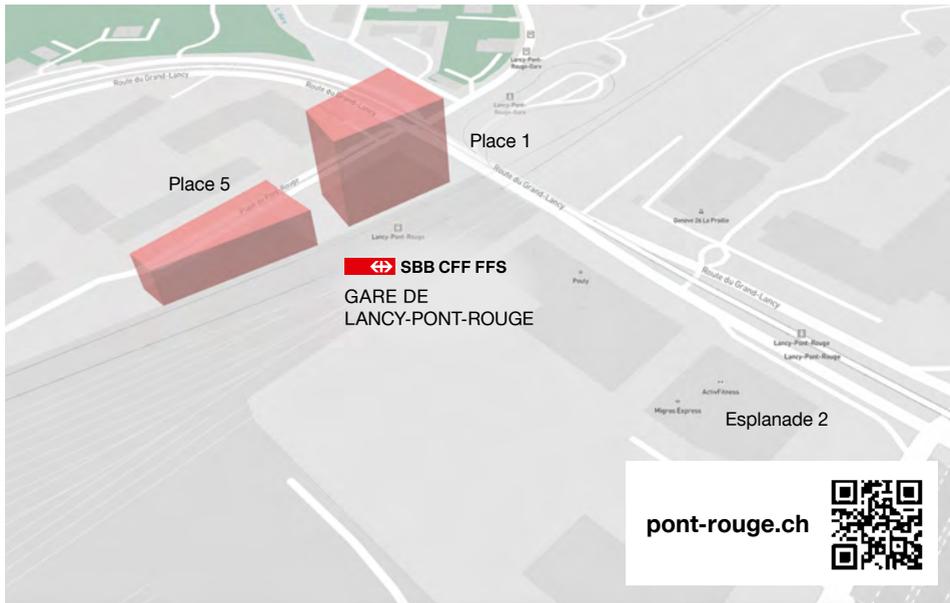
Place 1, RDC 72 m²
Disponible dès 01.01.2025

Bureau: loyer net indicatif m²/an (HT)

Place 5 Dès CHF 460.-

Aménagement des surfaces

Bureau Semi-aménagé
Commercial Brut



CFF SA

Immobilier - Gérance

Kathya Voeffray

Responsable Acquisition Locataires

Rue de la Gare de Triage 5

1020 Renens

+41 79 751 74 78

kathya.voeffray@cff.ch

