
CFF Immobilier

Politique de développement de CFF Immobilier,
De l'espace pour des logements à prix modéré?

Granges, 29 octobre 2009

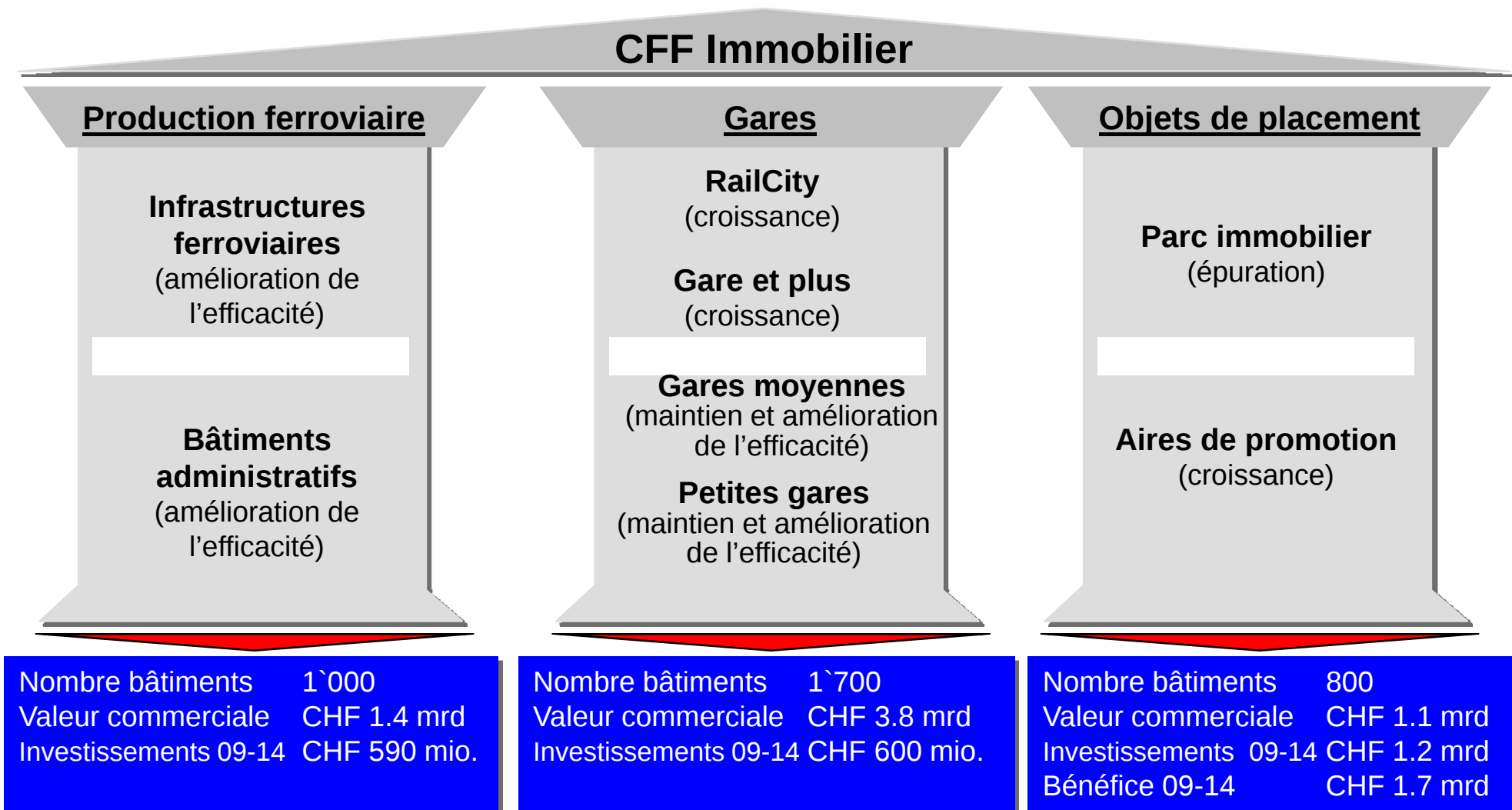
-
- Structure du portefeuille, modèle d'affaires
 - Mandats
 - Modèles de développement stratégiques
 - Quelques exemples

CFF Immobilier

Un portefeuille hétérogène



CFF Portefeuille



CFF Immobilien

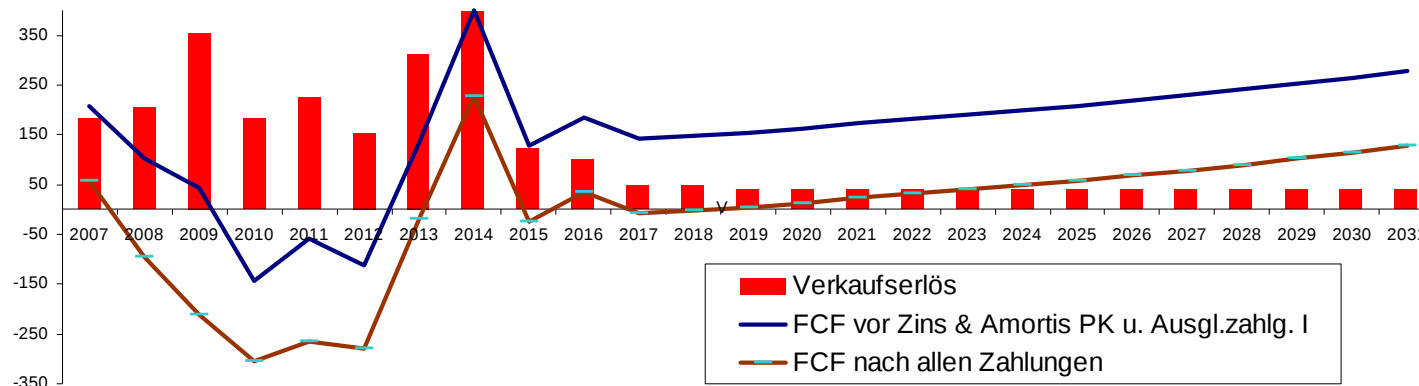
Résultat 2008

	Konzern	Immobilien	
Betriebsertrag	7'987.2	705.2	8.8%
(davon, Mietertrag)		455.8	
Betriebsaufwand	-7'511.3	-413.6	
Betriebsergebnis (EBIT)	475.9	291.6	61.3%
Finanzaufwand		-89.0	
Steuer		1.8	
Ausgleichszahlung Infrastruktur		-61.0	
Ausgleichszahlung Pensionskasse		-140.1	
Nettogewinn		3.3	

CFF Immobilier

Tableau de financement, prévision 2008 - 2020

Mio. CHF



- ➔ Remboursement de la dette de la Caisse de pension (intérêt et amortissement) jusqu'en 2031
- CHF 2.3 mrd
- ➔ Indemnités compensatoires cumulés 2007-2031 pour l'infrastructure
- CHF 1.7 mrd

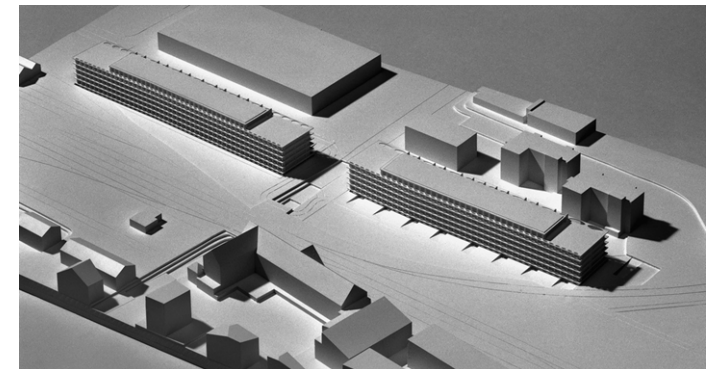
Mission portefeuille partiel Parc immobilier

- Positionnement et structuration du portefeuille en fonction des exigences du marché des capitaux respectivement des investisseurs
- Réalisation d'un rendement pratiqué sur le marché avec les biens immobiliers exploités commercialement
- Gestion orientée marché des biens immobiliers exploités commercialement
- Accélération de l'épuration du portefeuille des biens immobiliers qui ne sont ni nécessaires à l'exploitation ni stratégiques



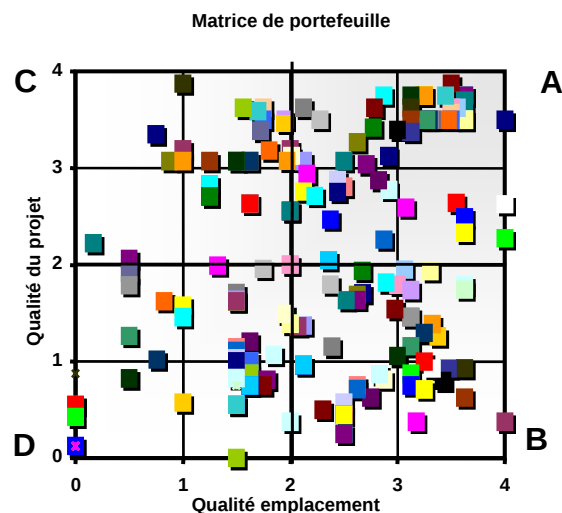
Mission portefeuille partiel Aires de promotion

- ➔ A travers sa stratégie d'investissement et de financement en faveur des aires de promotion, CFF Immobilier veut créer des plus-values durables et tirer un profit optimale des synergies existantes avec le transport ferroviaire. Il s'agit avant tout de favoriser un développement en commun, en accord avec les besoins de mobilité des voyageurs, le contexte urbain et la gare.
- ➔ Investissements directs dans des objets de rendement sélectionnés, de premier choix et situés proches d'une gare. Les bénéfices réitérés, au profil rendement/risque supérieur à la moyenne, assurent la création d'une plus-value durable.
- ➔ Les CFF tirent profit du renforcement de la valeur du site lequel ils créent eux-mêmes dans les alentours des gares par la fréquence du trafic ferroviaire.
- ➔ Exploiter de façon ciblée les avantages de localisation des gares et favoriser de sorte l'attractivité du train par le biais de surfaces équipées et utilisées de façon optimale.
- ➔ Concertation avec les autorités cantonales et communales de projets situés dans les alentours de gares et réalisation de pôles de développement.
- ➔ Libération unique de liquidités par la vente de parcelles développées.



Aires de promotion, inventaire

➔ Inventaire qualitatif et quantitatif



Aires de promotion	Projets nombre	Surfaces au sol	Coûts de réalisation potentiels en mio. CHF	Valeurs de marché potentielles en mio. CHF
Projets A	35	280'000	2'330	3'500
Projets B	50	590'000	3'000	3'500
Total projets A et B	85	870'000	5'330	7'000

CFF Immobilier

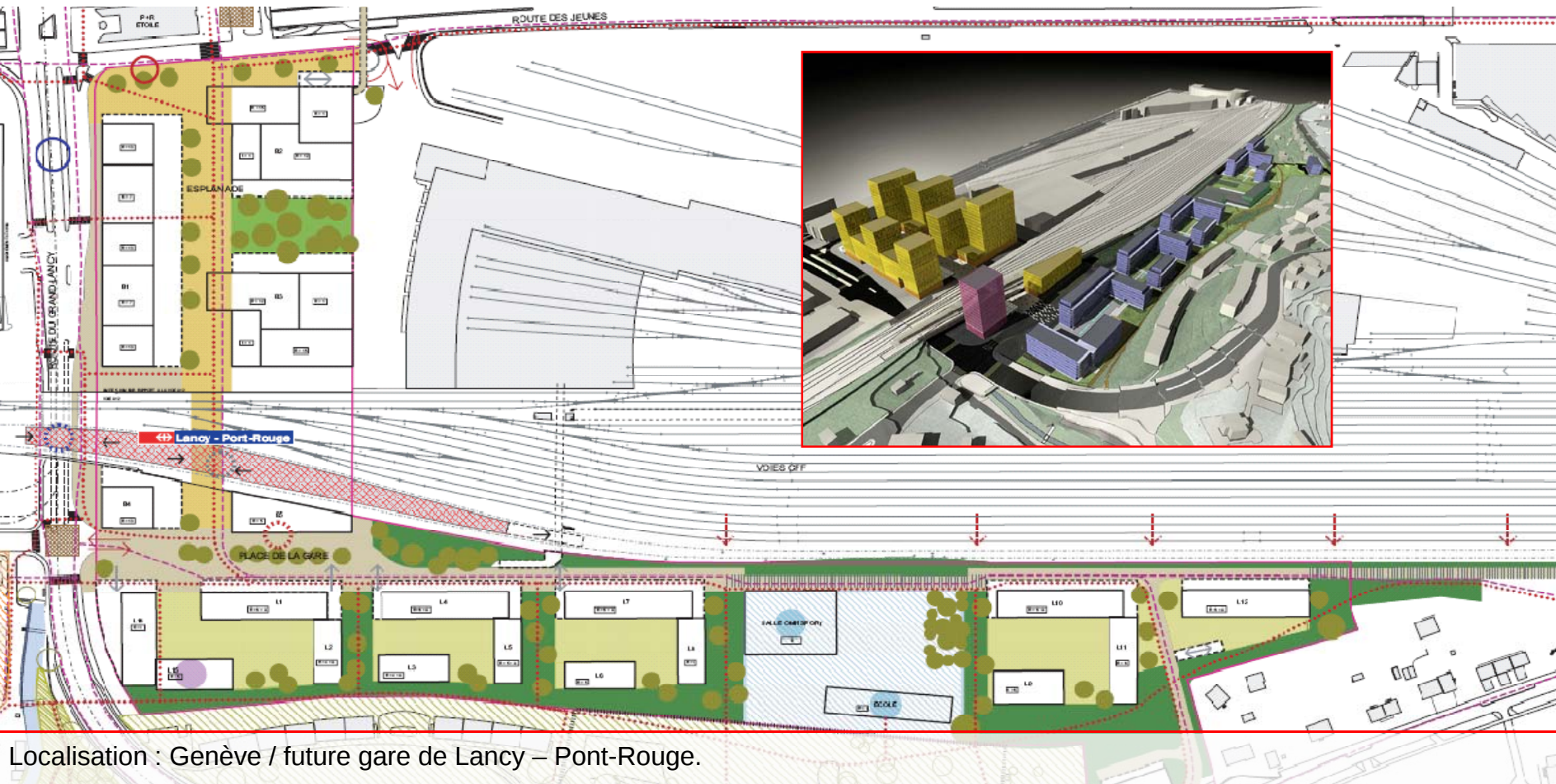
Genève - La Praille | Projet SOVALP



- ➔ L'agglomération de Genève avec environ 830'000 habitants est confrontée à une croissance continue de population et de mobilité.
- ➔ En interdépendance avec la nouvelle liaison ferroviaire (CEVA) en cours d'approbation, les CFF et l'Etat de Genève développent à proximité de la future gare Lancy – Pont-Rouge un nouveau pôle urbain et multimodal.
- ➔ L'ensemble du secteur est voué à une profonde mutation.

CFF Immobilier

Genève - La Praille | Projet SOVALP



Localisation : Genève / future gare de Lancy – Pont-Rouge.

CFF Immobilier

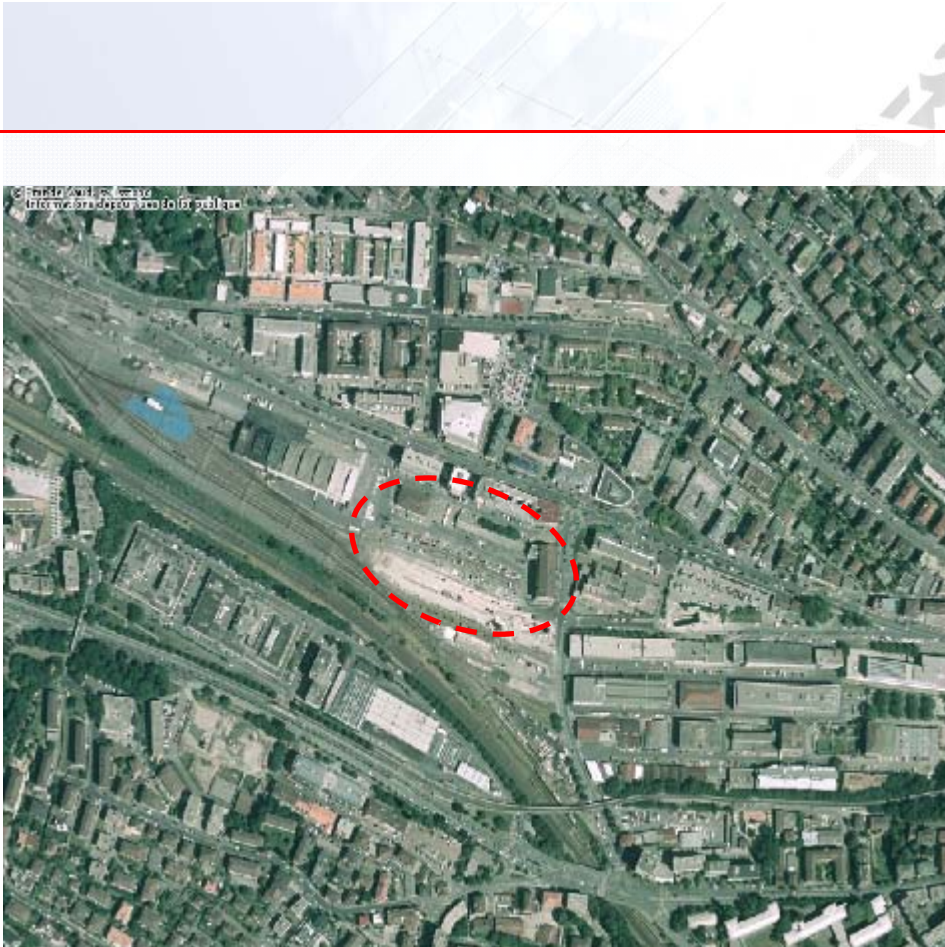
Genève - La Praille | Projet SOVALP



- ➔ Surface du terrain: 97'000 m²
- ➔ Surfaces brutes de plancher: 183'800 m²
- ➔ Coûts de réalisation: 610 millions
- ➔ Affectations «secteur activités»:
 - 111'000 m² de bureaux et de services
 - 10'800 m² de commerces
 - Parking usagers : 1245 places
- ➔ Affectations «secteur habitation»:
 - 57'000 m² de logements
 - 5'000 m² d'équipements publics (école)
 - Parking usagers : 830 places
- ➔ Calendrier:
 - Recherches de locataires: 2009
 - Début du chantier: début 2011
 - Mise en service: début 2014

CFF Immobilier

LAUSANNE - SEBEILLON



- ➔ Sébeillon est situé en ville de Lausanne.
- ➔ Son agglomération d'environ 230'000 habitants bénéficie du dynamisme qui caractérise le bassin lémanique avec l'implantation et l'extension de nombreuses entreprises internationales, ainsi que de l'école polytechnique et de l'université.
- ➔ En continuation du développement de la vallée du Flon, La Poste Suisse et les CFF développent un important programme de logements avec le soutien des autorités.

CFF Immobilier

LAUSANNE - SEBEILLON



- ➔ Architectes: Bakker & Blanc
- ➔ Surface du terrain: 17'000 m²
- ➔ Surfaces brutes de plancher: 27'000 m²
- ➔ Coûts de réalisation: 90 millions
- ➔ Affectations:
 - 4'000 m² bureaux et commerces
 - 23'000 m² de logement
 - Parking usagers: 180 places
- ➔ Calendrier:
 - Recherches de locataires: 2008/2009
 - Dépose de l'autorisation: mi 2009
 - Début du chantier: début 2011
 - Mise en service: début 2013

CFF Immobilier LAUSANNE - SEBEILLON



CFF Immobilier

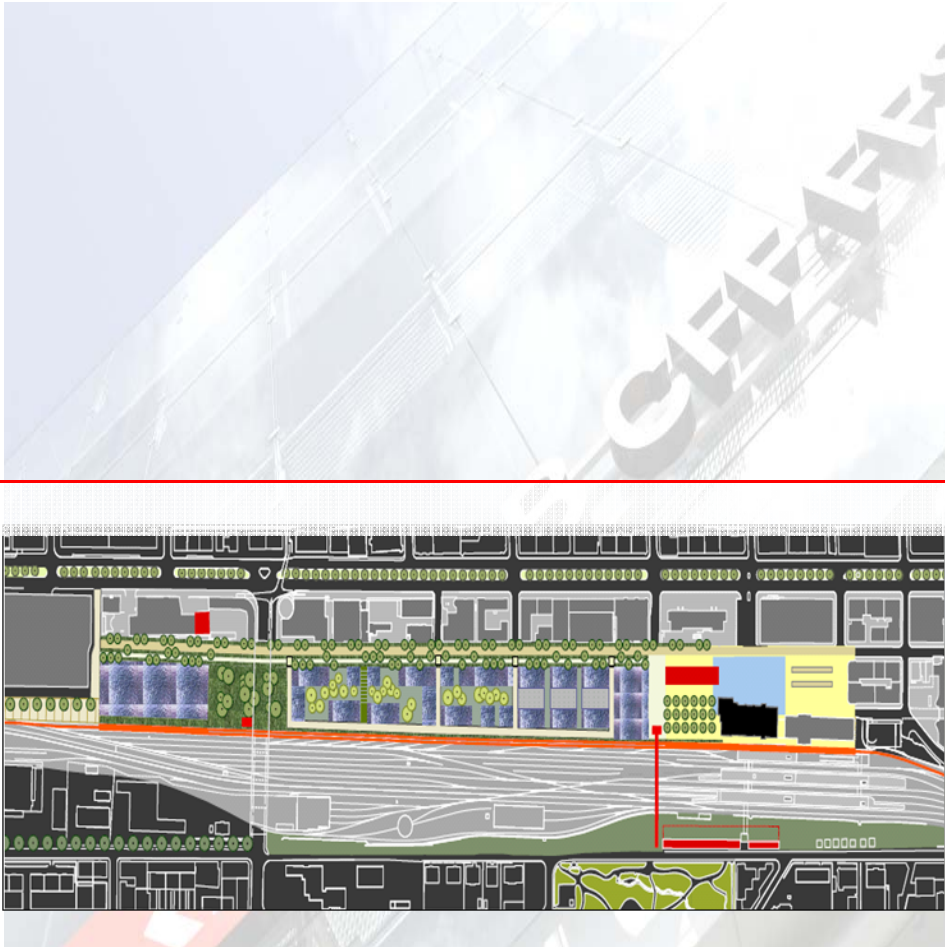
LA CHAUX-DE-FONDS – Plan spécial «Le Corbusier»



- ➔ Sur la friche industrielle de la Gare aux Marchandises de la Chaux-de-Fonds, un concours de projet d'urbanisme lancé en 2006 avec un très fort soutien de la Ville a abouti à l'élaboration d'un Plan spécial dont l'entrée en force est prévue pour la fin 2008.
- ➔ Le programme du Plan spécial prévoit une grande flexibilité d'utilisation préconisant la mixité d'affectation dans un quartier qui doit constituer un nouveau « morceau de ville ».

CFF Immobilier

LA CHAUX-DE-FONDS – Plan spécial «Le Corbusier»



- ➔ Surface du terrain: 49'000 m² pour 82'000 m² de surfaces brutes de plancher
- ➔ Affectations:
 - Mixte, logement-bureaux-activités avec capacité de parcage de 950 places
- ➔ Quartier durable dont le coût de réalisation global est de 200 millions
- ➔ Calendrier:
 - Enquête publique: automne 2007
 - Entrée en force PS: automne 2008
 - Appel d'offres investisseurs: début 2009
 - Réalisation des équipements: dès 2010
 - Démarrage des constructions: dès 2011
 - Durée de l'urbanisation: 10 à 15 ans

Zürich-Altstetten, Letzibachareal.

L'ensemble des terrains situés entre les rails et la Hohlstrasse respectivement la gare Zurich-Altstetten et ateliers CFF constituent une aire de promotion.

Le secteur C est réalisé en premier; il porte sur la construction de deux bâtiments comprenant logements et surfaces de bureau. Des tours pour le logement – elles accueilleront aussi bien des businessapartments, que des logements du segment de prix moyen ou encore des logements à prix avantageux de taille moyenne à petite – assurent une vue qui porte loin au-delà des rails.

Les deux complexes sont reliés, à leur base, par des bâtiments, de faible hauteur et semblables à des halles, où seront localisées des surfaces de service et de vente en détail, destinées au public.

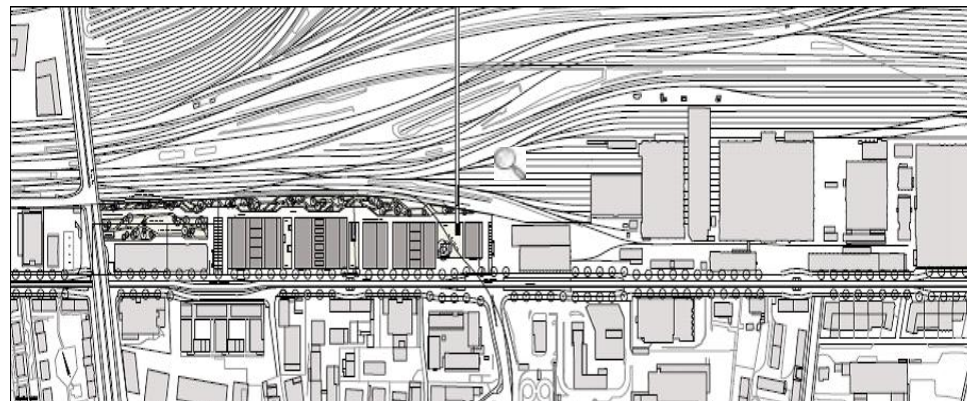
A la Hohlstrasse, à la hauteur de la parcelle, se trouve un arrêt de bus qui dessert le centre-ville. La gare de Altstetten ainsi que le centre commercial Letzipark se trouve à une distance de 5 minutes à pied. L'entrée d'autoroute se trouve également à proximité.



Zürich-Altstetten, Letzibachareal.

- Architectes
 - ARGE Adrian Streich Architekten AG /
 - Loeliger Strub Architektur GmbH, Zürich
- Surface du terrain
 - 11'600 m²
- Surfaces brutes de plancher
 - 23'000 m²
- Affectations
 - logements locatifs(170); 16'600 m² (72% des surfaces utiles)
 - surfaces de vente; 3'800 m² (17% des surfaces utiles)
 - bureaux et services; 2'600 m² (11% des surfaces utiles)
- Calendrier
 - réalisation: 2012 – 2014
 - mise en service: 2014

Pour le secteur D, contigu et d'une surface de 10'200 m², une procédure d'étude est planifiée pour 2014/2015.



CFF Immobilier Contacts



Responsable Portfolio Management

Laurent Staffelbach

Telefon +41 (0)51 220 57 77

Fax +41 (0)51 220 38 99

E-mail laurent.staffelbach@sbb.ch



Responsable Development

Roger Beier

Telefon +41 (0)51 220 39 42

Fax +41 (0)51 220 38 99

E-mail roger.beier@sbb.ch

Courrier postale: Chemins de fer fédéraux CFF, Immobilier, Effingerstrasse 15, 3000 Bern 65