



Des quartiers exemplaires à proximité des grandes gares

Division immobilière des CFF, CFF Immobilier aménage les gares et leurs zones attenantes en centres de prestations attractifs et vivants. En Suisse romande, sept projets de quartiers sont actuellement en cours de développement. Des ensembles mixtes, durables et connectés. Portrait d'entreprise et zoom sur trois projets.





LIPCO SA
1207 Genève
022 737 3-09 33
www.editions-bienvivre.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Magazines spéc. et de loisir
Tirage: 15'500
Parution: annuelle



Page: 332
Surface: 269'581 mm²

Ordre: 1094419
N° de thème: 862.021

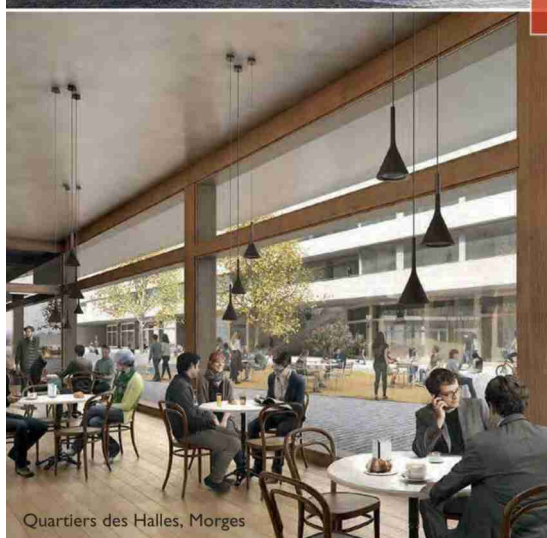
Référence: 67836485
Coupage Page: 2/9

Bien plus que des trains

Connus pour être la plus importante société de transport ferroviaire en Suisse, les CFF sont également l'une des principales entreprises immobilières du pays. En effet, la division CFF Immobilier gère et développe pas moins de 800 gares, 3500 bâtiments et 3600 terrains et les investissements immobiliers prévus ses prochaines années, s'élèvent à 3.1 milliards de francs, dont 1,4 en Suisse romande. Sa mission: valoriser et développer de manière durable le portefeuille immeubles de l'entreprise afin de financer notamment la modernisation de l'infrastructure ferroviaire. En 2017, le bénéfice généré a permis d'assurer un versement annuel à hauteur de 150 millions de francs à la Division Infrastructure.

Trois portefeuilles d'activités

Pour satisfaire sa mission, CFF Immobilier dispose de trois portefeuilles d'activités. Le premier, la « Production ferroviaire », regroupe l'ensemble des bâtiments servant aux CFF dans le cadre de leur propre exploitation. Le second, celui des « Gares » représente les haltes et gares du réseau conçues aujourd'hui comme de véritables centres de services et de mobilité attrayants, à l'image de la Gare de Cornavin à Genève, rendu à ses utilisateurs en 2014 après plus de quatre ans de transformation. Enfin, le portefeuille des « Objets de placement » comprend la construction de nouveaux quartiers dynamiques à proximité des grandes gares. Un dernier portefeuille qui représente aujourd'hui la majorité des investissements immobiliers réalisés par les CFF. Sept projets de quartiers sont actuellement en cours de développement en Suisse romande, ce qui représente un patrimoine locatif de 1050 appartements, 140 000 m² de bureaux et 33 000 m² de commerces.





LIPCO SA
1207 Genève
022 737 3-09 33
www.editions-bienvivre.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Magazines spéc. et de loisir
Tirage: 15'500
Parution: annuelle

OFF IMMOBILIER



Page: 332
Surface: 269'581 mm²

Ordre: 1094419
N° de thème: 862.021

Référence: 67836485
Coupure Page: 3/9



Des quartiers mixtes et vivants

Développer et construire des quartiers où il fera bon vivre, travailler, faire du shopping, se former, se soigner ou encore se divertir, tel est l'objectif de CFF Immobilier. Les affectations, toujours réparties selon le modèle suivant: à savoir des commerces au rez, des bureaux et services aux niveaux intermédiaires et des logements aux niveaux supérieurs, visent à créer des quartiers animés à toute heure de la journée en répondant à la diversité des attentes des utilisateurs. Centres de fitness, cabinets médicaux, cliniques dentaires, écoles, figurent parmi les acteurs que l'on retrouve sur chaque projet. Les entreprises qui décident de s'y installer bénéficient de solutions de haute qualité dans un environnement pleinement intégré en termes de mobilité. Le développement durable est également un thème essentiel pour CFF Immobilier. Dans cette perspective, le choix a été fait pour tous les projets de s'appuyer sur le label DGNB. DGNB, preuve de bonne conduite en matière de construction durable car ce label prend en compte aussi bien les aspects économiques, écologiques que socio-culturels. Le choix de ce label permettra d'offrir aux futurs locataires un niveau élevé de confort, notamment en matière de luminosité, de confort thermique, de qualité de l'air ou encore de confort acoustique.

une rampe du côté Nord des rails. Celle-ci offre un accès simplifié à l'ensemble des voies ferroviaires et permet aux résidents d'accéder directement au centre-ville de Renens. A l'Est de la gare, le bâtiment TRAVIS offre quant à lui 10 000 m² de surface. Il est relié à la gare par un passage inférieur qui traversera les voies du nord au sud et abritera une zone commerciale de 375 m². Les deux bâtiments comprennent au total 187 logements allant de la chambre pour étudiants à l'appartement de 4 pièces.

Un ensemble harmonieux

Devisé à 125 millions de francs, Quai Ouest a été conçu par le groupement Fres architectes / Weber + Brönnimann AG à la suite d'un concours d'architecture. Bâti en deux étapes, le projet a démarré en début 2018 avec le bâtiment AMY qui sortira de terre fin 2020. C'est cette même année que la première pierre du bâtiment TRAVIS sera posée, une fois les travaux ferroviaires achevés avec une inauguration prévue en 2022. Les deux édifices sont à la fois semblables et subtilement différenciés avec notamment des façades béton/verre pour le premier et métal/verre pour le second et leur volume a été pensé pour s'intégrer parfaitement au paysage urbain.

TROIS PROJETS ROMANDS

QUAI OUEST

Entre mobilité et diversité

La porte d'entrée de l'Ouest lausannois

Situé au cœur de la ville de Renens, directement reliés à la gare qui sera entièrement rénovée en 2020, Quai Ouest est à 5 minutes seulement en train du centre de Lausanne. Connecté au réseau des Transports Publics Lausannois, complété par une nouvelle ligne de tram qui reliera Renens au centre de Lausanne et le prolongement du M1, il se trouve à proximité directe des hautes écoles. Composé de deux bâtiments, de part et d'autres de la gare, les constructions abriteront des commerces, des bureaux, des activités de service, des logements, un parking vélos avec une Vélostation, ainsi qu'un P+Rail de 50 places pour les voitures. Un quartier de 19 900 m² qui accueillera à terme près de 400 nouveaux habitants.

Deux bâtiments complémentaires

A l'Ouest de la gare, le bâtiment AMY s'étend sur 9 300 m² de surface totale. Il est directement relié à la future passerelle Rayon Vert, à laquelle on accède par





PARC DU SIMPLON

Vitalité urbaine

Une métamorphose

Autrefois plaine marécageuse, puis gare de triage, le quartier renanais des Entrepôts a pendant longtemps fait figure de friche industrielle. Emblème de la métamorphose fascinante de l'Ouest lausannois, le projet Parc du Simplon donnera une toute autre dimension au lieu en offrant un quartier à la fois connecté, durable et convivial qui accueillera 1100 habitants. Idéalement situé au sud des rails, il sera pleinement connecté avec les quartiers voisins, dont le Quartier Quai Ouest accessible via une passerelle dédiée à la mobilité douce qui permettra de rejoindre en cinq minutes la gare de Renens.

Un quartier diversifié

Composé de 16 bâtiments, le projet fait la part belle aux logements avec 270 appartements dont une majorité de 3,5 et 4,5 pièces. On y trouvera en outre de l'artisanat, des bureaux, des services ainsi que des commerces et zones de restauration. Il accueillera également l'un des sites du Gymnase de Renens, ainsi que le nouveau siège romand des CFF. Un large parking de 330 places en sous-sol permet de libérer le quartier de la circulation. L'investissement pour l'ensemble du quartier se monte à environ 220 millions de francs. Quant au début des travaux, il est prévu pour 2018 avec une mise en service à l'horizon 2020.



Parc du Simplon, Renens



Parc du Simplon, Renens



Parc du Simplon, Renens



LIPCO SA
1207 Genève
022 737 3-09 33
www.editions-bienlivre.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Magazines spéc. et de loisir
Tirage: 15'500
Parution: annuelle

OFF IMMOBILIER



Page: 332
Surface: 269'581 mm²

Ordre: 1094419
N° de thème: 862.021

Référence: 67836485
Coupure Page: 6/9

Une réinterprétation dynamique du quartier populaire

Situés le long des voix CFF, trois bâtiments de bureaux font office d'écran de confort et de sécurité pour le reste du quartier. La priorité a été donnée au bien-être des habitants avec notamment un accent mis sur la qualité des aménagements extérieurs avec des espaces de rencontre, aires de jeux, voie cyclable, jardins et une arborisation foisonnante ainsi qu'une grande allée centrale, point de convergences entre les bâtiments. De quoi permettre une véritable vie de quartier au cœur de la ville. Côté esthétique, le quartier se distingue par deux architectures différentes pour les bâtiments de logements avec notamment des façades en briques pour le périmètre ouest (bureau bâlois HHF) et en béton préfabriqué pour le périmètre est (bureau lausannois Ferrari).



Parc du Simplon, Renens



Parc du Simplon, Renens





LIPCO SA
1207 Genève
022 737 3-09 33
www.editions-bienvivre.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Magazines spéc. et de loisir
Tirage: 15'500
Parution: annuelle



Page: 332
Surface: 269'581 mm²

Ordre: 1094419
N° de thème: 862.021
Référence: 67836485
Coupage Page: 7/9

QUARTIERS DES HALLES

Au cœur de la ville

L'histoire d'un renouveau urbain

Autrefois lieu bouillonnant d'activités, le quartier de la Gare de Morges est situé sur un périmètre partiellement en friche, situé entre la Rue de la Gare, la Rue du Sablon, la Rue Docteur Yersin et le rail. Actuellement en cours de transformation, ce sera bientôt un quartier dense, animé et agréable à vivre pour 1000 habitants, contribuant ainsi à la création d'une nouvelle centralité autour de la gare de Morges et de sa place. Nommée Morges Gare Sud, le Quartier des Halles en est la pièce maîtresse. Ce dernier prendra place sur les anciennes halles CFF en bois, aujourd'hui détruite, le bâtiment de la Société d'Agriculture de Morges et le parking Park + Rail (P + R). Devisés à près de 230 millions de francs, les travaux du Quartier des Halles ont débuté le 6 février 2017 et se termineront fin 2020. Un appel d'offres pour les surfaces commerciales a été lancé début 2018 et les commerces seront sectionnés d'ici juin 2018. Quant à la commercialisation des logements, elle se fera au troisième semestre 2018.

Une opération au bénéfice de la population

Le Quartier des Halles offrira à terme quelques 50 000 m² de surface brut plancher, destinés pour moitié à l'habitation, soit près de 250 logements, adaptés à des profils de locataires variés. On y trouvera également des surfaces administratives et des commerces, avec à terme 600 emplois qui viendront enrichir le tissu économique local. Un lieu de vie et d'activités à la fois convivial et dynamique avec également de nombreux services et équipements publics réalisés par la Ville de Morges à travers un programme d'utilité publique qui comprend une école, des logements protégés, une crèche, des locaux d'accueil parascolaire, un espace polyvalent ainsi qu'une antenne de police. Au total, trois immeubles verront le jour ainsi qu'un grand parking souterrain de 700 places dont environ 300 places dédiée au P + R, le tout articulé autour de larges espaces publics arborisés.

Un projet architectural de haute qualité

Pour opérer cette grande métamorphose urbanistique, les CFF et la Ville de Morges ont lancé en 2013 un concours d'architectes afin de désigner un pool pluridisciplinaire composé d'architectes et d'ingénieurs capable de mener à bien la planification et la conception du projet. Baptisé « Louise », c'est le projet du bureau d'architectes Aeby Perneger & Associés qui a remporté les faveurs du Jury. Les architectes genevois se sont distingués par leur lecture fine de l'identité du lieu en

proposant une architecture élégante s'inscrivant dans le prolongement du tissu morgien actuel et la volonté de produire un espace urbain de qualité.



LIPCO SA
1207 Genève
022 737 3-09 33
www.editions-bienvivre.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Magazines spéc. et de loisir
Tirage: 15'500
Parution: annuelle

OFF IMMOBILIER



Page: 332
Surface: 269'581 mm²

Ordre: 1094419
N° de thème: 862.021

Référence: 67836485
Coupure Page: 8/9



Quartiers des Halles, Morges





LIPCO SA
1207 Genève
022 737 3-09 33
www.editions-bienvivre.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Magazines spéc. et de loisir
Tirage: 15'500
Parution: annuelle

Page: 332
Surface: 269'581 mm²

Ordre: 1094419
N° de thème: 862.021

Référence: 67836485
Coupure Page: 9/9



INTERVIEW

Patrick Aeby
AEBY PERNEGER & ASSOCIÉS
Louise «le projet Lauréat»

Quels ont été vos grands axes de réflexion pour élaborer le projet «Louise»?

Nous avons proposé un projet qui s'inscrit dans la continuité du tissu urbain. L'échelle des îlots existants entre la Grand-Rue et la rue du Sablon a été reprise pour le grand îlot du nouveau quartier, l'îlot Sablon-Centre. Pour les formes bâties, nous sommes partis du gabarit des bâtiments présents sur la rue du Sablon, et l'avons progressivement augmenté en direction des rails avec pour point culminant le bâtiment de la gare, qui reste toutefois bien en dessous des gabarits autorisés par le plan d'urbanisme. Une insertion calme et douce des volumes dans le tissu urbain qui confère une certaine harmonie au projet.

Pouvez-vous nous parler de la morphologie de ce quartier?

Le quartier des Halles est composé de trois édifices. Le premier, Sablon rail, se présente sous la forme de deux bâtiments longitudinaux posés sur un socle commun le long des voies CFF. Les deux autres constructions, en forme de L, forment l'îlot Sablon-Centre organisé autour d'une cour publique. Le bâtiment de la gare, l'une des deux constructions de Sablon Rail, sera l'élément saillant du futur Quartier des Halles. Il introduira un troisième repère pour la ville avec le Château et le temple. Un Triangle virtuel qui inscrira la rue Centrale comme axe majeur connectant la gare au lac Léman.

Vous avez prêté une attention particulière aux espaces publics. Qu'avez-vous proposé?

Le plan d'urbanisme prévoit un mail piétonnier partant de la place de la gare en direction de l'Ouest du quartier. La morphologie des bâtiments que nous proposons assure une continuité douce entre la place de la gare et le mail. L'îlot Sablon-Centre, présente grande perméabilité grâce à deux interruptions et deux passages ouvrant la cour centrale au public tout en conservant un degré de privacité pour les habitants.

