

Regions

## Le nouveau maître du Flon

*Le nouveau propriétaire du quartier lausannois mise sur la continuité et la mixité de l'ancienne friche*

Marco Danesi

Christoph Caviezel, directeur général de Mobimo, observe le métabolisme métissé du Flon depuis le siège du LO Holding Lausanne-Ouchy situé à la place de l'Europe 7. Les passants vont et viennent par saccades. Ils émergent des gares (M1, M2, LEB), envahissent la voie du Chariot, désormais Promenade urbaine, souvenir du passé ferroviaire des lieux, dribblent le carrousel de voitures entre la rue de Genève et le Grand-Pont. Une photo géante du quartier fige contre une paroi le profil actuel de l'îlot entre la colline de Montbenon et le plateau des Terreaux. L'image panoramique explique l'intérêt de Mobimo pour la capitale vaudoise: stable, diversifiée, au cœur de la Suisse romande, selon le portrait brossé par le CEO.

Le quartier du Flon à Lausanne vient de changer de propriétaire. Et d'achever sa métamorphose. Le groupe Mobimo, qui pèse 2 milliards sur le marché de l'immobilier suisse, a repris l'an passé le LO, qui fait corps avec la ville depuis 140 ans.

Avec le Holding, il emporte dans la foulée l'ancienne plateforme industrielle réhabilitée entre 1998 et 2008 aux rythmes hétéroclites de «Flon-Vision» (230 millions de francs investis). Le «Shopping Mall» doublé d'une vie nocturne globalisée s'affiche déjà en hypercentre dans le ventre bas de Lausanne, calqué sur sa trame industrielle en damier.

La société lucernoise, en expansion, hérite ainsi de 5 hectares, de 90 000 mètres carrés de surfaces occupées par 220 locataires ainsi que d'immeubles générant près de 20 millions de revenus bruts en 2008 – le montant a doublé en dix ans – et dont la valeur de marché avoisine 400 millions de francs, dix fois plus qu'au tournant du siècle.

L'homme à la tête de Mobimo depuis 2008 indique sur la photo les développements futurs du quartier. Continuité et «mixité» sont les mots d'ordre. Pas de bouleversements. Le rachat du LO découle d'une certaine communauté d'esprit. «L'immobilier est une affaire de durée et surtout un marché local, cela ne se dirige pas depuis Zurich», philosophe Christoph Caviezel. Mobimo n'a pas fondu sur le quartier pour spéculer, démembrer, jure-t-il.

A l'exception de la conduite financière, LO continuera de gérer les trésors lausannois. En plus du Flon, on dénombre aussi «L'îlot du centre» encore en chantier à la rue Beau-Séjour, troqué avec la Ville de Lausanne contre une tranche du Flon, transformée en complexe administratif communale. Un lotissement à l'avenue de la Gare, où se dresse l'ancien centre de tri de La Poste, fait également partie du portefeuille. La transaction sera scellée d'ici aux fêtes de Pâques.

D'un geste évocateur, Christoph Caviezel indique les pépinières accolées à l'Ecole de jazz et de musique actuelle (EJMA): elles disparaîtront au profit de nouveaux immeubles. Les baraquements des Côtes-de-Montbenon, accoudés à la rue Jean-Jacques Mercier, seront remplacés. Tout autant que l'entrepôt voisin de l'Atelier Volant. Les investissements frôleront les 100 millions.

Une annexe du Lausanne Palace, moins huppé, sera aménagée dans les murs, conservés, de la place de l'Europe 6, à quelques mètres des bureaux du LO. Des logements, plutôt rares dans l'ancienne friche industrielle, verront le jour à la rue de Genève 7 en rénovation. Pour l'heure, seule une vingtaine, des lofts ou des appartements de haut standing, se fauillent dans le montage postmoderne du site. Enfin, une antenne de la Policlinique médicale universitaire (PMU) s'installera ce printemps déjà à la voie du Chariot.

Dans le lit de la rivière, enterrée aujourd'hui, qui relie l'ancêtre tanneur Jean-Jacques Mercier aux nouveaux seigneurs de la plaine minérale, le retour du tram à Lausanne, promis à la rue de Genève, en bordure du quartier, pourrait débrider la topologie du Flon.

Christoph Caviezel caresse les façades sur le panorama laqué. Plutôt tournée sur elle-même par couches d'immeubles angulaires, la plateforme serait appelée à s'ouvrir sur la nouvelle voie ferrée lancée en direction de l'Ouest lausannois, prophétise-t-il. Il faudrait alors repenser la mise en scène des bâtiments sous la masse indifférente de la Tour Bel-Air. La construction d'un gratte-ciel à l'entrée occidentale du quartier, cousin de la Mobimo Tower de Zurich, avait été évoquée. Mais l'idée a fait long feu.

Christoph Caviezel rappelle l'immense avantage d'être l'unique propriétaire d'un quartier entier dans une grande ville. Cas unique en Suisse à sa connaissance. Du coup, Mobimo maîtrise d'un bout à l'autre le sort de la citadelle de concert avec les autorités municipales.

De la propreté à la sécurité en passant par l'animation via Flon Events, une structure créée ad hoc. Les aménagements gagnent en cohérence. La «monoculture», suite de commerces semblables ou d'activités similaires, résultat paradoxal de la présence simultanée de différents propriétaires qui tentent de maximiser leur bien-fonds, ne menace pas le Flon, conclut le Grison de 52 ans.

Plus terre à terre, si la réputation nocturne et d'usine à loisirs du Flon n'est plus à faire, son caractère marchand peine à

s'imposer, analyse Jacques Spengler, président de l'Association des commerçants et acteurs économiques du Flon. Ne cachant pas sa déception, le pharmacien estime que la promotion du quartier n'est pas encore à la hauteur des besoins. La direction de Mobimo, consciente du problème, envisage d'améliorer la signalisation. Et, à plus long terme, de renforcer l'attractivité des lieux avec des initiatives adaptées.

## **L'esprit du passé à l'épreuve de la «grande mutation»**

### **Le Flon nouveau suscite des réactions contrastées**

*M. Da.*

Le Flon, une réussite ou un échec? Les avis sont partagés, parfois contradictoires. La friche industrielle émerge d'un chantier décennal et de 60 ans de débats (lire ci-contre). Il faut laisser le temps aux usagers de se l'approprier, suggère Luca Merlini, architecte du projet «Pons-Ville» avec Bernard Tschumi, lauréat en 1989 d'un concours organisé par la Ville de Lausanne destiné à transformer la plateforme sans finalement voir le jour. Le complexe administratif communal Flon-Ville en perpétue cependant le souvenir suspendu à la passerelle qui assure la liaison avec Chauderon.

Malgré la prudence de mise, Luca Merlini souligne d'emblée le pari gagné de la mixité. Mixité des locataires; on y trouve des écoles, des commerces, des bureaux, des salles de cinéma, des bars, des boîtes de nuit, des ateliers, des logements, quoique trop rares. Et mixité architecturale. De ce point de vue, remarque-t-il, le quartier est devenu un terrain expérimental pour designers et architectes au risque du morcellement hétéroclite, compensé cependant par la qualité des espaces publics. Rues et places sont en effet susceptibles d'accueillir les usages les plus divers.

«Exemplaire», applaudit Vincent Mangeat, auteur en compagnie de Mario Botta d'un projet voulu par le LO, concurrent de Pons-Ville. «Le nouveau Flon, précise-t-il, n'a pas congédié l'ancien.» Le plan en damier, une puissante matrice, «a su faire pousser un morceau inédit de ville sur lui-même», synthétise l'homme de la Tour de glace dressée à l'Exposition universelle de Séville en 1992.

En porte à faux, Francesco Della Casa, y observe plutôt une déambulation inerte au milieu d'une architecture «affligeante», à l'exception du parking du Centre. Le commissaire de Lausanne Jardins déplore ce «Mall» à ciel ouvert dont il souligne surtout l'intérêt économique. Même si, admet-il, la concentration d'enseignes au cœur de la ville pourrait freiner les va-et-vient incessants vers la périphérie. Finalement, le quartier ne serait viable qu'à ses marges, vers les hangars usés des Côtes-de-Montbenon. Là où flotte encore «l'esprit du Flon» forgé dans les années 1990.

Profitant de l'impasse dans laquelle se morfondait le site, un rien délabré, avant l'adoption du plan partiel d'affectation définitif (PPA) en 1999, une vie alternative, avec la bénédiction du propriétaire, avait colonisé le quadrillage à l'américaine hérité de l'époque industrielle. Les rescapés de cette période – le Flon s'imaginait en «Soho lausannois» – regrettent presque la «grande mutation» qui a emporté le bourdonnement, le désordre, la créativité d'antan, explosant de jour comme de nuit. Bien sûr, reconnaît Luca Merlini, la gentrification, l'embourgeoisement, a chassé cette vitalité spontanée. Mais, ajoute-t-il, la ville et ses centres névralgiques sont «en éternel déplacement».

Il n'empêche, à entendre Urs Zuppinger, de l'Association pour un aménagement harmonieux du Flon (APAHF), l'œuvre de valorisation patrimoniale a abouti «à la banalisation, voire à la normalisation du Flon». L'une et l'autre incarnées par des hausses de loyer et la venue de marques renommées. En revanche, note l'urbaniste, «Flon-Vision», le plan de réhabilitation conduit par Paul Rambert, directeur du LO à partir de 1998, a su respecter la charpente industrielle des lieux qui, au fil des ans, a échappé plus d'une fois à des projets l'attaquant radicalement. Du coup, sans effacer son histoire, le quartier a réintégré le corps de la ville, juge Urs Zuppinger.

### **Un livre pour la fin d'une époque**

*M. Da.*

Au moment de passer la main à Mobimo, les anciens du LO ont voulu imprimer dans un ouvrage collectif la mémoire des 140 ans d'activité de la Compagnie du chemin de fer Lausanne-Ouchy, fondée par Jean-Jacques Mercier en 1874. Compagnie qui est à l'origine du Flon et de la légendaire ficelle aujourd'hui remplacée par le M2.

Avec les textes des protagonistes, des événements, des images d'archives et des parcours photographiques subjectifs, l'ouvrage retrace le passé industriel de la plateforme, ainsi que la quête désespérante d'un avenir – les vains projets successifs de réhabilitation provoquant des disputes homériques tout comme des conflits récurrents avec la Ville.

Une grande partie du livre est ensuite consacrée à l'essor salvateur de «Flon-Vision», la grande mutation de la friche qui s'achève maintenant, et aux projets phares réalisés dans le quartier. Sans oublier la palette d'activités qui habitent de nos jours le site.