25 ANS DE MOBIMO

L'histoire de Mobimo : comment une idée audacieuse a donné naissance à l'une des principales sociétés immobilières suisses.

MOBIMO

ZURICH-OUEST
AVEC LA MOBIMO TOWER,
2011

AVANT-PROPOS

Mobimo fête ses 25 ans. Ce qui était au départ une vision des deux fondateurs et principaux initiateurs, Alfred « Fredy » Meili et Karl Reichmuth, est devenue l'une des sociétés immobilières les plus importantes de Suisse.

Je pense que l'on peut affirmer à juste titre et avec fierté que Mobimo a accompli de nombreuses choses au cours des 25 dernières années. Les conditions-cadres solides qui règnent dans notre pays et les particularités des biens « immobiliers » en tant que tels sont certes des garants du succès de toute une branche. Mais nous avons su ajuster finement les voiles pour une croissance constante et un succès durable.

Dès le début, l'aspiration de Mobimo était de se distinguer par la qualité de ses développements et de son propre portefeuille, ainsi que par un sens particulièrement marqué de l'esthétique et une architecture qualitative. Le nom Mobimo, qui vient de la contraction de « mobile » et « immobilier », se veut aussi toujours être une promesse de qualité.

Bien évidemment, notre portefeuille, ainsi que les projets de propriétés par étage, ont fortement évolué au cours du dernier quart de siècle. Des immeubles ont été achetés, d'autres ont été revendus. On jette un regard rétrospectif très différent sur des biens que l'on trouvait beaux et avant-gardistes il y a 20 ans. Un bâtiment doit toujours être considéré à travers le prisme de son époque et c'est ce que nous nous avons souhaité faire avec cette publication.

Ce magazine, publié à l'occasion du 25e anniversaire, est un état des lieux. Il a pour but de retracer les 25 premières années de Mobimo, avec une sélection d'histoires, d'anecdotes, de bâtiments et surtout avec les personnes qui ont marqué la société.

Mobimo porte une responsabilité. Avec nos bâtiments et nos quartiers, nous façonnons le visage des lieux et des villes. La Mobimo Tower, par exemple, du haut de ses 81 mètres, est un phare à Zurich-Ouest. Aeschbachquartier à Aarau, quant à lui, est le témoin d'une histoire industrielle impressionnante, mais qui avait depuis perdu de sa superbe. C'est Mobimo qui, grâce à ses compétences en matière de développement, a redonné un nouveau souffle au site.

« CE SONT LES GENS QUI REMPLISSENT LES ESPACES DE VIE »

Le Président du Conseil d'administration Peter Schaub (à gauche) et le CEO Daniel Ducrey.

Le siège de Mobimo se trouve à Lucerne, mais, depuis la fusion avec LO Holding en 2009, nous sommes également implantés en Suisse romande. Mobimo a réussi à transformer le « diamant brut » qu'était alors le Quartier du Flon à Lausanne en un lieu d'affaires, de shopping et de loisirs dynamique ; un véritable joyau, tant pour son propre portefeuille que pour la vie urbaine de Lausanne.

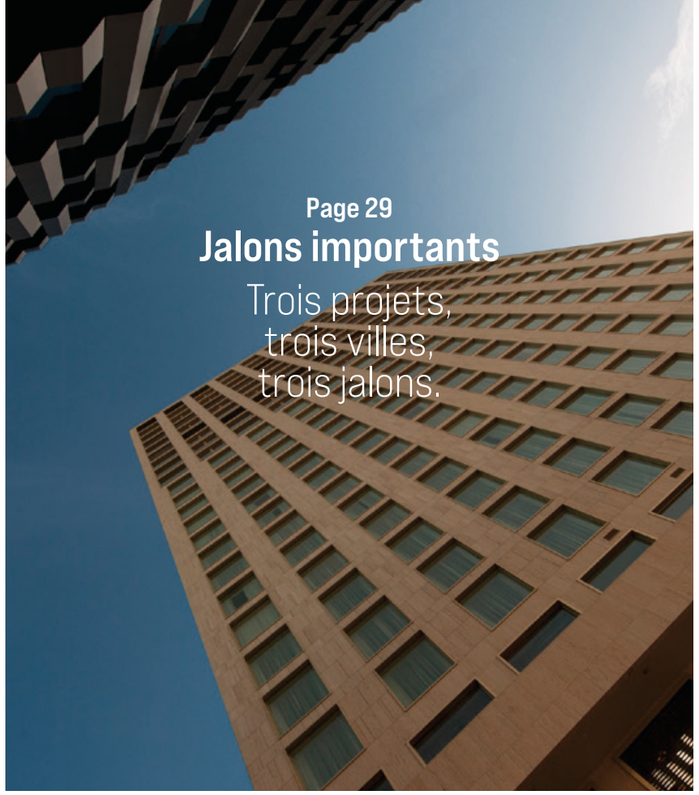
Et c'est là l'essentiel de notre responsabilité. Nous créons des espaces et nous le faisons avec passion, mais ce sont les gens qui leur donnent vie. Ils en font des lieux d'habitation, de travail, de loisirs et de vie. C'est la raison pour laquelle l'humain et ses besoins resteront au cœur de notre travail pendant les 25 prochaines années.

Au nom du Conseil d'administration, je tiens à remercier toutes celles et tous ceux qui ont contribué à la création de Mobimo, ont collaboré avec elle et ont accompagné ses 25 ans de succès. Je tiens à vous remercier encore pour la confiance indéfectible qui nous est témoignée.

Schaub

PETER SCHAUB, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

TABLE DES MATIÈRES

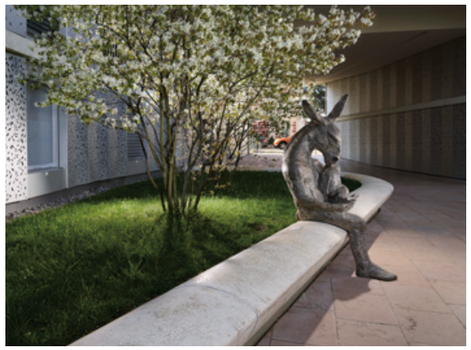


Page 29
Jalons importants
Trois projets, trois villes, trois jalons.

Page 15
Des hauts et des bas
Un aperçu – incomplet – de moments forts chez Mobimo.

Page 81
Durable
Ce qu'un prétendu revêtement de gélatine et des maisons sans cheminée ont en commun ?

Page 9
Presque une famille
Une amitié, une idée ambitieuse et l'obstination de la Suisse centrale : les débuts de Mobimo.



Page 65
L'Art dans l'architecture
Qu'est-ce que le beau ? Voilà une question qui soulève de nombreux débats.

Page 88
En bref
Des faits, des faits, des faits ! Pour les plus pressés : Mobimo en un coup d'œil.

Page 92
Perspectives
Les 25 prochaines années : un regard sur l'avenir.

UNANIMITÉ : L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MOBIMO, 2009

« UN NOM DEVIENT UNE NOTION »,
À PROPOS DE MOBIMO, 2001

PRESQUE UNE FAMILLE

Une amitié, une idée ambitieuse et l'obstination de la Suisse centrale : comment l'histoire de Mobimo a débuté.

Quiconque veut comprendre Mobimo doit comprendre Alfred Meili, ou du moins essayer de le faire. Evidemment, la société immobilière n'est plus la même que celle cofondée par le Lucernois il y a plus de deux décennies, elle a évolué. Mais dans son ADN, l'homme qui, pendant ses études, a vendu des skis et a acheté son premier bien-fonds avec les bénéfices est toujours présent.

Elles sont soigneusement écrites sur une feuille A4, les anecdotes qu'Alfred « Fredy » Meili veut conter au sujet des premières années de Mobimo. Comment il a affirmé, avant l'entrée en Bourse, ne pas parler anglais pour énerver les banquiers d'UBS qui avaient truffé leur présentation d'anglicismes. Ou comment il a convaincu la Ville de Zurich, avec insistance, de le laisser apposer le logo de la société sur la tour Mobimo. « Juste pour deux ans », avait-il dit, « pour accompagner l'entrée en Bourse ». Le nom y est toujours.

« Faire le bien, gagner de l'argent, avoir du plaisir », tel est le crédo d'Alfred Meili. Et d'ajouter ensuite : « Mon histoire montre que l'ascension sociale est possible pour toutes les classes sociales ».

Il faut simplement connaître le marché. Et avoir des idées.

Ce dont Fredy Meili ne manque pas : il est infatigable, travaille sept jours sur sept. Ses éclairs de génie créatifs ne lui laissent aucun répit, aux autres non plus. « Le week-end, quand le Grasshopper Club jouait à domicile, on pouvait faire le calcul : fin du match plus temps de trajet jusqu'à Zollikon – et déjà arrivaient les premiers e-mails, même le samedi soir ou le dimanche après-midi », se souvient l'ancien CEO de Mobimo, Paul Schnetzer, aujourd'hui décédé. « Il était le moteur de la société ».

Ce fils d'un Lucernois, devenu propriétaire d'un salon de coiffure à la force du poignet, a découvert que le destin se jouait de tout le monde alors qu'il savait à peine marcher. En 1948, Fredy a seulement un an quand ses parents se séparent. Sa mère prend un emploi de gérante de restaurant dans un hôtel et elle doit confier son fils à des parents éloignés en Suisse romande. Lorsqu'elle le ramène finalement à la maison, tous deux emménagent dans un petit appartement du quartier de Säntihof à Lucerne, qui devient au fil du temps trop exigu pour la mère et le fils, tant sur le plan spatial qu'émotionnel. « Je suis persuadé », écrit Alfred Meili dans sa biographie, que cette promiscuité a été à l'origine d'une future « ambition d'investir dans l'immobilier ».

Fredy réalise rapidement qu'il peut « avoir une meilleure vie en gagnant de l'argent ». Son père le laisse exploiter un vieux distributeur de cigarettes, ce qui lui permet de gagner son propre argent de poche. A 15 ans, Alfred Meili commence à acheter des vélos d'occasion à un magasin local et les revend grâce à des petites annonces. A 18 ans, le jeune étudiant ouvre un magasin dans lequel il vend des fins de série de grandes marques de skis. Il baptise sa société « Skicount ». Elle marche bien, même très bien. Certains samedis, de longues files se forment devant le local de vente.

Alfred Meili à neuf ans, en 1956 (en haut). Sa mère Rosemarie dans le magasin discount de skis à Lucerne, en 1971.

Avec les bénéfices de la vente de skis, Alfred Meili achète son premier bien immobilier. Il repeint lui-même en rouge les bancs en bois de la cage d'escalier de l'immeuble de quatre appartements à Kriens et son ami d'école Kurt Bättig, futur administrateur de Mobimo, l'aide à poser des carreaux sur un revêtement en soies de porc chinois.

Fredy Meili étudie l'économie à Saint-Gall, le droit à Zurich, obtient son doctorat et mène avec succès sa carrière d'avocat d'affaires. Mais à 50 ans, il veut changer de cap. « Je suis parti de l'illusion que le métier d'agent immobilier était bien plus facile que celui d'avocat et qu'il fallait donc moins travailler », a-t-il dit un jour. En effet, même pendant ses années passées à faire du droit, sa passion pour l'immobilier ne le quitte jamais. Il consulte dans le journal les endroits où des constructions sont en cours. Pendant son temps libre, il va de chantier en chantier, pose des questions. Il apprend en écoutant.

Puis, en octobre 1997, alors que la crise immobilière touche lentement à sa fin et que les prix sont encore bas, Alfred Meili fonde, avec le banquier privé lucernois Karl Reichmuth, Mobimo, dont le nom signifie « biens immobiliers mobiles ».

Karl Reichmuth, fils d'un maître fromager du canton de Schwyz, a lancé sa banque privée un an auparavant. « Il me semblait que certains portefeuilles de notre grande clientèle ne comprenaient pas assez de placements immobiliers », dit-il. Cela doit changer.

Les fondateurs de Mobimo: Alfred Meili (à gauche) et Karl Reichmuth.

« FAIRE LE BIEN, GAGNER DE L'ARGENT, SE RÉJOUIR »

Alfred Meili et Karl Reichmuth se connaissent déjà à titre professionnel, tous deux ont participé au développement du détaillant Pick Pay. Ils s'apprécient mutuellement. « J'ai dit à Fredy : tu es certes un bon avocat, mais encore meilleur acquéreur immobilier. Il avait vraiment un don particulier pour repérer le potentiel d'un immeuble », explique le banquier. L'un sans l'autre, ils n'auraient pas réussi à créer Mobimo : « Oui, certes nous formions une communauté d'intérêts, mais nous étions avant tout amis ».

Pour Karl Reichmuth, il ne fait aucun doute que l'entreprise doit être une société anonyme, un fonds immobilier n'est pas envisageable pour lui. Les placements des investisseurs doivent rester liquides et c'est pour cela qu'il veut rapidement faire entrer Mobimo en Bourse. Ce qu'il a réussi à faire, dit-il, avec l'« obstination de la Suisse centrale ». Mobimo franchit le pas, avec un capital-actions de CHF 36 millions, provenant de la clientèle de Reichmuth. La stratégie consiste à acquérir 70 % d'immeubles de placement qui apportent des rendements sûrs, 30 % de projets de développement dans les propriétés résidentielles, où il y a vraiment de l'argent à gagner.

Créer Mobimo était « courageux », explique Georg Horka, l'un des premiers collaborateurs de la jeune société. « A cette époque, presque personne ne voulait investir dans l'immobilier. Dans le quartier de Seefeld, à Zurich, des maisons bien situées étaient en vente à un prix auquel on n'obtient aujourd'hui même pas la moitié d'un appartement. Et personne n'osait les acheter ».

Courageuses aussi sont certaines autres orientations de la nouvelle société, qui sera intégrée dans la Mobimo Holding en 1999. Alors que la plupart de ses concurrentes hésitent encore, elle mise sur le chauffage par sondes géothermiques, le standard Minergie et des solutions pour façades économes en énergie. L'art dans l'architecture est dès le début un élément important, tout comme l'architecture elle-même, évidemment. Des concours doivent garantir la qualité des projets ; la volonté est de construire de manière esthétique. Ou, comme le dit Alfred Meili, « de ne pas continuer à défigurer le paysage avec d'affreux millefeuilles ».

Et c'est précisément le premier point du crédo du fondateur : faire le bien. Pour cela, il faut avoir du succès. « Grâce aux bénéfices, nous pouvons aussi agir de manière sociale et attentionnée, que ce soit avec nos Collaboratrices et Collaborateurs, nos locataires ou auprès de tiers. On ne peut pas agir de manière capitaliste de de 8 à 17 heures et ne penser au social qu'en soirée », déclare-t-il.

Les premiers temps sont effrénés ; à la façon des start-up, on se risque à faire les choses différemment. Les voies décisionnelles sont courtes, les tâches diverses. Au beau milieu de tout cela, il y a Alfred Meili, à la fois Président du Conseil d'administration, CEO, Actionnaire. « Il lui arrivait d'entrer dans le bureau et de nous dire qu'il venait d'acheter deux parcelles », raconte Georg Horka. « Meili sait négocier comme le diable », déclare le journaliste Karl Lüond. « Si on lui ferme la porte, il revient par la fenêtre ou, si nécessaire, par la cheminée ». Une fois par mois, le Conseil d'administration se réunit au grand complet et discute d'idées et de projets. Les débats sont parfois houleux. C'était « tout sauf une assemblée de béni-oui-oui », raconte Urs Ledermann, élu au Conseil d'administration en 2001. Alfred Meili et Karl Reichmuth pouvaient « magnifiquement se disputer et de ces frictions résultait de l'énergie ».

« NOUS ÉTIONS UNE COMMUNAUTÉ D'INTÉRÊTS. MAIS AVANT TOUT, NOUS ÉTIONS AMIS. »

La fin de l'ère des fondateurs : le départ de Karl Reichmuth lors de l'Assemblée générale de Mobimo en 2009. Sur le podium (de gauche à droite) : les membres du Conseil d'administration Wilhelm Hansen, Brian Fischer, Peter Schaub, Paul Schnetzer, Karl Reichmuth, Georges Theiler, le CFO Manuel Iten, le Président du Conseil d'administration Urs Ledermann et le CEO Christoph Caviezel.

Mobimo grandit et passe de 3 à 20, puis à 40 Collaboratrices et Collaborateurs. Elle se fait d'abord un nom dans les cercles immobiliers, avant de se faire connaître auprès du public avec l'achat de l'ancienne tour Sulzer sur la Escher-Wyss-Platz. « Un nom devient une notion », écrit la « Handelszeitung » en mars 2001.

Jeudi 23 juin 2005, c'est enfin le jour que le fondateur de Mobimo Karl Reichmuth avait à l'esprit depuis le début : l'entrée en Bourse. Elle se déroule de manière prometteuse. L'émission est six fois supérieure à l'offre. Le premier jour de négoce, l'action clôture à CHF 187.50, soit 9 % au-dessus du prix d'émission. « Pour la nouvelle société cotée en bourse, Mobimo, ce sont surtout les gros rendements directs qui font sortir de leur tanière les investisseurs conservateurs. Certains vendent même les actions immobilières qu'ils détenaient jusqu'alors pour entrer pleinement dans le capital de Mobimo », analyse « Cash ». L'heure est à la fête : trois semaines plus tard se tient la cérémonie officielle avec 100 convives. « Tenue correcte exigée », selon l'invitation.

Le portefeuille d'immeubles s'élargit. Fin 2006, il vaut déjà plus d'un milliard. Les bâtiments portent des noms tels que « Frohe Aussicht », « WestArt », « Novavida », « Hexagon ». Mais Mobimo ne cesse de répéter qu'elle veut s'améliorer, pas s'agrandir.

La société est bien positionnée, enregistre des bénéfices impressionnants ; la stratégie est en place. Et alors que les mois passent, Alfred Meili constate : « La société n'avait plus besoin de moi ». Le 8 mai 2008, celui qui écrit dans son autobiographie « rien n'est plus solide que le sol », abandonne son mandat de Président du Conseil d'administration de Mobimo Holding et est élu Président d'honneur.

Un an plus tard, l'ère des fondateurs touche définitivement à sa fin : Karl Reichmuth quitte le Conseil d'administration de Mobimo. Aujourd'hui, quand on lui demande ce que cela fait pour deux amis que la « No name de Lucerne », comme elle a été qualifiée une fois dans un article, soit devenue la quatrième entreprise immobilière de Suisse, il répond par un proverbe chinois : « Quand les racines sont bien ancrées, le chemin peut croître ». Et pour conclure, il confie : « Je pense que le secret de la réussite de Mobimo réside dans le fait qu'elle est gérée comme une entreprise familiale ». Une véritable parenté choisie.

« LES CONSTRUCTEURS DE TOURS », À PROPOS DE MOBIMO, 2010

Des protestations, une poignée de main et une énorme détonation. Un aperçu – très incomplet– de moments forts chez Mobimo.

DES HAUTS ET DES BAS

Mars 2013 : le Sprecherhof d'Aarau est dynamité.

BOUM !

« Si ça tourne mal, je serai considéré comme l'idiot de la nation », déclare l'artificier Walter Weber début 2013. En effet, le premier dynamitage d'une tour en Suisse fait sensation. A Aarau, des milliers de curieux sont présents quand le bâtiment Sprecherhof s'effondre du haut de ses 45 mètres. L'action, réalisée pour le compte de Mobimo, a nécessité 75 kg d'explosifs, 1 500 détonateurs et trois mois de préparation minutieuse – et en cinq secondes, tout est terminé. Il ne reste qu'un énorme tas de décombres à évacuer avant que le développement du Aeschbachquartier puisse se poursuivre.
Dix ans plus tard, l'artificier déclare, à propos du dynamitage : « Dans la branche, on en parle encore aujourd'hui ».

L'artificier Walter Weber lors de la conférence de presse avant le dynamitage.

« NOUS ÊTRE SOCIÉTÉ TRÈS SÉRIEUSE »

Le 23 juin 2005, nous y sommes : les premières actions Mobimo sont négociées à la Bourse. Avant cette entrée en Bourse, un roadshow mène le Président du Conseil d'administration Alfred Meili et le CEO Paul Schnetzer devant des gestionnaires de fortune à Francfort, Zurich, Lucerne, Lausanne et Genève. « Cela m'a enchanté », se souvient Alfred Meili, « seul Paul Schnetzer était stressé ». En effet, son français était très modeste et il aurait, lors de la présentation en Suisse romande, baragouiné: « Oui, oui, nous être société très sérieuse ». Mais cela n'a toutefois pas empêché le succès : au lieu des CHF 100 millions attendus, les promesses de souscription ont dépassé les CHF 600 millions.

Juin 2005 : l'Administrateur Hermann Gerber (à gauche) et le Président du Conseil d'administration Alfred Meili lors de la conférence de presse pour l'entrée en Bourse de Mobimo.

Avril 2010 : travaux de construction de la Mobimo Tower.

40 MÈTRES, CE N'EST PAS ASSEZ

« La tour se dresse. Elle est déjà un emblème », déclare le critique d'architecture Benedikt Loderer le 11 août 2011 dans le « Tages-Anzeiger ». C'est le jour de l'inauguration de la Mobimo Tower, haute de 81 mètres, à Zurich-Ouest. Elle a déjà échappé à une initiative des Démocrates Suisses, désireux de limiter la hauteur des tours de Zurich à 40 mètres au maximum et d'enrayer ainsi « le boom des gratte-ciels ». Roger Diener, architecte de la Mobimo Tower, déclare en avril 2009 ne pas comprendre cette position : « Les buildings hauts qualitatifs sont enrichissants ».

EXTÉRIEUR ROUGE

Il s'en est fallu de peu qu'elle ne devienne bleue, la façade du siège de Mobimo à Küsnacht ZH. « Nous l'en avons dissuadé », se souvient Vinzenz Manser. En 2005, les locaux de Zollikon étaient désormais devenus trop exigus pour la société en croissance et le chef de projet d'alors, Vinzenz Manser, planifie la nouvelle construction avec son chef Alfred Meili. Et ce dernier aime la couleur. Le bleu ayant été abandonné (« Il se décolore avec le temps », selon le chef de projet), il y a désormais un nouveau favori, qu'Alfred Meili parvient à imposer par la ruse. Lors de la séance décisive consacrée aux couleurs, Fredy Meili a réussi à convaincre le cofondateur de Mobimo, Karl Reichmuth, à opter pour une teinte rouge. Ce qui lui permit dès lors de plaisanter : « Vous voyez, Karl Reichmuth n'est conservateur qu'à Lucerne. En dehors, c'est un Rouge ».

Septembre 2006 : le siège de Mobimo à Küsnacht ZH est prêt pour l'emménagement.

LÀ OÙ IL N'Y PAS DE FUMÉE

Voyez-vous une cigarette ? Non ? C'est que votre vue est bonne. La Tour Mobimo sur l'Escher-Wyss-Platz de Zurich fait figure de pionnière à bien des égards, concernant Minergie ou l'inscription du nom sur la façade par exemple. Mais c'est aussi la première tour non-fumeur de Suisse. En 2001 déjà, neuf ans avant l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur la protection contre le tabagisme passif, le bâtiment et ses 600 postes de travail avaient été déclarés « zone non-fumeurs ». Mobimo est à l'initiative de la mesure, la locataire Bluewin la soutient. Cela a aussi permis de réduire les coûts d'exploitation : puisqu'il n'est pas nécessaire d'évacuer la fumée de cigarette, un système de ventilation plus petit et consommant moins d'électricité peut être installé.

Juin 2001 : inauguration officielle de la Tour Mobimo.

Juin 2018 : « Mobimo » a le vent en poupe.

Mai 2014 : la spécialiste de la vitesse Fränzi Aufdenblatten et le skipper Christian Wahl lors du baptême du « Mobimo »

ENSORCELÉ

En mai 2014, la championne de ski Fränzi Aufdenblatten baptise le « Mobimo », catamaran du skipper Christian Wahl. C'est l'occasion de vider plus d'une bouteille de Champagne. « Une pour chaque coque et quelques gorgées pour le lac, c'est la tradition », explique Christian Wahl. La rapidité de la marraine sur les skis porte manifestement chance – ou vient tout simplement conforter les compétences existantes : Avec le « Mobimo », celui que l'on surnomme « le sorcier du lac Léman », remporte en 2018 le Bol d'Or, la plus prestigieuse des régates du monde en bassin fermé.

SE MOUILLER

S'engager à fond pour le quartier : en 2017, Marc Pointet, alors Directeur de Mobimo pour la Suisse romande, va jusqu'à se jeter à l'eau pour faire la promotion de la nouvelle esplanade installée au cœur du Quartier du Flon à Lausanne. « Nous voulons être 'the place to be' », dit-il. Auparavant, la fontaine, conçue par l'artiste Vincent Kohler, avait suscité autant d'enthousiasme que de critiques. Le journal « 24 heures » relate qu'un critique d'architecture l'a qualifiée de « sommet du mauvais goût », dont « le minuscule jet d'eau » frise « l'obscénité ». Marc Pointet rétorque placidement : « Nous ne voulions pas d'une œuvre d'art que l'on ne remarque pas ». Un amplificateur fait également partie de la sculpture en bronze ; cette dernière symbolise l'importance que la musique a toujours eue dans le quartier.

Octobre 2017 : Marc Pointet dans la fontaine de la nouvelle esplanade du Flon.

2014 : le site Labitzke occupé à Zurich-Altstetten.

LA FORTERESSE COLORÉE

En 2013, lorsque Mobimo présente les plans de la construction du site Labitzke à la Volkshaus de Zurich, des occupants perturbent la conférence de presse, en manifestant leur opposition avec des sacs en papier sur la tête. « Ce serait dommage qu'ils retardent nos travaux », réplique Peter Grossenbacher, membre de la Direction générale de Mobimo, se doutant bien à quel point les prochains mois seront difficiles. Pendant près de trois ans, l'important site Labitzke de 10 000 mètres carrés à Altstetten, comprenant le « Autonomen Beauty Salon », fait partie des lieux d'occupation les plus emblématiques de Zurich. Lors de l'évacuation en août 2014, la police fait descendre un groupe d'activistes de la tour Labitzke un par un. « La forteresse colorée est tombée », écrit la « NZZ ».

UN RÔLE IMPORTANT

Il arrive parfois que des bâtiments jouent plus qu'un second rôle dans des films. Un exemple ? Le motel dans « Psychose », la maison des McAllister dans « Maman, j'ai raté l'avion » ou « Tara » dans « Autant en emporte le vent ». Il est donc logique que Mobimo soutienne le Zurich Film Festival. Le parrainage a commencé en 2013 et dure encore à ce jour. Mais en dépit de tout ce glamour, il y a parfois des moments qui sortent du lot. Les highlights des temps forts, pour ainsi dire. En 2017, par exemple, lorsque l'as du tennis Roger Federer est invité à la soirée d'ouverture animée par Mobimo et que toutes les autres célébrités se transforment elles-mêmes en fans sur le tapis rouge. Le film « Borg/McEnroe » du réalisateur danois Janus Metz est projeté – l'invité n'est pas là par hasard. « Autrefois, le tennis était comme le rock'n'roll. J'aurais bien aimé être de cette génération », confie Federer.

Septembre 2017 : Roger Federer lors de la soirée d'ouverture Mobimo du Zurich Film Festival.

POIGNÉE DE MAIN

« Il a fait le tour complet du quartier, sans dire un mot. De retour sur la place de l'Europe, il m'a serré la main en disant: < On va le faire > ». C'est ainsi que Paul Rambert se souvient de la décision de l'ancien Président de Mobimo, Urs Ledermann, de procéder à la fusion entre Mobimo et LO Holding Lausanne-Ouchy. Fin 2009, les deux sociétés ne forment plus qu'une. Pour Mobimo, c'est l'étape tant attendue vers la Suisse romande ; la part romande du portefeuille passe d'un coup de 1 à 28 %. Paul Rambert a joué un rôle déterminant dans le développement du projet de quartier urbain du Flon à Lausanne et siègera au Conseil d'administration de Mobimo jusqu'en 2015. Lausanne-Ouchy S.A. avait planifié et réalisé le développement du nouveau Quartier du Flon sur un ancien site industriel, menacé d'abandon, au coeur de la ville.

Novembre 2009 : Paul Rambert est Directeur de LO Holding lors de sa fusion avec Mobimo.

LA MIROITERIE
DANS LE QUARTIER
DU FLON, 2008

JALONS IMPORTANTS

Quel meilleur moyen de décrire l'histoire de Mobimo que par son travail ? Trois projets, trois villes, trois jalons.

Go West!

Quiconque bâtit une tour doit aussi savoir se remettre en question. En particulier à Zurich-Ouest, où l'urbanité peut être très turbulente.

Partout, on construit, tour après tour, après tour », c'est ainsi que chante le musicien Dodo ses adieux à Zurich-Ouest en 2018, sur un fond de rythmes reggae mélodiques. « Et j'aimerais bien rester encore un peu, mais plus aucune pierre ne demeure en place ». Il déplore avec nostalgie la transformation de l'ancien quartier industriel qui change et le prive désormais de maison. « Et peut-être qu'un jour, je ne te reconnaîtrai plus ».

Les avis sont partagés sur Zurich-Ouest ; dans ce territoire entre Gleisfeld et Limmat long de 2 000 mètres et large de 700 mètres, la question divise. Tandis que la « Frankfurter Allgemeine Zeitung » fait observer avec enthousiasme qu'ici, « le paisible bastion des banques montre soudain un visage passionnant de grande ville », la « NZZ » estime que le quartier est « extrêmement sage et mort ». En réalité, aucun autre quartier de Zurich n'est aussi controversé, si difficile à comprendre, si ambivalent.

Mais son histoire montre aussi qu'à Zurich-Ouest, Renaissance n'est pas que le nom d'un hôtel. Il paraît donc logique, presque fatidique, que l'un des projets les plus ambitieux de Mobimo ait vu le jour dans cette partie de la ville située sur les rives de la Limmat – et qu'il symbolise pour la société immobilière, sinon une renaissance, du moins le tournant d'une époque.

« La vue enthousiasme tous les fans de Märklin », déclare Stefan Buchs en regardant par une fenêtre panoramique du 15e étage. En dessous, il y a la voie ferrée, des trains circulent, minuscules, comme dans une maquette. Monsieur Buchs, originaire du Bade-Wurtemberg, est le joyeux Directeur de l'hôtel 5 étoiles Renaissance Zurich-Tower et a vécu à Dubaï, Londres, Prague. Non, toutes les clientes et qui séjournent dans l'une des 300 chambres ne comprennent pas immédiatement le charme de Zurich-Ouest, dit-il. « Cela n'a pas grand-chose à voir avec la Suisse des livres d'images ». Personnellement, il aime le fait que ce soit « vraiment la ville ici ».

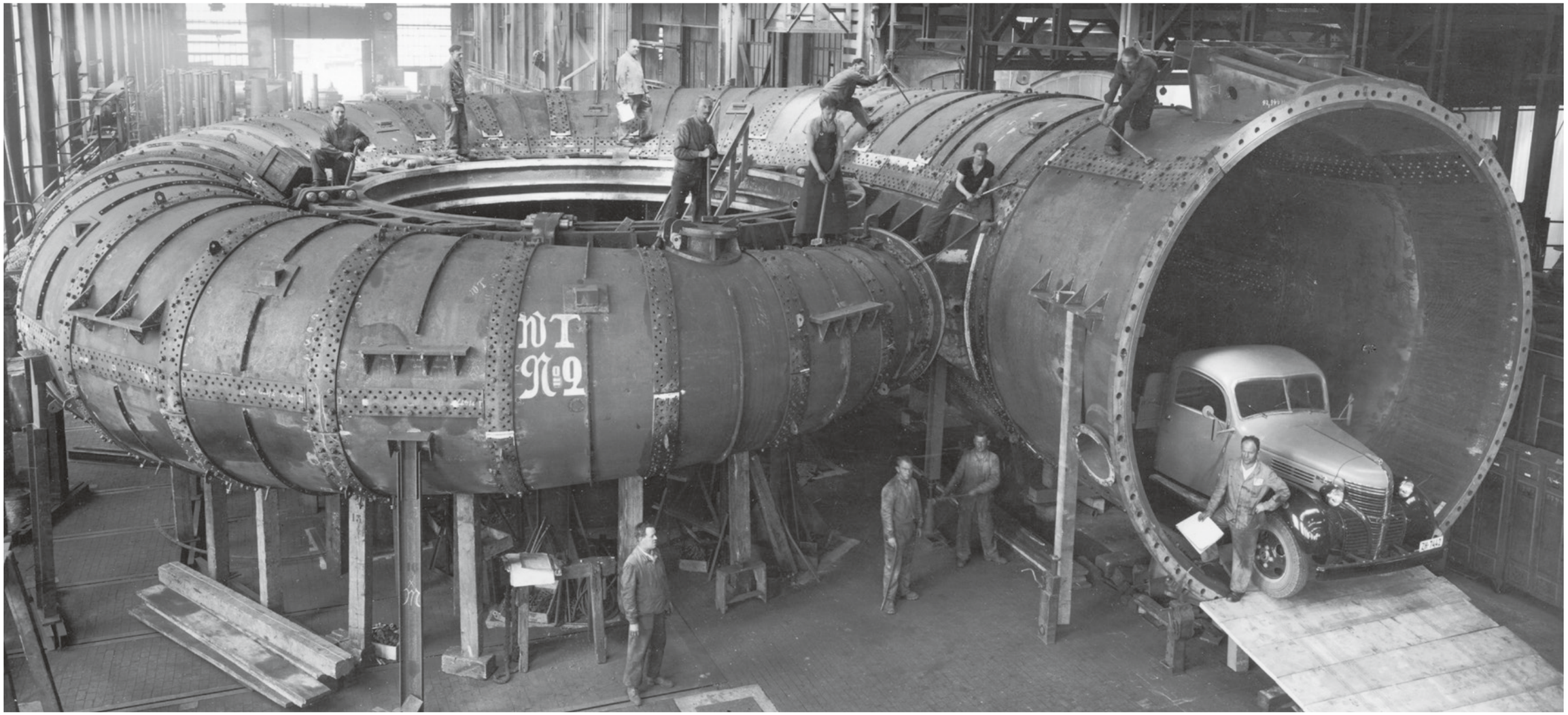
La tour de 81 mètres de haut, dans laquelle le Directeur aime tant travailler, abrite un bar et un restaurant gastronomique au rez-de-chaussée ainsi que 53 logements en propriété, répartis sur les neuf étages au-dessus de l'hôtel. C'est le bureau d'architectes bâlois Diener & Diener qui l'a conçue, sur mandat de Mobimo.

En août 2008, « Finanz & Wirtschaft » avait qualifié la réalisation de « projet le plus ambitieux de l'histoire de la société, âgée d'à peine dix ans ». Dans le Rapport annuel de la même année, Mobimo avait écrit que la Mobimo Tower était « le plus grand projet à ce jour », avec un investissement total estimé à CHF 250 millions, incluant les CHF 37 millions de terrain constructible.

Le quartier autour de la Turbinenstrasse 20 avait alors déjà un riche passé. Le 10 avril 1906, la rue, encore située à l'époque à l'extrémité de la ville, avait fait les grands titres pour la première fois. « Hier, lundi après-midi aux environs de 14 heures, un important incendie s'est déclaré dans le quartier industriel, juste derrière la grande usine de machines Escher, Wyss und Co. Devant l'une des écuries installées dans la maison d'habitation de deux étages ‹ Pfingstweid ›, au numéro 20 de la Turbinenstrasse, se trouvait un tas de paille, vraisemblablement déposé là pour sécher. Deux garçonnets y jouaient avec des allumettes à

« PARTOUT, ON CONSTRUIT, TOUR APRÈS TOUR, APRÈS TOUR »

LA MOBIMO TOWER ET LE LOTISSEMENT « AM PFINGSTWEIDPARK », 2019



Dans le quartier industriel de Zurich, l'usine de machines Escher Wyss fabriquait aussi de gigantesques turbines, ici le montage d'une volute, 1939.

‹ faire du feu ›. Ils s'amusaient comme des fous quand, tout d'un coup, la paille s'est embrasée », avait relaté le journal « Neue Zürcher Nachrichten ».

Huit vaches et toutes les personnes vivant dans la maison en étaient sorties indemnes. « Tout l'après-midi, de très nombreux curieux se sont rassemblés devant la maison en feu, dont il ne reste désormais que les murs nus ».

Quelques mois plus tard, la « Zürcherische Freitagszeitung » écrivait que « dans ce quartier qui n'en est encore qu'à ses débuts », le « louable Conseil municipal » avait confié la tâche de nommer les rues au Conseil d'administration de la société Escher Wyss voisine. La plus grande attraction qu'offrait la Turbinenstrasse était en effet « deux chariots à purin ».

En réalité, la direction de l'usine de machines Escher Wyss avait décidé en 1889 de construire une nouvelle usine dans le Hard. Turbines, bateaux, machines à papier, locomotives à vapeur ; toutes ces machines ont été fabriquées dans les immenses ateliers de l'usine. D'autres sociétés étaient déjà dans le voisinage ou ont suivi : l'entreprise Steinfels par exemple, qui fabriquait des savons à partir de graisse usagée, la société Actienbrauerei Zürich ou Maag Zahnräder AG. Le quartier industriel avait désormais son industrie.

Mais après la croissance vint le déclin. Avec les changements structurels de l'économie au début des années 1980, les entreprises ont déménagé ou ont fermé leurs portes. Les trois quarts des emplois industriels ont disparu. Les sites de production se dégradaient, devenant progressivement des friches négligées. Le quartier souffrait. En 1930, exactement 2 248 hommes, femmes et enfants y vivaient contre seulement 1 513 en 1990.

Finalement, les responsables politiques ont pris conscience du problème –mais aussi du potentiel que pouvait offrir le développement des friches industrielles. Non, la ville n'était pas encore construite, mais un vrai coup de

maître était possible ici, « une tentative tardive, mais d'autant plus dynamique, d'urbanité turbulente pour Zurich », selon la « FAZ ».

En 1996, le Conseil municipal a pris l'initiative de convoquer le « Stadtforum » : le Président PS de la Ville, Josef Estermann, s'est préparé à trouver des compromis acceptables pour les zones industrielles vacantes, entre Ville et propriétaires de biens-fonds, entre durabilité et rentabilité.

S'en est ensuivi le renouveau, l'évolution. Puls 5 ouvrit ses portes, puis la Prime Tower sur le site Maag, les arches rénovées du viaduc ferroviaire. Et entre les deux les clubs, les restaurants, les ateliers, qui ont fait leur apparition grâce à l'exploitation intermédiaire. Une scène de Zurich-Ouest composée de rêveurs, de fous, d'étudiantes, d'artistes, d'avocates et de banquiers était née. On ne tardera pas à le qualifier de « quartier tendance ».

C'est donc là que Mobimo voulait construire sa tour. Et ce n'était pas le premier projet dans le quartier. A proximité de l'Escher-Wyss-Platz, il y avait déjà depuis 2001 la « Mobimo-Hochhaus », un immeuble de bureaux construit selon les normes Minergie.

Les travaux dans la Turbinenstrasse ont débuté en mai 2009, non sans susciter des interpellations. La Jeunesse Socialiste a critiqué « les logements de luxe à prix exorbitant dont personne n'a besoin ».

En 2010, alors que la moitié de la Mobimo Tower était construite, le chef de projet Marc Pointet a déclaré dans « Bilanz » : « Nous ne vendons pas une tour, mais quelque chose de bien plus beau : de belles vues et de la vie dans un hôtel 5 étoiles, entouré de travertin romain ». Selon Marc Pointet, on aspirait à des quartiers verticaux, où l'on ne se contente pas de vivre, mais où l'on peut aussi faire toutes sortes d'autres choses.

Toutefois, Mobimo avait déjà dû revoir sa copie : avec la chaîne d'hôtels Renaissance, elle avait certes trouvé un locataire avec un contrat de 25 ans, mais les logements en propriété haut de gamme prévus se sont révélés difficiles à vendre. La société a réagi en réduisant les surfaces habitables – et donc les prix. Le grand projet d'appartement-terrasse de 1 180 mètres carrés au 24e étage conçu comme un penthouse a été remplacé par quatre appartements.

Alors que les critiques à l'encontre de cette imposante tour et plus généralement sur le développement du quartier perduraient, Marc Pointet avait riposté dans le magazine du « Tages-Anzeiger ». « Je ne comprends pas les craintes que la tour devienne un symbole du fossé entre les riches et les pauvres et que quelques millionnaires vivraient ici dans le 5e arrondissement, complètement coupés de la population », avait-il déclaré en juillet 2011, quelques semaines avant l'ouverture du bâtiment. « Nos clients sont des entrepreneurs à succès ou des cadres supérieurs, des gens tout à fait ordinaires ».

« NOUS NE VENDONS PAS UNE TOUR »

Un conseiller feng shui avait tout de même été engagé pour l'aménagement. « On ressent cette énergie positive dans la tour », avait déclaré le chef de projet.

L'énergie avait beau être réjouissante, l'expérience des appartements de luxe fut aussi synonyme de changement stratégique pour Mobimo. « Nous ne poursuivrons pas dans ce segment », avait annoncé lors de la présentation des résultats de 2012 Christoph Caviezel, qui avait repris le poste de CEO en 2008. A l'avenir, Mobimo voulait se concentrer sur le segment intermédiaire. Selon Christoph Caviezel, les propriétés par étage dans cette catégorie de prix partent encore « comme des petits pains ».

« Tu n'as plus de place pour moi », chante Dodo dans sa chanson sur Zurich-Ouest. « Je l'accepte. C'est pourquoi je te quitte. Même si je t'aime ».

81 mètres de haut : la Mobimo Tower, mars 2010.

LES LUMIÈRES DE LA VILLE : LA SKYLINE DE ZURICH-OUEST, 2013

Rien n'est jamais terminé

Autrefois c'était le lit d'une rivière, puis une gare de marchandises et le lieu le plus célèbre de Suisse romande : le Quartier du Flon à Lausanne.

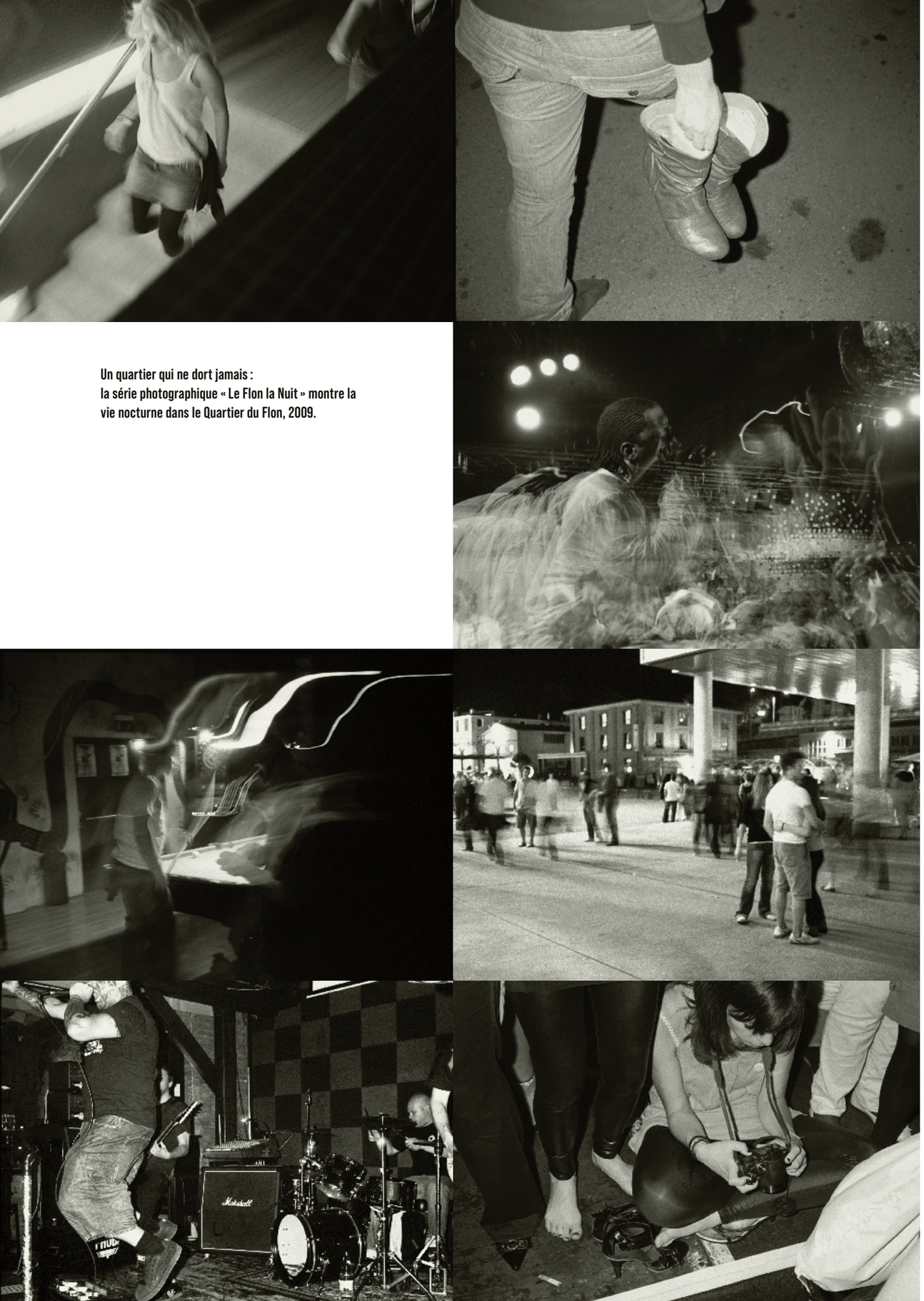
Quand Paul Rambert évoque le Quartier du Flon, il affirme : « C'est un quartier pas comme les autres » et : « Rien n'est jamais terminé ! ». L'architecte de 79 ans a consacré une partie de sa carrière à la Flon-Vision. Il a joué un rôle important dans ce qu'est devenu le quartier au cœur de Lausanne : un lieu de rencontre pour la population, un incontournable pour les touristes, un équilibre réussi entre lieux de shopping, travail, apprentissage, logements, culture, sport et loisirs. Le Flon est ce que de nombreux quartiers urbains suisses aimeraient être, si l'on en croit leurs plans de développement.

Le Quartier du Flon est un bout de l'identité de Lausanne. C'est un quartier avec son propre WLAN public qui porte son nom. Un quartier avec un parking souterrain primé et une très bonne connexion aux transports publics. Un quartier dont les habitantes, les habitants et les professionnels s'appellent aujourd'hui encore les « gens du Flon ». Enfin, ce quartier est aussi une aubaine pour Mobimo en Suisse romande.

Le Flon est en fait le nom de la rivière qui traverse cette partie de Lausanne. Au XIXe siècle, la Compagnie du chemin de fer Lausanne-Ouchy, abrégée Lausanne-Ouchy ou LO, a créé le métro reliant Ouchy au centre-ville et comblé la vallée du Flon. Le Grand-Pont, à la limite sud-est du quartier en est le témoin ; seules les arches supérieures sont encore visibles aujourd'hui, le reste du pont est « enfoncé jusqu'aux genoux dans le nouveau terrain », comme l'a décrit la revue « Hochparterre ». Aujourd'hui, la rivière Flon s'écoule sous terre, canalisée dans un tunnel classé monument historique, et passe sous la plateforme du quartier.

Sur ce site, le LO exploite depuis la fin du XIXe siècle une gare de marchandises avec ses voies ferrées et entrepôts. Lorsque le Groupe LO abandonne l'exploitation ferroviaire dans les années 1980 et vend le métro aux Transports publics lausannois, la culture underground de Lausanne vient se nicher dans le Flon : petites entreprises, créateurs ou boîtes de nuit. Les rappeurs lausannois « Sens Unik » y avaient leur studio d'enregistrement dans les années 1990. Dans un portrait de la RTS dédié à Sens Unik, le jeune Carlos Leal rappe, manifestement depuis le toit d'un bâtiment du Flon, et la pochette de l'album « Chromatic » de 1994 comporte des références cachées au quartier. Les « gens du Flon » vivent dans les combles des entrepôts

Là où se trouvaient autrefois des rails, on peut désormais faire ses courses ou flâner : Les « Mercier » avec la Voie-du-Chariot, 2008.



Un quartier qui ne dort jamais :
la série photographique « Le Flon la Nuit » montre la vie nocturne dans le Quartier du Flon, 2009.

et le légendaire club « MAD » ouvre ses portes dans le quartier en 1985. Le NZZ décrit alors le « MAD » comme « un peu fou, un peu ‹ underground ›, un peu marginal », et affirme que le Flon serait devenu le « SoHo de Lausanne ».

Mais le Flon c'est aussi un immense parking à ciel ouvert et un lieu où des projets sont voués à l'échec. Parmi les nombreuses idées de changement d'affectation non réalisées, figure un projet des deux grands architectes suisses Mario Botta et Vincent Mangeat. Et le Flon devient pour un temps une « no go area », où s'installent la prostitution et la scène de la drogue. « Ce n'était pas aussi extrême, mais un peu comparable au Letten à Zurich », se rappelle Paul Rambert. La mauvaise réputation du quartier atteint une triste apogée à l'automne 2000, lorsque la prostituée toxicomane Plume, âgée de 27 ans, est victime d'un crime brutal. Un homme la viole dans un entrepôt du Flon et la bat presque à mort.

En 1998, Paul Rambert prend la direction du LO, l'ancienne compagnie ferroviaire, désormais devenue société immobilière – et a par conséquent la tâche d'entreprendre quelque chose sur le site du Flon. Le premier défi de l'architecte, qui auparavant avait travaillé pour des sociétés immobilières aux Etats-Unis et en Algérie, est de comprendre pourquoi cette partie de la ville au cœur de Lausanne est restée, selon ses termes, « au point mort pendant de si longues années ».

« UN PEU FOU, UN PEU ‹UNDERGROUND›, UN PEU MARGINALISÉ »

Les différents fronts que sont le LO, les Autorités municipales et les « gens du Flon », campent chacun sur leurs positions. Paul Rambert fait appel à deux conseillers ; l'urbaniste français Charles Lambert et le spécialiste de la communication Edgar Fasel, ancien collaborateur personnel du Conseiller fédéral Kurt Furgler. Ils se mettent à imaginer ce qu'ils verraient si, dans 20 ans, ils survolaient le quartier en hélicoptère. « Nous voulions découvrir le quartier sous un autre angle », explique Paul Rambert. Il troque alors son costume pour un jean et se promène dans le quartier avec son chien, parle avec les gens. Il « ne s'y passe pas grand-chose », sauf entre une heure et quatre heures du matin.

La vision de Paul Rambert et de son équipe au sein du LO est claire. Le Flon doit vivre 24 h sur 24 : « Dans ce quartier, à nul autre pareil, les gens doivent pouvoir vivre, travailler, consommer, s'amuser ». La Flon-Vision était née. Cela exige de la société propriétaire LO, la volonté de prendre des risques en réalisant d'importants investissements et des Actionnaires, le renoncement à leurs dividendes pendant plusieurs années. L'architecte doit convaincre les « gens du Flon » qu'il n'est pas question de tout leur enlever, mais que LO Holding est propriétaire de l'imposant site de 55 000 mètres carrés. C'est notamment grâce à l'offensive de communication d'Edgar Fasel « informer, communiquer… encore et toujours », que l'on se rapproche de la Flon-Vision en 1999 et que le Conseil communal de Lausanne approuve le Plan d'affectation. Ce plan divise le site en trois zones stratégiques : une zone commerciale piétonne près du Grand-Pont à l'Est, un espace de rencontres au centre et une zone de destination à l'extrémité Ouest, avec des bâtiments administratifs et de bureaux ainsi que l'Ecole-club Migros. De nouvelles constructions réalisées par différents bureaux d'architectes de renom voient

le jour à côté de bâtiments anciens classés, comme l'entrepôt qui accueille le club « MAD » depuis 1985. Des places, des commerces, des zones piétonnières, des restaurants, des logements et des œuvres d'art voient le jour, puis plus tard, deux hôtels viennent s'y ajouter. Les anciens occupants, tels que la boutique Maniak ou l'organisme humanitaire Terre des Hommes y ont leur place, tout comme Migros, le géant français Fnac et une banque. En sous-sol, un parking s'étend sur presque toute la longueur et partage le même vallon que la rivière.

Les discussions avec les « gens du Flon » poussent parfois le stoïque architecte Rambert dans ses retranchements. S'il peut accepter que les barrières installées par le LO pour maîtriser le stationnement sauvage soient régulièrement démontées et démolies, il ne comprend en revanche pas que circulent soudain des t-shirts avec l'inscription « Guantana-Flon » et que les « gens du Flon » prétendent être enfermés et surveillés. Le fait d'être constamment présent dans les médias le met à rude épreuve.

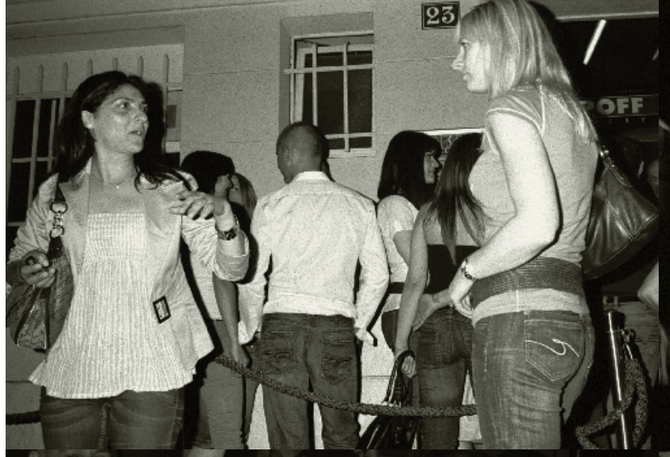
Dans le même temps, les succès sont au rendez-vous : le parking souterrain devient ainsi le plus apprécié de la ville – sans nécessité d'un espace réservé aux femmes, mais surtout sans coins sombres ni escaliers compliqués et sans piliers qui bloquent la vue et gênent le stationnement. En 2003, la European Parking Association récompense cette réalisation pour tous ces aspects.

« LORSQUE JE ME PROMÈNE DANS LE QUARTIER DU FLON, JE VOIS L'AVENIR »

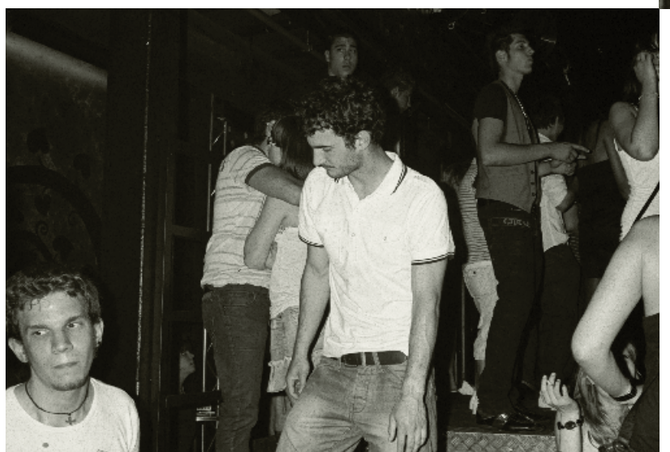
En 2009, alors que la première étape est réalisée, une société Suisse alémanique intéressée, qui n'est autre que Mobimo, se manifeste. La société immobilière souhaite concrétiser le rêve qu'elle caresse depuis longtemps, de s'établir sur le marché de Suisse romande dans le cadre d'une fusion. LO Holding, quant à elle, a besoin de capitaux pour concrétiser la deuxième étape de la Flon-Vision. A la fin de l'année, la fusion des deux sociétés est actée : Mobimo acquiert une participation dans le capital de LO, échange des actions et reprend les dettes pour un total de CHF 150 millions. Paul Rambert cède la direction opérationnelle de LO Holding et siège au Conseil d'administration de Mobimo jusqu'en 2015.

En 2024, la Flon-Vision a 25 ans, tout comme Mobimo. La Flon-Vision est bien vivante. Bien sûr, le quartier à nul autre pareil n'est pas encore à ce jour terminé. Paul Rambert en fait également le constat quand il se rend dans « son » quartier, prend un café ou un apéritif et découvre le mobilier extérieur des restaurants, le nouvel éclairage, les nouvelles places et les boutiques qui s'y sont installées entretemps. Aujourd'hui, une crèche occupe la terrasse qui avait été construite comme une scène en plein air, PostFinance ouvrira bientôt une agence et les toutes dernières voitures électriques sont exposées derrière d'impressionnantes façades vitrées. Parallèlement, près de 60 ans après la suppression des rails, on mise « à nouveau sur le tram » dans le Flon, comme le constate la NZZ. Un arrêt y est prévu et les voies de la nouvelle ligne entre Lausanne et Renens devraient être achevées en 2026. Dans le sous-sol de la Place de l'Europe, la troisième ligne de métro M3 est également en cours de construction.

En 2009, Paul Rambert déclarait : « Maintenant, lorsque je traverse le Quartier du Flon, je vois l'avenir ». En 2024, il n'en est pas autrement.



Habiter, travailler, consommer, s'amuser : la vision de Paul Rambert pour le Flon. Série photographique : Le Flon la Nuit, 2009.



STREETSTYLE : LE FLON ATTIRE TOUT LE MONDE – LES GENS DU CRU COMME LES VISITEURS.

De l'ombre et des lieux où s'asseoir dans le quartier : L'Arbre et ses racines, 2007.

Un lieu de flânerie : Ateliers, boutiques et galeries dans la rue des « Garages », 2022.

Paul Rambert : « Nous voulions découvrir le quartier sous un autre angle ».

Le Flon, lieu de vie nocturne : le club « MAD » et le Cinéma Pathé.

TROIS BÂTIMENTS FORMANT UN COMPLEXE : LES PÉPINIÈRES, 2014.

Le bon mix

Sur le lieu où Fritz Aeschbach fabriquait jadis des pétrins se dresse aujourd'hui le nouveau quartier d'Aarau. L'histoire d'une première.

Cette révolution-là s'est faite en secret. En 1904, Friedrich Aeschbach, plus connu sous le nom de « Fritz », originaire de Reinach, invente un pétrin destiné à faciliter le travail des boulangers. Mais ces derniers n'en veulent tout simplement pas. Ou plutôt, ils en veulent, mais ils ne faut pas que cela se sache. Car, dans bien des boulangeries, règne la croyance que la clientèle souhaite un pain dont la pâte a été pétrie à la main.

C'est ainsi que Fritz Aeschbach se voit contraint de livrer, à l'abri des regards curieux, sa machine turquoise « Artofex » à sa clientèle, qui désire certes bénéficier du progrès technique, mais n'est pas encore prête à le révéler au grand jour. Les livraisons se font souvent « de nuit et dans le brouillard », à en croire le récit de son petit-fils, Robert Aeschbach, à la chaîne de radio SRF 1.

Toutefois, malgré ce jeu de cache-cache, l'Artofex commence sa conquête des boulangeries. Jusqu'à gagner enfin ses lettres de noblesse. En décembre 1908, le « Täglicher Anzeiger für Thun und das Berner Oberland » écrit : « Un cheval-vapeur suffit pour traiter un demi-quintal de farine ».

Avec le succès vient aussi la croissance. En 1910, dans la zone dite « Torfeld » d'Aarau, Fritz Aeschbach fait construire un site de production pour ses machines : l'Aeschbachhalle, un bâtiment en briques doté d'un toit en faible pente et de supports en fer disposés en grille. Des filiales ouvertes à Milan, Paris et New York permettent aux appareils du technicien qualifié en mécanique, brevetés à plusieurs reprises, de remporter également un franc succès à l'exportation. Ainsi, le « Baker's Digest », un magazine spécialisé américain, fait l'éloge du « meilleur pétrin du monde » et le Shah de Perse achète une machine fabriquée à Aarau pour y mélanger de la craie.

Durant sa période florissante, la « Fabrique de machines et fonderie de fer F. Aeschbach » fait travailler jusqu'à 300 personnes, ce qui en fait alors le plus grand employeur d'Aarau. Jusqu'à la fermeture de l'atelier en 1988, plus de 50 000 machines de type Artofex sont vendues dans le monde entier.

C'est avec une machine bien différente, mais tout aussi efficace que Thomas Reck et Arton Tishuki se tiennent devant l'Aeschbachhalle. Le bâtiment tout en longueur s'ouvre sur une place aux dimensions généreuses ; à gauche et à droite sont alignés des pâtés de maisons. Adossé à la porte de la machine de nettoyage mobile, Thomas Reck déclare : « C'est ici que bat le cœur du quartier ». Ils connaissent tous deux chaque recoin de ce quartier de 55 000 mètres carrés à proximité de la gare d'Aarau, chaque caniveau, chaque bord de trottoir. Ils font partie de l'équipe de trois concierges qui s'occupent de l'entretien des bâtiments pour Mobimo. « Un job formidable », selon Thomas Reck.

Et de la même manière que la halle industrielle revitalisée est le cœur d'Aeschbachquartier, ce dernier occupe une place centrale dans l'histoire de Mobimo. C'est le premier quartier à avoir été développé de A à Z par la société immobilière.

En 2001, Mobimo commence à s'implanter à Aarau avec l'acquisition d'un bien-fonds ; cinq ans plus tard, elle achète un autre terrain dans la zone dite de « Torfeld Süd ». Ce sont de grands projets. Il ne s'agit pas ici de concevoir un « assemblage aléatoire », comme l'explique alors le CEO de l'époque, Christoph Caviezel, lors d'une déclaration aux médias à la fin de l'été 2009, mais un « nouveau quartier urbain » comprenant des logements, des espaces de travail et de vie. Volume de construction prévu : environ CHF 270 millions.

« C'EST ICI QUE BAT LE CŒUR DU QUARTIER »

La société immobilière a déjà établi, depuis un certain temps, que le développement et la réaffectation de sites entiers constituent un secteur d'activité destiné à devenir l'une de ses compétences clés. La condition sine qua non : avoir de l'endurance et les compétences diplomatiques d'un corps d'ambassadeurs chevronnés. Un grand projet ne peut être mené à bien que si les habitantes et habitants, les autorités et les politiques l'acceptent et l'adoptent.

Cependant, le potentiel caché des zones industrielles désaffectées est découvert dès 2004 déjà, par trois offices fédéraux, dans une publication intitulée « La Suisse et ses friches industrielles – des opportunités de développement au cœur des agglomérations ». « De nombreux exemples montrent qu'avec des connaissances spécifiques et de la volonté, il est possible de réussir avec succès la réaffectation de sites industriels », révèle le rapport. « Malgré cela, plusieurs millions de mètres carrés restent non utilisés, ou le sont à peine. Il s'agit ici non seulement de précieuses superficies qui demeurent en friche, mais aussi de plusieurs millions de francs perdus chaque année en matière de création de valeur pour les propriétaires ainsi que des recettes fiscales pour les Communes ».

La plupart du temps, selon les auteurs de l'étude, le développement échoue en raison du manque d'intérêt des investisseurs.

Il en va autrement à Aarau.

La pose de la première pierre pour la « ville dans la ville », comme l'a rapporté le journal régional de la SRF, a lieu en 2015. La demande d'autorisation de construire, un magazine Mobimo, les prospectus de vente des appartements et le plan du quartier sont solennellement enterrés dans un caisson cadenassé.

Le projet a été élaboré par Kees Christiaanse, Professeur d'urbanisme à l'ETH Zurich et propriétaire du bureau d'architecture KCAP. Dans son travail de recherche, le Néerlandais s'est interrogé sur ce qui rend un quartier vivant et est ainsi devenu l'un des experts de premier plan au niveau mondial en matière de réhabilitation de sites portuaires ou industriels désaffectés. « Nous essayons de découvrir les particularités d'un site. Ensuite, nous établissons un système de places et de chemins publics, qui sont toujours enchevêtrés dans l'environnement immédiat », explique-t-il. Il est habitué à la critique dans toutes les phases du processus. « Un urbaniste doit savoir rester stoïque ».

« UN URBANISTE DOIT SAVOIR RESTER STOÏQUE »

Un parc, une crèche dans l'ancienne Villa Oehler, une tour, des bureaux, des appartements à acheter et à louer, des maisons mitoyennes, des magasins, tout cela est prévu dans le plan d'Aeschbachquartier. Il est envisagé de le réaliser par étapes, avec différents stades d'aménagement et partenaires. Le projet de tour sur la Buchserstrasse, par exemple, est développé par Mobimo et vendu avec la zone de construction à GastroSocial, la caisse de pension du secteur de l'hôtellerie et de la restauration. Le quartier doit être dépourvu de voitures, un lieu où l'on se sent bien, diversifié et doté d'un certificat « or » en matière de développement durable.

En son cœur, se trouve l'Aeschbachhalle. Restée en friche pendant des décennies, ses murs sont devenus le défouloir des tagueurs et son sous-sol accueille des fêtes illégales. En visitant pour la première fois l'intérieur du bâtiment classé monument historique, Christoph Caviezel en a « la gorge nouée », comme il le déclare à « l'Aargauer Zeitung ».

C'est précisément en ces vestiges délabrés d'un autre temps, dans ces ruines industrielles

Arton Tishuki (à gauche) et Thomas Reck de Mobimo FM Service devant l'Aeschbachhalle animée d'une nouvelle vie.

Une vue sur Aeschbachquartier avec le parc Oehler, l'Aeschbachhalle et la tour GastroSocial, 2019.

Pionniers : depuis 2016, Kaya et Marco Puma tiennent le « Veloservice Aarau » au sein d'Aeschbachquartier.

L'Aeschbachhalle : le lieu où Fritz Aeschbach fabriquait jadis des pétrins rassemble aujourd'hui le voisinage.

« UN QUARTIER RICHE D'UN PASSÉ DONT IL PEUT ÊTRE FIER, ANCRÉ DANS L'AARAU D'AUJOURD'HUI »

que l'on veut concevoir la pièce maîtresse du futur quartier. En septembre 2016, Mobimo pose la première pierre pour la nouvelle vie de la halle. Elle est restaurée, rénovée et agrandie ; l'inauguration officielle a lieu le 4 avril 2019.

Un jour auparavant, Daniel Ducrey a repris la direction opérationnelle de Mobimo. « Le soir de l'inauguration, toutes les personnes qui ont participé au projet sont présentes : par exemple l'artiste Kris Martin, qui a créé l'œuvre d'art pour la communauté des habitants du quartier, les représentants des familles d'industriels Oehler et Aeschbach, des membres des autorités d'Aarau, les habitantes et habitants », raconte-t-il. « Cette célébration symbolise pour moi ce que nous avons réussi à concevoir : un quartier riche d'un passé dont il peut être fier, ancré dans l'Aarau d'aujourd'hui et dont l'ensemble des habitants comme les visiteurs continuent désormais à écrire l'histoire ».

Parmi les personnes qui écrivent maintenant l'histoire du quartier, se trouve Marco Puma. Avec sa femme Kaya, il tient un magasin de vélos dans l'Aeschbachquartier depuis 2016 déjà. Cela a été « un grand pas en avant », explique l'homme à la casquette gavroche, tandis qu'il marche parmi les rangées de vélos de ville proposés à la vente. Soucieux de contribuer à la cohésion sociale au sein du quartier, il a veillé à l'installation d'une boulangerie ou a organisé une rencontre autour d'un verre après le travail. « Quand je suis venue dans ce quartier pour la première fois, déjà, j'ai remarqué qu'il dégageait une énergie positive », déclare Susanne Koch, propriétaire d'Haarmonie Coiffure & Make-Up. « C'est un lieu urbain où les personnes les plus diverses peuvent trouver leur place ».

Elle a cependant perdu quelques voisins et voisines, d'autres petits commerçants qui déploraient le manque de clientèle et ont déménagé ou ont fermé boutique. L'Aeschbachhalle a également dû changer de locataire et est aujourd'hui un lieu de rencontre où se tiennent des concerts, où des enfants jouent, où un restaurant et un bar accueillent le public.

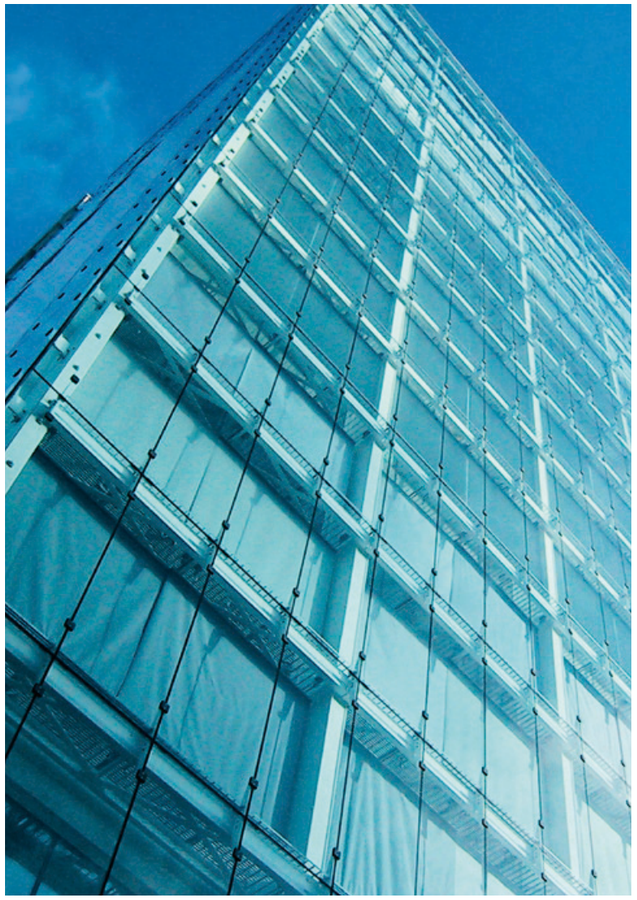
« En théorie », dit Vinzenz Manser, Responsable Réalisation chez Mobimo, « il faut compter au moins cinq ans jusqu'à ce qu'un quartier fonctionne, cependant en pratique, il en faut dix ou plus. Le Niederdorf ne s'est pas fait en un jour non plus », poursuit Vinzenz Manser. Il avoue que parfois, il aimerait simplement rester assis sur un banc pendant une semaine dans un quartier et regarder ce qui s'y passe, afin de sentir comment tout cela vit. A 57 ans, cela fait maintenant 22 ans que Vinzenz Manser travaille chez Mobimo ; presque toute sa vie professionnelle. La société s'est continuellement développée et a toujours lancé de nouvelles initiatives, « c'est sans doute pour cela que je suis resté si longtemps».

Mais parfois, le changement requiert de la patience ; en ce moment, les excavatrices ont redémarré dans l'Aeschbachquartier. La dernière étape de la transformation commence. Un immeuble d'habitation en bois – le premier de Mobimo – est en cours de construction, tout comme le bâtiment de sept étages « Hallenhaus », construit sur les murs de la « Halle 5 » historique. « Le prochain grand coup », titrait « l'Aargauer Zeitung » avec enthousiasme, tandis que le Président de la ville Hanspeter Hilfiker a parlé d'un « site exemplaire ».

Susanne Koch se tient devant son commerce et regarde son quartier. « Je remarque l'évolution et le fait que tout prend forme. Et c'est beau ».

Et encore quatre

Un incontournable rappel :
un autre quatuor de projets qui
ont marqué l'histoire de Mobimo.



PHARE La rénovation dure deux ans. Puis, en janvier 2001, la banale tour de bureaux de Sulzer devient la tour Mobimo. Le bâtiment situé sur la place zurichoise Escher-Wyss est surélevé de trois étages et subit une rénovation écologique totale ; le nom de « Mobimo » y est ensuite apposé. C'est notamment parce que la façade en verre s'illumine en bleu la nuit qu'Urs Ledermann, qui deviendra plus tard Président du Conseil d'administration de Mobimo, qualifie la construction Minergie de « phare de la Zurich moderne ».

IMMEUBLE EMBLÉMATIQUE C'est un coup de maître pour Mobimo, encore jeune à l'époque : à l'été 2000, elle rachète à UBS le bâtiment Apollo, situé dans la Stauffacherstrasse à Zurich. Rien ne filtre sur le prix, mais la « NZZ » rapporte que « Mobimo AG, qui vient d'acquérir cette perle, fait partie des sociétés les plus jeunes, mais aussi les plus ambitieuses sur le marché immobilier ». Le bâtiment Apollo a été construit en 1991 par l'architecte Theo Hotz sur mandat de l'Union de banques suisses. Toujours selon la NZZ, l'immeuble fait partie « des bâtiments emblématiques de l'architecture zurichoise contemporaine ». En 2017, Mobimo vend le bâtiment commercial.

VILLE DE DEMAIN En 2007, le Mattenhof à Kriens n'est encore que la vision urbanistique d'une friche au sud de Lucerne, avant de prendre forme au cours des années suivantes. Le nouveau quartier est l'un des premiers à être développé de A à Z par Mobimo. Ce qui fait la grande fierté du Lucernois Georges Theiler, qui préside alors le Conseil d'administration de la société immobilière depuis 2013. L'inauguration officielle du quartier a lieu en 2019, l'année du départ de Georges Theiler. « Tout est réorganisé dans l'agglomération lucernoise », écrit la « NZZ », qui s'interroge « Assiste-t-on à la naissance de la ville de demain en Suisse centrale ? »

Trois éditions spéciales du journal « Biel Bienne » avaient été consacrées au projet Agglolac.

MALHEUREUSEMENT NON Le grand inachevé : le quartier Agglolac devait voir le jour directement au bord du lac de Bienne ; dans la baie et sur l'ancien terrain de l'exposition nationale Expo.02. Pendant plus de dix ans, les villes de Bienne et Nidau travaillent en collaboration avec Mobimo sur la planification du projet.
Longtemps, tout se présente de manière positive pour le nouveau quartier, qui doit comprendre des logements pour près de 1 700 personnes, un parc au bord du lac et une marina. Trois éditions spéciales du journal « Biel Bienne » sont consacrées au projet de nouveau quartier. Des voix se sont exprimées favorablement. « Agglolac apporte de nombreuses innovations, un esprit pionnier et un élan à la région », explique alors la Présidente de la Ville de Nidau Sandra Hess en décembre 2017. « C'est une grande opportunité de transformer une jachère sur un site unique au bord du lac en lieu d'habitation et de vie attractif pour tous », commente Erich Fehr, Président de la Ville de Bienne, tandis que l'ancien Directeur du Département de l'économie publique et PS bernois Andreas Rickenbacher affirme : « Ce projet s'intègre de manière idéale à la zone résidentielle, il est proche des transports publics et il va révolutionner le secteur de l'énergie ».

« ENFIN UN PROJET QUI A DU SOUFFLE »

Mais le formidable enthousiasme des uns n'empêche en rien le scepticisme obstiné des autres. Trois associations s'opposent à Agglolac, dont elles dénoncent le « gigantisme », supposant que les logements seraient « uniquement pour les riches » et rebaptisent sans attendre le projet de quartier le « monstre Mobimo ».
Pendant des années, on essaie de convaincre la population de la pertinence du nouveau quartier au bord du lac avec une multitude de manifestations, d'occasions de s'exprimer et d'adaptations du projet. Une version numérique interactive doit même persuader les plus critiques. Avec un succès modéré. Plus le processus traîne en longueur, plus le contexte politique se durcit. Un sondage représentatif révèle finalement, mi-mars 2021, que près de 60 % des personnes interrogées à Bienne et près de 70 % à Nidau sont contre le projet.
Trois jours plus tard, les Conseils municipaux des deux villes rejettent le projet, alors même que le célèbre adepte de la marche urbaine biennois Benedikt Loderer (Les Verts) prononçait encore un plaidoyer ardent pour Agglolac, mettant en avant la création d'un « projet de grande envergure », d'un « bout de ville, un quartier », et non d'une « Suisse pavillonnaire ». En mars 2024, la société du projet scelle la fin définitive d'Agglolac par un contrat de dissolution.

L'ART DANS L'ARCHITECTURE

L'avenir des villes ne dépend pas uniquement du béton, de l'acier et du bois.
Par le biais de l'art, Mobimo rend l'espace public plus agréable à vivre.
Mais qu'est-ce que le beau ? Voilà une question qui soulève de nombreux débats !

NOT VITAL : « THE NO PROBLEM SCULPTURE »,
BÉTON, ZURICH, MOBIMO TOWER, 2011

ANNELIES ŠTRBA : « O.T »,
IMPRESSION SUR TABLEAU NOIR RÉSISTANT AUX INTEMPÉRIES,
ZURICH, LETZIHOF, 2016

YVES NETZHAMMER : « DIE SPRACHE SPIELT ZEIT ODER
FABELHAFT WAR DER APFELSAFT »,
ALUMINIUM, AFFOLTERN AM ALBIS, OVA-AREAL, 2014

Une « météorite tombant sur Zurich ». C'est ainsi que l'artiste grison Not Vital a décrit sa sculpture lorsqu'il l'a présentée au public en 2011. Au total, les longueurs des arêtes du cube en béton projeté atteignaient exactement 81 mètres – et correspondaient ainsi parfaitement à la hauteur du bâtiment, dont l'œuvre de Vital devait non seulement orner l'extérieur, mais devait aussi marquer de son empreinte : la Mobimo Tower à Zurich-Ouest.

Le cube a été baptisé « The No Problem Sculpture » par Not Vital. L'idée était de rappeler que de nombreux problèmes qui préoccupent les gens en Suisse n'en étaient pas vraiment au Niger, où il a fait creuser un puits de 81 mètres de profondeur dans le cadre du projet. Ou, comme l'a expliqué l'artiste lui-même : s'il n'avait pas remporté le concours de ce projet artistique organisé par le maître de l'ouvrage, cela n'aurait pas été un problème.

En effet, la sculpture porte bien son nom. Ni le processus d'autorisation, ni la réalisation n'ont posé de problèmes. Puis en 2021, un postulat des conseillers municipaux Stefan Urech (UDC) et Urs Helfenstein (PS) est déposé ; aucun d'eux n'aimait l'œuvre d'art. Ils la trouvaient trop grande, trop laide et auraient préféré des arbres et des bancs en lieu et place de la sculpture. En bref, les politiciens ont exigé du Conseil municipal de Zurich qu'il prie Mobimo de retirer la sculpture de son propre terrain privé.

Si la situation illustre à quel point le nom choisi par Not Vital pour son œuvre était pertinente, elle révèle aussi que l'art dans l'espace public est un sujet qui peut fâcher. L'ange de Niki de Saint Phalle à la gare centrale de Zurich – « une Sennentuntschi surdimensionnée », d'après la critique en 1997. La fontaine Meret Oppenheim à Berne – « une cheminée d'évacuation ». En 2018, Jutta Langhoff, à l'époque cheffe de projet chez Mobimo, avait déclaré dans la « NZZ am Sonntag » ne pas être agacée par la controverse suscitée par l'art dans l'architecture : « Bien au contraire : l'art doit stimuler l'esprit au-delà du quotidien ! »

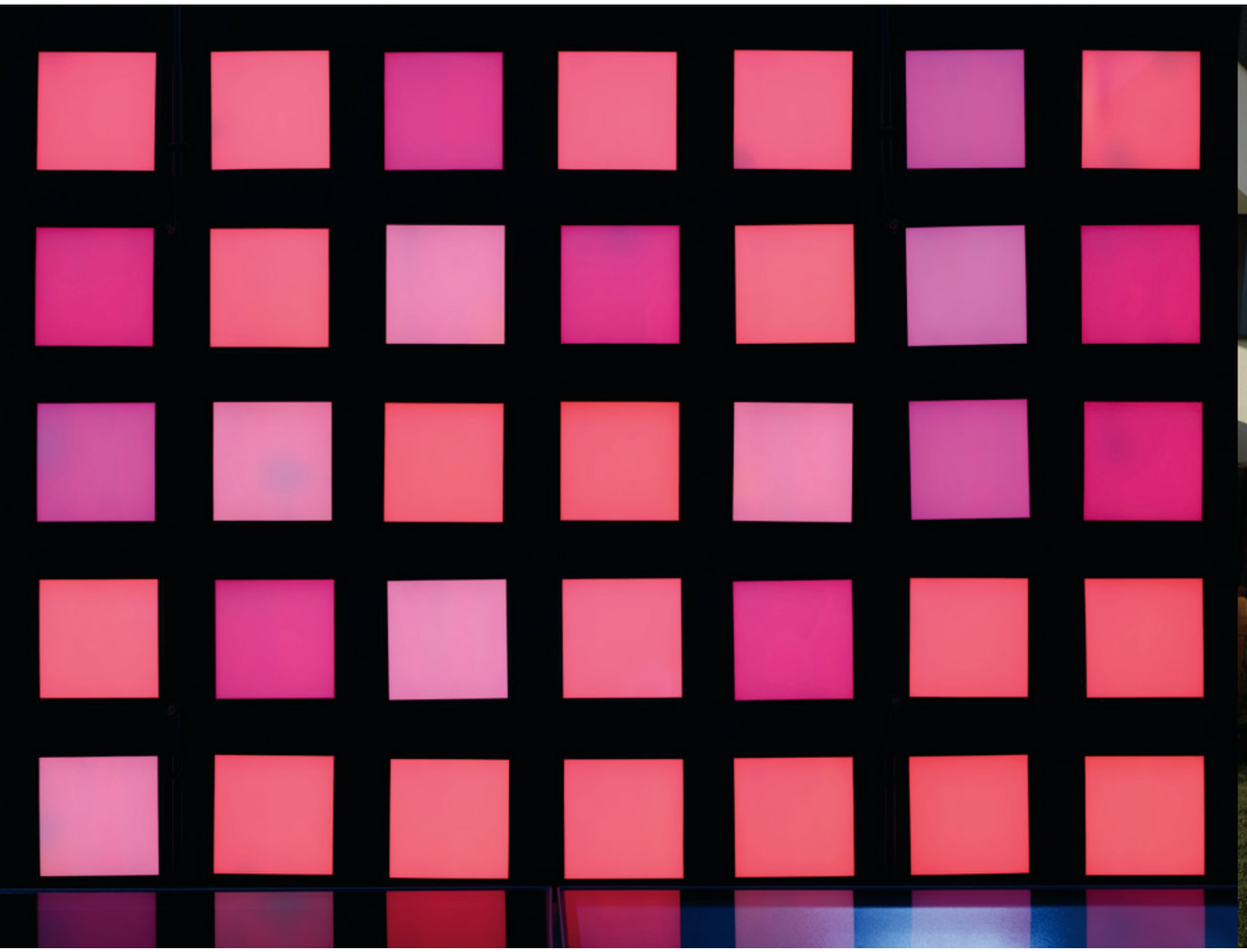
« NOUS NE VOULONS PAS SIMPLEMENT MASQUER LE BÉTON »

Mobimo a misé sur l'art dès ses débuts. « Intégrer de l'art là où c'est possible », faisait observer le fondateur Alfred Meili, « ne représente pas un coût si important » et procure de la joie. Par la suite, le processus de développement s'est professionnalisé et, depuis 2013, l'engagement se concentre dans le programme « Mobimo & Art ». Désormais, des artistes sélectionnés au tout début du projet de construction sont invités à un concours d'idées et un jury indépendant désigne le projet gagnant. « L'art n'est pas simplement apposé à un bâtiment achevé, mais il est intégré dans le projet global », avait écrit la « NZZ am Sonntag ». Aucune limite donc pour le type d'œuvres : des reliefs, des installations avec la lumière, mais aussi des sculptures, des aménagements de façades ou des jeux d'eau. « L'art oblige à sortir de sa zone de confort », souligne Friederike Schmid, experte en art, qui accompagne Mobimo & Art depuis de nombreuses années en tant que curatrice externe.

L'initiative permet à l'art d'aller à la rencontre des personnes qui entrent et sortent des bâtiments de Mobimo ou même de simples passants ; ce qui permet de créer une expérience durable, un lien symbolique fort et identitaire. Il ne s'agit donc ni de décoration, ni d'amélioration de l'architecture. Mobimo ne veut pas simplement bâtir avec du béton, mais souhaite créer un environnement global cohérent et agréable à vivre ». L'artiste genevois Christian Gonzenbach a ainsi expliqué : « Le lieu dans lequel se trouvent les sculptures a une grande influence sur leur fonction. Dans un musée, elle veulent être contemplées, au cœur d'un ensemble d'habitations, elles font partie intégrante de la vie ».

ANNINA THOMANN : « DIE STARKEN », ALUMINIUM, ZURICH, MANEGG, 2023

ATELIER SCHLAEPFER-CAPT : « RIVIÈRE SUSPENDUE »,
ALUMINIUM / VERRE ACRYLIQUE / ACIER INOXYDABLE,
LAUSANNE, QUARTIER DU FLON, 2020

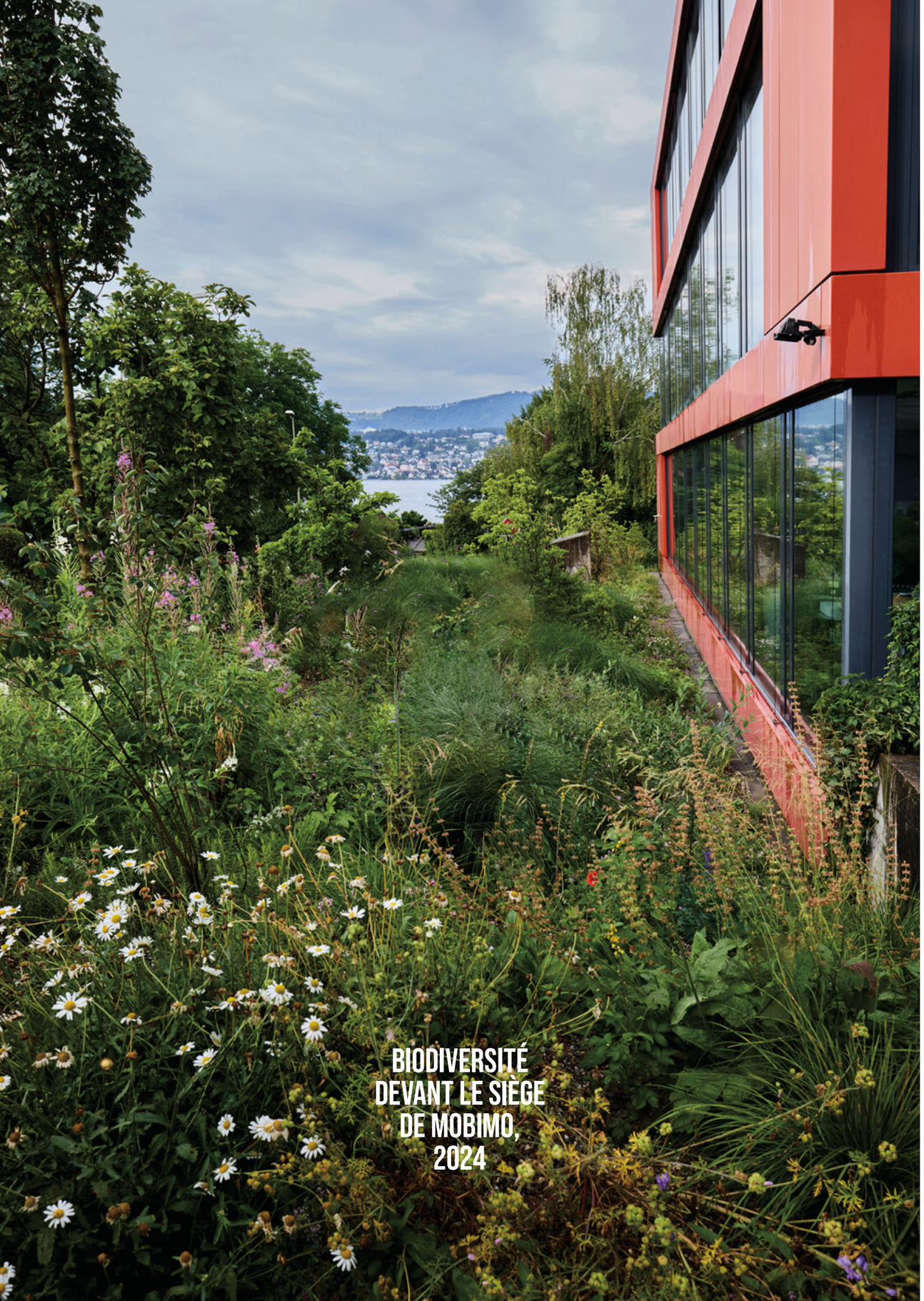


SOPHIE BOUVIER AUSLÄNDER : « UPSIDE DOWN »,
LUMINAIRES LED RGB,
LAUSANNE, QUARTIER DE LA RASUDE, 2013

CHRISTIAN GONZENBACH : « CURRY UND PAPRIKA »,
BÉTON, REGENSDORF, SONNENHOF, 2015

NIKOLA ZARIC : « CÔTÉ COUR — ANEHOM LISANT VOLTAIRE ET FEMLIÈVRE », CIMENT POLYCHROME, LAUSANNE, PETIT MONT-RIOND, 2015

VINCENT KOHLER : « UNPLUGGED »,
BRONZE, LAUSANNE,
QUARTIER DU FLON, 2017



BIODIVERSITÉ DEVANT LE SIÈGE DE MOBIMO, 2024

DURABLE

Mobimo et la durabilité :
ce qu'un prétendu revêtement de gélatine,
des maisons sans cheminée et
des papillons ont en commun.

Loin des louanges. Quand la construction de la « Mobimo-Hochhaus » s'achève en janvier 2001, la « NZZ » estime que l'« immeuble industriel qui avait jadis de belles proportions » est devenu « un bâtiment disgracieux à la suite des travaux de rénovation » et que la seconde façade en verre donne l'impression d'une « revêtement de gélatine, comme un masque ».

Un coup dur pour la jeune société Mobimo, qui vient pourtant d'annoncer la création sur l'Escher-Wyss-Platz de Zurich « de la tour la plus moderne de Suisse », à faible consommation d'énergie, avec des bureaux non-fumeurs. « La critique a sans doute été refoulée » déclare Georg Horka, Responsable du projet à l'époque, « ou peut-être ne l'ai-je jamais lue ? ».

A l'époque, une autre personne avait aussitôt rédigé une réplique éloquente. « Ce qui polarise et suscite des avis tranchés ne peut pas être sans qualité », avance alors le Directeur de Mobimo, Alfred Meili. « L'idée maîtresse de ce projet était de développer un immeuble du futur à partir de l'existant, la forme suivant la fonction ». Outre la qualité architecturale, Mobimo favorise une méthode de construction résolument écologique, y compris pour des raisons commerciales. Il est important de comprendre « que les questions écologiques du 21e siècle ne peuvent pas trouver leurs réponses dans le vocabulaire du 19e siècle ».

La voici donc, la première tour à faible énergie et non-fumeur de Suisse. Et elle suscite immédiatement la controverse. Mais derrière cette façade décriée se cache un véritable travail de pionnier en matière d'écologie.

En 1999, l'ancien immeuble administratif de Sulzer, construit en 1972 et devenu quelque peu obsolète, est en vente depuis un moment déjà lorsqu'un beau jour, le téléphone de Georg Horka sonne : « Ne serait-ce pas pour vous ? », souhaite savoir la personne au bout du fil. Bien sûr que si, selon Horka : « Je croyais en ce quartier ». Même si, au début, il s'agit surtout d'une gigantesque friche industrielle, il y a aussi des artistes, des clubs underground et la déclaration d'intention de la ville de créer « un nouveau quartier agréable ». « Cela nous a interpellés, c'était un signal de départ », explique-t-il.

Pour le Bernois, Responsable de l'architecture et de la gestion de projet dans la nouvelle Mobimo, il faut à présent convaincre le Conseil d'administration de sa vision. Il doit s'y reprendre à trois fois avant de convaincre le Conseil de le suivre. Dans deux voitures, on arpente le quartier autour de l'Escher-Wyss-Platz pour découvrir les lieux. C'est alors que tout s'éclaire : la tour, ce serait ça. Mais pas comme certains l'imaginaient.

Georg Horka n'aime pas être considéré comme le père de la durabilité chez Mobimo. « Ne me faites pas trop d'éloges », dit-il. « Ce fut un travail d'équipe ». Et pourtant, c'est bien lui, avec ses idées, qui a été le moteur des progrès, alors que nombreux pensaient encore que l'économie des ressources n'était qu'une lubie d'électeurs Verts invétérés et de rêveurs écolos transfigurés. Avec les architectes Rolf Läuppi et Heinz Zimmermann, Georg Horka est entré en action sur le projet de la tour. On lui a ajouté trois étages, soit quinze en tout et elle a été dotée, en guise de « seconde peau », d'une façade en verre, qui fait office de collecteur d'air. Ainsi, les besoins énergétiques pour le chauffage, l'aération et la climatisation ont pu être réduits d'environ 70 %, comme expliqué à l'époque. Les 30 % restants sont venus de l'excès de chaleur produite par l'usine d'incinération d'ordures ménagères voisine dans la Josefstrasse.

« CE QUI POLARISE NE PEUT PAS ÊTRE SANS QUALITÉ »

Commandée à l'architecte : en 2001, la tour Mobimo était le premier bâtiment Minergie de Suisse.

FENG SHUI En 2013, Andreas Hämmerli, alors Responsable Développement chez Mobimo, a expliqué dans la « NZZ am Sonntag » comment il imaginait les immeubles du futur. « L'efficacité énergétique fait déjà partie de la norme », déclarait-t-il. « Mais cela ne suffit pas pour être véritablement durable. Les gens doivent se sentir bien dans les bâtiments ». C'est la raison pour laquelle Mobimo a choisi de mettre l'accent sur le feng shui, l'art chinois de l'harmonisation, dans ses nouvelles constructions et lors de rénovations.

Le spécialiste bernois Roland Frutig (sur la photo ci-dessus) a été consulté pour de grands projets. « S'il est intégré au bon moment », explique Roland Frutig, « le feng shui peut mettre en évidence des relations essentielles. Par exemple pour déterminer comment doit être relié de manière harmonieuse un nouveau quartier à l'existant ».

« AU DÉBUT, LES MAISONS SANS CHEMINÉE FAISAIENT SOURIRE »

Le standards de l'époque ont aussi été largement dépassés à d'autres égards : Mobimo a renoncé aux chauffages à mazout et au gaz chaque fois que cela était possible. A la place, on a misé sur les sondes géothermiques et les pompes à chaleur. En outre, le bien-être, qui fait aujourd'hui partie des composantes sociales des directives ESG, avait son importance. Avec des conseillers en couleurs, en art dans l'architecture et, plus tard, des experts du feng shui, on a construit de sorte que les habitantes et les habitants se sentent bien chez eux ou au travail dans les immeubles Mobimo. « La durabilité est une attitude », indique Georg Horka.

Que tous ne comprennent pas. « Au début, les ‹maisons sans cheminée› faisaient même sourire », rappelle l'ancien CEO de Mobimo, Christoph Caviezel. En 2007, son prédécesseur, Paul Schnetzer, avait en effet écrit dans la « Handelszeitung » : « L'efficacité énergétique est encore très peu prise en compte dans la construction de logements. Cela doit évoluer, car une amélioration globale de l'environnement commence au niveau local ». Face au changement climatique, « les règles actuellement en vigueur dans la technique de l'énergie et du bâtiment doivent être sérieusement remises en question. Après tout, il s'agit pour nous tous de l'avenir de notre planète ».

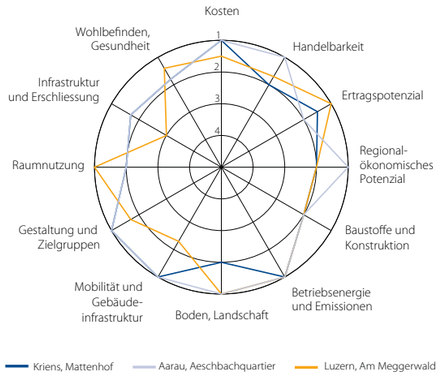
Mobimo poursuit résolument sa route. Le Rapport annuel de 2011 est le premier à comprendre une partie consacrée à la durabilité. « Les biens immobiliers ont une longue durée de vie et les décisions prises dans la phase initiale ont donc une influence particulièrement durable sur l'environnement et la société », peut-on lire dans le Rapport. Un an plus tard : « Mobimo veut, avec ses biens immobiliers, jeter les bases de lieux d'habitation, de travail et de vie modernes, sains, responsables et écologiques ».

Les efforts constants se sont traduits dans les chiffres, comme indiqué dans le Rapport : l'analyse de tous les objets de placement existants de Mobimo a montré que les immeubles construits jusqu'en 2008 consommaient au total plus de 232 kilowattheures par mètre carré et par an. Les nouvelles constructions du portefeuille, quant à elles, ne nécessitaient que 83 kilowattheures par mètre carré et par an. Les animaux ont également bénéficié des efforts en matière de durabilité : sur le toit du projet dans le quartier de Pfingstweid, à Zurich, la société immobilière a installé en 2013 des structures en terre destinées à accueillir des lézards.

Le temps ne suspend jamais son vol, même pour les pionniers. Actuellement, une expérience avec l'intelligence artificielle est tentée, afin de poursuivre la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de CO_2 du parc immobilier. Une autre expérimentation se déroule devant les fenêtres du siège de Mobimo à Küsnacht ZH. Au lieu de gazon, c'est un mélange multicolore d'herbacées et d'arbustes indigènes qui pousse ; l'ensemble des collaborateurs ont pu donner leur avis pour favoriser la biodiversité. Si cela fonctionne, le jardin testé ici sera déployé autour des projets immobiliers. Des premiers messages arrivent déjà pour témoigner de sa réussite : « On voit vraiment plus de papillons », indique Vinzenz Manser, Responsable Réalisation.

Et la tour de Mobimo, décriée par la « NZZ »? Elle a survécu aux critiques. Sur le site Internet de la ville de Zurich, on peut désormais lire : « La rénovation a transformé la tour en symbole de lumière » et « Une construction Minergie économe en énergie et respectueuse de l'environnement a vu le jour ».

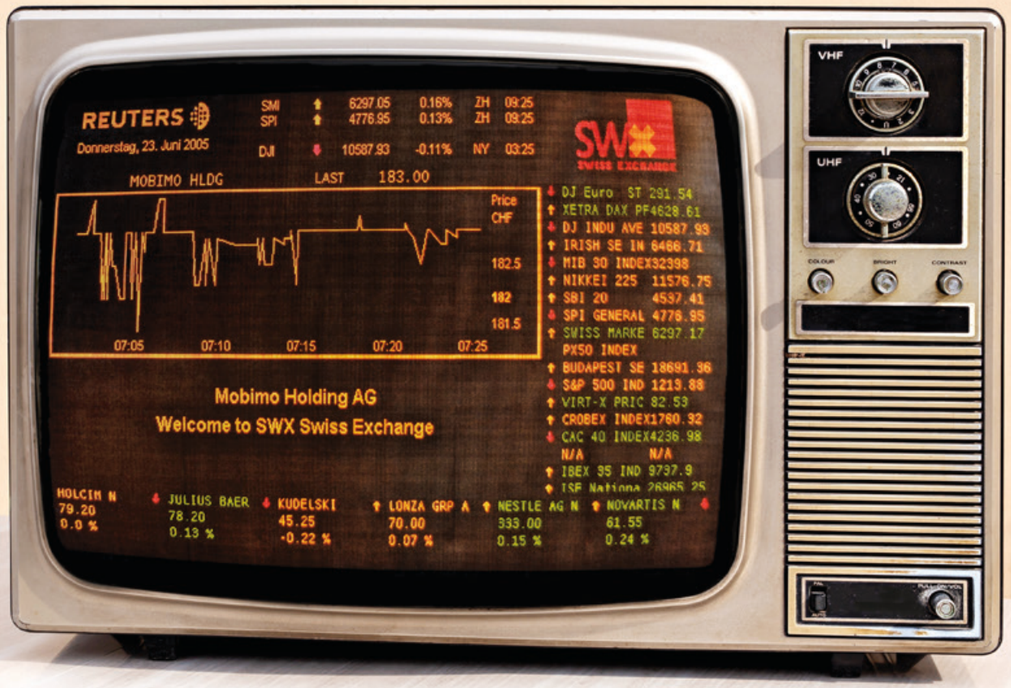
DANS LE POSITIF A Köniz, dans le canton de Berne, une réalisation particulière voit le jour : un quartier à énergie positive. C'est-à-dire que les bâtiments du complexe résidentiel « Feuerfalter » produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment au cours d'une année. En outre, le quartier, codéveloppé par Mobimo, obtient la certification « Site 2 000 watts ». Dans ce contexte, les matériaux de construction choisis pour les 240 logements, qui seront achevés d'ici le début 2027, jouent un rôle important : ainsi, la façade hybride en bois capte durablement le CO_2. La commune de Köniz elle-même s'est fixé pour objectif d'atteindre la neutralité climatique d'ici 2045.



RÉSEAU DE DURABILITÉ En 2015, Mobimo a mis en place un système de notation interne de la durabilité. La qualité des projets et des biens peut ainsi être clairement comparée. Pour les immeubles existants, cela permet d'identifier les actions nécessaires et de mettre en œuvre des mesures d'amélioration. Pour les projets de développement, la notation sert à concrétiser les exigences en matière de durabilité.

L'OR POUR LA PREMIÈRE PLACE Aeschbachquartier à Aarau est le premier quartier de Suisse à avoir obtenu la certification de la Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) avec le label global de durabilité. Et pas simplement en argent, mais en or. La certification DGNB tient compte de divers facteurs tout au long du cycle de vie du quartier. Elle évalue des critères écologiques, mais aussi des caractéristiques liées à l'économie de la construction, à la planification et à la dimension socioculturelle.

TOUT AUTRE En 2014, le CEO de Mobimo, Christoph Caviezel, avait expliqué comment le changement d'affectation pouvait être un élément de la stratégie de durabilité : deux ans auparavant, un immeuble de bureaux de Winterthour avait été transformé en logements et a donné lieu à de « très bonnes expériences ». « Cela nous a motivés à envisager d'autres projets ». Et de nombreux autres ont suivi : « Tiergarten » à Zurich, par exemple, où Mobimo a créé 59 logements en 2023 dans un ancien immeuble de bureaux et laboratoires. Par rapport à une nouvelle construction, cela a permis d'économiser 60 % d'énergie grise. « Le changement d'affectation est la discipline reine », a déclaré au « NZZ » Vinzenz Manser, Responsable Réalisation.



EN BREF

Des faits, des faits, des faits !
Pour les plus pressés :
Mobimo en un coup d'œil.

15 octobre 1997
Fondation de Mobimo AG

1999
Achat de la Tour Mobimo à Zurich

22 décembre 1999
Fondation de Mobimo Holding AG, Lucerne

2005
Mobimo Holding AG entre en Bourse

2006
Inauguration du siège de Mobimo à Küsnacht

2009
Intégration du portefeuille de LO Holding (Quartier du Flon)

2011
La Mobimo Tower à Zurich-Ouest ouvre ses portes

2014
Fondation de Mobimo FM Service SA

2015
Acquisition d'une participation majoritaire dans le capital de Dual Real Estate Investment et reprise de 27 immeubles à Genève

2018
Intégration des immeubles de Immobiliengesellschaft Fadmatt AG dans le portefeuille de placement

2019
Les deux premiers quartiers entièrement développés par Mobimo ouvrent leurs portes : le Aeschbachquartier à Aarau et Mattenhof à Kriens

2024
La valeur globale du portefeuille immobilier de Mobimo est de plus de CHF 3,6 milliards. La société emploie près de 170 personnes.

« LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES GÉNÉREUSES AUSSI FONT DE RÉJOUISSANTS BÉNÉFICES », À PROPOS DE MOBIMO, 2021

PERSPECTIVES

Les histoires présentées dans cette publication illustrent parfaitement les importantes contributions que Mobimo, avec sa force créatrice, apporte à la société civile, aussi bien en créant des espaces de vie qu'en tant que société privée cotée en Bourse. Le débat public s'interroge, parfois avec vigueur et insistance, sur le rôle et la mission du secteur immobilier pour la société dans son ensemble. Notre anniversaire nous donne l'occasion bienvenue de présenter avec fierté et joie la pertinence de nos accomplissements.

Mobimo a été créée il y a 25 ans dans le but de durer. Mais qu'apporteront les 25 prochaines années ? Et comment Mobimo peut-elle conserver et continuer de développer son excellente réputation de partenaire et propriétaire fiables sur son chemin futur ?

Le philosophe grec Héraclite disait déjà en son temps : « Rien n'est permanent, sauf le changement ». Le monde du travail, les formes d'habitat, la consommation, l'environnement et la société ont toujours été soumis au changement, mais celui-ci suit aujourd'hui des cycles beaucoup plus rapides. Nous le ressentons également dans nos projets. Les besoins évoluent et la complexité ne cesse d'augmenter, que ce soit sur le plan social, réglementaire ou politique. Il faut anticiper le changement tout en continuant à placer l'être humain au cœur de nos actions.

Aussi, le changement climatique et la protection de l'environnement ne sont plus considérés depuis longtemps déjà comme de simples sujets à la mode, mais nous préoccupent durablement, au sens propre du terme. Mobimo a très tôt intégré l'aspect de la durabilité dans ses planifications, mais elle a encore renforcé cette dimension ces dernières années. Désormais, une trajectoire de réduction détaillée constitue notre boussole, pour atteindre la neutralité en CO_2 d'ici 2050. En outre, nous confions davantage à des institutions reconnues le contrôle de l'impact de nos projets et de nos immeubles sur la société et sur l'environnement, ainsi que leur certification.

Le développement et le changement d'affectation, tout comme l'exploitation de sites entiers pour en faire des quartiers vivants à usage mixte sont devenus, au fil des années, l'une de nos compétences clés. Les réaffectations offrent aussi un grand potentiel pour l'avenir, comme le démontrent actuellement les deux dernières étapes d'extension dans l'Aeschbachquartier. Ainsi, l'histoire continue de s'écrire de manière réjouissante.

« L'histoire continue de s'écrire de manière réjouissante » : le CEO Daniel Ducrey (à gauche) et une partie de l'équipe de Mobimo.

La motivation constante de Mobimo à créer des espaces de vie innovants, orientés vers les besoins et de grande qualité reste intacte. Forts de notre vaste expérience et de notre ambition d'être les leaders dans notre domaine, nous garderons le cap vers le succès, que ce soit pour l'ensemble de nos Collaborateurs, pour les locataires et les acheteurs ou pour nos bailleurs de fonds. Le Conseil d'administration, la Direction générale ainsi que les Collaboratrices et Collaborateurs agissent dans un esprit d'équipe, ont conscience de leur responsabilité et souhaitent continuer à écrire les prochains chapitres de la jeune histoire de l'entreprise avec enthousiasme, dynamisme et bon sens.

Je serais ravi que vous puissiez nous accompagner sur ce chemin.

DANIEL DUCREY, CEO

IMPRESSUM

Nous remercions toutes les personnes qui ont donné de leur temps pour cette publication et ont partagé leurs souvenirs avec nous.

Editrice
Mobimo Holding AG, Rütligasse 1, Lucerne

Direction de projet
Anthony Welbergen, Responsable Corporate Communication

Concept et rédaction
Panda & Pinguin GmbH, Zurich
Textes : Andrea Bleicher, Sabina Sturzenegger
Direction artistique : Andrea Müller

Photographies
Henrik Nielsen : p. 55, 58 / 24-Heures : Florian Cella p. 24
Keystone : Justin Hession p. 14, 19, 37, 90, Walter Bieri p. 16, Sigi Tischer p. 17, Alessandro della Bella p. 18, Steffen Schmidt p. 21, Ennio Leanza p. 26
Mobimo : Markus Bertschi p. 3, 66 – 80, 87, 95 Loris von Siebenthal p. 22, Dominique Meienberg p. 41, N. Wenger, Valdemar Verissimo p. 49, Daniel Werder p. 56, 87, Roland Tännler p. 84, / toutes les autres : archives Mobimo /
Archives architecturales de la ville de Zurich :
Thomas Hussel p. 25, Marlon Thomann p. 32 / Archives municipales de Zurich: p. 34 / Archives d'Aeschbach : p. 52 / Archives de Meili : p. 6, 10, 13
Shutterstock : p. 88

Lithographie
Widmer & Fluri GmbH, Zürich

Impression
Multicolor Print AG, Baar

Traduction en français
Supertext SA, Zurich

© 2024. Tous droits réservés

Dans le seul but d'alléger la lecture, la forme masculine (masculin générique) est utilisée pour désigner toutes les personnes, sans aucune distinction de genre. Cela ne constitue en rien un jugement de valeur.

« FIDÉLISATION DE LA CLIENTÈLE GRÂCE À LA COULEUR », À PROPOS DE MOBIMO, 2018

Annina Thomann : « Die Starken », Zurich Manegg, 2023