

# La grande mutation urbaine

## Après avoir fui la ville, les Vaudois en redécouvrent les attraits

6

*Tandis que Lausanne et les communes de l'Ouest planchent sur la reconversion de l'immense friche qui s'étend entre Malley et Bussigny, Vevey tourne la page des ACMV et donne le premier coup de pioche d'un projet de 360 appartements en plein centre ville. Un modèle d'intégration et d'économie d'énergie.*

**Par Gian Pozzy**

La mode du retour en ville est lancée. Pendant des décennies, les citadins ont émigré vers la proche ou la grande banlieue. A la recherche d'espace et d'air frais. Mais l'espace s'est raréfié, l'air n'est plus si pur que ça et, surtout, les temps de déplacement se sont singulièrement allongés. Construire les villes à la campagne, comme le suggérait l'humoriste Alphonse Allais, n'est finalement pas une aussi bonne idée que ça. Nombreuses sont aujourd'hui les communes urbaines qui, après avoir assisté, impuissantes, à la fuite de leurs habitants, mettent à profit leurs friches industrielles pour les appâter. Lausanne et les communes de l'Ouest envisagent ainsi de rendre à l'habitat les immenses terrains industriels

et ferroviaires à l'abandon entre Sébeillon et Bussigny pour y loger jusqu'à 30 000 personnes, tandis que 2 000 logements devraient voir le jour entre la Pontaise et la Blécherette dans une perspective de développement durable. Parallèlement, le cœur économique des villes se réanime, à l'instar du quartier du Flon qui, à la fin de cette année, proposera 90 000 m<sup>2</sup> de surfaces locatives, pour l'essentiel commerciales.

### **Tournant historique à Vevey**

La ville de Vevey aborde elle aussi un tournant historique, matérialisé par un immense projet d'urbanisme sur le terrain des défunts ACMV (Ateliers de constructions mécaniques Vevey), où le premier coup de pioche de la démolition a été donné le 14 janvier dernier. Rappelons-nous, ce n'est

pas si lointain : entre 1985 et 2001, Vevey a perdu la moitié de ses emplois dans le secteur secondaire ; en 1992, la ville détenait un fâcheux record national, celui du taux de chômage, à 13%. La tradition industrielle de Vevey s'incarnait jadis dans les fabriques de chocolat Cailler et Peter, dans la fabrique de cigares et cigarettes Rinsoz et Ormond, dans les prestigieux Ateliers de constructions mécaniques de Vevey, délocalisés en 1992 après 164 ans d'activité.

Vevey se tourne donc résolument vers le tertiaire, Vevey construit du logement pour ramener ses habitants au cœur de la cité, Vevey favorise la mobilité douce. Le symbole de cette reconversion se nomme « Les Moulins de la Veveyse », le plus grand projet immobilier de Suisse romande avec



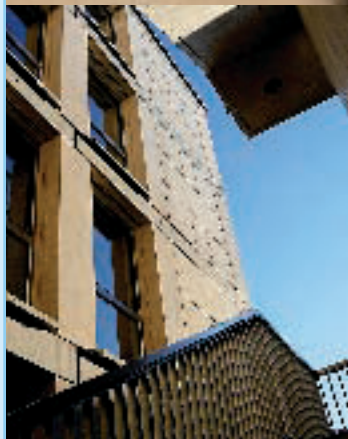
## Montreux, en plus modeste

A cinq kilomètres de là, Montreux a aussi ses projets de reconversion. Ses friches sont évidemment de taille plus modeste, puisque l'économie de la ville n'a jamais reposé sur un tissu industriel important et que sa topographie ne s'y prêtait guère. Reste que deux sites sont destinés à une restructuration: les anciens ateliers de la Menuiserie Held et l'ancienne imprimerie Corbaz.

Le compartiment de territoire qui comprend l'ex-Menuiserie Held, entre rue de la Gare, rue Industrielle, rue du Marché et domaine ferroviaire, s'étend sur quelque 8 000 m<sup>2</sup>, mais la friche proprement dite ne mesure que 4 116 m<sup>2</sup>. D'accès malaisé, l'entier du périmètre est inclus dans une planification de détail inscrite au Plan général d'affectation (PGA 2007). Dans l'attente d'une restructuration, l'ancienne menuiserie sera utilisée à des fins culturelles et sportives. La question de son insertion dans un futur nouveau complexe reste ouverte. Aucun projet de promotion n'a, à ce jour, été déposé.

L'ancienne imprimerie Corbaz – qui imprimait entre autres la défunte « Presse Riviera-Chablais » – devrait, selon Laurent Wehrli, municipal de l'Economie, de la Culture et du Tourisme, laisser place à un projet privé comprenant du logement ainsi que des espaces artisanaux et commerciaux.

Montreux compte un certain potentiel pour la densification de l'habitat, comme le relèvent le Plan directeur communal et le nouveau PGA, mais il demeure conditionné à la recherche de la qualité tant pour l'habitat urbain que pour les espaces publics.



ACMV, Vevey – Le Flon, Lausanne: quand l'ancien se marie au moderne.

ses 360 appartements pour une surface nette de 32 700 mètres carrés: un quartier de plus de 1 000 habitants divisé à CHF 150 millions, qui devrait être achevé, par étapes, en 2013.

### Priorité: assainir le site

Les 22 000 mètres de friche industrielle des ACMV appartenait à la BCV. Elle les a cédés à l'automne 2006 à Patrick Delarive,

46 ans, fondateur et président du Groupe Delarive SA, la holding qui chapeaute notamment Promotions Delarive SA. « J'ai pris connaissance tardivement de cette opportunité, raconte Patrick Delarive. Du coup, je n'ai eu que quelques semaines pour finaliser une offre. Si nous l'avons emporté, c'est que notre projet tenait la route et, surtout, parce que nous avons acheté sans condition. » Sans condition, cela veut dire

notamment sans analyse des sols. Or, sur un site industriel aussi ancien, des surprises étaient à craindre. Elles se sont avérées : métaux lourds, hydrocarbures de PCB, hydrocarbures aromatiques polychlorés, traces d'amiante : au total, l'assainissement devrait coûter plus de CHF 2,5 millions.

« On m'avait mis en garde, poursuit le fondateur du Groupe Delarive SA. On m'a dit que c'était un site chargé d'émotion, que la gauche majoritaire à Vevey multiplierait les oppositions. Moi, je pensais au contraire que si nous n'étions pas arrogants, si on communiquait clairement, il n'y aurait pas de problème. On a écouté la Municipalité, on a tenu compte de ses remarques et la mise à l'enquête du premier îlot a pu commencer. »

« Les Moulins de la Veveyse » seront l'œuvre de l'architecte Giovanni Pezzoli. « Un bureau performant en termes de design, un champion de la norme Minergie et, en plus, un personnage tout de gentillesse naturelle », commente encore Patrick Delarive. Giovanni Pezzoli n'est pas un inconnu : on lui doit des ensembles d'habitation, des centres commerciaux, des rénovations délicates telles que celles de la villa Serenyi à Bex, de la villa Kenwin, œuvre de Mies van der Rohe, à La Tour-de-Peilz, de la Ferme du Désert à Lausanne, et la reconversion du silo de Jean Tschumi, à Renens, en atelier d'architecture et centre culturel.

### Standard énergétique sévère

Le futur quartier bénéficiera du très contraignant standard Minergie-P. Ses besoins thermiques seront assurés à près de 90% par l'énergie géothermique, par des cellules photovoltaïques, par la récupération de la ventilation. « Pouvoir concevoir de A à Z et construire ex nihilo, c'est once in a lifetime, c'est un modèle pour toute la Suisse », s'enthousiasme Patrick Delarive. Le rôle de Giovanni Pezzoli s'arrête au permis de construire ; ensuite d'autres sociétés

du Groupe Delarive SA prendront le relais comme Fidias SA, l'entreprise générale, Cofideco SA et la Régie de la Couronne SA pour la vente et la gérance. Le financement du projet est assuré à hauteur de 30-35% par des fonds propres, le reste, soit quelque CHF 100 millions, étant avancé par la BCV.

Reste à examiner le cas de la « halle Inox », le premier de la série des bâtiments des ACMV en partant de la gare CFF. Il est classé aux monuments historiques et ne peut être détruit pour faire place à du logement. Le Groupe Delarive SA envisage de conserver ce magnifique bâtiment et de le transformer en un site multiusages pour des expositions, conférences et séminaires. L'ensemble du nouveau quartier comprendra des appartements en PPE, des logements en location (dont certains subventionnés) et vraisemblablement des appartements sécurisés pour les personnes âgées, une crèche, des écoles, des commerces, des bureaux et, bien sûr, des places de parc privées au nombre de 440. Une vraie petite ville, pensée, organisée, intégrée.

Au printemps, la cérémonie de la pose de la première pierre devrait donner lieu à une fête populaire : « Nous ferons une campagne de communication dans tout le quartier. Après tout, c'est le projet des Veveysans », conclut Patrick Delarive.

### Vevey achève sa mue

Les autorités communales ne sont pas toujours et partout enchantées des initiatives des promoteurs immobiliers. En l'espèce, toutefois, l'harmonie semble régner : le syndic de Vevey, Laurent Ballif, participait à la conférence de presse de présentation des « Moulins de la Veveyse », le municipal Jérôme Christen, directeur de l'Urbanisme et des Constructions, constate que le dossier a avancé vite et sans frictions. « Ces terrains constituaient un no man's land, une barrière architecturale au cœur

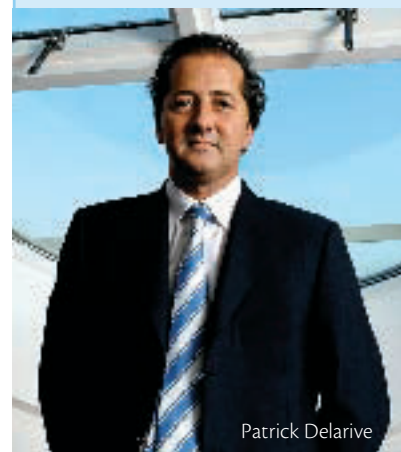
## Delarive Groupe, une constellation de sociétés

Le Groupe Delarive SA, fondé en 1994 par Patrick Delarive qui le dirige, compte quelque 140 collaborateurs ; il est une constellation de sociétés qui se répartissent pour l'essentiel en un pôle de services financiers et en un pôle de services immobiliers.

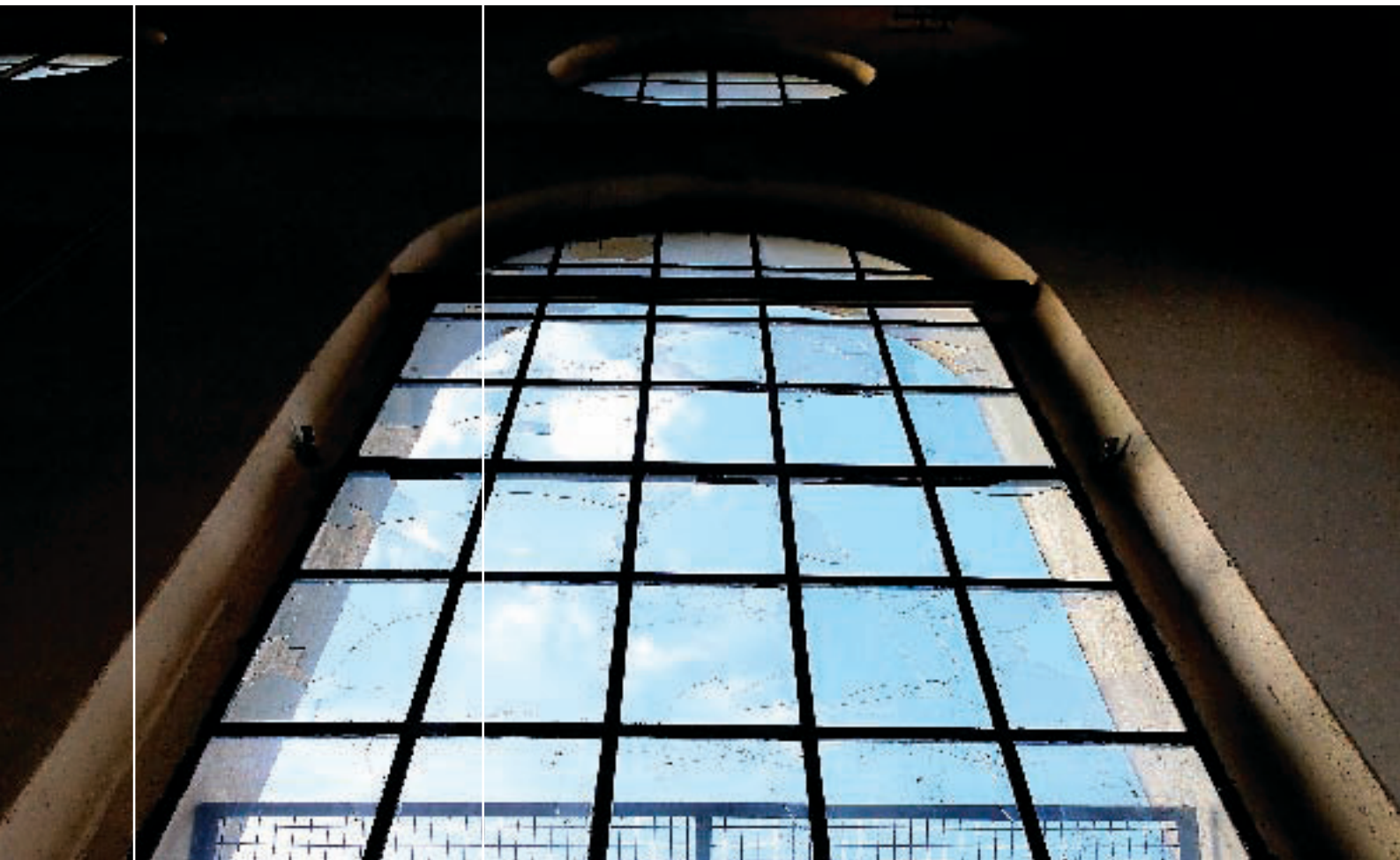
Dans le premier, on trouve Delarive Investissements SA, société de gestion de fortune et d'administration de patrimoine à l'usage de la clientèle privée et institutionnelle, avec quelque CHF 400 millions sous gestion ; Delarive Management SA, qui assure des services fiduciaires ; Jade Invest SA, une participation minoritaire, qui s'occupe de *private equity*.

Dans le second pôle se regroupent Promotions Delarive SA, vouées au développement et aux réalisations immobilières ; Régie de la Couronne SA, gérance/PPE, courtage ; Cofideco SA, gérance/PPE, entretien et rénovation d'immeubles ; Fidias SA, direction de travaux, entreprise générale et architecture d'intérieur ; enfin Chappuis & Delarive SA, participation minoritaire axée sur le pilotage d'opérations immobilières.

Enfin, la holding comprend encore des services aéronautiques avec Flypad SA et une participation dans Whitepod Concept SA, une société domiciliée dans le Bas-Valais active dans le développement de concepts d'écotourisme.



Patrick Delarive



*de Vevey. Désormais, on aura de nouvelles liaisons horizontales et une liaison nord-sud pour les piétons et les cyclistes, et la rive de la Veveyse sera arborisée. L'accès direct aux quais de la gare CFF, par ascenseur, à côté de la Poste, devrait inciter les gens à recourir aux transports publics, se réjouit-il. Un espace aussi grand ne peut qu'alimenter les rêves les plus fous, notamment en matière d'écologie et de mobilité douce ! »*

Jadis cité industrielle, Vevey compte plusieurs autres friches à valoriser. L'ancienne gare de marchandises des CFF, d'une surface de 21 400 m<sup>2</sup>, fait l'objet d'un concours d'architecture : elle devrait céder la place à du logement, peut-être aussi à une zone artisanale. Non loin des ACMV, les 6 000 m<sup>2</sup> de terrain qui abritent le site des Temps Modernes et des activités culturelles alternatives pourraient donner lieu à un projet hôtelier, un hôtel Ibis de la chaîne Accor, pense-t-on. Ou alors du logement, ou encore un EMS. Les locataires actuels de ces immeubles délabrés, artisans, garagiste, graphiste, décorateur, sont censés avoir quitté les lieux en ce début d'année. Derrière la gare CFF, en friche aussi, le quartier des Bosquets et la Tour Margot, 7 200 m<sup>2</sup> destinés à accueillir une zone artisanale et du logement. Sans parler d'un petit périmètre de 1 600 m<sup>2</sup> dont la Ville est propriétaire à l'entrée de Vevey, tout près du centre administratif Nestlé, où l'on pense aménager des bureaux ; et de l'ancienne imprimerie Säuberlin & Pfeiffer, à l'avenue Nestlé, transformée en logements qui seront mis sur le marché au printemps 2008.

Vevey, vraiment, vit une profonde mutation. En 1992, le chômage y atteignait des records et la population avait chuté à 15 000 habitants. « Là, relève Jérôme Christen, à force de construire du logement en pleine ville, on va frôler les 20 000 habitants. »

# Les ACMV : une friche qui a fait l'histoire

*Devinette. Savez-vous où quelques répétitions de la dernière Fête des Vignerons ont été organisées ? Dans des halles qui ont vu défilier l'histoire industrielle vaudoise ! Plus précisément celles des anciens Ateliers de constructions mécaniques de Vevey (ACMV). Flashback sur le destin d'un ancien fleuron de l'industrie cantonale.*

**Par Paul Coudret (BCV)**

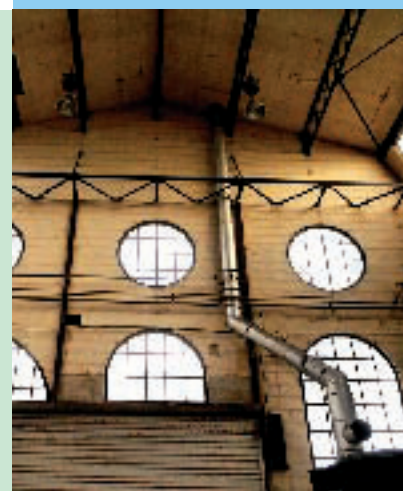
C'est au milieu du 19<sup>e</sup> siècle, en 1842, qu'un certain Benjamin Roye fonde les ACMV. Trois ans plus tard, il installe l'entreprise sur le site qui fera sa gloire, derrière la gare de Vevey, et s'engage résolument dans la révolution industrielle de l'époque. Des ateliers sortent, en effet, des machines agricoles, des roues de moulin puis, très vite, on voit plus grand. Les ACMV livrent en effet certaines des machines qui ont permis de percer le tunnel du Gothard en 1874.

A la fin du 19<sup>e</sup> et au début du 20<sup>e</sup> siècle, Vevey est une ville dynamique, à la fois

industrielle, commerçante et touristique. Les ACMV participent activement à l'essor de la ville de la Riviera. On y fabrique certes des tracteurs et des trolleys, mais aussi des turbines hydroélectriques. Plus tard, une fois les deux conflits mondiaux oubliés, les halles permettront aussi l'assemblage de ponts polaires pour les centrales nucléaires, des réservoirs pour les méthaniers américains, diverses charpentes métalliques et, pour les nostalgiques, le montage des fameux chars « Léopard » de l'armée suisse.

## **Le passage de Werner K. Rey**

Les affaires tournent, comme on dit. En 1962, les halles sont même modernisées





et agrandies pour faire face à la demande. Mais toute bonne chose a une fin : au début des années 1980, l'homme d'affaires alémanique Werner K. Rey rachète le quart du capital-actions des ACMV et en devient de facto le dirigeant. A ce moment, en 1982, les ACMV occupent 850 personnes et réalisent un chiffre d'affaires supérieur à CHF 110 millions. Quelques années plus tard, l'entreprise est intégrée dans Omni Holding AG, puis transformées en ACMV Vevey Holding SA, et les activités sont scindées en deux entités : technologie mécanique d'un côté, transports de l'autre.

L'aventure est de courte durée : en 1991, le holding de Werner K. Rey fait faillite et un an plus tard le groupe veveysan est démantelé. Il occupait alors encore 750 personnes. Les activités de mécanique lourde basées à Vevey disparaissent : ce sont ces halles qui sont aujourd'hui devenues une friche industrielle sur laquelle va se réaliser un ambitieux projet immobilier. Entretemps, elles ont parfois hébergé quelques belles aventures industrielles : créées par un ancien cadre des ACMV, André Pugin, Apco Technologies SA, active dans le domaine des technologies spatiales, s'y est développée et y est devenue un des acteurs industriels suisses de la conquête spatiale européenne. Par ailleurs, l'unité de construction ferroviaire, déjà transférée à Villeneuve, est reprise par un groupe étranger sous le nom de Vevey Technologies SA. Aujourd'hui, l'usine de Villeneuve fait partie du Groupe Bombardier et a beaucoup de succès : il n'y a guère de

wagons sur les voies de chemin de fer suisses qui n'en soient sortis...

### Plusieurs projets avortés

Mais que deviennent alors ces friches ? L'ensemble immobilier du site industriel de Vevey est repris au début des années 1990 par un homme d'affaires valaisan qui projette d'y créer la « cité du 3<sup>e</sup> millénaire » en partenariat avec Bouygues. Le projet avorte en raison de la déconfiture et de la condamnation pour gestion déloyale de cet homme d'affaires. Mais, alors que le projet de valorisation des terrains des ACMV est repris en 1996 par la BCV et une de ses sociétés immobilières, les projets vont fleurir. Ils sont pour la plupart à dimension culturelle : l'association Swissmedia, l'Exploraparc de la fondation Infomedis, le parc à thème d'Eugène Chaplin, la « Cité du livre et de l'art » de l'Association « Vevey Fête de l'écriture et de l'écrit », le lieu de résidence de la Compagnie de danse Nomades, l'audio-rama du Musée national suisse de l'audiovisuel.

Aucun n'aboutit, même si la plupart se font en coordination avec la Ville de Vevey. Finalement, dès 2003, de nouvelles démarches de la BCV avec divers entrepreneurs et promoteurs, toujours en collaboration étroite avec la commune, aboutissent en juin 2005 à un accord avec Promotions Delarive SA.

Sources : Ville de Vevey, BCV, Dictionnaire historique suisse, B. Sager, presse