

# COMMENT LA PRIME TOWER CHANGE ZURICH

## URBANISME.

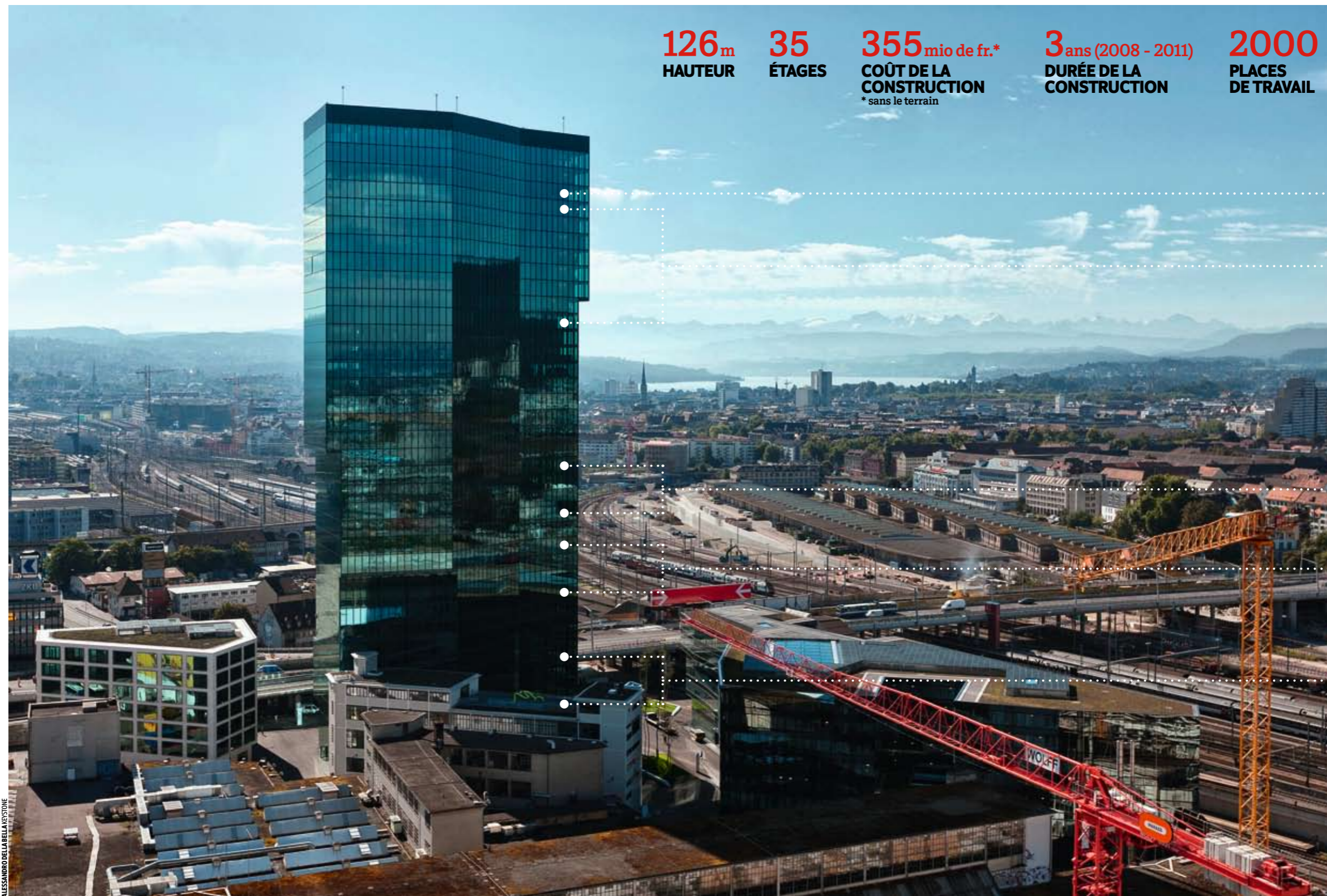
Le gratte-ciel le plus haut de Suisse a poussé dans l'ouest zurichois, incarnant la métamorphose de ce quartier alternatif en pôle économique.

TASHA RUMLEY

Les contrastes frisent l'absurde. Une ruelle défoncée, aux bâtisses délabrées sur la droite, débouche sur une place de goudron noir et brillant aux formes géométriques élaborées. Soudain entouré d'étincelantes façades de verre teint, on lève les yeux. Plus haut, encore plus haut: ici se dresse la nouvelle cime de Suisse. La Prime Tower, un gratte-ciel de 126 mètres, qui a pris vie cet été.

La tour – où s'installent la Deutsche Bank, la Banque cantonale zurichoise (ZKB) et des cabinets d'avocats – se dresse en symbole du boom de la ville, jusqu'alors globalement plate. A quelques battements d'ailes d'oiseau de la Prime s'est s'érigée la Mobimo Tower (80 m), qui cible le segment grand luxe: les étages inférieurs abritent l'hôtel Marriott et, dès le 16<sup>e</sup>, des appartements panoramiques et hors de prix (environ un million par pièce) attendent pour la plupart un acquéreur. Car c'est cher payé pour cet univers gris et industriel, inaccessible à pied du centre et connecté efficacement par le seul S-Bahn.

A leurs pieds, les deux tours voient pousser d'innombra- >>>



**126m**  
HAUTEUR

**35**  
ÉTAGES

**355** mio de fr.\*  
COÛT DE LA  
CONSTRUCTION  
\* sans le terrain

**3** ans (2008 - 2011)  
DURÉE DE LA  
CONSTRUCTION

**2000**  
PLACES  
DE TRAVAIL

ÉTAGE 33  
DEUTSCHE BANK  
(SUISSE) SA

ÉTAGES 25 À 32  
HOMBURGER SA,  
CABINET  
D'AVOCATS

ÉTAGES 13 À 16  
DEUTSCHE BANK  
(SUISSE) SA

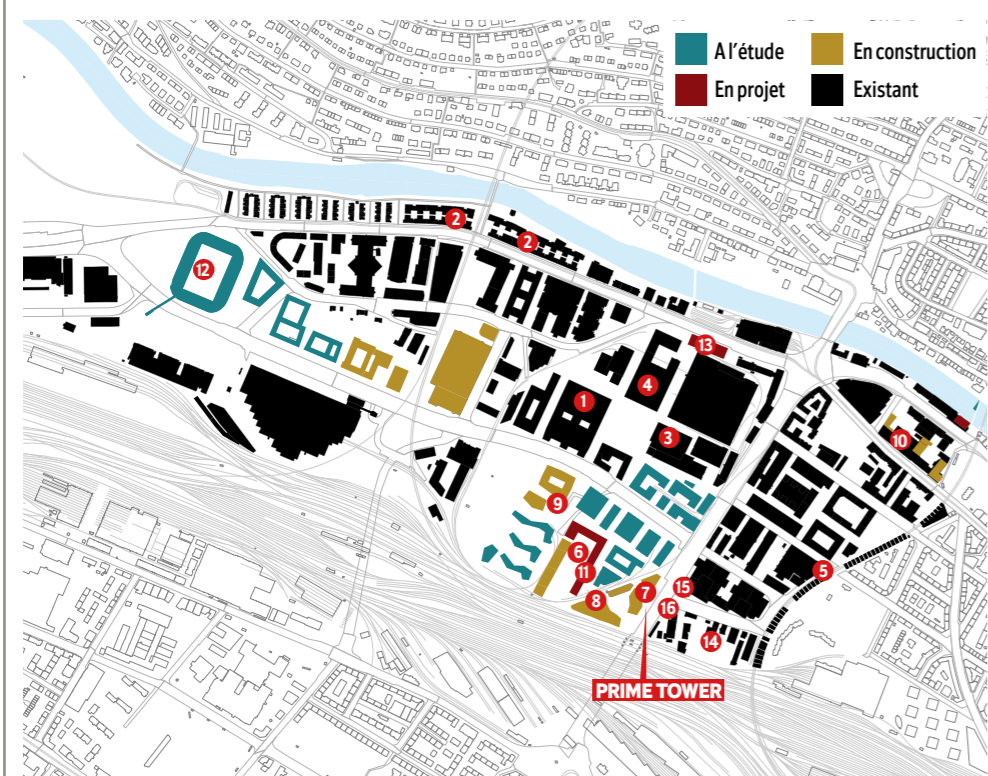
ÉTAGES 8 À 11  
CITIBANK  
(SUISSE) SA

ÉTAGES 1 À 4  
BANQUE  
CANTONALE  
DE ZURICH

ALESSANDRO DELLA BELLA KEYSTONE



## UN QUARTIER EN PLEINE TRANSFORMATION



- 1 Technopark, 1992 Technologies, recherche, services
- 2 Limmatwest II, 2002 Logements
- 3 Schiffbau, 2000 Théâtre, club de jazz
- 4 Puls 5, 2004 Magasins et bureaux
- 5 Viadukt, 2010 Boutiques
- 6 Maag-Areal Plus Logements et bureaux
- 7 Prime Tower, Diagonal et Cubus Bureaux
- 8 Platform Bureaux
- 9 Mobimo Tower Hôtel et logements de luxe
- 10 Löwenbräu-Areal Logements et bureaux
- 11 Maaghof Logements
- 12 Stadion Zürich
- 13 Escher Terrassen Logements
- 14 Gerold-Areal Pas encore reconstruite, lieu potentiel pour le centre de congrès. Bogen 33 et l'Armée du Salut sont situés dans ce périmètre.
- 15 Freitag Magasin.
- 16 Helsinki Klub Club de musique.

>>> bles bâtisses de verre, de béton et de fer. Le développement de cette aile ouest de Zurich, amorcé dans les années 90, s'accélère dans son ambition de devenir le centre des affaires de haut vol. Or, le chemin à parcourir est tel, depuis son époque de ghetto sauvage et créatif, que les deux mondes se côtoient dans une défiance réciproque. Züri-West cherche son identité et ne l'a, visiblement, pas encore trouvée.

**Concept marketing.** Dans ce triangle de terre bétonnée coincé entre les voies CFF et la Limmat, les noms véhiculent des symboles. «Züri-West» lui-même n'est autre qu'un concept marketing élaboré en 1996 pour effacer sa réputation de coupe-gorge. Ce slogan marque la réconciliation entre la ville et les sociétés immobilières privées, suite à la lutte sanglante dès 1986 autour

de la municipale Ursula Koch. La socialiste avait lâché un «Zurich est bâtie» d'anthologie, resté dans l'histoire. «L'ère Koch», Heinrich Kunz l'évoque en levant les yeux au ciel. L'ancien président de la Société des propriétaires fonciers de Züri-West rappelle une époque où le monde immobilier avait «l'impression que Zurich était bloquée: nous avions besoin d'un nouveau plan d'affectation mais Koch refusait de dézoner». La grosse industrie qui avait modelé le quartier durant tout le XX<sup>e</sup> siècle disparaissait à vue d'œil, laissant libres d'immenses espaces. «Ursula Koch ne voulait pas abandonner cet espace à la spéculation, elle exigeait un vrai concept de développement avant de dézoner», explique Daniel Kurz, historien spécialiste d'urbanisme à la Ville. C'est l'alliance des propriétaires avec le canton (de droite) qui fera plier la Municipalité. Mais aussi

la crise du début 90, qui forcera les collectivités à chercher des investisseurs coûte que coûte.

**L'industrie a laissé son nom.** De son heure de gloire d'après-guerre, la zone industrielle n'a gardé que des noms de places. Escher-Wyss, constructeur de machines et de turbines, évoque aujourd'hui le carrefour de routes et de trams imbriqués. Maag, avec son système de dents de roues révolutionnaire en 1910, est devenu une halle de concerts grand public. Sur la tombe de l'industrie des machines et de textiles d'antan, ce sont les technologies de l'information, la finance et des hôtels qui poussent depuis 1992. Les complets-cravates tirés à quatre épingles ont remplacé les bleus de travail.

**Sauvagerie.** Züri-West a aussi été le fief de la jeunesse déver-

gondée. Car la drogue au Letten, sur la rive de la Limmat d'en face, avait débordé sur la zone habitée, modeste et ouvrière. «La population a été très éprouvée par la criminalité élevée, raconte Daniel Kurz. On ramassait les seringues sur les places de jeux.» Dans les années 90, l'image du quartier était exécration, peuplée de soirées illégales et de squats. Hilare, l'historien visiblement nostalgique se remémore les visites guidées qu'il menait, entre graffitis et junkies: «C'étaient par exemple des cadres d'entreprise tout excités de voir de leurs propres yeux la scène de la drogue.»

Cette sauvagerie constituait la face sombre de la médaille. Côté pile, le lieu se montrait créatif et vivant. La rangée d'écoles professionnelles et surtout la Haute Ecole des arts avaient drainé les jeunes à Züri-West, qui y ont ensuite fait pousser des bureaux



**ÉCLECTIQUE** La Mobimo Tower (gauche) tente encore de vendre ses appartements hors de prix. Non loin, la tour Freitag, le Helsinki Club et l'Armée du Salut survivent comme un îlot alternatif dans l'hygiénisme de béton et de glace. Le Schiffbau, club de jazz, atteste lui qu'une reconversion peut créer des joyaux, alors que les boutiques du Viadukt cherchent des clients.

d'architecture, de design et d'arts en tous genres. «C'était passionnant, on sentait cette créativité dans l'air, qui grandissait. Aujourd'hui, cela se trouve plutôt à Berlin et à Leipzig», regrette Daniel Kurz.

**L'alternatif sous pression.** Que restera-t-il de la scène alternative? La tour Freitag – déjà embourgeoisée avec les années – apparaît maintenant ridicule avec ses 25 mètres de containers empilés, juste devant les 126 m de la Prime Tower. A côté de Freitag se serrent encore l'enseigne vintage Bogen 33, l'Armée du Salut et le Helsinki Klub. Cette microscopique cahute à concerts, installée en 2004 et qui a fait connaître Sophie Hunger, semble vulnérable au pied des géants. Tom Rist, son fondateur, ne décolère pas. «Ces buildings, il n'y a rien derrière: pas d'émotions, pas d'identité, pas de

courage. Le Helsinki est coincé en plein milieu, on ne peut pas fermer les yeux.» Pour preuve, il déverrouille la porte arrière, qui donne sur la Prime Tower, à 50 mètres. «C'est comme si la Paradeplatz avait débarqué ici!» Tom Rist semble las. Il prévient qu'il ne s'accrochera pas à cet endroit. Cette zone, la Gerold-Areal, est la seule de Züri-West à n'avoir pas été encore rénovée. Elle ne perd rien pour attendre: la Ville songe à y bâtir un centre de congrès. Là où les bulldozers sont déjà passés, ils ont tout aseptisé. Pas un chewing-gum ne colle au sol, pas un gosse ne joue au foot contre un mur. Même les arbres ont été plantés dans des caisses, certains de ne jamais déranger le bitume de leurs racines. A arpenter les larges rues désertiques, on se demande où se cachent les Zurichois de l'ouest. Pourtant, bien des logements ont surgi du

sol: 20 à 30% des bâtiments doivent y être attribués, selon les conditions de la Ville pour dézoner. En 2002, le corpus de «Limmatwest», 320 appartements les pieds dans la rivière, a donné l'impulsion. «Limmatwest a changé le visage du quartier: les gens avaient été sceptiques, mais cela a plu à tout le monde», s'enthousiasme Heinrich Kunz. Galvanisées par la crise du logement, toutes les sociétés immobilières s'y sont mises, annonçant 7500 habitants d'ici à 2025, plutôt haut de gamme.

**La 7<sup>e</sup> gare de Suisse.** Les transports aussi doivent revaloriser la zone. Des lignes de tram sont rallongées ou détournées pour la traverser, ce que fera le 4 dès décembre. C'est surtout la gare de Hardbrücke, qui relie la Prime Tower au centre-ville en 3 minutes de S-Bahn, qui redéfinira l'accessibilité de l'ouest. L'actuel

sous-terrain glauque et délabré, fréquenté par 40 000 pendulaires, devrait selon la Ville devenir la 7<sup>e</sup> gare de Suisse, avec 90 000 utilisateurs. Elle sera donc entièrement refaite dans l'esprit de la Prime Tower, sous le crayon des mêmes architectes – Gigon et Guyer.

A l'horizon 2020, une vie de quartier finira-t-elle par émerger dans l'ancien far west? Car pour l'instant, les habitants ne savent même pas où faire leurs courses, tandis que les boutiques *schickimicki* ouvertes sous le viaduc l'an dernier ne vendent rien. «Züri-West manque d'un centre, déplore Heinrich Kunz. Nous espérons faire venir des magasins, des épiceries, des restaurants.» Les tours de verre peuvent bien briller à la ronde: tant que la vie de tous les jours n'y aura pas pris ses quartiers, Züri-West ne restera qu'une luxueuse excroissance de la ville. ◻