

The background image shows the Quartier du Flon in Lausanne at night. A large, modern building with a complex, illuminated metal mesh facade is the central focus. The building's interior lights are visible through the mesh. In the foreground, three people are standing on a paved plaza: a man on the left with a bicycle, a woman in the center, and a man on the right wearing a cap. The scene is lit with a mix of warm and cool tones, with blue light reflecting on the ground.

MOBIMO

Le Quartier du Flon à Lausanne

Une propriété privée au coeur de la ville

Michel Narbel, Responsable Gérance et Coordination Suisse romande

04-09-2020

QUARTIER DU FLON



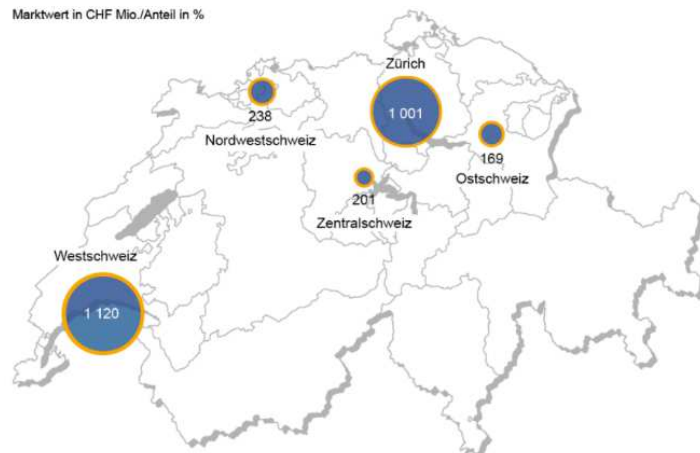
Qui sommes-nous ?

A propos de Mobimo:

Fondée en 1999 à Lucerne, Mobimo Holding AG est cotée à la SIX Swiss Exchange depuis 2005. Avec un portefeuille d'immeubles d'une valeur totale de presque CHF 3,4 milliards, le Groupe compte parmi les leaders de l'immobilier en Suisse. Il détient des immeubles de placement et en développement sur des sites de premier plan en Suisse romande et en Suisse alémanique. Ses immeubles d'habitation et commerciaux génèrent des revenus locatifs stables. Les compétences de développement de Mobimo et un éventail complet de projets créent un potentiel de plus-value au sein du portefeuille propre et pour des tiers. Le volume d'investissement des immeubles en développement pour son propre portefeuille s'élève à environ CHF 0,5 milliard. Son modèle économique solide et sa stratégie durable permettent à Mobimo de proposer à ses actionnaires un rendement attrayant.

Qui sommes-nous ?

Marktwert in CHF Mio./Anteil in %



Chiffres clés

Société immobilière, fondée en 1999
 IPO 2005; SIX-Swiss Exchange
 Portefeuille immobilier : CHF 3.4 mia
 Effectifs (emplois à temps pleins) : 141

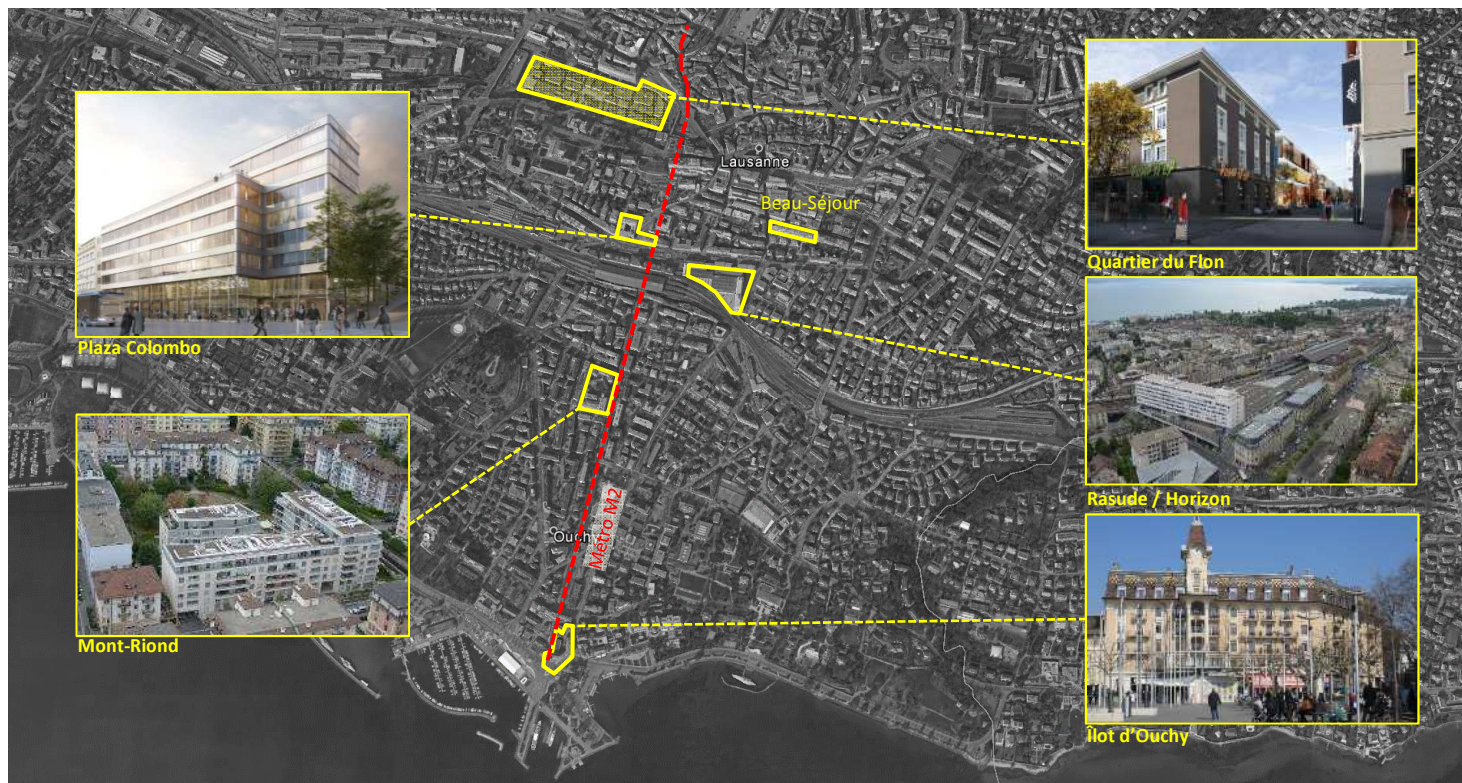
Valeur en %



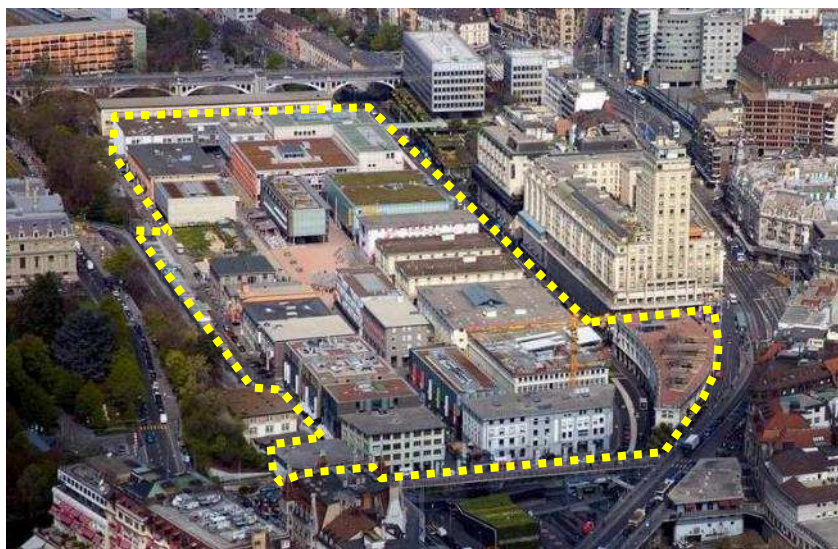
Affectations du portefeuille

40% d'habitation
 30% de bureaux
 30% autres fins commerciales

Portefeuille Mobimo à Lausanne



Le Quartier du Flon, Lausanne



Surfaces

Parcelle 55'000 m²

Surfaces locatives 120'000 m²

Affectations

Bureaux, loisirs, commerces, hôtel, habitations, gastronomie, parking, etc.

Locataires

214 locataires

90 unités de commerce

28 restaurants et bars

Visiteurs

> 7.5 Mio / an



Attractivité et mixité d'affectations et de publics

Positionnement du Quartier: image et perception

- Ouvert à un plus large public, de jour et de nuit
- La dynamique constante du quartier est alimentée par une mixité sociale et fonctionnelle, qui en fait une petite ville au cœur de la ville
- Les pôles de vie commerciale et de loisirs, gastronomique, culturelle et événementielle attirent un large public de tous âges, tous horizons confondus
- Défi constant de faire coexister ces différents groupes de publics dans le même périmètre, mais c'est en même temps une opportunité

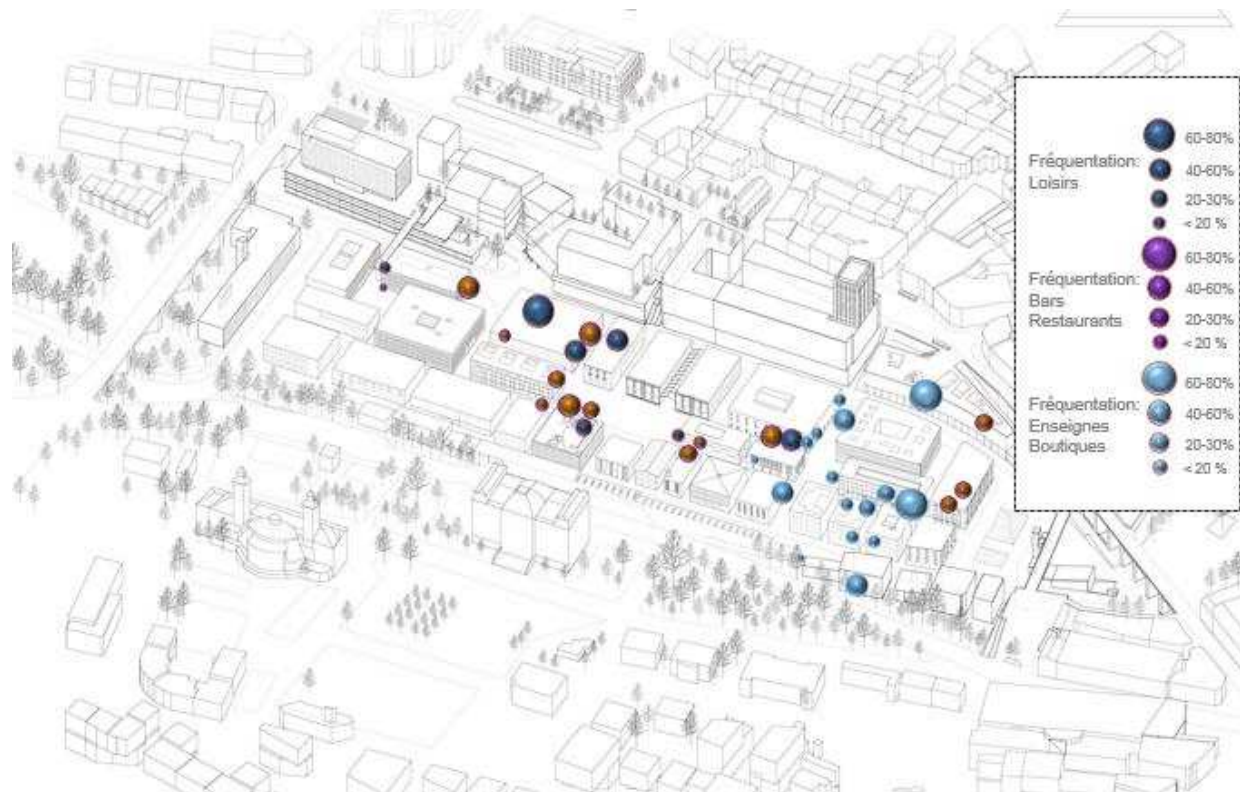


Sécurité: une approche privée dans le périmètre du quartier



- Le propriétaire privé a pour responsabilité sociale de rendre l'espace public du quartier sûr et accueillant pour tous, de jour comme de nuit.
- Assurer et garantir la sécurité, la protection des personnes et des biens
- Maintenir un quartier propre et attractif. Responsabiliser et impliquer les usagers. Limiter au maximum les délits, incivilités, vandalisme et bagarres
- Anticiper et améliorer constamment les zones d'atmosphères du quartier, y favoriser la qualité de vie et de séjour pour tous, éviter de des groupes indésirables s'y établissent

Analyse : lieux de fréquentation dans le quartier

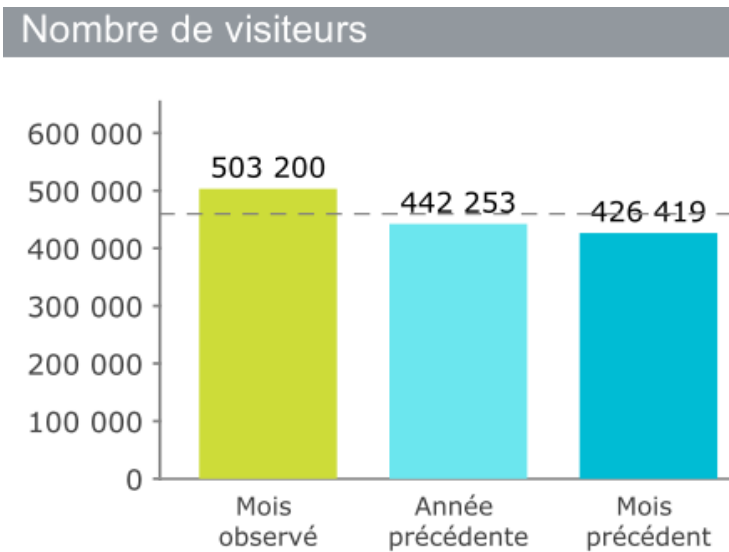


Identité territoriale : gage de sécurité

- Zone principalement piétonne
- Mobilier et éclairage urbain identitaire
- De nombreux endroits sont prévus pour s'arrêter et flâner
- Places publiques et lieux de rencontre aménagés
- Axes principaux dégagés et larges
- Esplanade bordée de restaurants telle une place publique à l'italienne



Flux visiteurs juillet 2020



Événements culturels et sportifs dans le Quartier du Flon



Vie nocturne

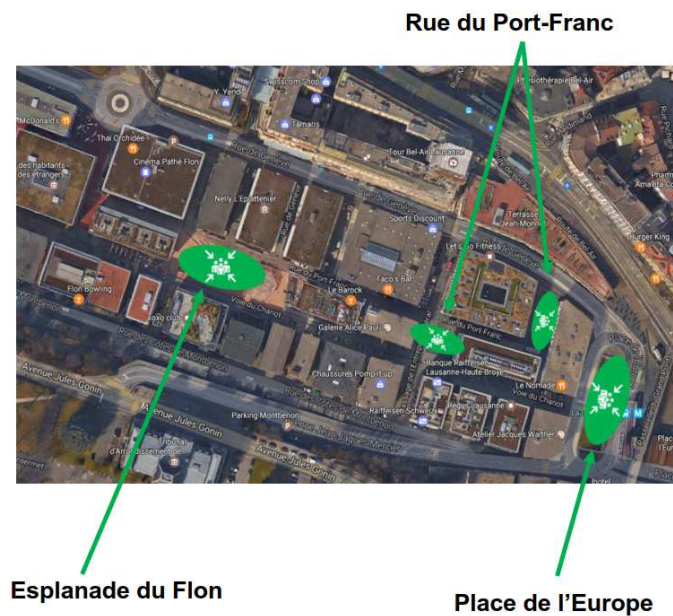
- Depuis le début de sa mutation, le quartier vit 24/24 7/7 et depuis plus de 20 ans, est un haut lieu de la vie nocturne
- La gestion de la sécurité passe par une connaissance du terrain et des différents individus ou groupes qui y interagissent
- La sécurité de tous est une priorité, mais également le respect des nuisances sonores pour les locataires voisins, habitants et riverains
- Sécurité assurée par nos agents privés ainsi qu'une Vidéosurveillance dans l'ensemble du Quartier



Quartier du Flon Lausanne

Organisation en cas d'urgence: évacuation des lieux

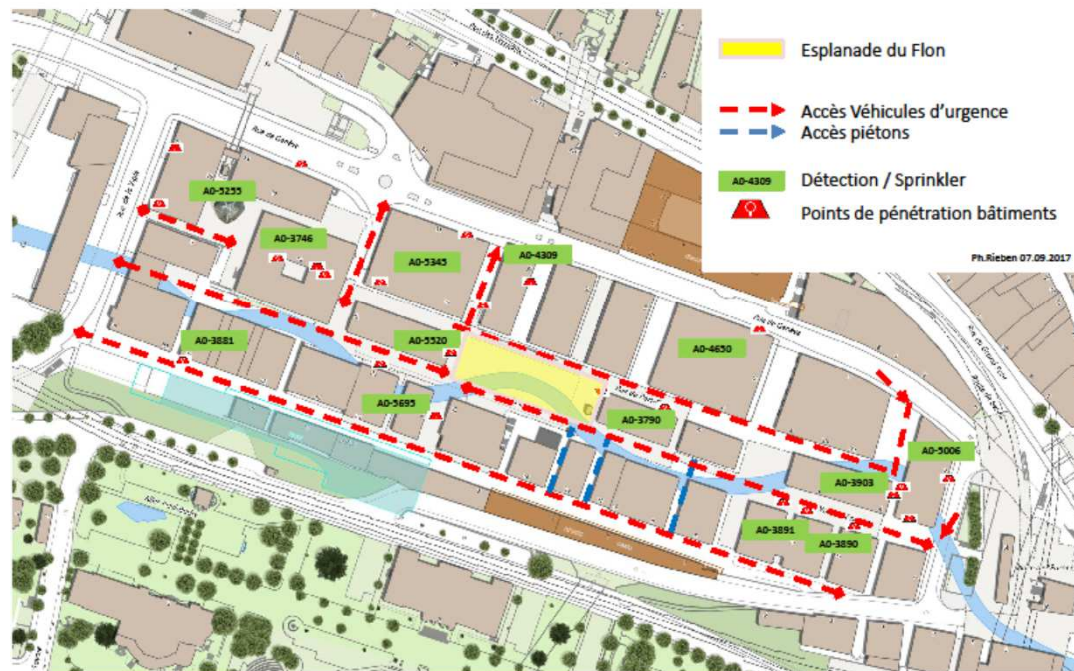
- Points de rassemblements locataires
- Evacuation ordonnée selon par une personne responsable
- Organisation selon les Locataires; Esplanade du Flon



Accès pompiers / ambulances

- Les accès en cas d'urgence sont libres en tout temps dans les axes principaux du quartier

Quartier du Flon



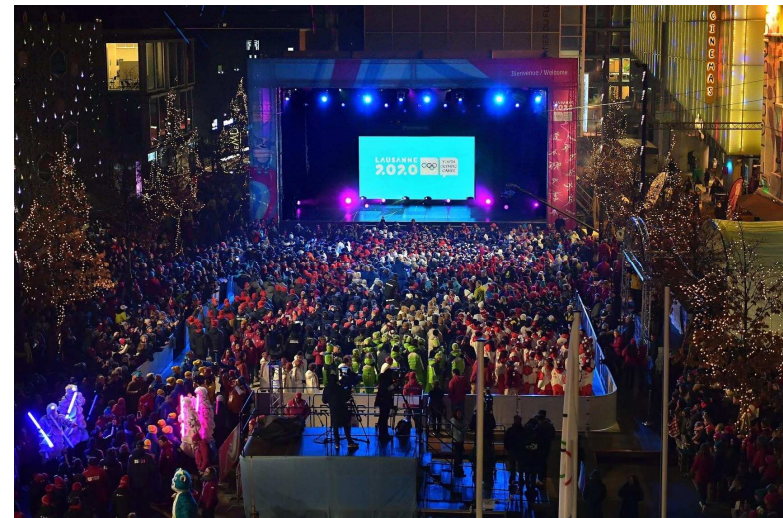
Sentiment de sécurité / d'insécurité

- D'ordre spatio-temporel, le sentiment de sécurité dépend notamment du genre de public fréquentant le quartier, de son architecture, l'éclairage, le mobilier urbain, l'entretien, la propreté, le type d'enseignes.
- Un quartier est considéré comme relativement sûr lorsque tous les publics peuvent avoir un sentiment de bien-être à toute heure du jour ou de la nuit
- Dans le contexte des sorties de boîtes de nuit, certains groupes «s'approprient» des lieux, en chassant d'autres.



Coordination : sécurité, interventions et prévention

- Partenariat public/ privé et étroite collaboration entre les services de sécurité dans le quartier: Agents de sécurité des enseignes, Protectas et la Police lausannoise.
- La sécurité urbaine en ville est l'affaire des Autorités Communales, mais dans le cas du Quartier du Flon, la responsabilité incombe également au propriétaire des lieux, ce qui nécessite une collaboration intense, des actions coordonnées et de nombreux échanges
- Les rapports de Protectas parviennent quotidiennement au Management de Quartier.
- Des séances mensuelles avec la Police et Protectas ont lieu afin d'échanger et améliorer la prévention.



Rôles respectifs : Sécurité privée et Police

Une collaboration étroite entre la société en charge de la sécurité du Quartier et la Police lausannoise.

Agents de sécurité privés:

- Ils ont pour tâche de veiller à la sécurité de nos locataires, des usagers et visiteurs du quartier lors de rondes ponctuelles de jour et de nuit.
- D'éviter tout débordement, agression ou déprédation des bâtiments ou installations.
- Lors de manifestations ou événements spéciaux, leur présence est renforcée
- Séances régulières et ajustements

La Police :

- Est appelée en renfort si nécessaire
- Peut intervenir dans le périmètre non autorisé aux agents privés.
- Collabore étroitement avec nos agents privés pour assurer un haut degré de sécurité et une qualité de vie accrue pour tous les usagers dans le quartier.
- Séances régulières et prévention

QUARTIER DU FLON

RÈGLES DE BON USAGE

Situé dans le Quartier du Flon, 50 000 m² au centre-ville dont font partie les espaces pour le public, des ruelles et des ruelles, appartenant à un propriétaire unique, Mobimo Holding SA. Pour garantir à chaque visiteur une expérience de qualité dans le Quartier du Flon et ainsi continuer à en faire un lieu de rencontre, vivant et ouvert, nous prions les usagers de bien vouloir observer les règles de bon usage ci-dessous :

A. Il n'est pas autorisé de :

- vendre ou consommer des stupéfiants,
- vendre à des acheteurs de mendicité,
- jeter des déchets en dehors des poubelles prévues à cet effet,
- canter sur la voie publique,
- faire des graffitis, marquer, salir ou endommager les bâtiments ou le mobilier urbain,
- déposer l'usage du mobilier urbain pour pratiquer des sports de rue (skateboard, trampoline, etc.),
- distribuer des biens, des services, des brochures de publicité ainsi que des échantillons aux visiteurs. Faire des séjours, récolter des signatures ou de l'argent (sauf autorisation écrite et préalable du propriétaire),
- utiliser des tract, perfumes, des mégaphones ou autres amplificateurs de voix pendant ou hors des manifestations (sauf autorisation écrite et préalable du propriétaire),
- poser des affiches ou des bannières, distribuer des papillons publicitaires et des tracts, faire de la publicité ou recruter des membres pour toutes sortes d'institutions ou de groupements,
- organiser des manifestations culturelles, sportives, de divertissement ou autres représentations sans autorisation écrite et préalable du propriétaire,
- réaliser des prises de vues chromatographiques, des enregistrements vidéo, des photos ou des prises de son, à l'exception de celles destinées à l'usage privé et non commercial (sauf autorisation écrite et préalable du propriétaire),
- organiser et tenir des cortèges, des manifestations politiques, religieuses ou actions d'entraide, ainsi que d'autres actions du même ordre qui pourraient troubler la tranquillité des usagers.

B. Surveillance et personnel de sécurité :

Le Quartier du Flon étant une propriété privée, l'ensemble du site est placé sous vidéosurveillance 24h/24, pour la sécurité des usagers.

- Le Quartier du Flon est également placé sous la surveillance d'un personnel de sécurité.
- Le personnel de sécurité, mandaté par le propriétaire, veille au respect des règles de bon usage définies dans le présent règlement et est autorisé à prendre toutes les mesures nécessaires à cet effet pour assurer la sécurité et le respect des règles de bon usage dans le Quartier du Flon.

Le personnel de sécurité se réserve le droit de contrôler de faire contrôler l'accès au Quartier du Flon. Selon les cas, il pourra notamment procéder à une vérification des visiteurs.

Tous les visiteurs sont tenus de respecter les consignes de sécurité et de comportement.

C. Mesures en cas de violation des règles de bon usage :

En cas de violation des règles de bon usage définies dans le présent règlement, le propriétaire des lieux, par le biais de ses représentants ou mandataires, se réserve le droit de prendre les dispositions nécessaires prévues par la loi pour en assurer le respect.

En cas de non-respect, le propriétaire se réserve le droit d'expulser le perturbateur et de lui refuser l'accès au Quartier du Flon.

D. Responsabilité de Mobimo :

Mobimo décline toute responsabilité en cas d'accident résultant d'une violation des présentes règles de bon usage.

En cas de litige relatif au présent règlement, le droit suisse est applicable et le for est à Lausanne.

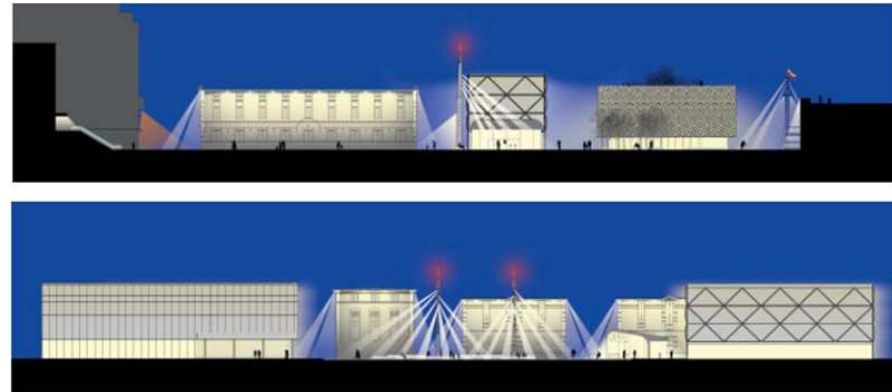
Lausanne, janvier 2016

Mobimo Management SA - Rue de Genève 7 - 1003 Lausanne - www.Bon.ch

- Un quartier privé, tout comme une gare, peut avoir dans son périmètre un règlement propre.
- Rédigées en 2016, ces règles sont affichées à plusieurs endroits du quartier
- A l'attention des visiteurs et usagers du quartier, ce code de conduite appelle à plus de responsabilité individuelle, de respect et de civilité.
- L'application du règlement permet aux agents de sécurité d'agir en cas de non respect. (deal, mendiants, etc.)
- A cela s'ajoutent des règles de stationnement et un règlements pour les livraisons

Eclairage et plan lumière

- L'éclairage joue un rôle essentiel pour le sentiment de sécurité.
- Les venelles du Flon (perpendiculaires aux axes principaux, nécessitent une attention accrue.
- Un projet d'optimisation de l'éclairage dans tout le quartier a fait l'objet d'un MEP.
- Ce plan est graduellement mis en place selon les projets de rénovation et d'aménagement des bâtiments et espaces du quartier



Propreté urbaine et sécurité

- Un Quartier propre et bien entretenu participe grandement au sentiment de sécurité.
- Notre service de Facility Management doit également gérer un volume plus important de déchets sur la voie public en fin de semaine
- Les graffitis peuvent éclore la nuit sur des bâtiment, ils sont également effacés rapidement des façades, ce qui évite d'en attirer d'autres
- Nous avons parfois organisé des ateliers d'art urbain où de jeunes des grapeurs ont été invités par Mobimo pour intervenir sur une palissade de chantier, ou un bâtiment.



Conclusion

- Faire d'un quartier privé au centre de la ville de Lausanne un lieu branché, très animé et vivant nécessite une constante adaptation aux besoins et aux attentes du public.
- Nous constatons quotidiennement que le quartier reste attractif et accueillant uniquement si le sentiment de sécurité et la propreté sont garantis.
- La gestion du Quartier du Flon ne pourrait se faire sans les nombreux échanges constructifs, le partenariat et les liens de confiance qui nous unissent à la Municipalité de Lausanne et à ses Services.



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

