

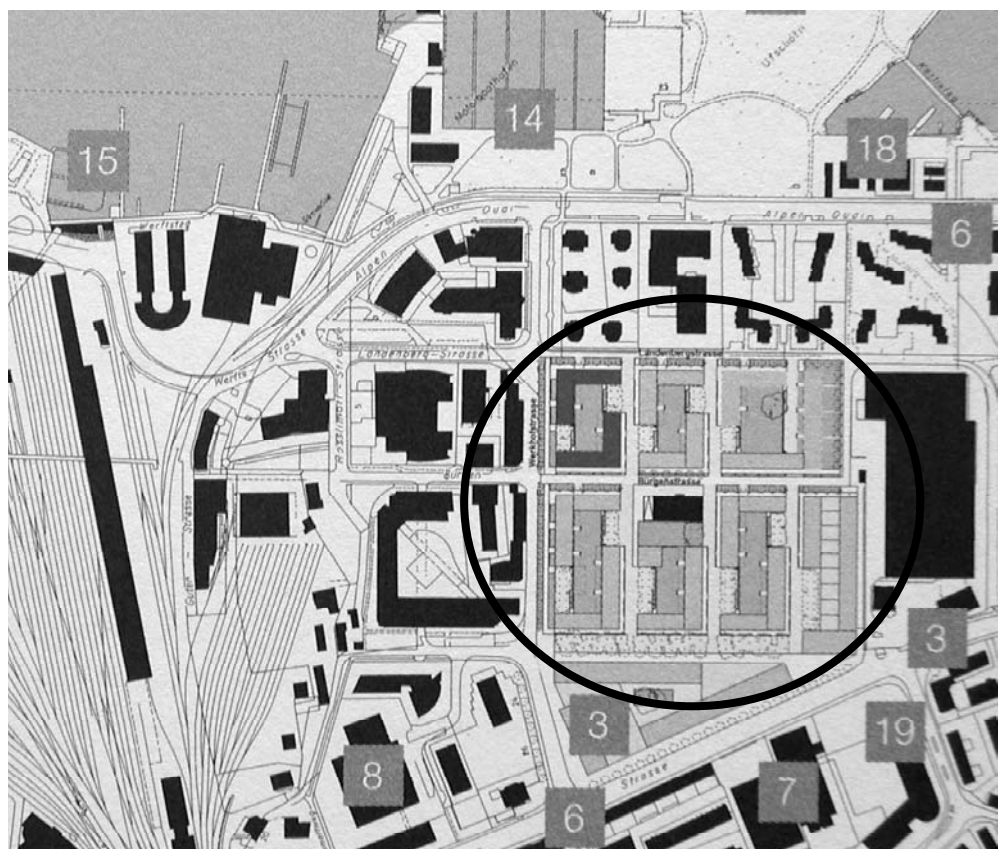
## Partenariats pour le développement de projets dans le domaine public : Quartier Tribschen, Lucerne

### Situation initiale :

Une parcelle de 53'000 m<sup>2</sup> derrière la gare, sur laquelle se trouvait entre autres des entrepôts de la ville a été désaffectée en 2000 suite à leur déménagement. Le quartier, où l'on trouve de nombreux ateliers, avait une mauvaise réputation, notamment en raison de la présence de prostituées. Cependant, situé près de la gare et près du lac, il dispose d'un grand potentiel en raison de son emplacement.

### Objectifs de la ville de Lucerne:

La ville souhaitait voir s'édifier sur cette parcelle un ensemble de constructions denses et de qualité du point de vue urbanistique, architectural et écologique afin de donner naissance à un nouveau quartier au sud-est de la gare.



Toutefois, elle n'entendait pas construire elle-même.

Le nouveau quartier se veut mixte et doit comporter des logements en propriété, en coopérative ou en location, des bureaux, des magasins et une épicerie.

Un concept viable, économiquement parlant, doit voir le jour grâce à l'intégration dès le départ de plusieurs investisseurs privés.

### Acteurs impliqués:

- Ville de Lucerne
- Maîtres d'ouvrage :

Suva	3'876 m <sup>2</sup> , en droit de superficie	CHF 200 000.- / an	Logements à louer
Entreprise générale	3'876m <sup>2</sup> , achat	CHF 6,41 mio.	Logements en propriété
ABL	5'345 m <sup>2</sup> , en droit de superficie	CHF 270 000.- / an	Logements à louer, entre autres (détails, cf. infra)
Entreprise générale	3'106 m <sup>2</sup> , achat	CHF 4,41 mio.	Logements en propriété
CSS	7'538m <sup>2</sup> , achat	CHF 14,1 mio.	Siège principal de la CSS, appartements, boutiques

La place du quartier et les ruelles d'habitation entre les différentes parcelles restent la propriété de la ville.

- Le projet a été accompagné de l'extérieur pour différents aspects (organisation du concours, études de marché, coordination des investisseurs, communication).
- Le périmètre pris en considération pour le concours comprenait en outre plusieurs parcelles privées non bâties avoisinantes, d'une surface totale de 18 000 m<sup>2</sup>. Encore aucun bâtiment n'a été réalisé sur ces dernières.

## **Chronologie**

1990: Concours d'idées.

1997: Décision du déménagement des entrepôts de la ville.

1997: Mise au concours publique. Choix de cinq investisseurs prêts à développer le projet en commun. Concours en deux étapes organisé par la ville et les propriétaires privés.

1998: Découpage du secteur et attribution des parcelles aux maîtres d'ouvrage sur la base des résultats du concours.

1999: Négociations contractuelles avec les acheteurs et les titulaires de droits de superficie en tenant compte de l'utilisation prévue et du fait que le coût du terrain ne devait représenter, au plus, que quelque 20 % des frais d'investissements totaux. L'éventuelle contamination des sites a également été prise en considération.

Novembre 2000: Votation populaire concernant la cession du terrain. Le déménagement des entrepôts de la ville est décidé.

2003-2005: Premiers coups de pioche donnés par les cinq maîtres d'ouvrage.

2004-2006: Achèvement des constructions (330 logements en tout).

Le projet de l'ABL:

Le partenaire contractuel initial de la ville était la fondation GSW, organisation faîtière des coopératives d'habitation de la ville de Lucerne. Toutefois, à l'exception de l'ABL (Allgemeine Baugenossenschaft Luzern, 2000 logements, 8000 membres), toutes les coopératives de construction se sont retirées du projet pour toutes sortes de raisons.

L'ABL a réalisé sur sa parcelle 85 logements de 2½ p. à 5½ p. Le loyer mensuel pour un 4½ p. 20 se situe entre CHF 1637.- et CHF 2291.- nets. Par ailleurs, l'ABL a construit deux unités de soins de 24 lits exploités par la direction des affaires sociales de la ville, six ateliers, un café de quartier et un appartement d'accueil (elle fait partie du cercle des appartements d'accueil des coopératives d'habitation allemande et autrichienne) mais pas de local communautaire.

En tant que titulaire de droit de superficie, elle bénéficie d'un rabais de 10 % sur le prix du terrain.

## **Informations complémentaires:**

[www.tribschenstadt.ch](http://www.tribschenstadt.ch) (lien vers les investisseurs)

[www.abl.ch](http://www.abl.ch)

## **Autres exemples :**

Quartier Grünwald, sur un terrain de la ville de Zurich en droit de superficie : environ 270 logements locatifs pour personnes âgées, place et infrastructures de quartier, parking public, crèche, garderie et jardin d'enfants, unité de soins, centre de jeunesse. Deux coopératives d'habitation et une fondation en sont les maîtres d'ouvrage:

[www.wohnen-am-gruenwald.ch](http://www.wohnen-am-gruenwald.ch)