

Boom immobilier sur des terrains très convoités

Les rives du lac des Quatre-Cantons sous la pression des constructions

Les paysages féeriques du lac des Quatre-Cantons sont célèbres dans le monde entier depuis plus de 200 ans. Jusqu'au début des années 50, les bords du lac des Quatre-Cantons ont attiré des célébrités venues d'Europe et du nouveau monde. Après trois décennies de développement plutôt tranquille, la Suisse centrale fait face à un boom immobilier d'une frénésie débordante.

Urs Steiger,
journaliste scientifique, Lucerne

En Suisse, une vue dégagée sur le lac est l'un des facteurs qui fait grimper la valeur d'un bien immobilier. Les terrains longeant les rives et les pentes qui surplombent le lac des Quatre-Cantons sont donc très convoités. Un premier boom de la construction y a été observé dans les années 60. Dans ce site inscrit à l'inventaire IFP, les communes riveraines avaient délimité des zones à bâtir surdimensionnées, et en 1972, l'Arrêté fédéral urgent en matière d'aménagement du territoire parvint à freiner la construction. Les terrains en bordure du lac furent frappés d'une interdiction de construire jusqu'à l'établissement d'un plan d'affectation tenant compte du plan de protection du lac des Quatre-Cantons. La crise économique des années 70 apaisa le marché, et durant les 25 années qui suivirent, un ralentissement de la construction s'est fait sentir.

Concurrence fiscale et autoroute

De nouveaux arrivants, principalement en provenance d'Allemagne, ont découvert les charmes

de la «Riviera», au pied sud du Rigi, pour y construire des résidences secondaires et des maisons de retraite. La concurrence fiscale entre les cantons ainsi que l'ouverture d'un accès à l'A4 par le Knonaueramt ont par ailleurs renforcé l'attractivité de la région du lac des Quatre-Cantons. Le boom immobilier observé en Suisse depuis près de dix ans n'a donc pas épargné les bords du lac des Quatre-Cantons. La pression grandissante exercée par les constructions met en évidence les lacunes de l'aménagement du territoire, mais aussi les modifications discutables du droit de l'aménagement du territoire et des constructions.

Dans le canton de Lucerne, par exemple, une modification de la méthode de calcul des indices d'utilisation du sol permet depuis une dizaine d'années de construire bien davantage qu'auparavant sur les pentes panoramiques du lac. En plusieurs endroits, il est impossible de construire autant que le permet le calcul de l'indice d'utilisation. Les constructions s'étagent désormais sur des pentes sensibles.



Fin des hôtels classiques

Les zones réservées aux établissements hôteliers et thermaux, créées dans les années 60 et 70, posent des problèmes considérables: souvent sans indice d'utilisation précis et bien exposées, elles ne se prêtent plus aujourd'hui à une exploitation hôtelière ou thermale classique qui soit rentable. Utilisant d'énormes moyens, des investisseurs tirent ces «princesses au bois dormant» de leur profond sommeil. Ils commencent toujours par lancer des projets hôteliers ou de cure. Ce qui les intéresse vraiment, c'est toutefois la réalisation d'appartements qui peuvent se négocier dans les segments de prix les plus élevés – dans des communes de fiscalité favorable et, dans la mesure du possible, pourvues de places d'amarrage. Ces zones hôtelières servent finalement à la réalisation de lotissements de résidences (secondaires).

L'ouverture de la zone agricole est de plus en plus manifeste: selon sa pratique, le canton de Lucerne autorise en zone agricole la construction de maisons permettant de loger jusqu'à trois familles. Les vieilles fermes sont remplacées par des constructions standards volumineuses, et la physionomie de l'habitat dispersé est profondément modifiée. Il faut ajouter le souhait des agriculteurs d'agrandir leur exploitation par de nouvelles affectations telles que des abattoirs ou des boulangeries, qui ont en principe leur place en zone commerciale ou dans des zones d'activités centrales. On observe également quelques tentatives d'implantation de villas en zone agricole. Il est par exemple difficile de croire qu'un bâtiment d'habitation de 250m² de surface de plancher avec piscine soit nécessaire à la pratique de la viticulture à titre de hobby.

CHARTRE DU LAC DES QUATRE-CANTONS

Les problèmes qui touchent le paysage du lac des Quatre-Cantons nécessitent la mise en place d'une action commune concertée. En guise de cadeau à la région du lac des Quatre-Cantons, l'Association de protection du paysage du lac des Quatre-Cantons (LSVV) a décidé, à l'occasion de son 25^e anniversaire, de se lancer dans l'élaboration d'une «Charte pour le développement concerté du paysage de la région du lac des Quatre-Cantons». La LSVV a invité les acteurs concernés à participer à l'élaboration d'un projet de protection et de développement de l'espace paysager du lac des Quatre-Cantons lors de trois journées de travail placées sous le signe du dialogue intercommunal pour le développement du paysage dans la région du lac des Quatre-Cantons. Les résultats ont servi de base aux travaux de rédaction de la «Charte pour un développement paysager concerté de la région du lac des Quatre-Cantons» qui sera rendue publique le 21 mai 2011.

Les tours et les gratte-ciel semblent constituer, aux yeux des architectes, une réponse appropriée à la problématique de l'expansion des constructions sur les bords du lac des Quatre-Cantons. Des projets de gratte-ciel ont dû être examinés par les jurys de plusieurs concours d'architecture. Sélection de projets non réalisés sur cette page et les deux pages précédentes:

1

Concours pour la construction de l'Hôtel Kulm, Seelisberg, 2006. 2^e prix.
Pour l'instant, ce projet est en veilleuse en raison d'un changement de propriétaire. Höingvoney architectes, Lucerne, avec Koepfli Partner GmbH, Lucerne. Maître de l'ouvrage: Stiftung für das Hauptzentrum des Zeitalters der Erleuchtung.
(photo Höingvoney architectes)

2

Mandat d'étude «Icon», Hôtel Bürgenstock, 2010, 2^e prix.
ARGE Lussi+Halter Partner AG/Büro Konstrukt AG, Lucerne, avec Koepfli Partner GmbH, Lucerne. Maître de l'ouvrage: Bürgenstock hôtels AG représentée par QDHP Swiss Management AG, Zoug.
(photo Lussi+Halter Partner AG)

3

Projet d'ensemble, Hôtel Seeburg Lucerne, 2010.
Ce projet est examiné dans le cadre de la révision du plan de zones et des constructions de Lucerne. Scheitlin Syfrig architectes, Lucerne. Maître de l'ouvrage: Hôtel Seeburg, Lucerne.
(photo Scheitlin Syfrig architectes)

4

Mandat d'étude Schlosshotel Hertenstein, Weggis, 2008, 1^{er} prix (ne sera pas réalisé).
Ce projet est abandonné. L'investisseur réalise maintenant un hôtel à Vitznau. Matti Ragaz Hitz architectes, Liebefeld-Berne, avec W+S architectes-paysagistes, Soleure. Maître de l'ouvrage: Schlosshotel Hertenstein AG, Weggis.
(photo Matti Ragaz Hitz architectes)

4

