



sihlcity
Mitten in Zürich.



L'espace public en mains privées?

EPFL, jeudi 7 février 2008

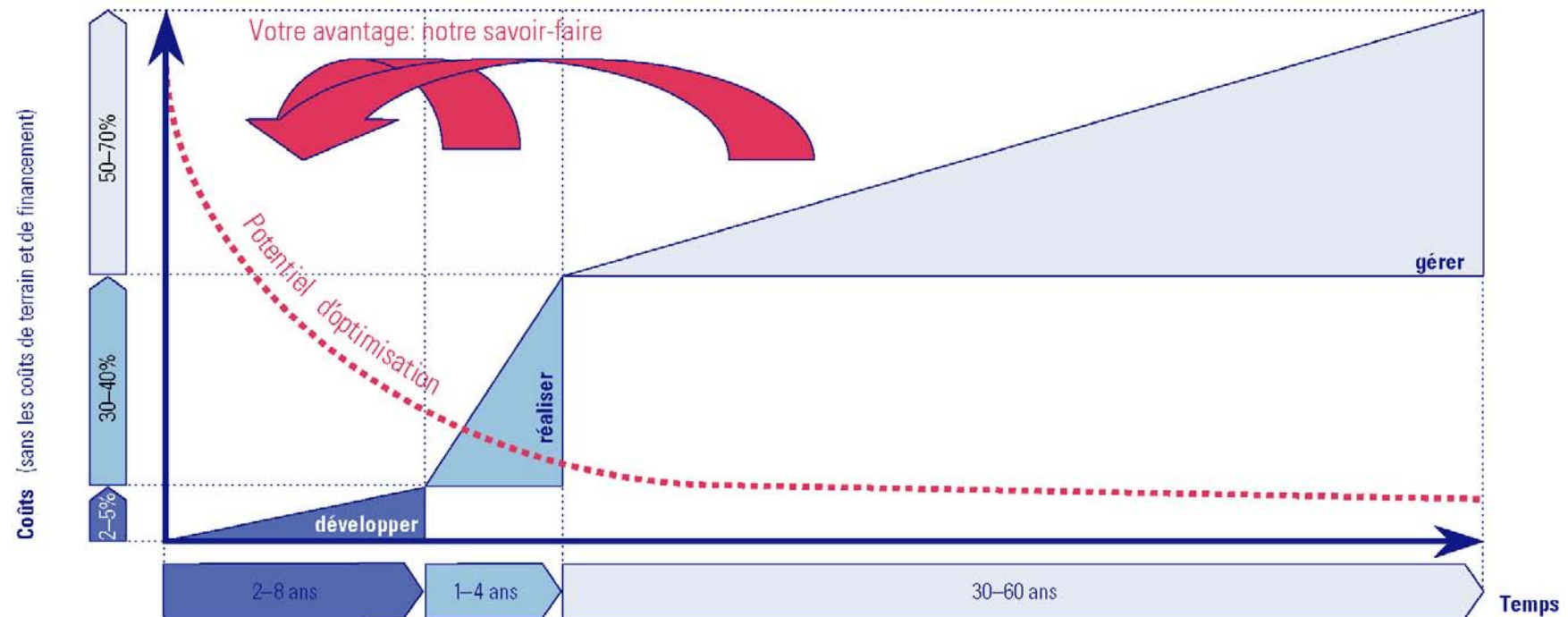
Jürg Capol et Susanne Zenker

entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

1. Développement de projet immobilier



- projets immobiliers de qualité
- attractivité (répond à la demande)
- rentable

entwickeln - realisieren - nutzen

2. Attractivité

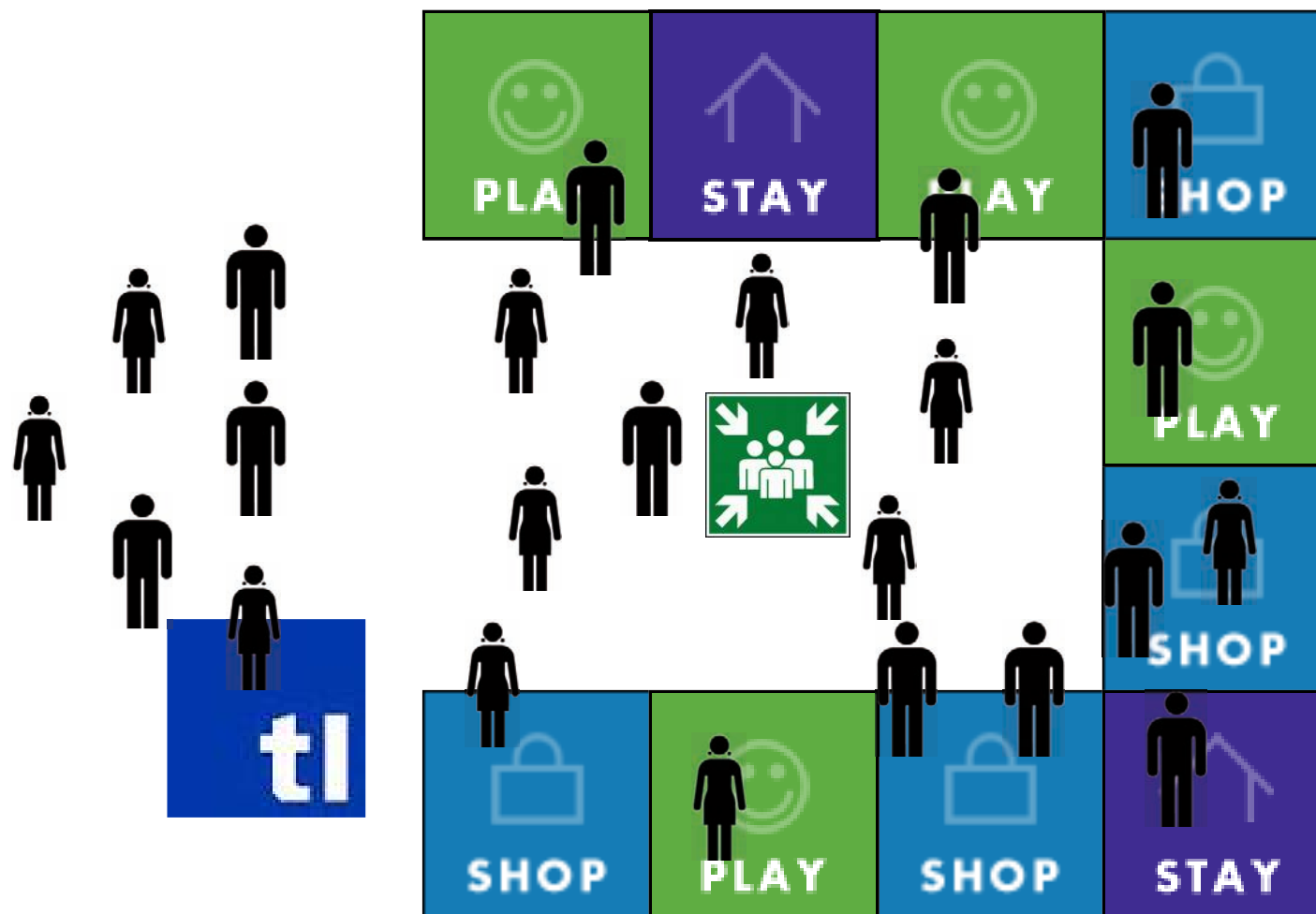


entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

3. Attractivité / programme



entwickeln - realisieren - nutzen

3. Attractivité / programme



Attractivité / Identité (Marketing)

- Architecture
- Activités commerciales
- Activités culturelles et de loisirs
- Thème / « life style »

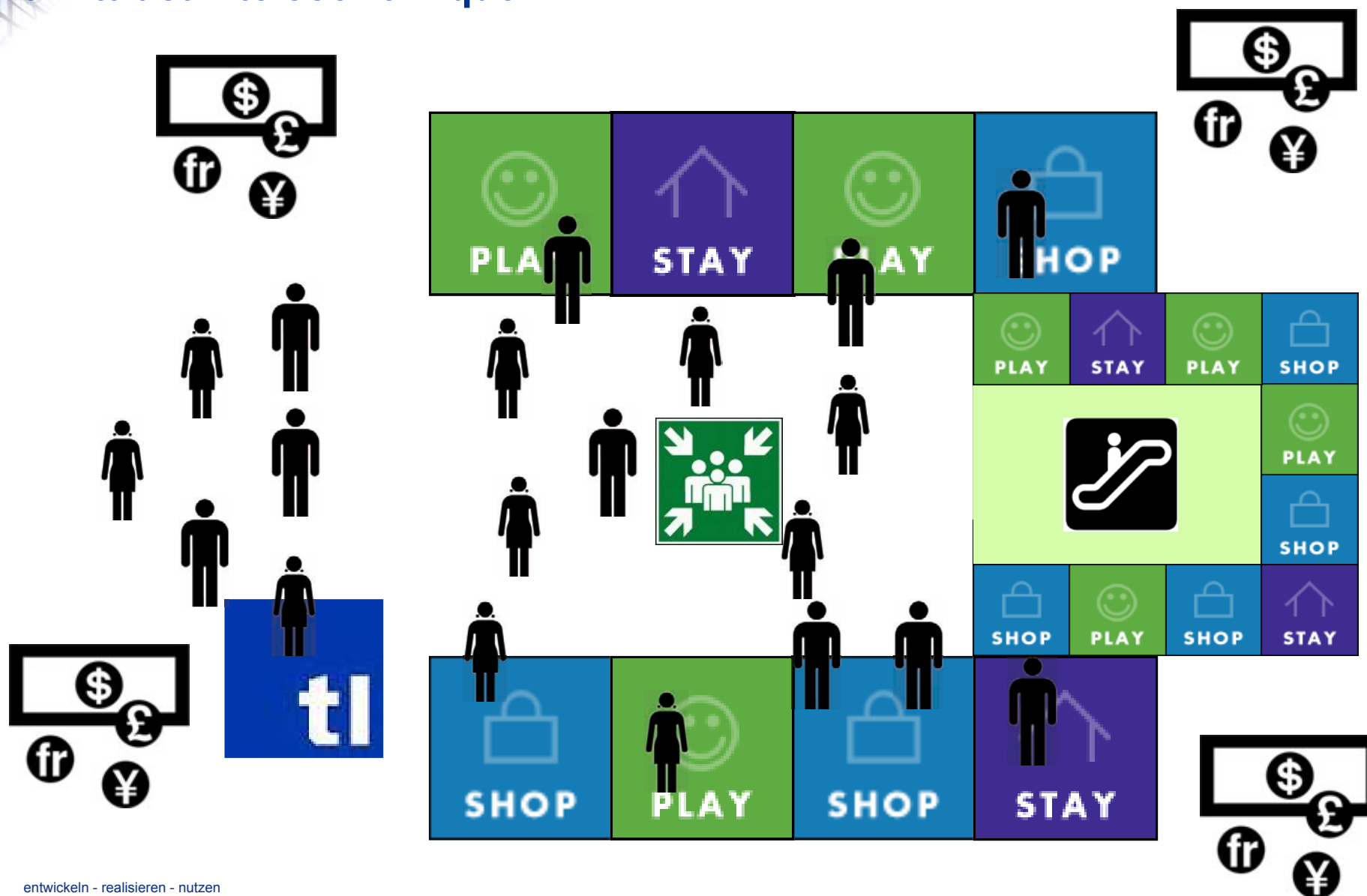


Programme

- Profil commercial
- Profil culturel et de loisirs
- Profil life style

entwickeln - realisieren - nutzen

3. Attractivité économique



entwickeln - realisieren - nutzen

4. Profil 100% privé



**Attractivité / Identité
(Marketing)**



Programme



entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

4. Profil public



**Attractivité / Identité
(Marketing)**



Programme



entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

4. Profil équilibré



**Attractivité / Identité
(Marketing)**



Programme



entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

5. Définition d'un programme public - privé



Attractivité / Identité

Marketing urbain

Programme



entwickeln - realisieren - nutzen

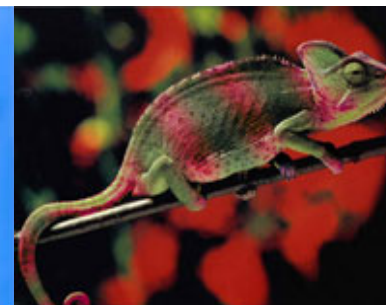
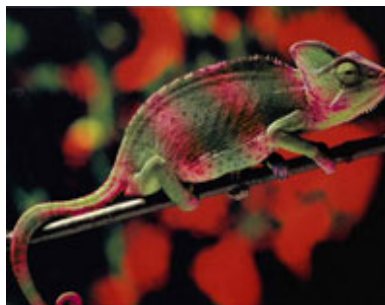
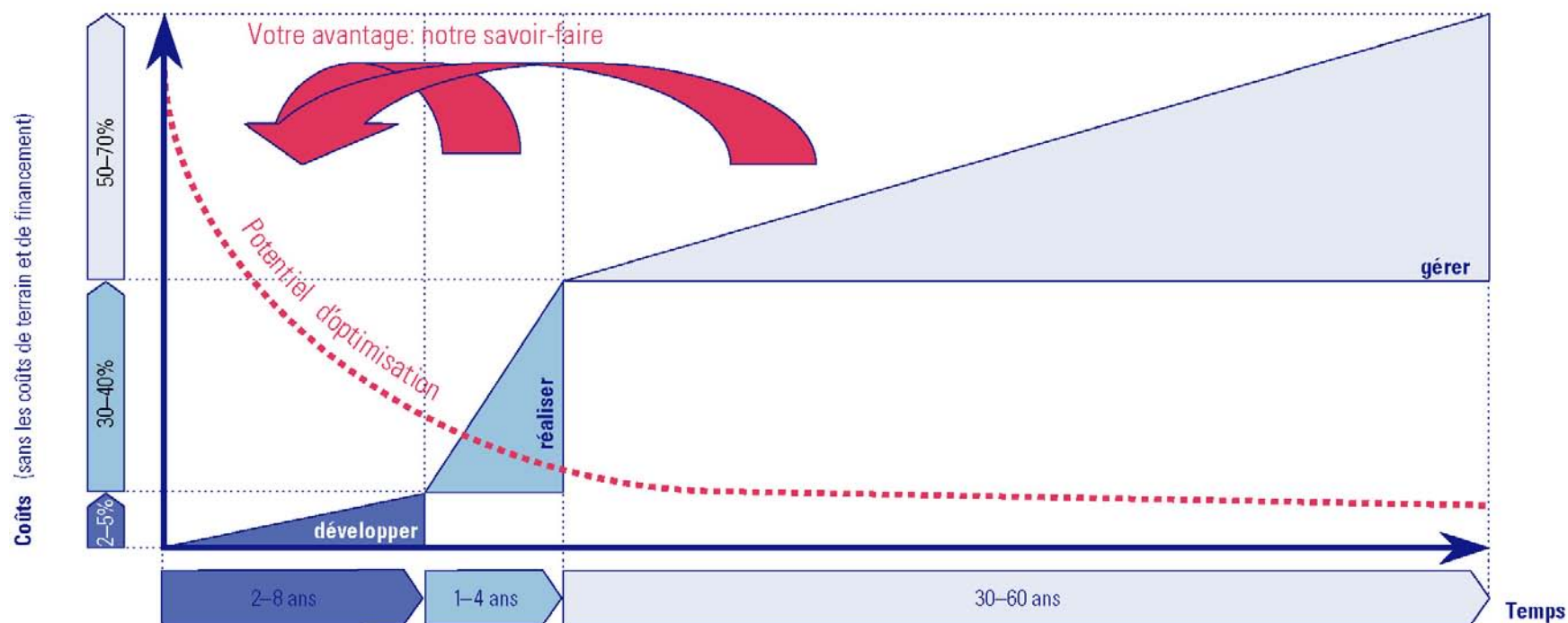
5. Outils de collaboration



- **Analyses de marché (offre et demande)**
- **Définition d'une stratégie commune**
- **Marketing urbain**
- **Partenariats / Concertations**
- **Sociétés mixtes**
- **Plans d'affaires communs**

entwickeln - realisieren - nutzen

6. Cycle de collaboration entre public et privé



entwickeln - realisieren - nutzen



sihlcity

Mitten in Zürich.



entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

1. Situation initiale

Terrain de la fabrique de papier Sihl



entwickeln - realisieren - nutzen

1. Situation initiale

Terrain de la fabrique de papier Sihl

- Superficie du terrain:
41 991 m²
- CUS 230%: 278%
6 étages: 7 étages
- Siège de la fabrique de papier
Sihl de 1835 jusqu'à la cessation en 1977
- Fabrique désaffectée
- Terrain contaminé



entwickeln - realisieren - nutzen

1. Situation initiale

Antécédents

- Dès 1977, volonté de reconversion du propriétaire
- Projet Utopark (100 000m² de bureaux)
 - Développement 1980 – 1985
 - Bataille pour le permis de construire 1988 – 1999 (2x TF)
 - Abandon du projet en 1999, malgré un succès au TF, le projet n'est plus conforme au marché



entwickeln - realisieren - nutzen



2. Nouveau départ

Vision

Elan totalement nouveau dans l'esprit des années 2000:

- Collaboration et coopération avec tous les acteurs
- Développement urbain contemporain
- Concept d'utilisation multiple „City in the City“

Août 1999

Accord pour le développement de la Sihl
avec Karl Steiner AG

Novembre 1999

Masterplan Theo Hotz AG

Avril 2001

Projet de demande de permis de construire

Février 2002

Obtention du permis de construire, 4 oppositions

Janvier 2003

Entrée en vigueur du permis de construire

Juin 2003

- Vente du projet à la Communauté de copropriétaires Sihlcity, représentée par le Credit Suisse AM
- Début de l'exécution des travaux par Karl Steiner AG, entreprise totale

Mars 2007

Inauguration

entwickeln - realisieren - nutzen



3. Analyse de marché et de positionnement

- Très bonne accessibilité avec les transports publics (chemin de fer SZU, tram, bus) et par l'autoroute

entwickeln - realisieren - nutzen

3. Analyse de marché et de positionnement

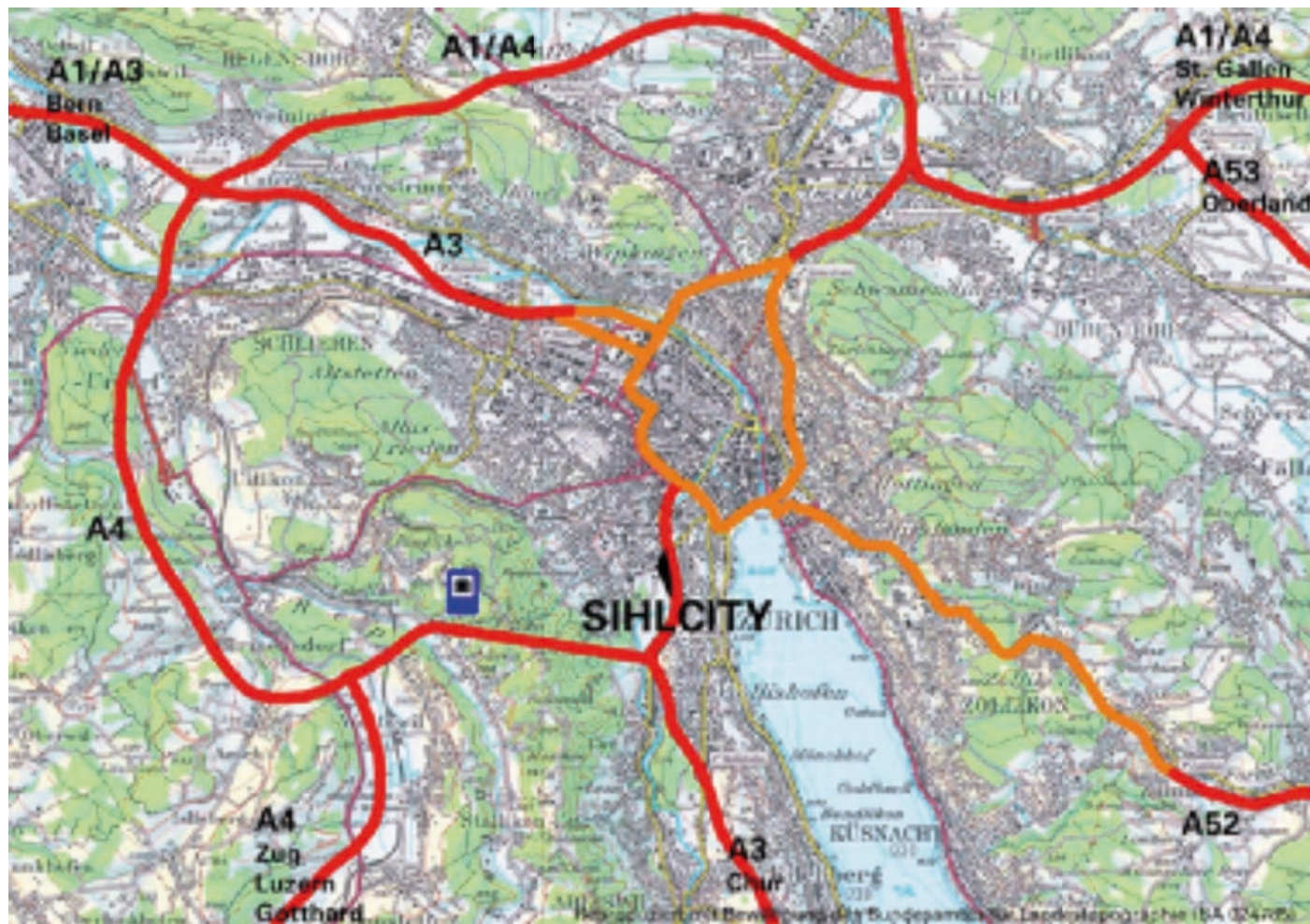
Accessibilité par les transports publics



entwickeln - realisieren - nutzen

3. Analyse de marché et de positionnement

Accessibilité par les moyens de transport privés,
y compris contournement de ZH par l'ouest



entwickeln - realisieren - nutzen



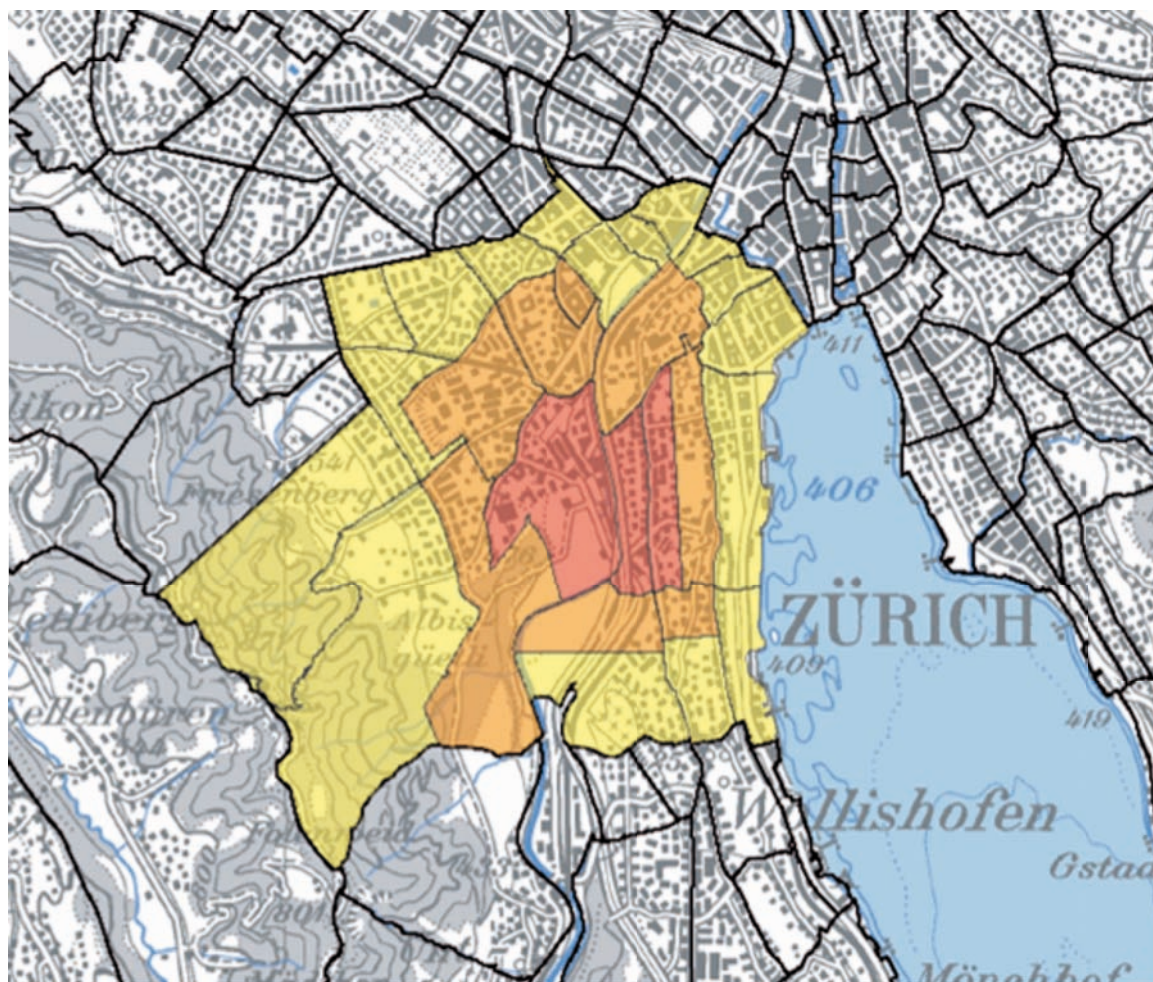
3. Analyse de marché et de positionnement

- Très bonne accessibilité avec les transports publics (chemin de fer SZU, tram, bus) et par l'autoroute
- **Région en croissance (population et places de travail: 40 000 habitants en zone accessible à pied, 50 000 places de travail en zone accessible à pied)**

entwickeln - realisieren - nutzen

3. Analyse de marché et de positionnement

Potentiel de population zone urbaine



Zone 1	6'000 Einwohner 500 LV-Besucher
Zone 2	11'800 Einwohner 800 LV-Besucher
Zone 3	23'100 Einwohner 700 LV-Besucher

Julier & Hofmann

NFI/UMR/M In 07.02.2003

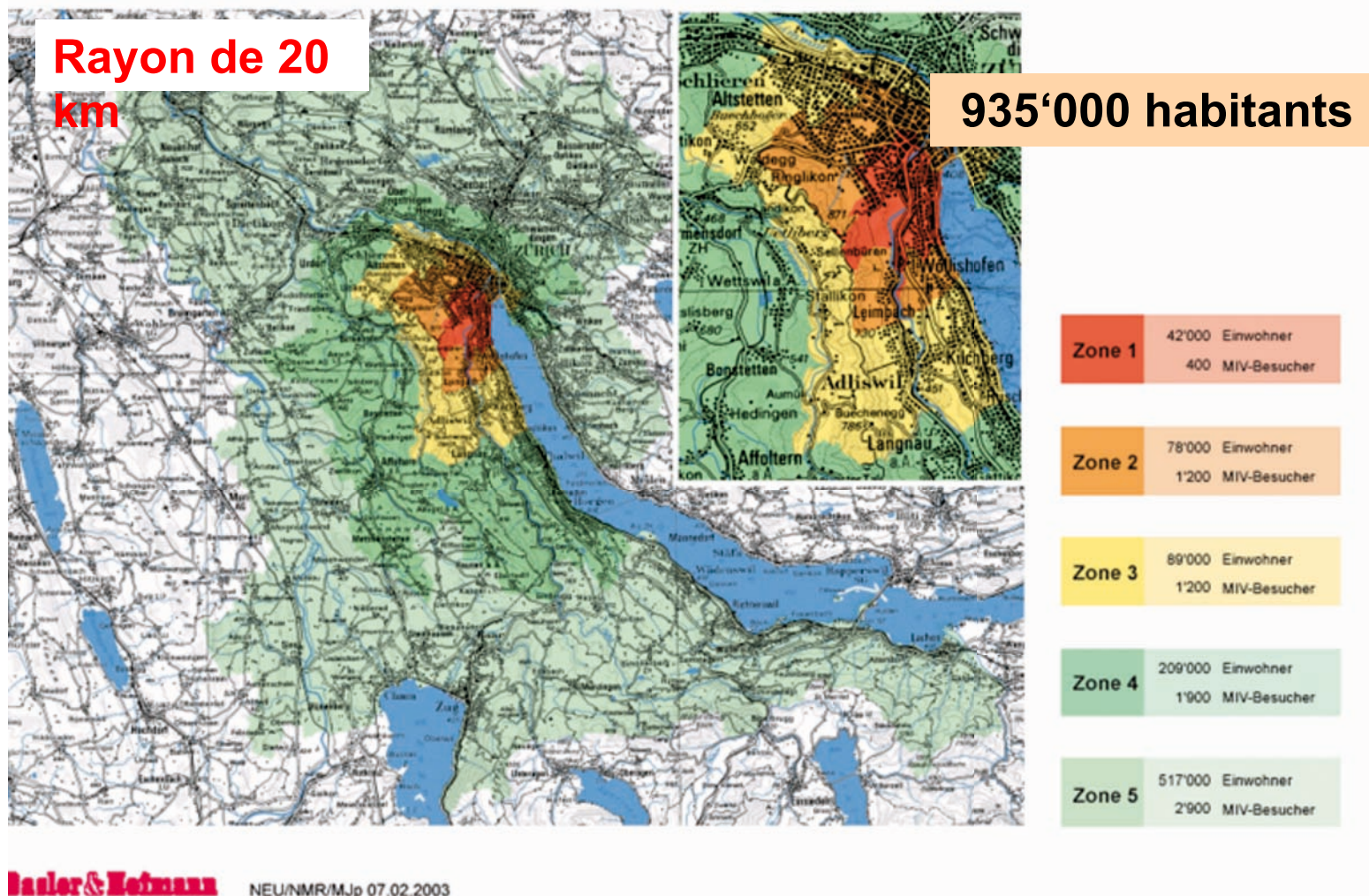
entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

3. Analyse de marché et de positionnement

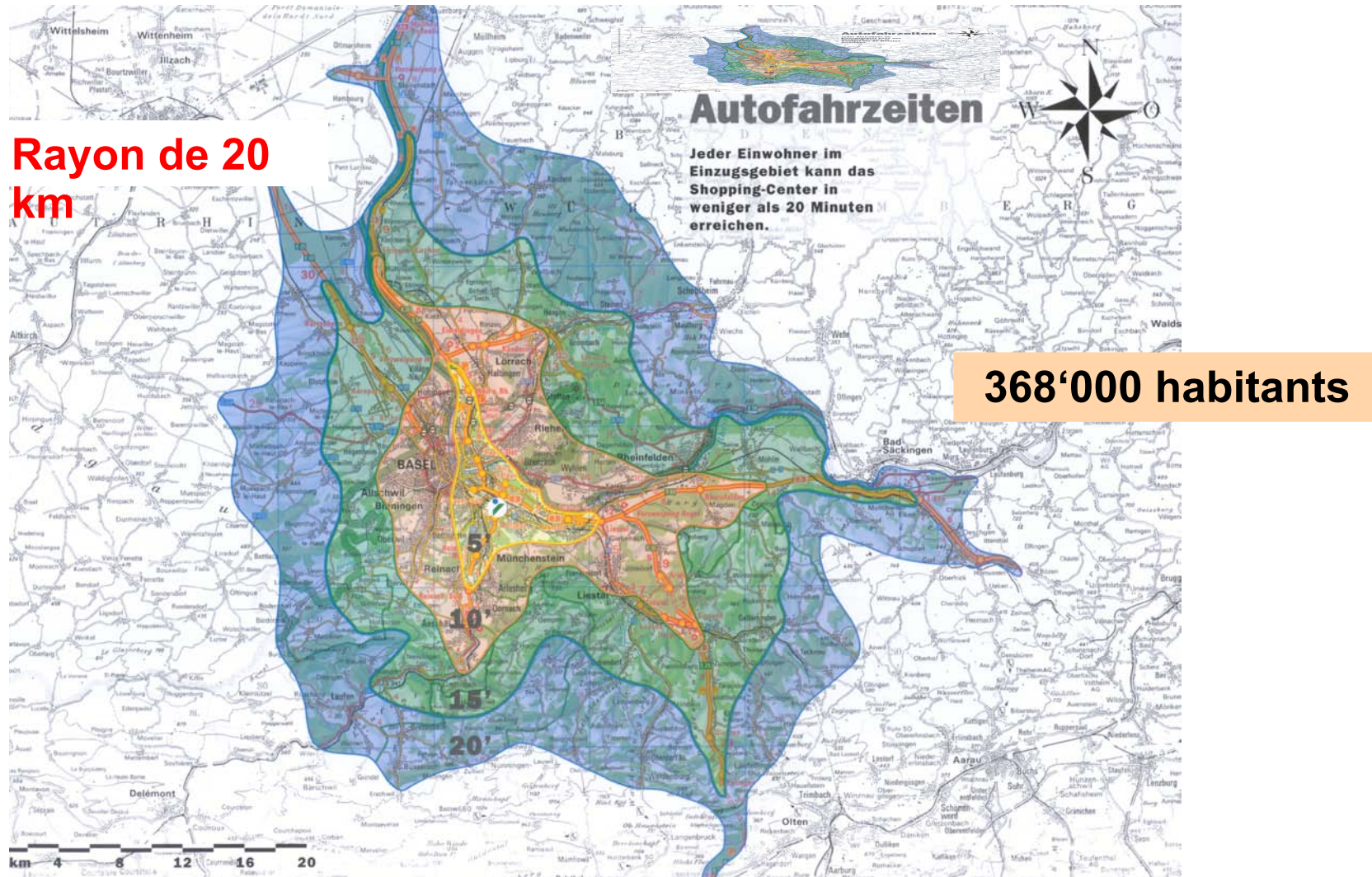
Potentiel de population dans la région



entwickeln - realisieren - nutzen

3. Analyse de marché et de positionnement

Potentiel de population, comparaison avec Bâle



entwickeln - realisieren - nutzen



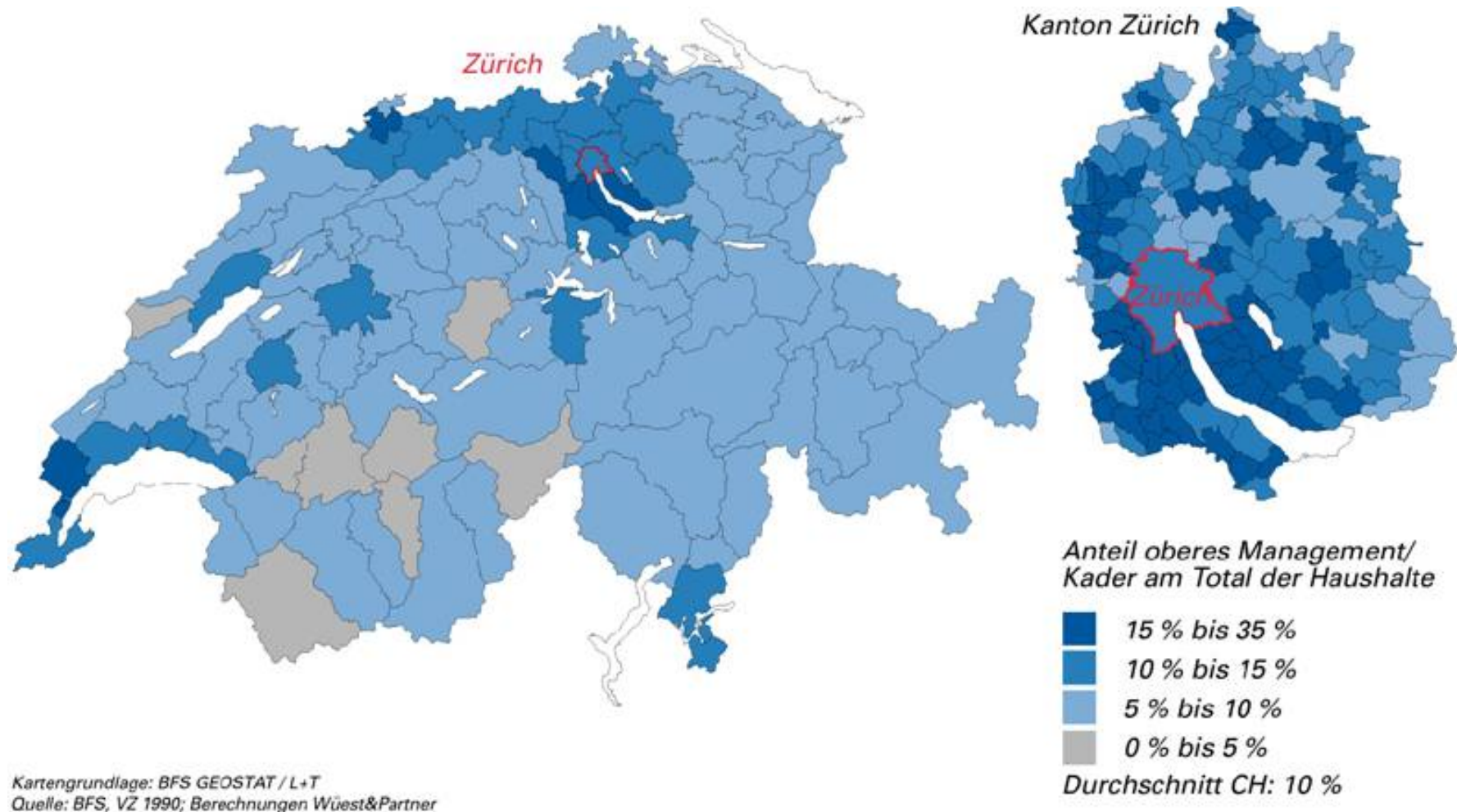
3. Analyse de marché et de positionnement

- Très bonne accessibilité avec les transports publics (chemin de fer SZU, tram, bus) et par l'autoroute
- Région en croissance (population et places de travail: 40 000 habitants en zone accessible à pied, 50 000 places de travail en zone accessible à pied)
- **Dans le bassin zurichois: concentration du pouvoir d'achat le plus élevé de Suisse**

entwickeln - realisieren - nutzen

3. Analyse de marché et de positionnement

Potentiel de pouvoir d'achat le plus élevé de Suisse



entwickeln - realisieren - nutzen



3. Analyse de marché et de positionnement

- Très bonne accessibilité avec les transports publics (chemin de fer SZU, tram, bus) et par l'autoroute
- Région en croissance (population et places de travail: 40 000 habitants en zone accessible à pied, 50 000 places de travail en zone accessible à pied)
- Dans le bassin zurichois: concentration du pouvoir d'achat le plus élevé de Suisse
- **Zurich Sud présente un nombre de commerces et lieux de loisirs en-dessous de la moyenne**

entwickeln - realisieren - nutzen

3. Analyse de marché et de positionnement

Ex. Analyse de la concurrence des surfaces de vente

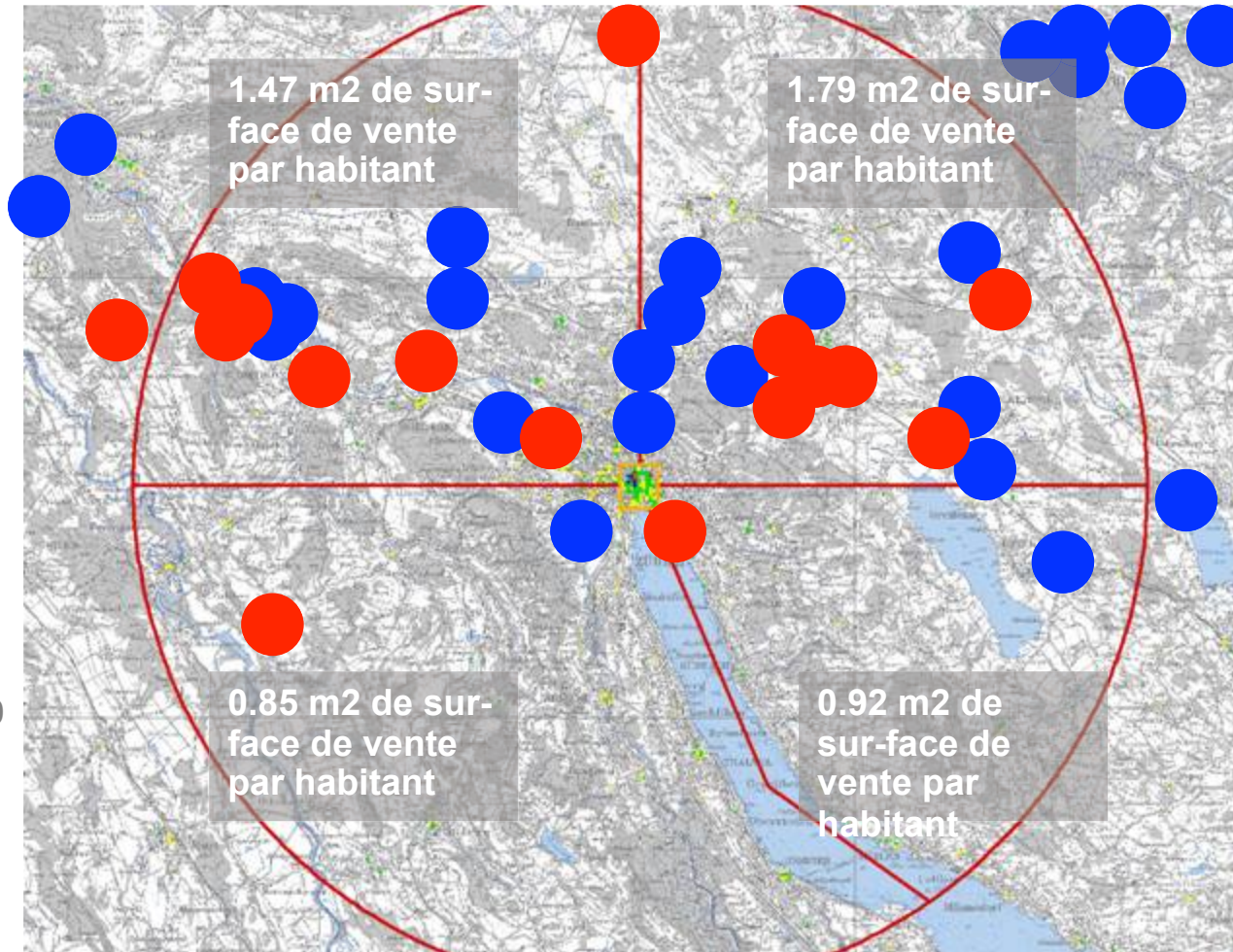
Centre commercial:



> 10'000 m²



de 5'000 à 10'000 m²



entwickeln - realisieren - nutzen



3. Analyse de marché et de positionnement

- Très bonne accessibilité avec les transports publics (chemin de fer SZU, tram, bus) et par l'autoroute
- Région en croissance (population et places de travail: 40 000 habitants en zone accessible à pied, 50 000 places de travail en zone accessible à pied)
- Dans le bassin zurichois: concentration du pouvoir d'achat le plus élevé de Suisse
- Zurich Sud présente un nombre de commerces et lieux de loisirs en-dessous de la moyenne
- **Potentiel élevé en matière d'image**

entwickeln - realisieren - nutzen

3. Analyse de marché et de positionnement

Potentiel élevé en matière d'image



entwickeln - realisieren - nutzen



3. Analyse de marché et de positionnement

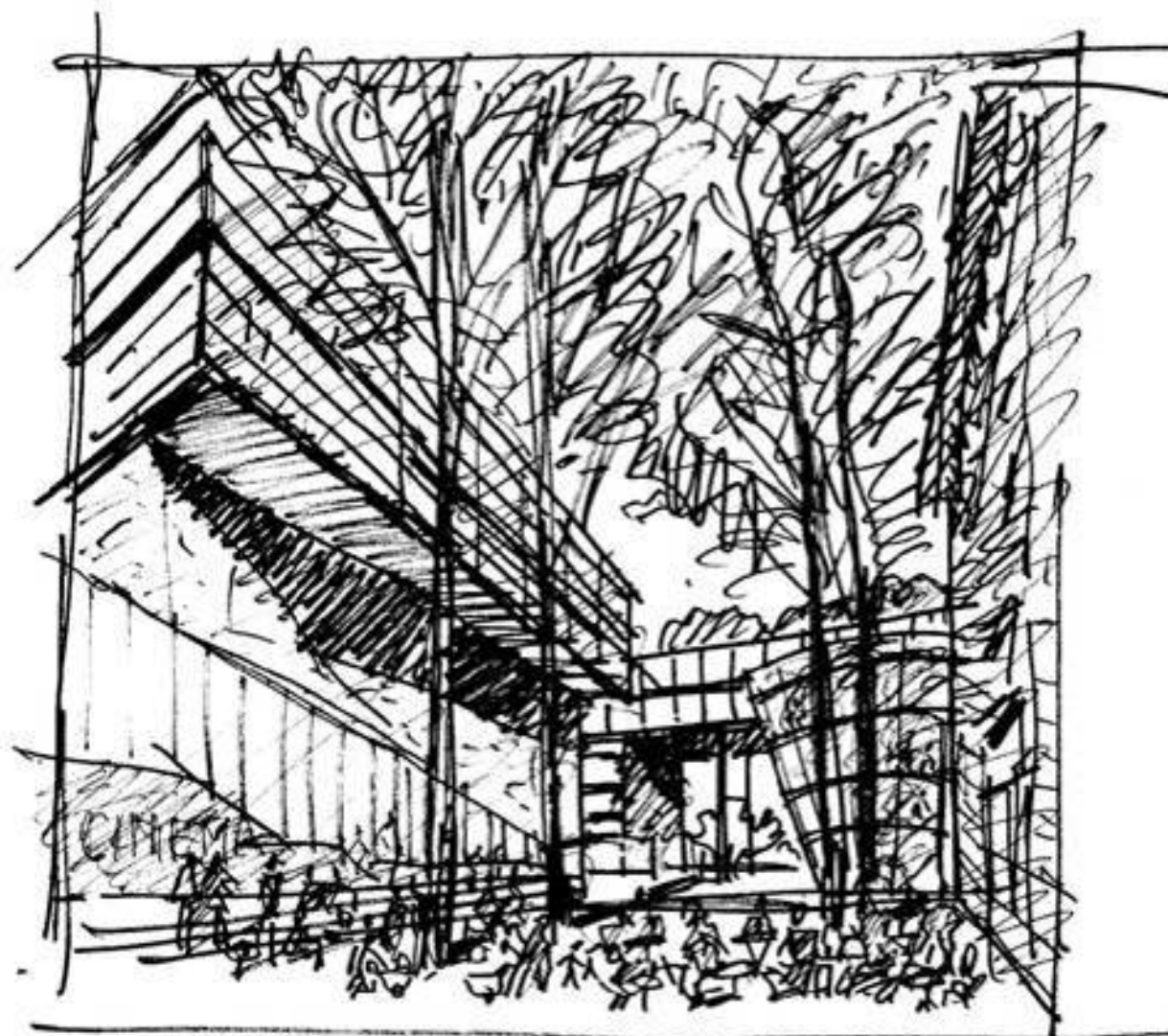
- Très bonne accessibilité avec les transports publics (chemin de fer SZU, tram, bus) et par l'autoroute
- Région en croissance (population et places de travail: 40 000 habitants en zone accessible à pied, 50 000 places de travail en zone accessible à pied)
- Dans le bassin zurichois: concentration du pouvoir d'achat le plus élevé de Suisse
- Zurich Sud présente un nombre de commerces et lieux de loisirs en-dessous de la moyenne
- Potentiel élevé en matière d'image

=> Positionnement en tant que centre de shopping et de loisirs

entwickeln - realisieren - nutzen

4. Vision architecturale

Mandat attribué à Theo Hotz



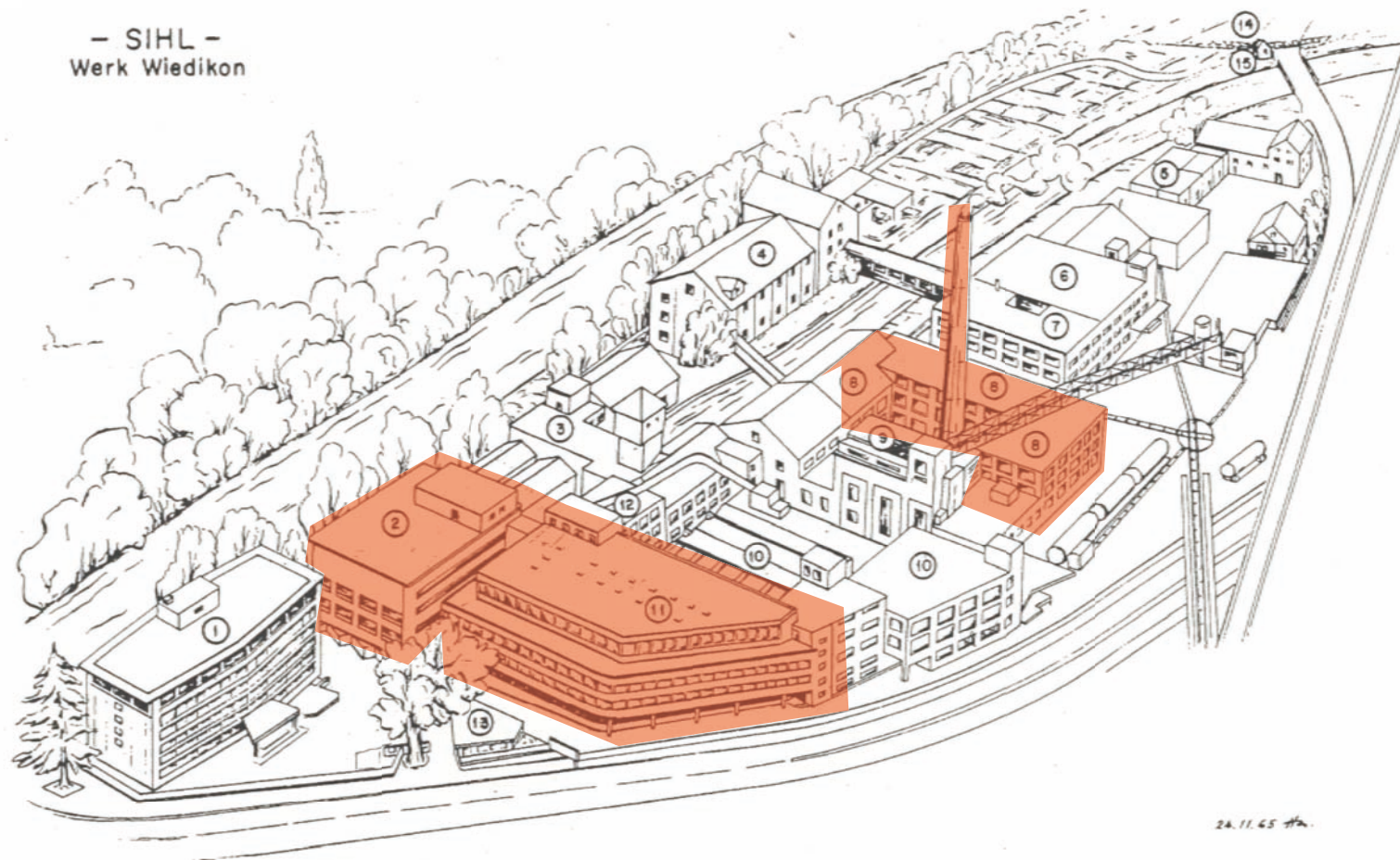
entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

4. Vision architecturale

Préserver la substance construite (volontaire)



entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

Bâtiments à
préserver

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

4. Vision architecturale

Maquette de demande de permis de construire



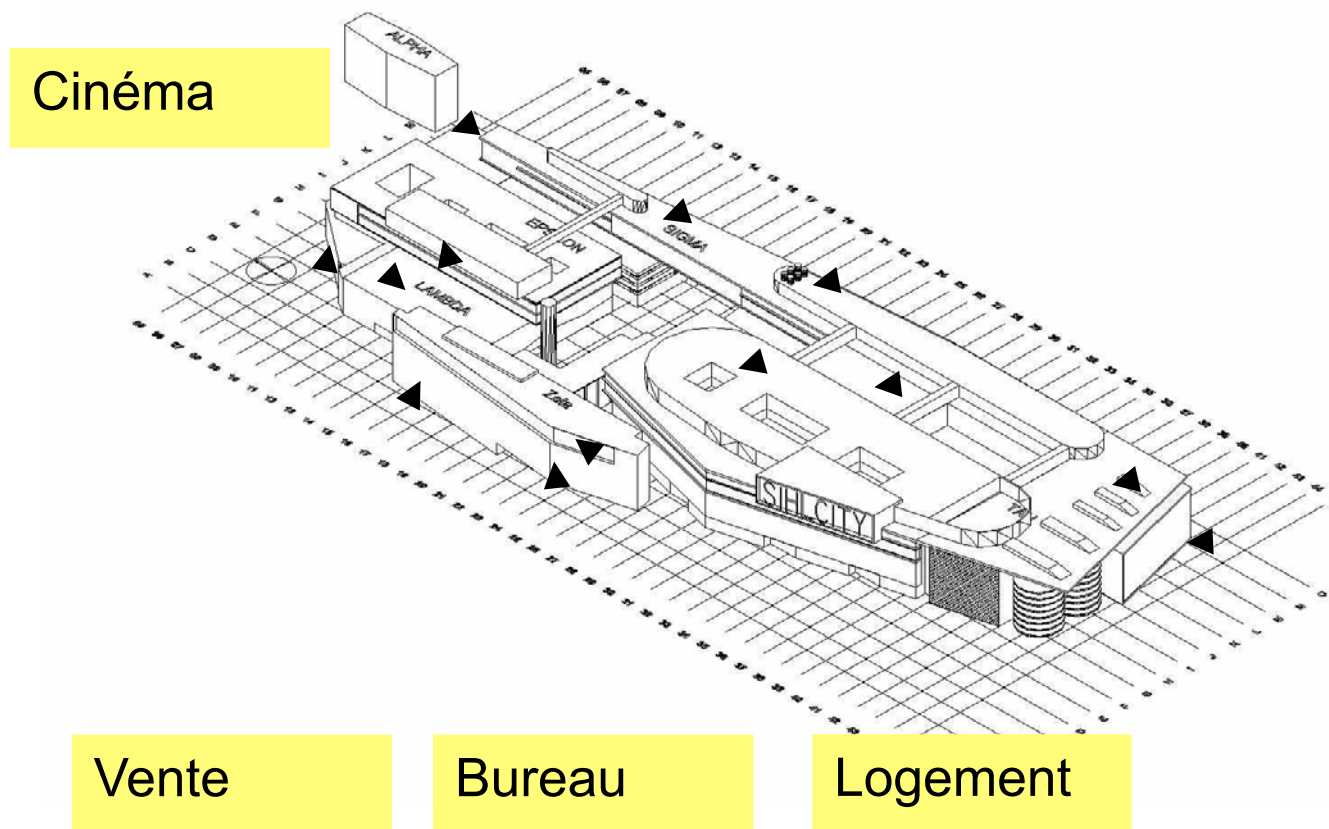
entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

5. Projet, coûts et revenu

Utilisation polyvalente



entwickeln - realisieren - nutzen

Hôtel

Fitness
Wellness

Shopping
Bureau

Mall

Parking

Bureau

5. Projet, coûts et revenu

Utilisation polyvalente

1'200
visiteurs

Bus 89
1'700 visiteurs

Parking
9'800 visiteurs



Tram 13, Bus 33, 67
8'400 visiteurs

800
visiteurs

S-Bahn
4'100 visiteurs

600
visiteurs

entwickeln - realisieren - nutzen



5. Projet, coûts et revenu

Utilisation polyvalente

- **env. 97 000 m² de surface à louer** **100%**
- env. 41 000 m² de surfaces de vente 42%
- env. 24 000 m² de surfaces de services 25%
- env. 19 000 m² pour culture, cinéma et hôtel 20%
(hôtel de 132 chambres, cinéma avec 9 salles,
10 établissements dédiés à la gastronomie, discothèque)
- env. 13 000 m² de surfaces diverses (wellness et
fitness, crèche, 16 appartements, entrepôts) 13%

6. Première mise en location

Surfaces de vente >2000m²



OCHSNER SPORT

entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

6. Première mise en location

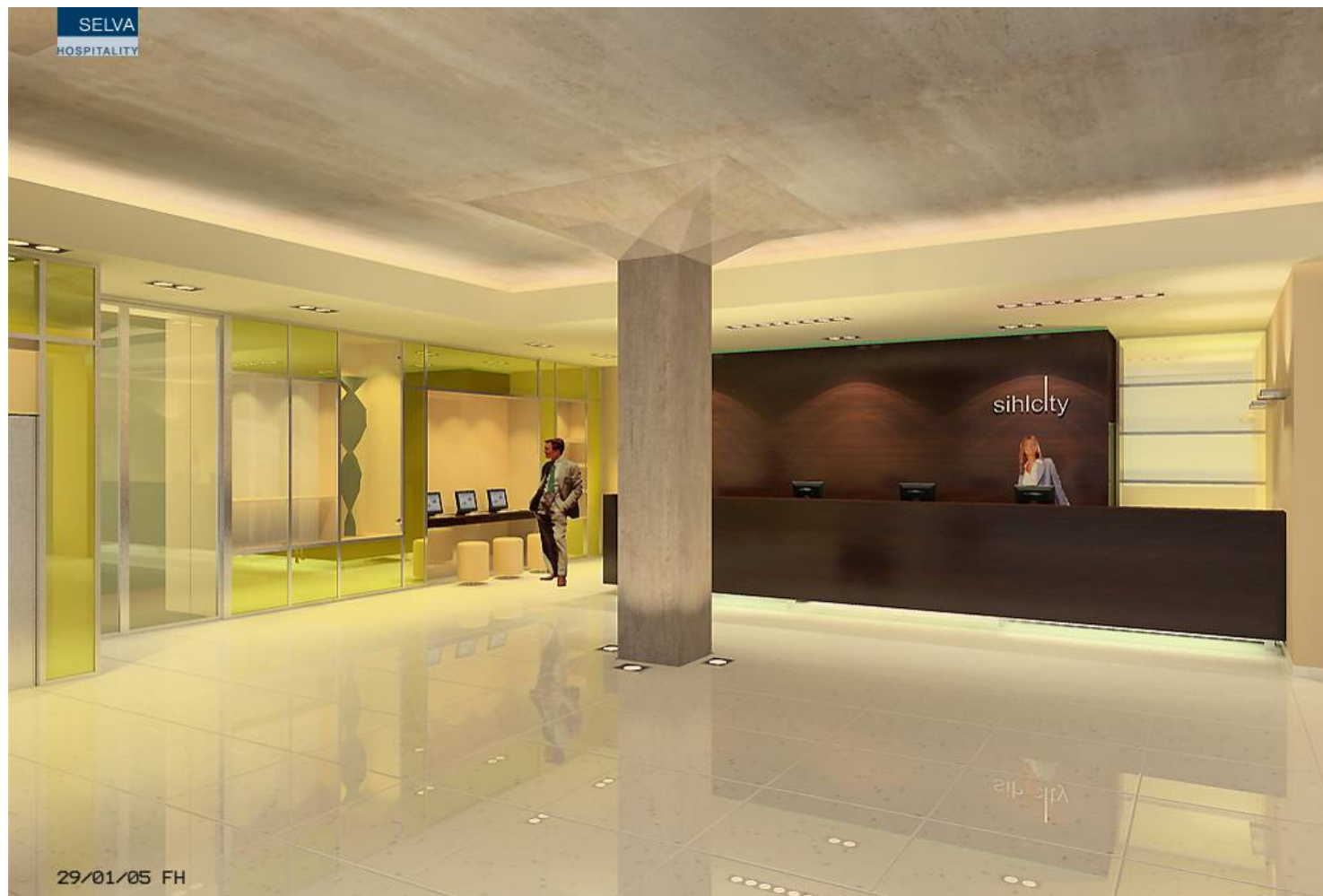
Surfaces de vente <2000m2



entwickeln - realisieren - nutzen

6. Première mise en location

Surfaces hôtelières et de conférence



entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

6. Première mise en location

Surfaces gastronomie



entwickeln - realisieren - nutzen



7. Vente du projet et réalisation

En juin 2003, 4 ans à peine après le début du développement, démarrage du projet grâce à la vente à l'investisseur représenté par CSAM

La Communauté des copropriétaires Sihlcity se compose de:

- Credit Suisse 1a Immo CP
- CSA Real Estate Switzerland
- Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss
- Credit Suisse Real Estate Fund SIAT
- Credit Suisse Real Estate Fund Property Plus
- Swiss Prime Site AG

Volume d'investissement CHF 620 Mio.

(projet, terrain, réalisation, management fee maître de l'ouvrage)
excl. le système tertiaire des utilisateurs (CHF 100 – 150 Mio.)

Début d'exécution par Karl Steiner AG en tant que Entreprise Totale



7. Vente du projet et réalisation

Contrat d'ouvrage avec CSAM du 27.6.2003

- Etendue
 - Démolition
 - Assainissement de la zone désaffectée
 - Aménagements extérieurs (conduites et 3 passages sous les voies ferroviaires)
 - Structure primaire et secondaire sans première mise en location
- Genre du contrat
 - Forfait
- Prix de l'ouvrage
 - y compris mandat supplémentaire pour le système tertiaire utilisateur hôtel/congrès:
> CHF 500 Mio. TVA incluse
- Données du problème
 - Construction Sihlcity selon descriptif des travaux d'ici au 22.03.2007

entwickeln - realisieren - nutzen

8. Impressions

Sihlcity vu de l'Utohrücke, Place d'entrée



entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

8. Impressions

Sihlcity, la rue intérieure



entwickeln - realisieren - nutzen

8. Impressions

Sihlcity, la place centrale Kalandersplatz



entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

8. Impressions

Sihlcity, la place centrale Kalandersplatz



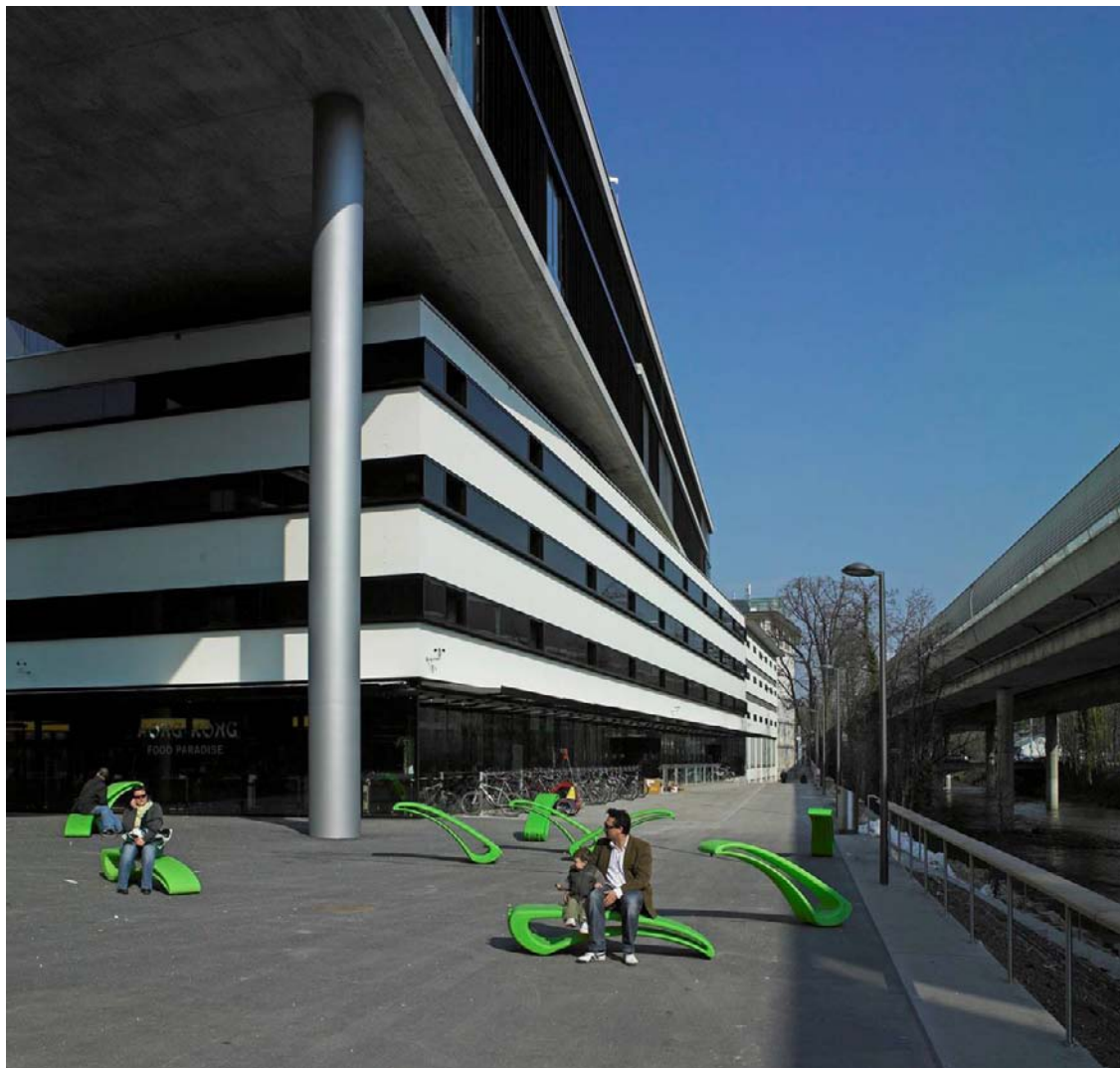
entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

7. Impressions

Sihlcity, le long de la Sihl



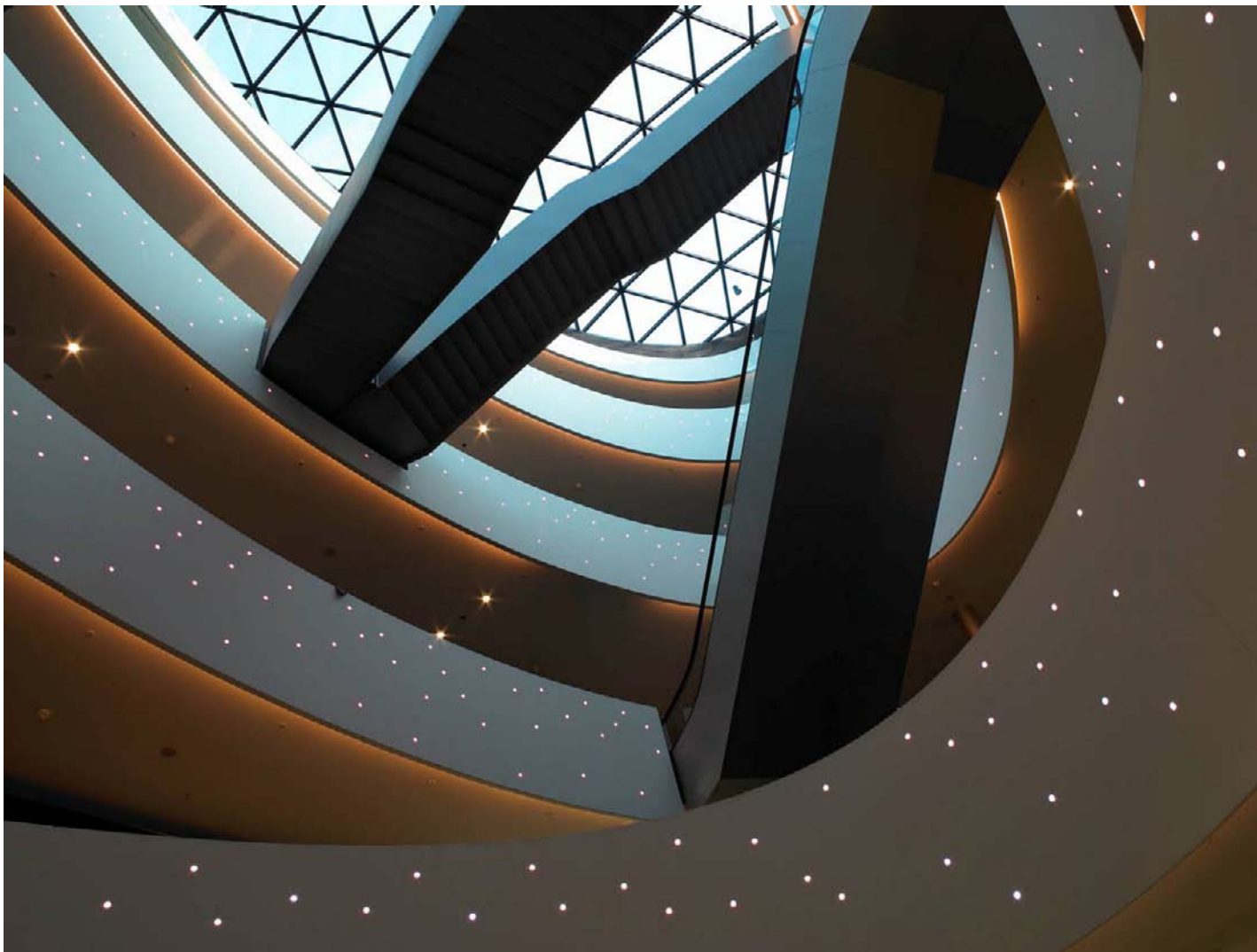
entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

8. Impressions

Sihlcity, le shopping mall



entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR



Merci de votre attention

entwickeln - realisieren - nutzen

FSU section romande
sia section vaudoise

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR