

Développements immobiliers et pilotage de projets

Pour une aide à la décision efficace

Dans le domaine de la construction, le grand public n'entrevoit souvent que la pointe de l'iceberg, à savoir le chantier, qui à ses yeux semble s'étaler indéfiniment dans le temps avec son lot de nuisances. La phase de réalisation ne représente toutefois qu'une part infime du processus. Cette étape ultime, qui dure généralement entre 18 et 24 mois, est relativement courte par rapport aux autres étapes qui rythment tout projet de construction. Ce fut le cas au «Plateau de Frontenex 7», un complexe immobilier de 156 logements locatifs* prêt à être livré, et pour lequel, la période de gestation a été importante. Le pilote du projet - les Départements Développements immobiliers et Environnement & Energie de la SPG - a orchestré avec brio l'ensemble des partenaires, dans le cadre strict de la zone de développement.

«**A** Frontenex 7, nous avons eu la chance d'intervenir sur un projet qui se démarquait, non seulement par sa qualité et son esthétique, mais aussi par sa durabilité», souligne d'emblée Gilles Léonard, directeur des Départements Développements immobiliers et Environnement & Energie à la Société Privée de Gérance (SPG). Pour cette opération, les deux entités de la SPG ont fonctionné en synergie et ont accompagné le maître d'ouvrage, Thierry Barbier-Mueller, afin de faciliter le processus décisionnel. Ainsi, en parallèle au travail «classique» d'architecte mené par le bureau Anderegg & Rinaldi, un concours international d'architecture paysagère a été organisé en 2017, désignant le Parisien Michel Desvigne, internationalement réputé, comme lauréat. Simultanément, des négociations complexes étaient en cours, afin de pouvoir étendre le projet aux parcelles voisines appartenant à la Ville et à l'Etat de Genève, lesquelles ont débouché sur un projet permettant l'implantation de 210 nouveaux arbres. C'est une véritable forêt miniature qui sera plantée ces prochaines semaines, pour le bien-être des futurs locataires et usagers du site.

Une valse en trois temps

De la page blanche - le foncier - jusqu'à l'obtention des fameux sésames, les auto-



ANDEREGG & RINALDI

Un projet qui se démarque, non seulement par sa qualité et son esthétique, mais aussi par sa durabilité.



La SPG a mis en œuvre ses compétences juridiques, techniques et financières pour une opération réussie.

risations de construire permettant le démarrage des chantiers, un laps de temps important peut s'écouler, parfois de l'ordre d'une dizaine d'années. Le développeur immobilier a la lourde tâche de composer avec les acteurs et les contraintes spécifiques, pour arriver finalement à la livraison du projet. Explications.

Premier temps. Avant même de coucher sur le papier une quelconque esquisse, le pilote travaille à la croisée des chemins entre l'architecte - qui fournit des études - et les mandataires techniques (ingénieurs spécialisés). Gilles Léonard détaille: «Telle une histoire, tout projet s'élabore à partir du foncier, en tenant compte de divers paramètres: attentes du maître d'ouvrage, contexte économique et besoins du marché (typologies de logement, gamme, bureaux, programme mixte), critères financiers (prix de vente, niveau de loyer), contraintes administratives (zone de développement), etc. Nous sommes, en outre, guidés par des orientations régle-

mentaires à différentes échelles, comme le Plan directeur cantonal, les Plans directeurs communaux ou encore, les Plans localisés de quartier lors de projets d'envergure tels que Frontenex 7».

Deuxième temps. La phase suivante porte sur les interactions avec les divers services, cantonaux et/ou communaux. Il s'agit de présenter et de faire valider le projet, examiné sous le prisme de multiples problématiques (architecture, urbanisme, énergie, mobilité, espaces extérieurs, nuisances, etc.). L'objectif est d'aboutir à l'obtention de l'autorisation de construire. Cette étape peut prendre un temps certain, en lien avec les aller-retour nécessaires à la mise au point du projet pour que ce dernier satisfasse finalement les différentes instances concernées, comme le Département du territoire et les services communaux.

Troisième temps. Enfin, le financement est mis en place et les travaux peuvent commencer. Pendant cette étape de réalisation, le

pilote reste présent, assurant un suivi administratif et financier tout au long du chantier; c'est à lui qu'incombe le respect des délais et de la qualité, ainsi que le contrôle des coûts et des budgets, le tout en parfaite symbiose avec les objectifs du maître de l'ouvrage.

Dans le cadre du Plateau de Frontenex 7, les Départements Développements immobiliers et Environnement & Energie de la SPG ont mis en œuvre leurs compétences juridiques, techniques et financières. A présent, les échafaudages du chantier sont ôtés, laissant apparaître la jolie «mariée». Le parc, avec son importante arborisation, apportera la nature souhaitée en ville. Si la livraison d'un ouvrage est une réussite collective qui dépasse la performance personnelle, le pilote de l'opération y contribue largement! ■

VÉRONIQUE STEIN

*Voir Le Journal de l'Immobilier, N°s 9 et 13, des 17 novembre et 15 décembre 2021.