

Construire la ville et la vie qui va avec

Arnaud Vaujour

Directeur Développement
Immobilier Losinger Marazzi



Face aux défis démographiques et aux contraintes de la LAT, les municipalités n'ont d'autre choix que de resserrer le tissu urbain autour des axes de transport. Il s'agit de créer des quartiers répondant aux défis de mobilité et d'intégration sociale auxquels la plupart des grandes cités sont confrontées aujourd'hui.

De son côté, l'industrie du bâtiment connaît une évolution déterminante: la construction durable. Ce sont les solutions énergétiques efficaces, une réflexion sur le recyclage des matériaux, sur la réduction de l'utilisation des ressources, mais aussi la mixité sociale, la mobilité, la biodiversité, etc.

En matière de régénération urbaine, la compétence de promoteur-constructeur change donc d'échelle. Elle fait place à

celle d'aménageur qui œuvre à l'échelle d'un quartier. Son but: reconstruire la ville en ville en y créant de la qualité de vie dans une démarche résolument partenariale. Ce changement d'échelle, ces contrats d'objectifs sont en train de réinventer en partie notre activité.

Nos interlocuteurs publics parlent de densification, de mixité sociale, de revitalisation de centre-ville, de régénération de friches. L'aménageur recrée du foncier à partir des tissus urbains, où quantité de zones sont aujourd'hui sous-utilisées ou à l'abandon, mais proches du centre et bien desservies par les transports en commun.

L'Aménageur agit comme moteur, fédérateur, pré-investisseur, apporteur de compétences autour d'une vision pour un quartier. Ses interlocuteurs sont des politiques, des administrations, diverses organisations et groupes d'influence qui gravitent autour du quartier concerné, et bien sûr, le propriétaire foncier lui-même, fréquemment confronté à des risques de dégradations, de squats, d'accidents, de contamination.

L'aménageur travaille au cœur d'une démarche urbanistique en interface de toutes les parties prenantes. Son rôle est de faire converger tous les intérêts, toutes les attentes autour d'une vision commune. En même temps, il doit en permanence veiller à la faisabilité du projet dans tous ses détails: déconstruction, dépollution, réseaux existants, etc. Il satisfait aussi à la logique économique attendue par les investisseurs.

On le voit, aménageur est un métier d'une autre dimension que le simple développement immobilier. Il demande de multiples compétences qu'il faut être en mesure de réunir et de fédérer à long terme. Car il s'agit d'opérations pouvant s'étendre sur une décennie ou au-delà. En même temps, réinventer la ville est un nouveau métier qui ouvre aux jeunes en formation de formidables opportunités.

* **APCG** Association des promoteurs constructeurs genevois

www.apcg.ch

