

Un nouvel acteur du développement durable est né

Entretien avec François Guisan, CEO d'Osmia Advisors SA, un bureau de conseil spécialisé dans l'intégration de critères de durabilité dans les projets immobiliers, de la conception à l'exploitation.

François Guisan
CEO
Osmia Advisors SA



Pourquoi un nouvel acteur?

Osmia est née de la volonté d'apporter une vision nouvelle et des réponses pragmatiques aux enjeux environnementaux et sociaux auxquels se voient confrontés les grands projets immobiliers. Elle propose une prestation de conseil permettant d'atteindre des résultats de performance.

Quelles sont les solutions concrètes que vous pouvez apporter?

Nous sommes en veille constante sur le marché de l'innovation et apportons à notre clientèle des solutions éprouvées, qui garantissent une maîtrise des coûts et des performances, sur les thématiques les plus importantes de la durabilité dans l'immobilier. Nous nous centrons sur une aide à la conception sobre et bioclimatique, des concepts énergétiques zéro carbone, la régénération de la biodiversité et la gestion du cycle des eaux (approvisionnement en eaux de pluie, solutions sur l'épuration et la recirculation des eaux usées), ainsi que sur les enjeux de santé (choix de matériaux non toxiques, bio et géosourcés) et la mise en place de mesures servicielles permettant d'améliorer la vie de quartier.

Pouvez-vous nous donner des exemples?

Il y en aurait pour chaque thématique, mais prenons par exemple l'approche bioclimatique qui consiste en une bonne gestion des orientations du bâti pour obtenir des gains solaires passifs en hiver sans toutefois provoquer de surchauffe en été. Dans ce cadre, nous allons finement analyser les résultats d'un bilan thermique et proposer l'intégration d'éléments de régulation passive des flux d'air pour rechercher une

thermo-circulation naturelle. Il s'agit par exemple de la mise en place de surfaces de captation de gains solaires, distribuant différents espaces à vivre, autorégulés passivement contre le risque de surchauffe. Nous pouvons aussi garantir l'usage des cages d'escaliers comme dispositif de rafraîchissement estival ou intégrer des éléments autorégulateurs du climat intérieur (température et humidité), par l'usage de la terre crue (brique, pisé, terre coulée, etc.) par exemple.

Sur d'autres thématiques, comme la gestion du cycle de l'eau, nous pouvons proposer la dissociation de différents flux pouvant être valorisés par une solution spécifique, comme la collecte et le traitement séparé des urines ou une biophyto-épuration des eaux grises.

L'essentiel pour chacune des thématiques traitées est de trouver une solution qui minimise les émissions polluantes de l'air, de l'eau ou des sols, avec des cycles de matières et d'énergie courts. Outre les exemples mentionnés, nous cherchons

la même logique sur la qualité des aménagements extérieurs et de gestion des eaux à ciel ouvert ou encore sur l'intégration de surfaces et dispositifs de production alimentaire de proximité.

N'y a-t-il pas un surenchérissement des coûts que d'envisager de telles approches?

Il faut faire constamment un arbitrage entre plusieurs de ces solutions, en fonction de priorités à identifier. Nous accompagnons la Maîtrise d'Ouvrage sur la définition de critères de choix, pour faciliter l'intégration de nouvelles solutions dans les projets. Il faut que les porteurs soient convaincus de la nécessité de changer leurs habitudes de réalisation et de transmettre une telle motivation auprès de toutes les parties prenantes.

Concrètement, comment agissez-vous?

Après une première analyse des enjeux de durabilité (analyse de périmètre, recherche de partis), nos prestations d'intégration s'amorcent en phase de conception de projet, se poursuivent en

phase de planification (en lien avec les prescriptions, le planning et le chiffrage du devis général) puis par l'intégration de ces critères de durabilité dans les soumissions et d'une main courante en réalisation (préparation et suivi de chantier). Nous travaillons étroitement avec l'équipe de projet (architectes, mandataires et entrepreneurs) pour susciter un dialogue constructif et des choix concertés. Enfin, nous suivons des indicateurs de performances sur toutes les phases pour renseigner le Maître d'Ouvrage en temps réel sur les qualités de son projet, jusqu'à la vérification des performances en exploitation, qui valent pour une certification si une demande dans ce sens est souhaitée.

Comment envisagez-vous l'avenir?

Très sereinement. Nous avons actuellement plusieurs mandats sur des grands périmètres de projets comme La Rasude à Lausanne ou Les Côtes de la Bourdonnette à Chavannes Près-Renens, ainsi que des projets plus petits d'immeubles de nouvelle construction. Notre contribution au projet de concours La Pépinière sur Plan-les-Ouates a été la mieux notée sur la thématique du développement durable, montrant la pertinence de nos propositions. Osmia démarre bien son activité et ambitionne un fort développement dans les années à venir.

Les acteurs institutionnels font face à des exigences toujours plus accrues en termes de qualités constructives (accords de Paris, objectifs de la Confédération, contraintes de planification, etc.). Ils doivent également rénover leur parc immobilier existant qui reste très déficitaire en matière d'efficacité énergétique et d'atouts écologiques ou sociaux. C'est dans ce contexte qu'Osmia a été créé.



Images de concours du bureau Bonhote Zapata architectes, coopératives Codha – Les Echaux, 2021