

Explorer les nouveaux chemins de la durabilité

Osmia Advisors SA est un bureau de conseil spécialisé dans l'intégration de critères de durabilité dans les projets immobiliers, de la conception à l'exploitation. Dans cet entretien, son CEO François Guisan se confie sur les enjeux de l'immobilier durable et les solutions qui existent.

François Guisan
CEO
Osmia



François Guisan, quels sont pour vous les grands défis de l'immobilier durable ?

Nous savons aujourd'hui que nous allons manquer de ressources et d'énergie pour pouvoir continuer à développer notre parc immobilier au même rythme que ces dernières décennies. Le secteur doit rapidement s'orienter sur des solutions qui permettent de circulariser les flux, c'est-à-dire de refaire du neuf avec du vieux et de faire surtout plus avec moins.

Concrètement, quelles sont les voies à explorer ?

Actuellement, beaucoup de recherches s'orientent sur le réemploi des matériaux. Des essais ont été faits par l'EPFL, les HES et d'autres écoles, ainsi que par différents bureaux d'architectes en Suisse ou ailleurs, pour réutiliser des éléments existants sur des immeubles voués à la démolition. On peut voir ainsi de vieilles dalles de béton utilisées comme éléments de radier au jardin alpin à Meyrin, des fenêtres excédentaires utilisées en nouvelles façades dans un projet à Bâle, porté par Bauburo Insitu. Nous pouvons également citer des éléments d'équipements ou de revêtements intérieurs, comme des lavabos, radiateurs, parquets ou sols en faïences, qui retrouvent de la noblesse dans divers projets de nouvelle promotion en propriété par étage, parfois même pour des objets de luxes, certains vieux sols apportant un design rétro plaisant et recherché.

Que manque-t-il pour que cela se généralise ?

Le réemploi commence à se dessiner ces dernières années. Tout comme l'économie circulaire en général, mais qui



Projet de PPE à Lausanne développé par Mobimo avec le bureau d'architecte cBmM. Osmia accompagne ce projet dans une perspective durable visant, entre autres, le réemploi.

n'en est qu'à ses balbutiements. Le marché n'offre pas une organisation de la chaîne de valeur complète et bien structurée, les acteurs qui vont de l'avant avec le réemploi sont livrés à eux-mêmes. Il faut donc être un pionnier aujourd'hui pour s'engager dans cette voie.

Ce qu'il manque concrètement, c'est que les entreprises puissent trouver un avantage à utiliser le réemploi plutôt qu'uniquement des matériaux neufs. C'est-à-dire que des acteurs doivent pouvoir organiser la dépose des matériaux existants, leur transport vers un lieu de stockage, leur reconditionnement pour être offerts sur le marché avec des garanties de pose et de durée de vie, et que finalement des entreprises installatrices puissent les proposer à leurs clients avec un protocole de mise en œuvre qui les couvre en termes de garanties de pose. C'est donc toute la chaîne de valeur, par corps de métier, qui doit être organisée ou réorganisée.

Comment agir alors pour changer cet état de fait ?

Nous sommes aux portes d'un nouveau marché. Les premiers entrepreneurs qui oseront franchir le pas,

en organisant correctement ces différentes étapes du réemploi, seront en position de force pour développer de très beaux modèles d'affaires. Les mêmes réflexions sont menées aussi pour la revalorisation et le recyclage des matériaux, actuellement très faible en Suisse, avec seulement 13% de circularité de matière sur les huit plus gros secteurs d'activités du pays.

Chez Osmia, nous essayons d'encourager cette idée et de démontrer les besoins auxquels fait face le marché actuel de l'immobilier durable. Nous essayons d'organiser le réemploi à l'échelle des projets que nous accompagnons, en encourageant et en sensibilisant les maîtres d'ouvrages, notamment certains grands acteurs immobiliers en Suisse romande, en proposant par exemple un troisième ou quatrième choix dans le descriptif de projet, pour les revêtements de sols ou équipements de cuisine et salle de bains pour disposer ainsi de trois modèles neufs et d'un modèle de réemploi. Ceux qui ont la conscience écologique peuvent ainsi minimiser leur empreinte carbone en optant pour des éléments existants, parfaitement reconditionnés pour offrir une qualité comparable à du neuf.

Comment les acteurs du développement immobilier peuvent-ils agir ?

Il est important de très vite anticiper ces enjeux lors de la conception d'un nouveau projet, pour intégrer ces nouveaux chemins de la durabilité dans les missions des différents mandataires du projet. Il y a plusieurs manières d'aborder le réemploi et la valorisation de ressources. Nous distinguons trois scénarios possibles.

Le premier consiste à pouvoir revaloriser des éléments d'un bâtiment existant avant qu'il ne soit démolé, afin de les réintégrer dans un nouveau projet.

Le deuxième scénario permettrait d'identifier dans un bâtiment existant, avant sa démolition, tous les éléments intéressants pouvant être revendus et utilisés sur d'autres projets, via des plateformes de réemploi telles que Reuse, Useagain ou Salza.

Finalement, le dernier scénario consiste à construire du neuf, en planifiant une mission de recherche d'éléments pouvant provenir du réemploi, afin d'équiper correctement et avec des matériaux existants, le nouvel immeuble à concevoir.

Dans tous les cas, il faut s'appuyer sur les services d'experts spécialisés et se faire accompagner dans l'ensemble du processus. De nombreux spécialistes émergent sur le marché, comme Materium, Syphon, Sumami et d'autres encore.

Chez Osmia, nous essayons de les positionner et faire avancer le secteur dans ce sens.

Osmia Advisors SA

Case postale 3090, 1211 Genève 3

+41 22 718 78 78

osmia.swiss

