

La transition écologique, aujourd'hui!



Nicole Surchat Vial

Membre du
Conseil d'administration
GEFISWISS SA

Dans tous les domaines, en particulier ceux de l'immobilier, nombreuses sont les sollicitations pour trouver des solutions durables face aux mutations découlant du changement climatique, de l'explosion démographique ou du vieillissement de la société. Ces évolutions incontournables nécessitent de s'y préparer aussitôt que possible, pas en 2050, maintenant!

Sans diminuer notre qualité de vie ?

Les enjeux sont de taille. Les étés caniculaires, les pluies diluviennes rappellent la nécessité et l'urgence de mesures techniques, mais également conceptuelles dans l'édification des quartiers et des bâtiments. Les rejets de CO² doivent être drastiquement réduits. Notre mobilité, la connexion entre nos lieux de vie doivent être repensées. Reste à distinguer les mesures concrètes des phénomènes de mode.

L'exemple de la société Gefiswiss, Asset Manager active dans l'immobilier durable est intéressant de ce point de vue. Son activité principale consiste en l'identification, l'analyse d'opportunités de projets immobiliers, le pilotage de leur réalisation et leur exploitation, ainsi que les aspects énergétiques du projet. Son expertise couvre ainsi l'entier de la chaîne de valeur du secteur.

Du chaud et du froid écologiques

Dans les années à venir, de gigantesques problèmes d'énergie surgiront dans le

monde de la construction, des besoins traditionnels de chauffage, mais aussi de rafraîchissement face aux étés caniculaires.

Produire de la chaleur, de l'électricité et du rafraîchissement à partir d'énergie 100% renouvelable, sans microparticules, à un coût économique et concurrentiel : c'est l'objectif ambitieux de Gefiswiss et de son partenaire STEEN Sustainable Energy avec son concept d'anergie. L'anergie est la récupération et la mutualisation des énergies dites « perdues » (rejets thermiques, énergie solaire, chaleur fatale – soit indirectement produite, eau de refroidissement, buées, vapeurs). La distribution se fait au travers d'un réseau basse température et permet la production de chaud et de froid. Les réseaux développés par cette société se démarquent du marché grâce à leur système de monotube, une circulation des fluides à très basse température (0° -15 °C) et le fait que cette solution permette de s'affranchir du besoin de sondes géothermiques.

À Zinal, Gefiswiss a piloté la construction d'une résidence de tourisme de 528 lits (112 appartements répartis dans six bâtiments), un bar à vin, un espace gaming, un dortoir et un magasin de ski. Un concept géothermique à basse profondeur est mis en place selon le principe de l'anergie. Le réseau livre, à distance, du froid, du chaud, de l'électricité, tout en étant neutre en termes de CO², sans rejeter de l'eau ou des microparticules dans l'environnement.

Du bois de nos bois

La réduction de la consommation d'énergie des bâtiments est chose acquise dans les opérations de Gefiswiss. Reste le poids de l'énergie grise dans le bilan global. Et c'est sur cet aspect que se portent désormais les investigations. Jugés à l'aune de leur bilan carbone, les matériaux se font la guerre. Qui donc sera le plus énergétiquement vertueux ? « Une chose tout de même semble faire consensus : dans une économie mondialisée où des matériaux de construction peuvent faire plusieurs milliers de kilomètres entre leur lieu d'extraction, celui de leur transformation et leur destination finale, l'emploi de matériaux locaux, peu transformés, permettrait de réduire l'empreinte carbone des bâtiments » (Stéphanie Sonnette, *Tracés*, 5 mars 2020). Et nous avons du bois dans nos bois ! Les matériaux biosourcés (bois, paille, chanvre, liège, lin, etc.) stockent le carbone. Gefiswiss analyse l'opportunité de construire en bois/béton. Le bois local possède une faible empreinte carbone et les bâtiments deviendraient des puits de carbone. L'utilisation de bois et de biomatériaux est une mesure efficace et rapide pour réduire fortement l'empreinte climatique de la construction. Prochain challenge pour les nouveaux chantiers de Gefiswiss ?

Aspects sociaux et de gouvernance

Une révolution démographique est annoncée. En Suisse, on compte plus de 1,5 million d'habitants de plus de 65 ans, actuellement. L'Office fédéral de la statistique projette pour 2045 une Suisse à 3 millions de seniors. Il s'agira donc de loger nos aînés dans des conditions adaptées. Gefiswiss relève également ce défi en élaborant des programmes de logements intergénérationnels qui comprennent un minimum de 20 % de logements « senior ». On y trouve des appartements aux accès aisés pour une mobilité réduite, des systèmes de détection en cas de chute, ou des accès à une conciergerie dédiée. Mais également des programmes mixtes à l'échelle de l'immeuble, voire du quartier. Des services, comme Pro Senectute ou un CMS (Centre médico-social), et des professionnels de la santé sont installés dans les rez-de-chaussée. Cette mixité à une échelle élargie est un véritable atout. À Estavayer, aux Portes du Lac, une épicerie avec des produits locaux, des commerces et des services tels que coiffeur, médecin, dentiste, garderie, un parcours didactique, un parc public, une place de village, un réseau de mobilité douce connecté aux abords, s'articulent harmonieusement avec les 640 logements en cours de construction. La société est organisée de manière à assurer une relève dynamique et formée, un des secrets du bon fonctionnement au sein de la quinzaine de collaborateurs. L'équipe intègre juniors et seniors,

femmes et hommes, dans une proportion qui assure une saine mixité.

C'est plus facile avec le numérique !

La gestion électronique des documents est appliquée dans l'analyse économique, comptable, en interne, ainsi qu'avec ses organes d'administration et ses mandataires. Cette approche numérique démontre la performance d'une révolution industrielle du type 4.0 qui s'assure l'intelligence humaine et artificielle.

Investissements durables

Tout comme dans le social et l'environnemental, Gefiswiss vise en matière d'économie et de rendement une performance durable. Un des avantages réside dans l'identification des projets immobiliers très en amont, dès l'élaboration ou l'aboutissement de plans de quartier. Dès lors, la plupart des opérations portent sur des bâtiments livrés au coût de construction, un avantage face à un objet acquis à la valeur vénale. Le gain généralement réalisé à la livraison est souvent plus élevé que le rendement théoriquement obtenu pendant la phase de construction. Cela rend cette stratégie plus compétitive à terme.