



# Les start-up proposent des solutions pour l'assainissement énergétique

IMMOBILIER. Les méthodes de rénovation traditionnelles de l'immobilier touchent à des limites de capacité. Les innovations sont indispensables dans ce domaine, a relevé Lyesse Laloui, professeur à l'EPFL, lors du salon Rent.

## Christian Affolter

Géothermie, analyse de données, financement d'installations locales de production d'énergie: des solutions innovantes jugées indispensables à l'assainissement énergétique en Suisse. Avec la numérisation, ce thème a figuré en tête des priorités évoquées lors de la deuxième édition du salon Rent, dédié aux professionnels de l'économie immobilière et dont L'Agefi est partenaire, mercredi et jeudi au Swiss Tech Convention Center de l'EPFL, à Lausanne.

Les incitations et les pressions en faveur de l'assainissement du parc immobilier ne cessent de se renforcer, comme l'a relevé l'associée de la régie genevoise Moser Vernet, Sophie Mydske Moser, lors d'une table ronde. Par exemple, le programme dirigé par le canton de Genève et les Services industriels distribue cette année une enveloppe de 34 millions pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Mais les autorités utilisent aussi leur deuxième levier, les mesures contraignantes fixées au niveau du cadre légal. Parallèlement, les propriétaires augmentent eux aussi leurs exigences, avec une part croissante des fonds de pension et/ou immobiliers. «Ces clients ont une stratégie différente pour les travaux, aussi en termes d'ESG», a-t-elle souligné.

Les régies ont tout intérêt à développer et proposer leurs compétences dans le domaine de l'assainissement énergétique, selon Arnaud Chouraki, associé du cabinet genevois Noveo Conseil. Cela leur permet de se distinguer au sein d'une concurrence croissante dans les domaines d'activité traditionnels.

## Analyser des données permet de faire des économies

Elles peuvent s'inspirer des nombreuses idées de start-up qui étaient présentes au salon, qui vont au-delà de la pose de panneaux photovoltaïques ou de l'installation d'une pompe à chaleur. L'un des deux lauréats du Prix Rent 2021 – attribué par le public, il récompense les start-up les plus novatrices –, E-NNO, propose de «rendre n'importe quel bâtiment communicant», a déclaré son CEO et cofondateur Maël Perret. Les données récoltées sont traitées par le biais d'algorithmes. La seule valorisation des données permet de réaliser une économie d'énergie moyenne de 17%.

L'exploitation de la chaleur ouvre des pistes qu'explorent Geog et Enerdrape. La première société pose des tubes de circulation qui exploitent le principe que la température du sol reste la même, toute l'année. Cela permet tant de chauffer que de refroidir, avec

des émissions de CO<sub>2</sub> réduites de plus de 45%. Enerdrape propose quant à elle de poser des panneaux permettant de capter l'énergie géothermique même dans des bâtiments existants.

Le CEO de Local Energy, Richard Mesple, a quant à lui affiché l'objectif de passer «d'un taux de rénovations actuel de 1% du parc par année à 3-4%».

Il compte contribuer à cette augmentation en finançant les installations permettant de produire de l'énergie de manière locale, dans l'immeuble. Les locataires bénéficient ainsi d'une énergie durable, à des charges qui devraient être plus basses qu'auparavant.

## Difficile d'accélérer le rythme des rénovations

Ces innovations sont d'autant plus indispensables que les méthodes de rénovation actuelles ont des limites de capacité face à l'ampleur du défi, comme l'a mis en évidence le professeur à l'EPFL et directeur de la section Génie civil Lyesse Laloui. Il constate: «Faire davantage de rénovations que le 1% par année avec les technologies actuelles demanderait 300.000 ouvriers spécialisés supplémentaires. Nous ne les avons pas. A mon sens, ce qu'il faut, c'est innover.»

Les retards importants dans les livraisons de composants essentiels et les hausses de



prix dans les matières premières confirment ces limites. C'est une problématique «qui est la même dans toute l'Europe et le monde entier, comme l'a rappelé Vincent Leroux, directeur exécutif au sein de CBRE en Suisse, société de conseil en immobilier. Le choix des partenaires est essentiel.» Le CEO de Cifi Iazi, Donato Scognamiglio, préconisant un approvision-

nement plus local, a lui estimé que «nous sommes arrivés aux limites de la mondialisation».

### La Suisse a un besoin de rattrapage

Les données statistiques présentées par Lyesse Laloui montrent que la Suisse a pourtant un besoin de rattrapage. Plus de deux tiers de son parc immobilier ont été construits avant 1990. La part des im-

meubles chauffés au mazout marque toujours un record d'Europe, avec 39,4% en 2019 au sein des ménages privés, malgré une part croissante du gaz, qui génère déjà moins d'émissions de CO<sub>2</sub>. Il en découle que le chauffage génère plus d'émissions de CO<sub>2</sub> par habitant et par an en Suisse que dans d'autres pays européens: 1,2 tonne, contre seulement la moitié en Allemagne.



**Lyesse Laloui.** «Faire davantage de rénovations avec les technologies actuelles demanderait 300.000 ouvriers spécialisés supplémentaires. Nous ne les avons pas. Il faut innover», a affirmé le professeur à l'EPFL.