



Lighting as-a-service & flooring as-a-service

VVSG, OVSG, GSD-V: PIONNIERS DANS LA RÉNOVATION CIRCULAIRE DE BUREAUX



Le VVSG, l'OVSG et le GSD-V ont déménagé début 2019 à la «Huis Madou», l'association des villes et communes de Bruxelles. L'endroit propose des open spaces et des espaces de travail collaboratif où obtenir des informations spécialisées et partager des expériences. Mais il constitue avant tout un projet de rénovation circulaire.

PROFIL

Huis Madou, le centre névralgique des villes et communes Flamandes > www.huismadou.be

La VVSG (Vereniging der Vlaamse Steden en Gemeenten) est le porte parole des autorités locales en Flandre, défend leurs intérêts et leur délivre des services. > www.vvsg.be

L'OVSG promeut et soutient l'enseignement des villes et communes.- www.ovsg.be

Le GSD-V est le service social communautaire des administrations locales en Flandre. - www.gsd-v.be

OPTER POUR UNE RÉNOVATION CIRCULAIRE TOMBAIT SOUS LE SENS

Le VVSG, l'OVSG et le GSD-V travaillent depuis un certain temps sur les 17 objectifs de développement durable. Il était donc plus qu'évident pour eux d'opter pour un projet de construction circulaire.

"Aux prémices du projet, cela ne faisait déjà aucun doute que le focus serait mis sur le recyclage de matériaux, l'allongement de la durée d'usage et les nouveaux business modèles. L'aspect durable et circulaire du projet constituait une étape logique de sa mise en place, tant pour notre conseil de direction que pour les membres du personnel", Explique Patriek Delbaere, Directeur général de l'OVSG. "Les 3 organisations ont pris leur rôle très à cœur depuis le début", ajouter Marc Peeter, Directeur général du GSD-V. "Elles veulent orienter les autorités locales vers l'avenir."

La rénovation d'un bâtiment des années 1950 (Galerie Ravenstein à Bruxelles) en un bâtiment circulaire a permis des économies considérables

d'émission de CO₂, via la mise en place d'un chantier à ciel ouvert, et d'énergie.

"Le réaménagement et la rénovation impliquent une réduction concrète des coûts de maintenance et d'énergie du bâtiment de l'ordre de 90 €/m² à 50€/m². Des économies réaffectées à l'amélioration des services primaires. Une double victoire donc", précise Patriek Delbaere de l'OVSG.

POURQUOI OPTER POUR DU AS-A-SERVICE?

"Nous connaissions déjà le lighting as-a-service comme "best practice" et l'avons aussi mis en pratique à la Huis Madou. Nous ne voulions pas retomber dans les modèles classiques de propriété. Nous ne connaissions par contre pas encore le concept de «Flooring as-a-service".

"Dans ces deux cas, nous sommes utilisateurs et non plus propriétaires", explique Mieck Vos, directeur général du VVSG. "Cela signifie que le recyclage est davantage garanti en fin du cycle de vie."

Mieck Vos: "l'aspect circulaire a été un facteur décisif pour nous: garantir la durée de vie du matériel; assurer son recyclage en fin de vie, contribuer à la mise en place de nouveaux modèles économiques."

"Nous voulions également jouer un rôle de pionnier, inspirer nos membres en débutant le projet de

AS-A-SERVICE

Combinaison produit service qui décharge le client des soucis de la propriété, il devient l'utilisateur d'un produit, et bénéficie de plusieurs services (tels que installation, entretien, et récupération). Ce sont l'usage, les fonctionnalités et la tranquillité d'esprit qui priment.

CHIFFRES CLÉS

- 220 collaborateurs à Bruxelles (sur un total de 320 pour les 3 associations)
- Ratio de 6 postes de travail par 10 collaborateurs
- 2.438,74 m² de tapis

manière concrète, en prenant le dessus sur toutes sortes d'aspects circulaires et environnementaux. Nous sommes spontanément allés voir la ville de Courtrai, précurseuse de l'éclairage as-a-service. Et tout au long du processus, nous avons découvert des possibilités et applications supplémentaires et plus étendues telles que le revêtement de sol as-a-service. Nous espérons ainsi inciter nos autorités locales à également oser et réaliser de tels projets innovants", a déclaré Mieck Vos.

Bien que le VVSG soit convaincu par les nouveaux business modèles comme le as-a-service, il faut admettre que le processus d'appel d'offres n'est encore si simple. *"Cela implique entre autres un montage comptable différent. Vous serez de plus inévitablement confronté à la discussion des coûts d'investissement par rapport aux coûts opérationnels. Ce sont des éléments qui bloquent le processus et qui doivent évoluer rapidement. Le gouvernement préfère une unique enveloppe d'investissement. Avec le as-a-service, les dépenses s'étalent sur plusieurs années", précise Mieck Vos.*

LA CO-CRÉATION POUR UNE SOLUTION CIRCULAIRE COMPLÈTE

La construction ou rénovation circulaire implique la mise en place d'étroits partenariats et collaborations. Pour le projet de floorig as-a-service par exemple nous avons fait appel à une équipe de développement. Il y avait un chef de projet, un fournisseur de tapis (Desso-Tarkett, actif depuis quelques années dans le C2C), responsable de l'enlèvement de l'ancien tapis en début et fin de projet dans 9 ans, d'un placeur de tapis, d'un partenaire financier (Econocom) et d'un partenaire d'entretien annuel (Composil).

LE RÔLE DE FACILITATEUR D'ECONOCOM

Lorsque les marchés publics font appel à du as-a-service, le prochain défi est toujours identique: le fournisseur n'a ni l'expertise, ni la capacité financière de préfinancer toutes les demandes. Econocom, en tant que partenaire financier entre alors en jeu et offre, en co-création, son expertise en matière de

solutions de financement et de recherche e lignes de crédit et met immédiatement les ressources financières nécessaires à la disposition du fournisseur.

PENSER, OSER, FAIRE

Nous sommes heureux de vous faire parvenir un certain nombre de recommandations:

- Informez-vous bien sur le contenu de votre projet. Recherchez des projets. Rendez-vous sur place afin d'évaluer sa qualité en termes de durabilité, de circularité et d'image.
- En plus d'un architecte, entourez-vous d'un bon coordinateur de projet, à l'aise sur tous les marchés. Réfléchir suffisamment en amont est primordial pour un chef de projet. Cela permet d'éviter les retards ensuite.
- Investissez dans la communication. Impliquez vos collaborateurs tout au long du projet. Justifiez vos choix. Cela permet de les impliquer. Soyez à l'écoute de leurs recommandations.
- Faites appel à des experts, certainement pour l'aspect financier et la comptabilité. Bien que nous ayons pu partir d'un cas spécifique, nous avons rapidement eu besoin de conseils et d'assistance supplémentaires.
- Réfléchir en amont est un must. L'important est de se tenir informé sur toutes les possibilités. Vous rencontrerez sinon des difficultés à cerner le projet. Nous n'avons parfois qu'évoqué certains problèmes, mais leurs conséquences furent parfois insuffisamment prises en compte dans le processus.
- Ne restez pas complètement coincé dans des schémas de pensée traditionnels. Osez vous battre avec l'administration centrale. Les règles actuelles en matière de financement public (budgets, subventions) favorisent les CAPEX plutôt que les OPEX. C'est trop restrictif dans le contexte de l'économie circulaire.

DU PROJET PILOTE À LA MISE EN OEUVRE À PLUS GRANDE ÉCHELLE

- Mieck Vos: *"Il est très important de partager au maximum ses expériences afin de pouvoir générer une mise en oeuvre à l'échelle plus rapidement. Aujourd'hui, c'est de cela qu'il faut être convaincu. Ensuite, vous commencerez à rechercher des cas pratiques inspirants mais cela demande de l'énergie et du temps. Partageons donc déjà nos connaissances et expériences circulaires."*
- Patriek Delbaere partage enfin: *"Les bâtisseurs et les croyants doivent encore se retrouver. Les modèles sont là. la foi est là. Aussi les ressources économiques, maintenant il faut l'effet d'échelle."*

SOLUTIONS ECONOCOM

- Solutions de financement hors-balance sur 9 ans
- Expertise as-a-service
- Facturation mensuelle
- Intégrateur expérimenté dans le déploiement de solutions digitales et de modèles de financement as-a-service et circulaires.

CONSEILS

- Informez vous bien
- Contactez un bon coordinateur de projet
- Investissez dans la communication interne
- Faites appel à des experts
- Penser en amont est un must
- Osez penser "out of the box"