



# Transformation du siège social de la SWCS

*Créer une obligation de moyen pour le réemploi site et hors site*

**Concerné** – Dans le cadre de la restructuration d'une partie des locaux du siège social de la Société Wallonne du Crédit Social, adapter le cahier spécial des charges afin d'imposer à l'adjudicataire une obligation de moyen de favoriser le réemploi sur ou hors site des matériaux issus du chantier. Réalisation d'un inventaire et adaptation des documents du marché.

**Défis** – Avec l'introduction tardive d'ambitions en matière de réemploi, réussir à mobiliser les architectes et changer leur approche initiale du projet. Mettre en avant un potentiel de réemploi dans une bâtiment qui s'y prête peu à première vue, et adapter le cahier spécial des charges dans un délai particulièrement court, afin de permettre aux entreprises de remettre une offre en conséquence.

**CHARLEROI – BE – 2021 – Marché public**

Echelle du projet : S

Partenaire Interreg FCRBE :

[Confédération Construction](#) avec l'appui du [CSTC](#)

Maître d'ouvrage:

[Société Wallonne du Crédit Social](#)

Assistant au maître d'ouvrage:

[Intercommunale pour la Gestion et la Réalisation d'Etudes Techniques et Economique](#)

		DONNÉES DE BASE									
ID	Identification	Photo	Quantité	Dimensions			Masse	Localisation sur site	Etat	Remarques[1]	
				largeur	hauteur	profondeur					
	ser bot										
10	VC parapet		pos 2					Parking-1	Bon	Aucun gâcher dans les niveaux RDC et 1er étage, non visible, non déballé. Dimension = diamètre	
11	Utensil		pos 2					Parking-1	Bon	Dimension = diamètre	
12	Eclair		pos 1 cm	5000				Parking-1	Moyen	Gille d'extraction	
13	Eclair encastré		pos 2					RDC, Archives	Fonctionnel	Led	
14	Mobilier cuisine		pos 1 cm	15000	50			RDC, Archives	Bon	Parquet posé	
	Plaque au plafond rectang		pos 62	cm	50000						



Dans le cadre d'un dossier en cours d'études, une opération de rénovation lourde est planifiée pour les niveaux rez-de-chaussée et +1 du siège actuel de la Société Wallonne du Crédit Social. L'objectif principal de l'opération pilote est de minimiser l'impact environnemental des travaux de rénovation en favorisant le réemploi des éléments, conformément aux principes de l'économie circulaire.

L'opération consiste spécifiquement à explorer les possibilités d'intégrer le réemploi dans le cadre d'un marché public intégré, sans avoir prévu un lot spécifique dédié au démontage. Le but est d'optimiser l'efficacité du processus tout en favorisant la récupération des matériaux et des éléments de construction pouvant être réutilisés.

L'opération de rénovation lourde prévue est un défi significatif, nécessitant une planification minutieuse et une collaboration étroite entre les parties prenantes, y compris les concepteurs, les entrepreneurs, et les spécialistes du réemploi. La mise en œuvre réussie de cette opération pilote pourrait servir de modèle pour d'autres projets.



Les objectifs spécifiques exprimés par le maître d'ouvrage concernant le nouveau projet concernent d'abord la création de plateaux ouverts tout en accordant une attention particulière à l'acoustique, favorisant ainsi un environnement de travail de qualité. L'objectif est également de créer un grand espace homogène en limitant au maximum la quantité de finitions, ce qui se traduit par l'utilisation de la structure en béton apparente, l'absence de faux plafond et de plafonnage.

La modularité est un autre aspect crucial, permettant aux plateaux de se transformer en logements ou bureaux en fonction des besoins futurs, offrant ainsi une grande flexibilité d'utilisation des espaces. Il est à noter que les portes coupe-feu existantes du noyau central du bâtiment seront conservées.

Le maître d'ouvrage souligne également sa volonté d'innovation, de modularité et de visibilité dans ce projet, notamment par l'utilisation d'outils comme l'analyse du cycle de vie.

Le projet bénéficie déjà d'un permis attribué, et la rédaction des cahiers des charges est en cours, prévue pour être finalisée dans les deux mois suivant le début de l'opération pilote.



**Vues intérieures et extérieures du rez-de-chaussée et du premier niveau du bâtiment faisant l'objet de l'opération.**

L'opération présente plusieurs défis importants ! Tout d'abord, le processus d'**adjudication** ne prend pas en compte spécifiquement les critères liés au réemploi ou à d'autres aspects circulaires, ce qui rend plus difficile la promotion de ces pratiques au sein du projet. Cela nécessite une sensibilisation des parties prenantes.

Un défi majeur réside dans le fait que **les bureaux resteront occupés** jusqu'au début du chantier. Les travaux de démontage et de réemploi devront être soigneusement planifiés pour minimiser les perturbations pour les occupants tout en permettant la récupération des éléments nécessaires.

Un autre défi est le manque de suggestions de la part des architectes concernant les matériaux à réemployer ou la mise en place du processus de réemploi. Ils ont montré une **certaine réticence** à l'égard du réemploi en raison des défis associés au remontage des éléments après le démontage initial. Une communication plus étroite et une collaboration accrue entre les concepteurs et les spécialistes du réemploi sont nécessaires pour identifier les opportunités de réutilisation de manière plus proactive.

Enfin, la problématique du **stockage** se pose pour certains éléments, notamment les racks d'archives. Trouver des solutions de stockage temporaires ou des moyens alternatifs de gérer ces éléments pendant le processus de rénovation sera essentiel pour assurer le succès de l'opération pilote de réemploi.



◀ *Rack à archives présentant un bon potentiel de réemploi... abstraction faite de la problématique du stockage temporaire des éléments.*

Cependant, la SWCS et l'IGRETEC sont conscients de ces difficultés et maintiennent leur volonté de mettre en œuvre des pratiques de réemploi. Il est important de travailler en étroite collaboration avec les architectes pour trouver des solutions adaptées et promouvoir une meilleure compréhension de la valeur du réemploi.

DONNEES DE BASE

n°	nom lot	Photo	Quantité		Dimensions		Masse			Localisation sur site	Etat	Remarque(s)	A récupérer sur site
			unité	nbre	unité	dim	unité	nbre	total				
1	Gainé ventilation		m	32	cm	30				Parking -1	Bon	Autres gaines dans les niveaux RDC et 1er étage, non visible, non détaillé. Dimension = diamètre	
2	Coude gainé ventilation Allonge de coude		pce	5	cm	30				Parking -1	Bon	Dimension = diamètre	
3	Grilles ventilation rectangle		pce	9						Parking -1	Moyen	Grille d'extraction	
4	Luminaires		pce	20	cm	160/30				RDC: Archives	Fonctionnel	Led	
5	Panneau plafond rectangle		pce	62	cm	160/30				RDC: Archives	Bon	Panneau perforé	

◀ **Extrait de l'inventaire réalisé**

La réalisation d'un inventaire réemploi a eu lieu en plusieurs étapes, par le porteur du projet (SWCS), avec l'apport des référents du projet FCRBE. Il a été observé que la visite initiale du site par des experts sensibles au réemploi est primordiale pour identifier correctement et pleinement le potentiel de réemploi.

Malgré la volonté affichée de la SWCS et d'IGRETEC en faveur du réemploi, certains éléments ont échappé à leur attention, notamment les sanitaires et le mobilier. Cette visite a conduit à l'ajout d'une colonne spécifique dans l'inventaire, indiquant si les éléments devraient être réemployés sur site, ainsi qu'à la réflexion sur la localisation d'une zone de remontage dédiée. De plus, il a été clairement établi qu'il est nécessaire de distinguer les matériaux des matériels à réemployer, car ils sont liés à des phases différentes du projet. Par conséquent, l'inventaire a été subdivisé en deux onglets distincts pour une meilleure gestion.

L'intégration des clauses de réemploi dans les **clauses administratives** du marché, supervisée par IGRETEC, s'est révélée être un élément critique du processus. Le coaching et l'accompagnement ont été essentiels pour déterminer la meilleure approche.

De plus, pour ce projet étaient prévues des « **clauses sociales** », notamment la « clause sociale flexible », qui combine la formation sur le chantier avec des actions visant l'intégration sociale et professionnelle de personnes éloignées de l'emploi. Certains déconstructeurs ont offert une opportunité intéressante pour répondre à la fois aux exigences de réemploi et aux clauses sociales. Ces clauses ont été bien accueillies par le Conseil d'Administration de la SWCS, qui envisage de les intégrer dans ses projets futurs.

Enfin, il est à noter que des difficultés sont apparues au sein des services juridiques en ce qui concerne la distinction entre "démolition" et "déconstruction," deux concepts fondamentalement différents. Cette confusion a souligné la nécessité d'une sensibilisation accrue et de la formation pour une meilleure compréhension des principes de la déconstruction et du réemploi au sein de l'équipe de projet.

L'investissement dans cette pilote a radicalement modifié l'approche de la SWCS, en faisant du réemploi une priorité systématique pour chaque nouveau projet, comme en témoignent les réalisations concrètes telles que la rénovation énergétique d'une école avec des châssis récents et l'utilisation de revêtements de sol en anciens carreaux de ciment.

Les parties prenantes en sortent fermement convaincues que le réemploi devrait être promu dans le cadre de projets institutionnels en tirant parti des motivations architecturales et budgétaires.