

Votre patrimoine sera-t-il neutre en carbone d'ici 2050? Faites-le analyser à temps!

24 novembre 2022

En plus des problèmes de maintien de la facture énergétique sous contrôle, à court terme, les gestionnaires de patrimoine se soucient, aujourd'hui, de questions à long terme, telles que «comment pouvons-nous devenir neutres en carbone d'ici 2050?» et «cela vaut-il encore la peine d'investir dans nos bâtiments actuels?». Ingenium a déjà fourni des réponses à une institution publique, qui a fait analyser son vaste patrimoine.



Afin de procéder à une évaluation objective, nous nous servons de la définition employée par la «VEKA» (Agence flamande de l'énergie et du climat), dans le cadre du lancement du CPE obligatoire pour les bâtiments non résidentiels : «Un bâtiment neutre en carbone est un bâtiment dont les émissions de CO₂ ont été réduites à zéro, en diminuant les besoins énergétiques et en veillant à ce que les besoins énergétiques restants soient couverts par des sources d'énergie renouvelables. Il s'agit d'un bâtiment dont la consommation énergétique totale, mesurée en phase d'utilisation, est couverte par des sources d'énergie renouvelables».

La mesure est effectuée au niveau du bâtiment ou du site et prend en compte aussi bien les consommations régulées (CVC, éclairage, ...) que non régulées (ascenseurs, centres de données, mobilité électrique, ...).

Les bâtiments qui ne satisferont plus à l'écolabel européen dans le futur, perdront de la valeur. Les gestionnaires de patrimoine feraient donc bien d'agir à temps. Une question qui s'impose, à cet égard, est de savoir s'il s'avère encore utile de prendre des dispositions sur le plan énergétique ou non.

Nous avons réalisé cette analyse pour une institution publique, qui possède plusieurs dizaines d'immeubles, répartis dans toute la Flandre. Nous sommes partis de la situation existante. Une bonne localisation et une bonne accessibilité de chaque bâtiment constituaient une condition essentielle. Ensuite, l'état architectural et celui des équipements techniques ont été cartographiés. Sur la base de ces informations, il a été décidé, à chaque fois, soit de continuer à investir dans le bâtiment, soit de le quitter à terme (vente, location, concession, emphytéose).

Lorsqu'il a été décidé de conserver le bâtiment, une étude détaillée a suivi. Nous avons mené un audit énergétique. Puis nous avons proposé des mesures d'économie d'énergie, telles que l'isolation de l'enveloppe du bâtiment, des adaptations du système de chauffage, pour pouvoir utiliser des pompes à chaleur, et l'installation de panneaux solaires. Nous avons calculé la réduction de carbone, par bâtiment et par mesure. Ainsi, chaque bâtiment a reçu un score, qui permet une comparaison.

Un plan d'investissement pluriannuel a été associé à cet audit. En transcrivant ce plan sur une ligne du temps (figure A), il est vite apparu au cours de quelles années les principaux investissements devaient être planifiés et quel effet ceux-ci avaient sur la réduction de carbone. Tous les bâtiments ont été rassemblés sur une «carte thermique», où le score obtenu par chaque bâtiment est comparé au coût par m² des mesures visant à atteindre la neutralité carbone (figure B – «Cost Driven») ou à la valeur résiduelle, basée sur le carbone. Plus la zone dans laquelle se trouve le bâtiment, est rouge, plus son score est mauvais, et donc plus les investissements devront être importants (figure B) ou plus la valeur résiduelle sera grande.

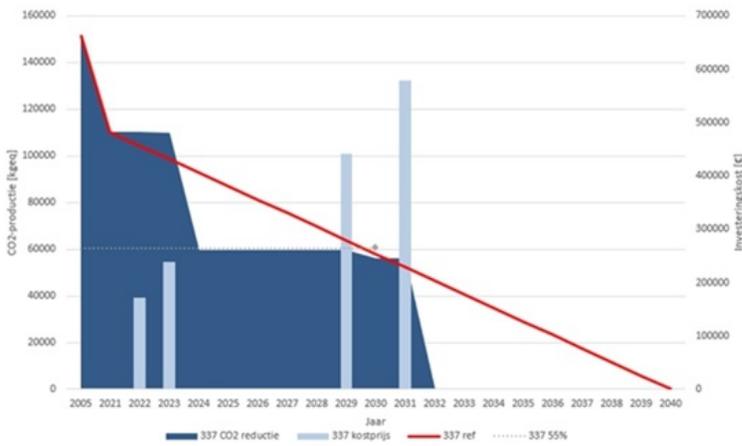


Figure A



Figure B

Pour cerner le risque de «vieillesse économique» du patrimoine, dû au changement climatique, Ingenium utilise le CRREM («Carbon Risk Real Estate Monitor»), développé par l'UE. Selon divers paramètres, le CRREM détermine la valeur, actuelle et future, d'un bâtiment, ajouté à l'ensemble du patrimoine, en fonction des attentes de plus en plus élevées en matière de développement durable.

Ces données peuvent, elles aussi, être représentées de manière très visuelle. Le point d'échouement («stranding point») se révèle toujours crucial : le moment où votre bâtiment fonctionne comme ce type de bâtiment le devrait, s'il respecte les objectifs de plus en plus stricts de réduction de carbone – la ligne verte dans la figure C. Si aucun effort n'est accompli pour moderniser – «retrofit» – le bâtiment, sa valeur commerciale continuera de baisser, après ce point d'échouement.

ASSET LEVEL STRANDING DIAGRAM

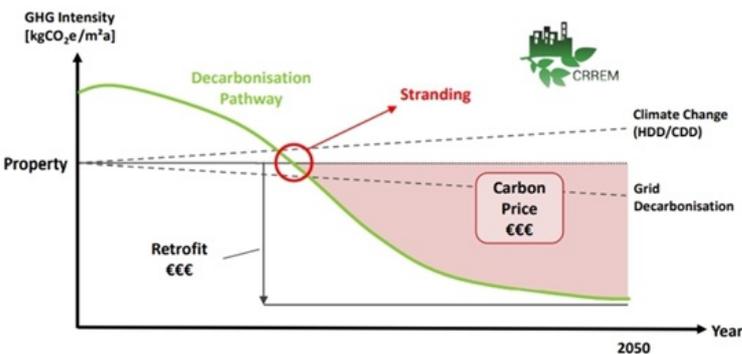


Figure C

Ingenium possède des années d'expérience et divers outils, pour cartographier la durabilité énergétique du patrimoine (ou l'absence de celle-ci), proposer des mesures visant à atteindre la neutralité carbone, et intégrer ces investissements dans un plan pluriannuel réaliste. Le fait que les autorités flamandes veuillent analyser leur propre patrimoine, prouve qu'il s'agit d'un «sujet brûlant». Aussi n'hésitez pas à vous renseigner auprès de nous, dès maintenant et sans engagement.

Si vous voulez en savoir plus sur la manière de rendre votre patrimoine neutre en carbone d'ici 2050, contactez Nico De Roeck au 050 40 45 30 ou via nico.deroeck@ingenium.be.

Vous trouverez plus d'informations sur la voie vers la neutralité carbone, dans l'[article](#).