

NOUS VOUS AIDONS À RENDRE VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER NEUTRE EN CARBONE, D'ICI 2050!

22 avril 2022

En collaboration avec les gestionnaires de bâtiments, Ingenium relève le défi de rendre les bâtiments neutres en carbone, d'ici 2050. Outre les exigences strictes imposées par l'Europe et les autorités flamandes, la dépréciation à long terme, si aucune action n'est entreprise, et les prix de l'énergie en forte augmentation, qui génèrent déjà une hausse des coûts des installations, constituent d'autres incitants importants.



Avec des partenaires, Ingenium développe, pour les gestionnaires de bâtiments, des plans stratégiques, assortis d'un budget et d'un calendrier, afin que leur patrimoine devienne neutre en carbone. À cet égard, nous allons au-delà des obligations fixées par le législateur, nous étudions les possibilités en matière d'échanges énergétiques et nous évitons l'écoblanchiment. Nous veillons à limiter au maximum la demande d'énergie, à supprimer progressivement les installations alimentées en gaz, et à utiliser les énergies renouvelables.

Il existe une variété de définitions et d'instruments de mesure pour calculer l'empreinte carbone d'un ou de plusieurs bâtiments. Le Protocole sur les Gaz à Effet de Serre (Protocole GES) est très souvent évoqué. Il s'agit d'une norme internationale. Ce protocole identifie aussi bien les émissions directes – issues des bâtiments et du transport au niveau de l'entreprise ou de l'organisation – que les émissions indirectes, au début et à la fin de la chaîne de valeur. En travaillant dans le cadre du Protocole sur les Gaz à Effet de Serre, Ingenium garantit une approche standardisée, afin d'aborder, de manière efficace et quantifiable, la neutralité carbone des bâtiments.

La dépréciation à terme des bâtiments, si leurs performances énergétiques ne sont pas entièrement revues, inquiète, d'ores et déjà, beaucoup de propriétaires d'immeubles. Les nombreuses questions que nous recevons à ce sujet, nous le montrent. Le changement climatique entraînera un «vieillesse économique» du patrimoine, parce qu'il ne répondra plus aux normes d'efficacité et aux attentes du marché. Par conséquent, de coûteux travaux de rénovation s'imposent.

L'outil qui évalue ce risque, s'appelle le CRREM, à savoir le «Carbon Risk Real Estate Monitor». Sur la base de divers paramètres, le CRREM détermine la valeur financière d'un bâtiment aujourd'hui et dans le futur, en fonction de critères de durabilité de plus en plus sévères. Cet outil a été conçu par l'UE. Ingenium peut s'en servir, pour analyser le patrimoine d'un gestionnaire de bâtiments.

Les autorités flamandes sont pionnières dans cette transition. Un plan climatique interne vise à réduire de 55 pour cent les émissions de CO₂, durant la phase d'exploitation des bâtiments, et de 35 pour cent la consommation d'énergie primaire, d'ici 2030. En 2045, les bâtiments des autorités flamandes devront être complètement neutres en carbone.

Les autorités flamandes font appel à Ingenium et à un partenaire, pour réaliser les mesures de l'état d'un bâtiment et les audits énergétiques dans leurs

nombreux immeubles, notamment celui de Sport Vlaanderen. Grâce à un outil de réduction des émissions de CO2 développé spécialement pour les autorités flamandes, nous présentons, sous une forme visuellement attrayante, les différentes mesures d'économie d'énergie, le meilleur moment de leur mise en œuvre ainsi que le montant à investir et la diminution de CO2 associés à chacune de ces mesures.

À partir de 2023, le certificat de performance énergétique pour les bâtiments non résidentiels (PEB-NR) indiquera si l'immeuble répond à l'objectif à long terme, établi par les autorités flamandes, ou dans quelle mesure il en est éloigné. Un label énergétique – matérialisé par une échelle allant du rouge (mauvais) au vert (bon) – reflétera les performances du bâtiment. À partir du 1er janvier 2025, ce PEB-NR deviendra obligatoire, pour tous les bâtiments non résidentiels.

Il va de soi que les pouvoirs publics ne sont pas les seuls concernés par les ambitions européennes et flamandes dans ce domaine. Les normes plus strictes s'appliqueront aussi aux autres propriétaires et/ou aux gestionnaires de bâtiments, tels que les promoteurs immobiliers, les revendeurs, les syndicats et l'industrie.

En tout cas, attendre que les mesures climatiques contraignantes soient d'application, ne constitue pas une option. Il vaut mieux anticiper ce qui va arriver, de façon proactive, ainsi qu'adapter le patrimoine en temps opportun et progressivement. Cela évitera non seulement de voir les coûts des installations s'envoler, mais garantira aussi le maintien, dans un avenir plus lointain, d'une valeur commerciale suffisante des bâtiments.

Si vous voulez en savoir plus sur la transition vers un patrimoine immobilier neutre en carbone et comment l'opérer concrètement, prenez contact avec Nico De Roeck, au 050 40 45 30, ou à l'adresse nico.deroeck@ingenium.be.