



PLAGE

La législation en matière d'énergie qui va
transformer l'immobilier bruxellois

De quoi s'agit-il ?

Le secteur du bâtiment est le principal producteur de gaz à effet de serre et le deuxième plus grand émetteur de substances polluantes dans l'air de la Région de Bruxelles-Capitale (RBC). En conséquence, la RBC a décidé d'intervenir et de proposer un nouvel instrument pour lutter contre le changement climatique sous la forme de la législation PLAGE. PLAGE est l'acronyme de « Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique ». Ce nouveau cadre réglementaire vise à réduire la consommation d'énergie dans les bâtiments à Bruxelles en imposant des objectifs d'économie d'énergie tant aux propriétaires qu'aux locataires d'importants biens immobiliers.

Le PLAGE impose aux propriétaires et locataires de bâtiments de prendre des mesures pour atteindre des objectifs prédéfinis de réduction de la consommation d'énergie. Vu le niveau élevé des exigences fixées pour le PLAGE, une planification à long terme, des choix intelligents et une approche intégrée au niveau du portefeuille immobilier sont indispensables pour atteindre ces objectifs. Le premier cycle PLAGE débutera fin 2020. La phase d'identification devra donc être terminée avant le 31 décembre 2020.



Qui est soumis au PLAGE?

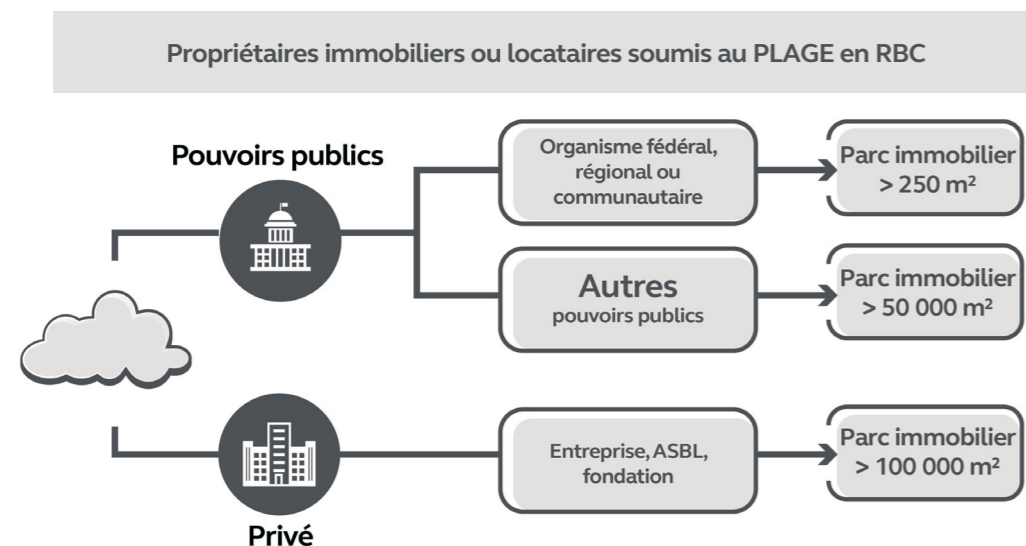
Le PLAGE doit être interprété comme une obligation au niveau de l'entreprise, et non à celui du bâtiment. La RBC a défini des valeurs seuils pour évaluer si votre organisation relève ou non du PLAGE. Si votre entreprise est soumise au dispositif, chacun de vos bâtiments dans la RBC sera pris en compte, quelle que soit sa taille. Les organisations peuvent cependant choisir de focaliser le plan d'action et les mesures sur certains bâtiments de leur portefeuille immobilier, pour autant que l'objectif PLAGE global de l'entreprise soit atteint.

PLAGE s'applique non seulement aux propriétaires d'immeubles, mais aussi aux locataires. En d'autres termes, même si, en tant que propriétaire, vous n'êtes pas soumis au PLAGE (par exemple si le parc immobilier de votre entreprise est inférieur à 100 000 m²), la législation peut malgré tout s'appliquer aux locataires (par exemple si le locataire est un pouvoir public ou une entreprise privée qui loue au total plus de 100 000 m² en RBC) qui pourraient dès lors devoir payer des amendes parce que le bâtiment n'est pas conforme au PLAGE. Cette réglementation incite donc les organismes publics et les grandes entreprises à opter pour des bâtiments à haute efficacité énergétique et peut avoir un impact majeur sur

la valeur commerciale des actifs à faible efficacité énergétique.

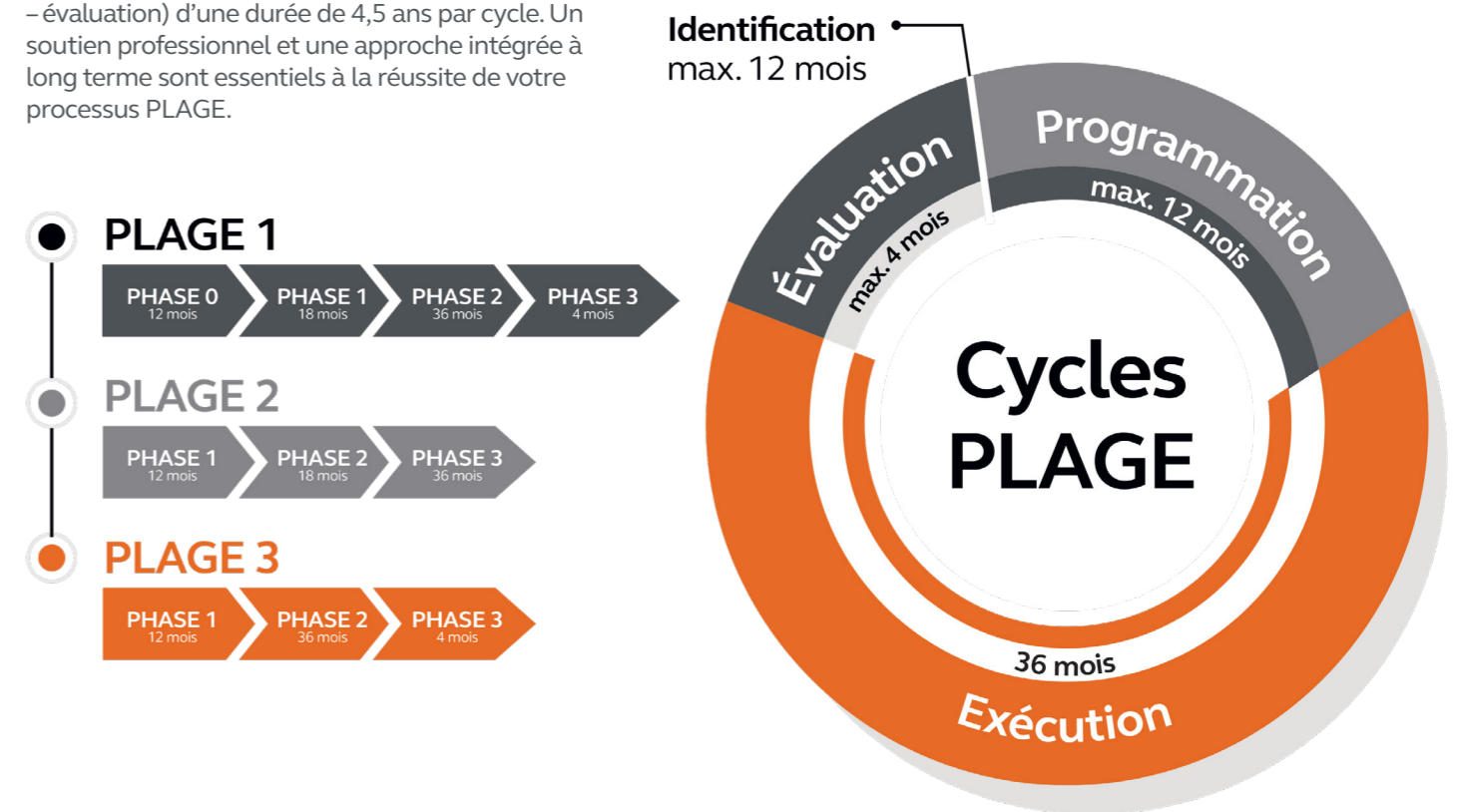
La plupart des entreprises du secteur privé sont pour l'instant sous le seuil des 100 000m². À ce stade, ce sont surtout les organismes publics qui seront soumis au PLAGE en raison du seuil inférieur, mais aussi les grandes organisations privées qui occupent de vastes espaces de bureaux, comme les institutions financières. Bien que les seuils soient fixés à un niveau assez élevé pour les organismes privés, l'interprétation actuelle de la législation PLAGE ne garantit pas que les critères ne pourront pas changer à l'avenir ou que la réglementation n'évoluera pas pour prendre en compte les surfaces immobilières au niveau des maisons mères. De manière générale, tenir compte dès maintenant du PLAGE peut représenter un avantage stratégique pour l'image et l'attractivité tant des bâtiments que des entreprises. Les biens dotés du label PLAGE posséderont un avantage concurrentiel certain pour attirer les locataires soumis à ce dispositif.

PLAGE incitera les organismes publics et les grandes entreprises à opter pour des bâtiments à haute efficacité énergétique et peut avoir un impact sur la valeur commerciale d'un bâtiment.



Comment atteindre cet objectif ambitieux?

PLAGE consiste en un processus itératif de cycles successifs visant à encourager la réduction continue de la consommation énergétique, sur la base de 3 phases (programmation – exécution – évaluation) d'une durée de 4,5 ans par cycle. Un soutien professionnel et une approche intégrée à long terme sont essentiels à la réussite de votre processus PLAGE.



Arcadis peut vous faire gagner sur deux tableaux : notre équipe PLAGE est composée, d'une part d'experts ayant une grande expérience des audits énergétiques et d'une conception énergétique efficace, d'autre part de consultants qui vous aident à mettre en place une stratégie destinée à conformer votre portefeuille immobilier au PLAGE en effectuant par exemple une évaluation de vos actifs.

Feuille de route

0. IDENTIFICATION

Seul le premier cycle PLAGE contient une phase 0, appelée phase d'identification, qui consiste à rassembler toutes les informations administratives. Il s'agit de désigner un SPOC (point de contact unique) qui sera chargé de la communication avec toutes les parties prenantes et sera coordinateur PLAGE de votre organisation.

Arcadis vous aide (1) à **déterminer si votre organisation est soumise au PLAGE** et (2) à rassembler toutes les informations administratives pertinentes requises par la RBC. Arcadis épaulé ainsi votre organisation et son coordinateur PLAGE pour le lancement du processus PLAGE.

1. PROGRAMMATION

Chaque cycle comprend une phase de programmation qui consiste à identifier les performances environnementales du portefeuille immobilier concerné et à créer un plan d'action ciblé pour votre organisation.

Arcadis vous aide (1) à calculer la **consommation énergétique PLAGE pour chaque bâtiment** au moyen d'un quick scan ; (2) à en déduire des **objectifs de réduction de la consommation énergétique**, en fonction de la consommation ; (3) à établir un **plan d'action conforme au PLAGE** détaillé ; et (4) vous épaulé dans la communication avec l'auditeur PLAGE de la RBC. En complément, Arcadis élabore des scénarios dotés d'une estimation précise des coûts afin que vous puissiez plus facilement prendre les bonnes décisions.

2. EXÉCUTION

La phase d'exécution **met en pratique le plan d'action** de la phase précédente, via la mise en œuvre des mesures d'économie d'énergie approuvées. Un plan de mesure et de vérification doit être exécuté pour documenter les économies d'énergie.

Arcadis vous aide pour (1) la conception technique liée aux mesures proposées dans le plan d'action, (2) le suivi des travaux réalisés et (3) le contrôle de l'efficacité énergétique gagnée au cours de ce processus de mise en œuvre.

3. ÉVALUATION

La dernière phase de chaque cycle est la phase d'évaluation au cours de laquelle est calculée la différence entre la réduction de la consommation énergétique calculée et celle réalisée. Le cadre réglementaire exact de cette phase n'est pas encore défini à l'heure actuelle.

Arcadis **évalue la réduction de la consommation énergétique réalisée** (comparaison de la situation avant et après) et vous aide à remplir les exigences administratives pour rédiger un rapport final et préparer de manière proactive le prochain cycle PLAGE.



Gestion de projet



Gestion des risques



Conception de bâtiments durables



Gestion de programme



Tâches administratives



Gestion des coûts



Audit énergétique

About Arcadis

Arcadis is the leading global Design & Consultancy firm for natural and built assets. Applying our deep market sector insights and collective design, consultancy, engineering, project and management services we work in partnership with our clients to deliver exceptional and sustainable outcomes throughout the lifecycle of their natural and built assets. We are 27,000 people, active in over 70 countries that generate €3.5 billion in revenues. We support UN-Habitat with knowledge and expertise to improve the quality of life in rapidly growing cities around the world.

Contact us:



Edouard Lafon (FR)

Business Development Director
Business Advisory & Program Management

M +32 475 89 08 29

E edouard.lafon@arcadis.com



Oswald Verbergt (NL)

City Executive Brussels

M +32 477 67 92 53

E oswald.verbergt@arcadis.com

More information:

Arcadis Belgium NV/SA
Marquis
Rue du Marquis 1
1000 Bruxelles



www.arcadis.com

Arcadis. Improving quality of life.