

Transition Énergétique et Immobilier Bruxellois

Une étude de cas consacrée à l'impact
de la législation PLAGE.

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.

QUI EST SOUMIS AU PLAGE ?

Le PLAGE doit être interprété comme une obligation au niveau du portefeuille, et non à celui du bâtiment individuel. La Région de Bruxelles-Capitale (RBC) a défini des critères de superficie pour évaluer si votre organisation relève du Plan d'action. Si votre entreprise est soumise au PLAGE, chacun de vos bâtiments dans la RBC sera pris en compte, quelle que soit sa taille. Il est cependant permis de focaliser le plan d'action et les mesures sur certains bâtiments d'un 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 un organisme n'est pas soumis au PLAGE (par exemple si le parc immobilier de l'entreprise est inférieur à 100 000 m²), des locataires peuvent tout de même être affectés (par exemple si le locataire est un pouvoir public pour lequel les seuils sont inférieurs) et pourraient devoir payer des amendes liées à la non-conformité du bâtiment au PLAGE. Les organismes publics et les grandes entreprises sont ainsi incités à opter pour des bâtiments à haute efficacité énergétique, ce qui peut avoir un impact majeur sur la valeur commerciale des actifs à faible efficacité énergétique.

Dans les conditions actuelles, seules les grandes entreprises privées sont directement affectées par PLAGE. À ce stade, outre ces grandes organisations privées disposant de grands immeubles de bureaux, comme les institutions financières, ce sont principalement des entités (semi-)publiques qui relèveront du PLAGE en raison du seuil inférieur. Cela ne garantit pas que les seuils 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.

Il est important d'être attentif au PLAGE et d'en tenir compte dès à présent dans la mesure où il pourrait représenter un avantage stratégique indirect en termes d'image et d'attractivité pour vos biens immobiliers et votre entreprise. Les bâtiments conformes au PLAGE posséderont un avantage concurrentiel pour attirer les locataires soumis au dispositif. Mais est-il financièrement rentable d'investir à l'avance dans la mise en conformité totale au PLAGE ? Cette étude de cas apporte un éclairage à ce sujet.



ÉTUDE DE CAS

Nous avons calculé l'impact du PLAGE pour le portefeuille bruxellois d'un de nos clients. Il se compose de 3 immeubles de bureaux de premier ordre (79 900 m² - 9 500 m² - 11 200 m²). La consommation d'énergie primaire de ce portefeuille (257 kWhp/m² - 645 kWhp/m² - 532 kWhp/m²) est bien supérieure à l'objectif PLAGE final, qui est de 153 kWhp/m².

NOUS AVONS ENVISAGÉ 3 SCÉNARIOS PLAGE POSSIBLES:

- 1. Inaction:** pas de mesures d'économie d'énergie – budgétisation des amendes
- 2. Réaction:** prendre les mesures nécessaires au cours de chaque cycle PLAGE – pas d'amendes
- 3. Action:** transformation énergétique complète et proactive des bâtiments afin d'atteindre immédiatement l'objectif final – pas d'amendes



L'analyse a montré que la différence de coût total de possession (TCO, total cost of ownership) des 3 scénarios est limitée après 12 ans. En raison de l'accumulation des amendes et d'un Opex plus élevé, le coût de l'inaction est à long terme aussi élevé que l'investissement dans une transformation énergétique complète. Après 12 ans, la balance penche totalement en faveur de l'approche proactive.

Dans le calcul du scénario d'inaction, seules les amendes pour le propriétaire du bâtiment ont été prises en compte. Si le locataire est également soumis au PLAGE et est incapable de respecter les objectifs de réduction énergétique pour son portefeuille, les deux parties doivent payer une amende. L'impact de la sanction financière est ainsi doublé.

Un facteur très important qui n'est pas intégré dans cette étude de cas est la perte économique potentielle due à l'inoccupation. Les locataires soumis au PLAGE risquent de déménager dans des bâtiments plus efficaces sur le plan énergétique et les actifs resteront plus longtemps sur le marché. Les loyers pourraient également devoir être baissés pour lutter contre cet effet. Cet impact sur la valeur commerciale de votre portefeuille n'a pas été pris en compte dans cette analyse et plaide en faveur d'une approche proactive.

Pour plus d'informations pratiques et techniques au sujet du PLAGE, lisez notre brochure ou prenez contact avec nos experts.



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

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



www.arcadis.com