



Le VITO a développé pour le compte de l'Europe le Smart Readiness Indicator, une méthodologie obligatoire pour quiconque qui souhaite évaluer l'intelligence de son bâtiment.

Ce que le Green Deal signifie pour le facility manager

Avec le Green Deal, l'Europe montre qu'elle veut jouer un rôle de premier plan dans la lutte contre le réchauffement climatique. Si nous voulons atteindre l'objectif de la neutralité carbone d'ici 2050, c'est tous ensemble – pouvoirs publics, entreprises, développeurs, investisseurs mais aussi particuliers – qu'il faut œuvrer à un patrimoine immobilier plus respectueux du climat. Les bâtiments représentent en effet environ 40% des émissions de gaz à effet de serre. Lors du congrès belfa virtuel 'Green Deal & FM', des perspectives intéressantes ont été avancées sur la manière dont nous pouvons agir.

Importance de PropTech

La bonne nouvelle est que la technologie pour écologiser les bâtiments existe déjà. C'est le message apporté par Dirk Paelinck, CEO de l'association européenne PropTech. Si vous entendez le tonnerre à Cologne, une petite précision s'impose. « PropTech englobe les innovations dans la chaîne de valeur de l'immobilier, tant au niveau technologique que dans les modèles économiques, dans la construction que la gestion des bâtiments », résume Dirk Paelinck. « Pensez à la 5G, à la blockchain, à l'intelligence artificielle, à l'IoT, aux réalités virtuelle et augmentée. » L'importance de PropTech peut difficilement être surestimée. Rudy Aernoudt, senior economist à la Commission européenne, ajoute : « PropTech est à l'immobilier ce que FinTech est aux banques. Nous sommes face à une révolution. Si le crédo était auparavant 'emplacement, emplacement, emplacement', les bâtiments du futur seront eux dominés par l'accessibilité, la mobilité et la durabilité. »

Des start-ups aux scale-ups

Le fait qu'il existe aujourd'hui une réelle dynamique d'investissement a à voir avec

le Green Deal proposé par la Commission européenne. Dans les prochaines années, un budget de 1,85 billions sera libéré pour relancer l'économie. « L'Europe donne la priorité à l'écologisation et à la digitalisation. PropTech se trouve exactement à l'intersection des deux et fera exploser le marché », poursuit Dirk Paelinck. PropTech, c'est aussi une histoire européenne : 3.123 start-ups dans le secteur imaginent des solutions innovantes pour rendre les bâtiments intelligents, exempts de virus et respectueux du climat. A titre de comparaison : aux Etats-Unis, le compteur reste à 2.000. « Ce qu'il nous manque, c'est de l'évolutivité. Il faut transformer ces start-ups en des licornes et investir nous-mêmes au lieu de les voir partir. » Les entreprises ne sont pas seules. Elles peuvent se tourner vers des programmes de soutien européens comme new European Bauhaus, NextGeneration EU et Invest-EU.

Rénovation écoénergétique: vers des bâtiments intelligents

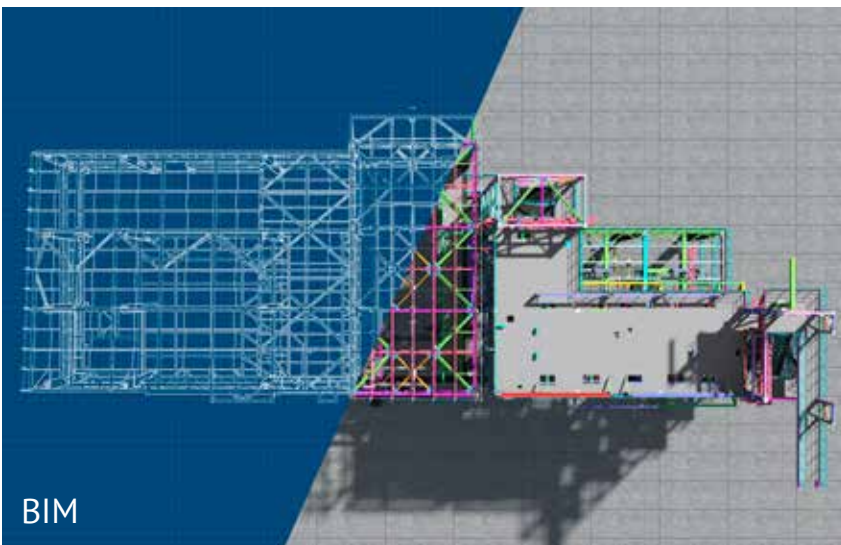
Pour mesurer le caractère durable des nouveaux bâtiments, il y a la Directive européenne sur la performance énergétique

« BIM est un merveilleux instrument pour simuler les choix les plus durables. »

des bâtiments (DPEB). « Nous sommes stricts et rigoureux pour les nouvelles constructions, mais le plus grand chantier est de savoir comment rénover écoénergétiquement l'immobilier existant », souligne Stijn Verbeke. En tant que chercheur au VITO, il est actif au sein d'EnergyVille. « Seuls 1% des bâtiments européens connaissent chaque année une rénovation écoénergétique (soit un niveau inférieur à E-60). Avec son programme Vague de rénovation, l'Europe veut apporter du changement. » Pour être vraiment durables, les bâtiments doivent d'abord être intelligents. Sur base des données disponibles, il faut donc choisir le bon timing pour la chaleur et l'électricité, sans compromettre le confort de l'utilisateur. Le VITO a développé à cet égard pour l'Europe le Smart Readiness Indicator, une méthodologie obligatoire pour quiconque souhaite évaluer l'intelligence de son bâtiment. « Il ne s'agit pas uniquement d'efficacité énergé-



Le CO₂ a aussi un impact sur l'amiante. Suite aux pluies acides, les fibres d'amiante se détachent et se répandent dans l'environnement.



tique mais aussi de rapidité avec laquelle un bâtiment peut commuter pour trouver un équilibre entre l'approvisionnement et la demande. Les données sont cruciales pour rendre les bâtiments évolutifs.»

La durabilité, c'est aussi le bien-être

Le fondement du Green Deal européen est d'assurer le bien-être et le confort des générations futures. Devenir neutre en carbone est une étape importante pour y contribuer, de manière directe ou indirecte. Saviez-vous que le CO₂ a aussi un impact sur l'amiante ? « Suite aux pluies acides, les fibres d'amiante se détachent et se répandent dans l'environnement. Un danger pour l'homme et l'environnement », prévient Davy Van Den Meerssche. Il a troqué son rôle de facility manager

pour sa propre entreprise: Core Fm. La Flandre prend déjà les devants et veut supprimer l'amiante d'ici 2040. D'après Davy Van Den Meerssche, toute personne impliquée dans l'immobilier peut se former à l'identification de l'amiante et aux dangers associés : « 28% des émissions de CO₂ sont dues à une mauvaise isolation dans les bâtiments. Pour amorcer la Vague de rénovation en Belgique, 150.000 rénovations énergétiques devraient avoir lieu chaque année. En 2019, il n'y en a eu que 1.366. La nouvelle loi du 1^{er} janvier 2021, selon laquelle les bâtiments non résidentiels qui ne répondent pas aux normes doivent subir une rénovation énergétique endéans les cinq ans suivant la vente, est un pas dans la bonne direction. Il faut saisir cet élan pour rénover intelligemment et éliminer l'amiante dans nos bâtiments.

Aujourd'hui, trop de panneaux solaires sont encore fixés à des toitures en amiante, avec les conséquences que cela entraîne, même si c'est interdit par la loi. » Un schéma directeur de la rénovation donc, qui commence par un inventaire de l'amiante. « Les entreprises doivent pouvoir le présenter lors d'une inspection, accompagné d'une évaluation des risques et d'un plan d'action pour limiter les dangers. »

Coût sociétal du CO₂

D'après Antoine Geerinckx, administrateur de CO₂ Logic, la lutte contre les émissions de CO₂ doit être une lutte mondiale. « Stanford a calculé en 2015 que le coût sociétal de 1 tonne d'émissions de CO₂ revenait à 220 dollars. Pour information : 1 tonne de CO₂ est environ l'équivalent d'un vol aller-retour vers Marrakech. La dernière étude à ce sujet avance même 400 dollars. Plus nous attendons, plus le coût sociétal augmente. Les conditions météorologiques extrêmes, les îlots de chaleur dans les villes... Il ne s'agit pas de réchauffement climatique mais de dérèglement climatique. Nous ne pouvons plus répercuter ces coûts sur la prochaine génération. Chacun doit prendre ses responsabilités et balayer devant sa porte. Celui qui privatise le profit doit aussi privatiser son impact. »

Les bâtiments sont un excellent point de départ pour les entreprises qui veulent agir. Ces dernières années, une grande attention a été accordée à la quantité d'absorption d'un bâtiment pendant sa durée de vie. « Le zéro énergie doit devenir la nouvelle référence en la matière, mais nous devons aussi apprendre à construire selon une faible teneur en carbone. Le BIM est un instrument merveilleux pour simuler les choix les plus durables. »

Par Tilly Baekelandt

Best practice: Multi Tower

Le webinaire a été clôturé avec une meilleure pratique : la Multi Tower ou la rénovation de l'ancienne tour Philips au centre de Bruxelles. Whitewood montre ici clairement la voie que nous pouvons tous suivre. Lisez dans cette édition de FM-Magazine l'article sur ce projet, ou participez à la visite que belfa organise le 16 novembre.

www.belfa.be/nl-visit-multi-tower21