

PLAGE CITYDEV

Pionnier du PLAGE à Bruxelles



SIMON DEVEEN & GWENN CUGNON 17/11/2025

1. Contexte



Intervenants PLAGE Citydev



Organisme public créé en 1974 (anciennement SDRB)



DEPLASSE

by ALTEO Group

Bureau de conseil et d'expertise

- Consultance stratégique
- Énergie, actes réglementaires et maintenance
- Engineering
- ...
- Plage: Citydev, Clinique St-Luc, STIB, ERM,...



Chronologie

Lancement
de la cellule
durabilité de
Citydev



Appel à Pulsis:
Inventaire des
compteurs
Cartographie des
compteurs
Intégration de
compteurs dans
Energie ID
Audits énergétiques



Appel à Deplasse
pour un
accompagnement
Plage



Démarrage
du Plage sur
base
volontaire
(2014)



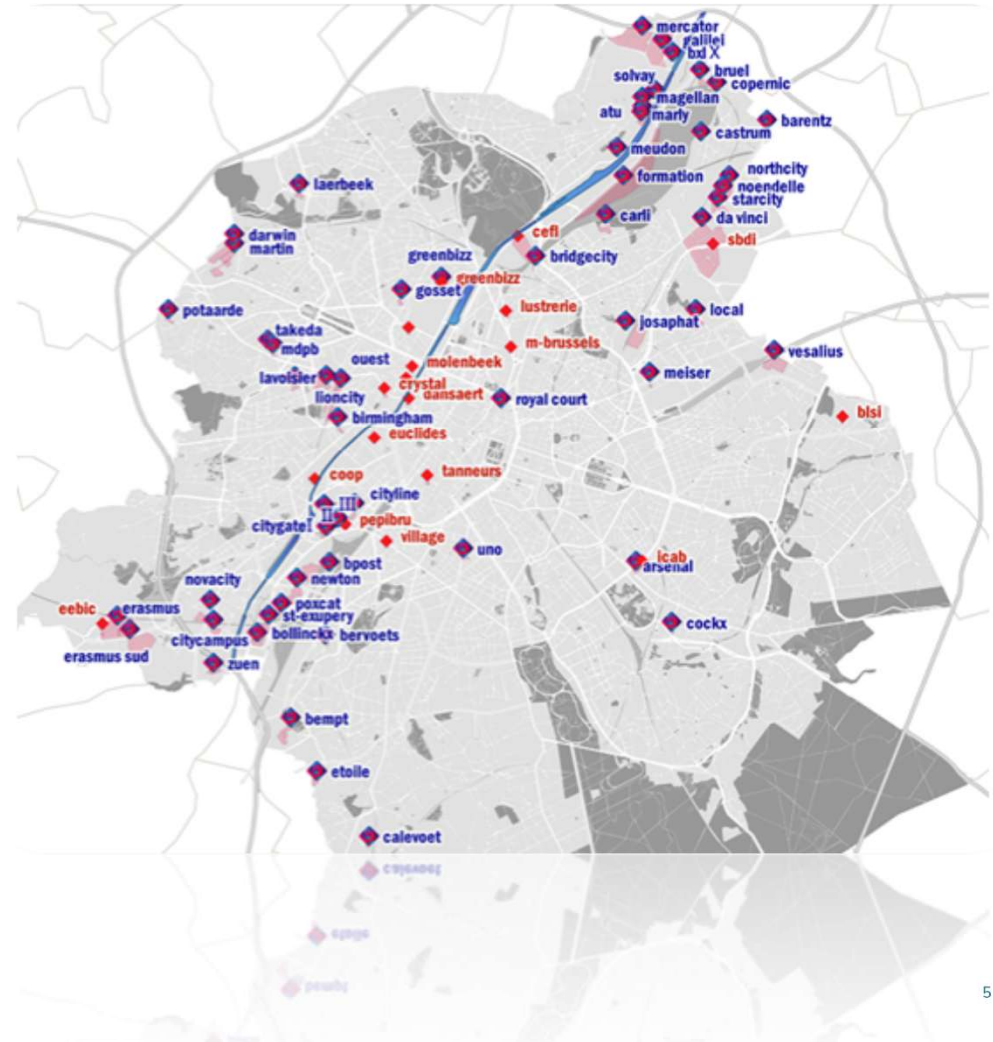
Démarrage du
Plage
obligatoire
(2019)



LE PARC IMMOBILIER CITYDEV

Situation actuelle

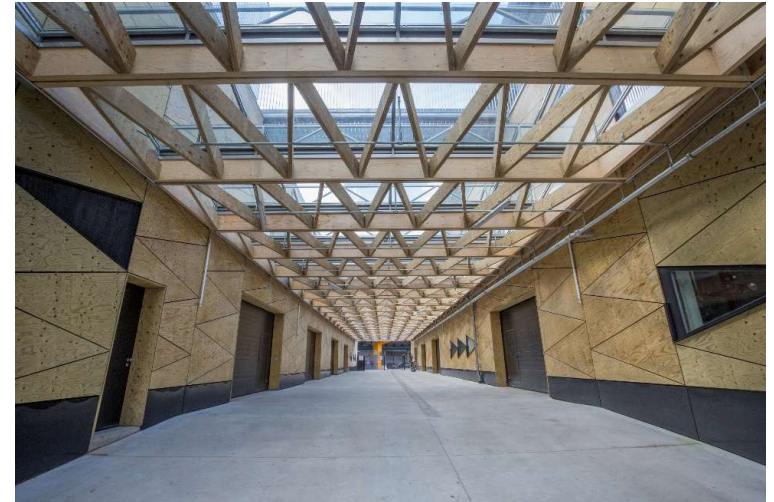
- 4.722 logements construits depuis 1988 par la rénovation urbaine
- 58 sites dédiés aux activités économiques
- 468 entreprises installées
- 250.500 m² de bâtiments en propriété



LE PARC IMMOBILIER CITYDEV

Typologie et variabilités du bâti

- Expansion économique VS Rénovation urbaine
- Secteurs d'activité : parc TPE/PME (ateliers) ; bureaux ; enseignement ; incubateurs d'entreprises ...
- Occupation : Emphytéose terrain-bâtiment ; baux (3, 6, 9) ; occupation temporaire
- Ventes et acquisitions (volatilité du parc immobilier)



LE PARC IMMOBILIER CITYDEV

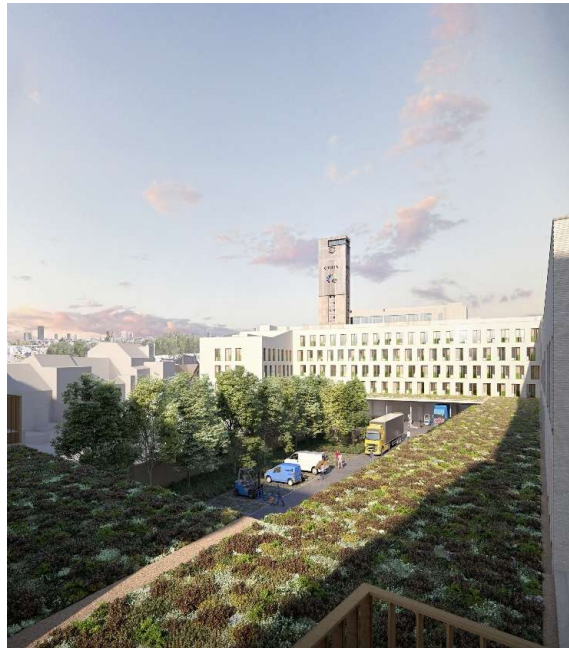
Typologie et variabilités du bâti de l'expansion économique



Lioncity



Citygate II



Citycampus



Digitalcity



Magellan



DONNÉES

Collecte et gestion des données énergétique - une complexité persistante

- Nombreux compteurs et sous-compteurs (334 compteurs électriques)
- Relevés manuels : parfois inexacts ou manquants
- Certains sites disposent de nombreuses sous-unités → multiplication des comptages et des données à traiter
- Mixité fonctionnelle au sein d'un même bâtiment : plusieurs échelles d'efforts
- Turnover en termes d'occupants et variabilité des types d'activités
- Longues discussions entre Citydev et Sibelga pour obtenir les données GRD
- Périodicité des données GRD parfois non compatible avec les exigences PLAGE

Exemple du site Newton TPE :



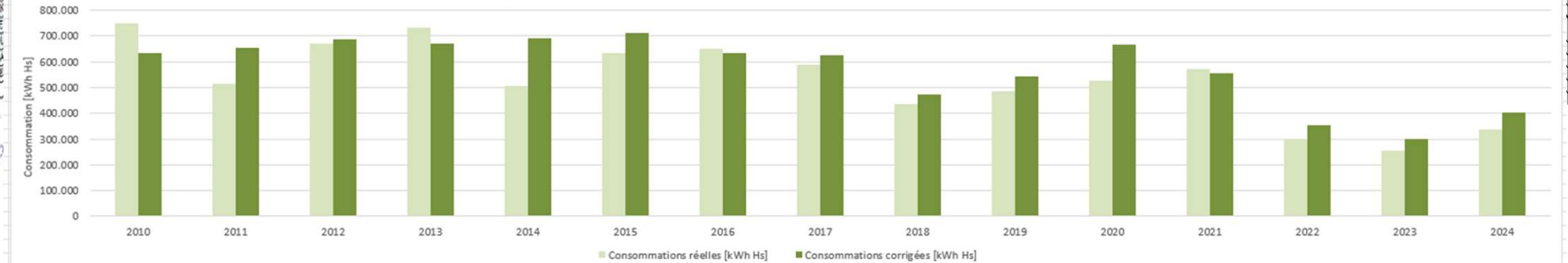
DONNÉES

020887	Module 01 : Full Production	Module 01 : Full Production
020887	Module 02 (arrivées) : Cardonics	Module 02 (arrivées) : Cardonics
020887	Module 03 : Els Mangroop (Cardonics Invest)	Module 03 : Els Mangroop (Cardonics Invest)
020887	Module 04 : FBA	Module 04 : FBA
020887	Module 05 : FBA	Module 05 : FBA
020887	Module 06 : FBA	Module 06 : FBA
020887	Module 07 : FBA	Module 07 : FBA
020887	Module 08 : FBA	Module 08 : FBA
020887	Module 09 : FBA	Module 09 : FBA
020887	Module 10 : FBA	Module 10 : FBA
020887	Module 11 : FBA	Module 11 : FBA
020887	Module 12 : FBA	Module 12 : FBA
020887	Module 13 : FBA	Module 13 : FBA
020887	Module 14 : FBA	Module 14 : FBA
020887	Module 15 : FBA	Module 15 : FBA
020887	Module 16 : FBA	Module 16 : FBA
020887	Module 17 : FBA	Module 17 : FBA
020887	Module 18 : FBA	Module 18 : FBA
020887	Module 19 : FBA	Module 19 : FBA
020887	Module 20 : FBA	Module 20 : FBA
020887	Module 21 : FBA	Module 21 : FBA
020887	Module 22 : FBA	Module 22 : FBA
020887	Module 23 : FBA	Module 23 : FBA
020887	Module 24 : FBA	Module 24 : FBA
020887	Module 25 : FBA	Module 25 : FBA
020887	Module 26 : FBA	Module 26 : FBA
020887	Module 27 : FBA	Module 27 : FBA
020887	Module 28 : FBA	Module 28 : FBA
020887	Module 29 : FBA	Module 29 : FBA
020887	Module 30 : FBA	Module 30 : FBA
020887	Module 31 : FBA	Module 31 : FBA
020887	Module 32 : FBA	Module 32 : FBA
020887	Module 33 : FBA	Module 33 : FBA
020887	Module 34 : FBA	Module 34 : FBA
020887	Module 35 : FBA	Module 35 : FBA
020887	Module 36 : FBA	Module 36 : FBA
020887	Module 37 : FBA	Module 37 : FBA
020887	Module 38 : FBA	Module 38 : FBA
020887	Module 39 : FBA	Module 39 : FBA
020887	Module 40 : FBA	Module 40 : FBA
020887	Module 41 : FBA	Module 41 : FBA
020887	Module 42 : FBA	Module 42 : FBA
020887	Module 43 : FBA	Module 43 : FBA
020887	Module 44 : FBA	Module 44 : FBA
020887	Module 45 : FBA	Module 45 : FBA
020887	Module 46 : FBA	Module 46 : FBA
020887	Module 47 : FBA	Module 47 : FBA
020887	Module 48 : FBA	Module 48 : FBA
020887	Module 49 : FBA	Module 49 : FBA
020887	Module 50 : FBA	Module 50 : FBA
020887	Module 51 : FBA	Module 51 : FBA
020887	Module 52 : FBA	Module 52 : FBA
020887	Module 53 : FBA	Module 53 : FBA
020887	Module 54 : FBA	Module 54 : FBA
020887	Module 55 : FBA	Module 55 : FBA
020887	Module 56 : FBA	Module 56 : FBA
020887	Module 57 : FBA	Module 57 : FBA
020887	Module 58 : FBA	Module 58 : FBA
020887	Module 59 : FBA	Module 59 : FBA
020887	Module 60 : FBA	Module 60 : FBA
020887	Module 61 : FBA	Module 61 : FBA
020887	Module 62 : FBA	Module 62 : FBA
020887	Module 63 : FBA	Module 63 : FBA
020887	Module 64 : FBA	Module 64 : FBA
020887	Module 65 : FBA	Module 65 : FBA
020887	Module 66 : FBA	Module 66 : FBA
020887	Module 67 : FBA	Module 67 : FBA
020887	Module 68 : FBA	Module 68 : FBA
020887	Module 69 : FBA	Module 69 : FBA
020887	Module 70 : FBA	Module 70 : FBA
020887	Module 71 : FBA	Module 71 : FBA
020887	Module 72 : FBA	Module 72 : FBA
020887	Module 73 : FBA	Module 73 : FBA
020887	Module 74 : FBA	Module 74 : FBA
020887	Module 75 : FBA	Module 75 : FBA
020887	Module 76 : FBA	Module 76 : FBA
020887	Module 77 : FBA	Module 77 : FBA
020887	Module 78 : FBA	Module 78 : FBA
020887	Module 79 : FBA	Module 79 : FBA
020887	Module 80 : FBA	Module 80 : FBA
020887	Module 81 : FBA	Module 81 : FBA
020887	Module 82 : FBA	Module 82 : FBA
020887	Module 83 : FBA	Module 83 : FBA
020887	Module 84 : FBA	Module 84 : FBA
020887	Module 85 : FBA	Module 85 : FBA
020887	Module 86 : FBA	Module 86 : FBA
020887	Module 87 : FBA	Module 87 : FBA
020887	Module 88 : FBA	Module 88 : FBA
020887	Module 89 : FBA	Module 89 : FBA
020887	Module 90 : FBA	Module 90 : FBA
020887	Module 91 : FBA	Module 91 : FBA
020887	Module 92 : FBA	Module 92 : FBA
020887	Module 93 : FBA	Module 93 : FBA
020887	Module 94 : FBA	Module 94 : FBA
020887	Module 95 : FBA	Module 95 : FBA
020887	Module 96 : FBA	Module 96 : FBA
020887	Module 97 : FBA	Module 97 : FBA
020887	Module 98 : FBA	Module 98 : FBA
020887	Module 99 : FBA	Module 99 : FBA
020887	Module 100 : FBA	Module 100 : FBA

MONDIAL PALACE	Module 1.0 + 1.1 : COLAS BELGIUM SA
----------------	-------------------------------------

1. Evolution des consommations annuelles

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Consommations réelles [kWh Hs]	749.386	514.025	672.425	731.974	506.511	635.043	651.711	588.241	435.565	485.639	527.387	573.558	298.418	253.415	335.784
Début de la période de consommation	01/01/10	01/01/11	01/01/12	01/01/13	01/01/14	01/01/15	01/01/16	01/01/17	01/01/18	01/01/19	01/01/20	01/01/21	01/01/22	01/01/23	01/01/24
Fin de la période de consommation	31/12/10	31/12/11	31/12/12	31/12/13	31/12/14	31/12/15	31/12/16	31/12/17	31/12/18	31/12/19	31/12/20	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24
Degrés Jours Equivalents - Période des relevés	2292,72	1526,21	1906,85	219,37	1428,20	1680,12	1933,21	1773,11	1738,53	1683,62	1492,47	1697,82	1551,87	1547,25	1530,00
Degrés Jours Normaux Equivalents	1944,94	1944,94	1944,94	1944,94	1944,94	1885,46	1885,46	1885,46	1885,46	1885,46	1885,46	1842,95	1842,95	1843,00	1843,00
Coefficient D'Année de référence	1,18	0,78	0,98	1,09	0,73	0,89	1,03	0,94	0,82	0,89	0,79	1,03	0,84	0,84	0,83
Part des consommations à corriger	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Consommations corrigées [kWh Hs]	635.711	655.051	685.856	671.729	689.771	712.658	635.617	625.516	472.377	543.861	666.257	556.974	354.390	301.854	404.478
Frais en combustible HTVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coût HTVA/kWh Hs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



			Electrique					Gaz		
Nom du site	Modèle - Occupant	Superficie (m²)	Code EAM Elec	N° compteur	Taux	Actif / Inactif	Code EAM Gaz	N° compteur	Pression	
rite20	GKEBNDZ	Communauté d'agglomération BATEL (n°1 rue de la Gare)	2753,3	541440965000765099	50995210 (n° 6208433)	Hauts normaux	Actif	541440965000765905	5697036	Basse pression
		Communauté d'agglomération BATEL (n°1 rue de la Gare)	2753,3	541440965000017529	50995210 (n° 6208433)	Hauts normaux	Actif			Basse pression
		Kilbozard Production	261,8	541440965000765075		Hauts normaux	Actif	541440965000765802		Basse pression
		Atelier A1 (Sibloga : 27.7)	199,3	541440965000765051		Hauts normaux	Actif	541440965000765865		Basse pression
		Atelier A2 (Sibloga : 27.5)	240,2	541440965000765037		Hauts normaux	Actif	541440965000765844		Basse pression
		Atelier A3 (Sibloga : 27.3)	349,4	541440965000765031		Hauts normaux	Actif	541440965000765820		Basse pression
		Atelier A4 (Sibloga : 27.1)	379,9	541440965000765074	50622403	Hauts normaux	Actif	541440965000765901		Basse pression
		Atelier B2 (Sibloga : 27.6)	119,7	541440965000765050	50622407	Hauts normaux	Actif	541440965000765967		Basse pression
		Atelier B3 (Sibloga : 27.4)	119,7	541440965000765036	50622501	Hauts normaux	Actif	541440965000765943		Basse pression
		Atelier B4 (Sibloga : 27.2)	119,7	541440965000765042	50622405	Hauts normaux	Actif	541440965000765929		Basse pression
		Atelier B5 (Sibloga : 37.9)	120,8	541440965000766070	50622409	Hauts normaux	Actif	541440965000766007		Basse pression
		Atelier B6 (Sibloga : 37.7)	120,8	541440965000766056	50769370	Hauts normaux	Actif	541440965000766063		Basse pression
		Atelier B7 (Sibloga : 37.5)	120,8	541440965000766032	50622479	Hauts normaux	Actif	541440965000766049		Basse pression
		Atelier B8 (Sibloga : 37.3)	205,7	541440965000766010	50622405	Hauts normaux	Actif	541440965000766025		Basse pression
		Atelier B9 (Sibloga : 37.1)	91,6	541440965000765949	50602857	Hauts normaux	Actif	541440965000766001		Basse pression
		Atelier B10 CSTO (Sibloga : 27.11)	243,2	541440965000766044	50769301	Hauts normaux	Actif	541440965000766100		Basse pression
		Atelier C1 (Sibloga : 27.10)	430,5	541440965000766163		Hauts normaux	Actif	541440965000766209		Basse pression
Atelier C2 (Sibloga : 37.8)	243,2	541440965000766179		Hauts normaux	Actif	541440965000766106		Basse pression		
Atelier C3 (Sibloga : 37.6)	243,2	541440965000766155		Hauts normaux	Actif	541440965000766162		Basse pression		
Atelier C4 (Sibloga : 37.4)	243,2	541440965000766151		Hauts normaux	Actif	541440965000766140		Basse pression		
Atelier C5 (Sibloga : 37.2)	536,6	541440965000766171		Hauts normaux	Actif	541440965000766124		Basse pression		
Communauté d'agglomération Unit A1.1 (27.95m) + Archiver + parking	237,52	541441920700501919	2027790215K			541440991000003470	97690040			
Rue Gauthier/Linier - Unit A2	34,04	541441920700504476	102940342DG							

DONNÉES

		CUPEE					GAZ						
							Consommation annuelle réelle [kWh]						
		2021	2022	2023	2024		20195	20206	20217	2022	2023	2024	
		23.575	23.575	23.575	23.575		1247.282	968.729	1632.485	1836.640	1608.414	1791.120	
		8.700	8.700	8.700	8.700		0	552.278	602.444	677.784	593.561	660.986	
Nom bâtiment	Electricité											1	99.601
												2	2
												3	133.583
Consommation annuelle [kWh]							Energie Primaire					7	56.600
												5	43.799
												0	335.784
												0	434.273
												3	316.864
												5	291.581
												9	119.705
												17	2.239.441
												5	77.083
												0	136.420
												0	78.048
												0	211.109
												0	101.710
												1	791.428
												0	87.740
												0	20.691
												1	17.315
												6	846.020
												7	1.017.634
												0	240.270
												4	247.058
													13.711
													0
													0
													3
													0
													3
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1
													1



DONNÉES



DEPLASSE

by ALTEO Group

- Complexité du parc immobilier
- Complexité de la collecte des données

➔ Besoin d'une aide externe dans le parcours PLAGE de Citydev

Lancement d'un marché public remporté par Deplasse

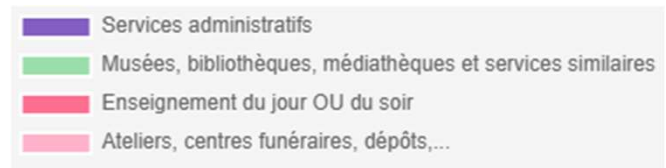
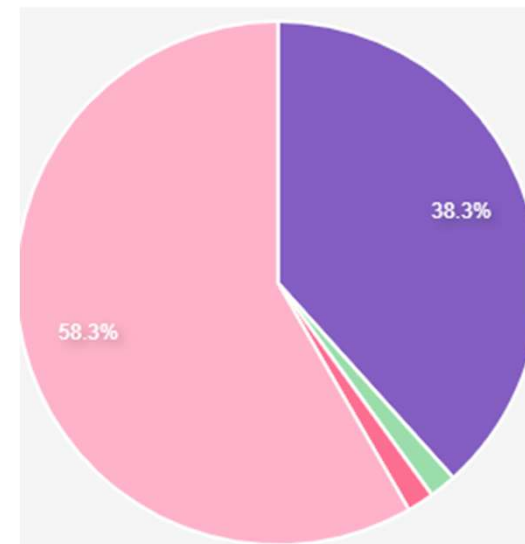


2. Objectifs PLAGE

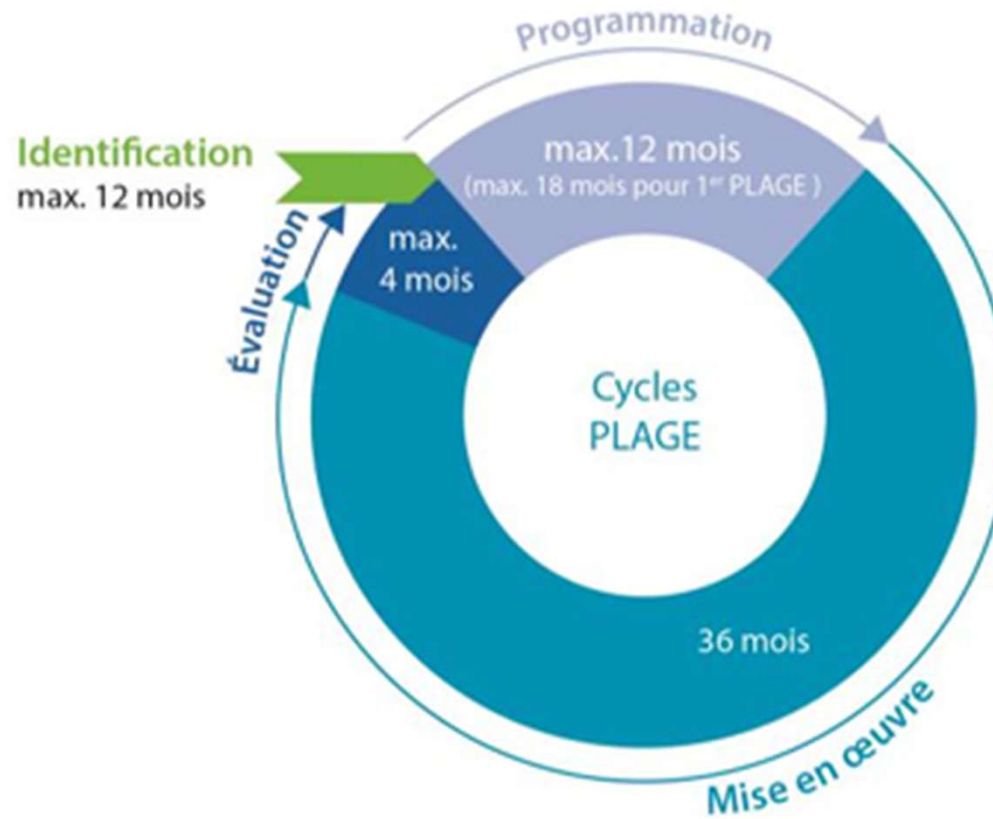


PARC IMMOBILIER

- Consommation totale de référence PLAGE des bâtiments participants à l'objectif : **25.878.120 kWhEP/an**
- Objectif PLAGE du parc immobilier: **2.429.096 kWhEP**
- Économie d'énergie primaire prévue du plan d'action: **3.137.555 kWhEP**
- Année de référence:
 - Principalement **2019** et **2022**
 - 2020-2021: forte influence du Covid sur les consommations



CYCLE PLAGE



3. Types d'actions envisagées



ÉLABORATION DU PROGRAMME D'ACTION

- Citydev agit depuis longtemps pour réduire la consommation énergétique et optimiser la performance de ses bâtiments
- En parallèle, Citydev se défait de ses bâtiments les plus énergivores, pour lesquels peu de mesures sont effectives, en les démolissant ou en les vendant
- Dans une démarche d'exemplarité, Citydev a souhaité aller au-delà de l'objectif initial du PLAGE

Objectif PLAGE: **2.429.096 kWhEP**



TYPES D' ACTIONS ENVISAGÉES

1. Installation de panneaux photovoltaïques
 - Installations réparties sur **9** sites à l'initiative de Citydev
 - Complétée par des initiatives des occupants valorisables (ex : Bpost)
 - **1.586** kWc installés
 - Production annuelle estimée: **1.255.022** kWh_{ef}
 - Finalisation de la mise en œuvre: Fin 2025



1.255.022 kWh_{ef}
3.137.555 kW_{ep}



Fin 2025



1.037 panneaux
1.586 kWc

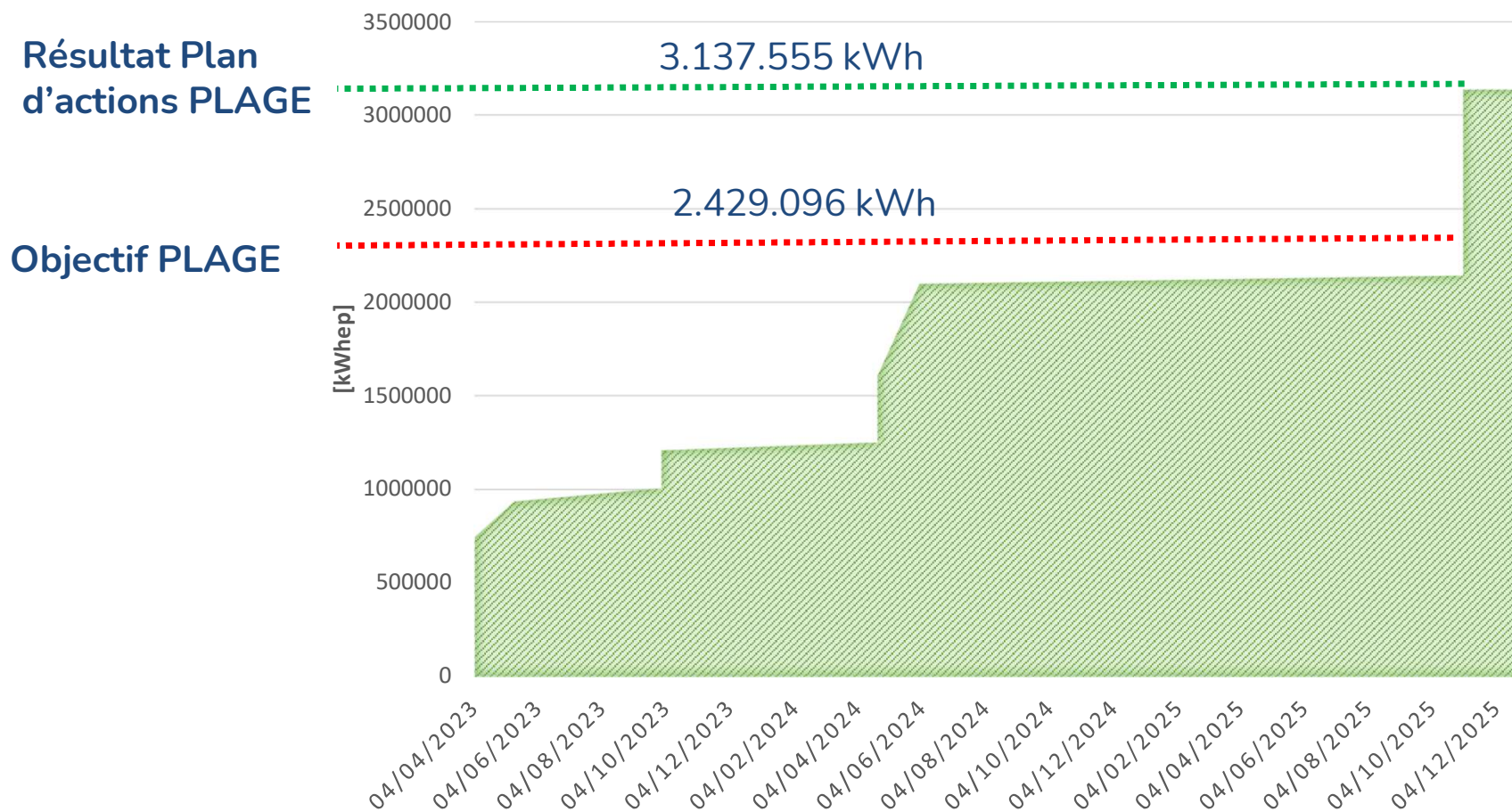


133% de
l'objectif fixé



RÉSULTATS GLOBAUX

Évolution des économies en énergie primaire



TYPES D' ACTIONS ENVISAGÉES

2. Engineering

- Remplacements des techniques obsolètes
- Utilisation systématique de techniques performantes:
 - GTC
 - Ventilation double flux avec récupération
 - Chaudière gaz à condensation
 - Comptage de tous les flux,...
- Depuis 2023, plus aucun site Citydev n'utilise de mazout



TYPES D' ACTIONS ENVISAGÉES

3. Amélioration de l'enveloppe

« Une bonne isolation est la clé d'une énergie maîtrisée »

- Rénovation complète des bâtiments les plus énergivores et vétustes
- Exemple du bâtiment *Euclides*
Rue du Chimiste 34-36 à Anderlecht
- Enveloppe date de 1930
- Simple vitrage, murs en maçonnerie sans isolation, toiture faiblement isolée, ...
- Importance du commissioning après travaux au niveau régulation



TYPES D' ACTIONS ENVISAGÉES

4. Mesures liées au plan d'action issues des audits énergétiques
 - Mesures dont le temps de retour est court et pouvant être valorisées pour le PLAGE
 - Quick Wins ayant un impact immédiat
 - Isolation des accessoires et conduites
 - Installation de pompes à débit variable
 - Remplacement des TL8 et TL5 par des LEDs
 - Amélioration des paramètres des GTC
 - Sensibilisation et adaptations des consignes de température et d'éclairages



4. Résultats globaux



RÉSULTATS GLOBAUX

La mise en œuvre de plan d'action de Citydev à **fin 2023** c'est...



977.172 kWh_{ef}/an

2.442.931 kWh_{EP}/an



297.193 €/an
d'économies
sur la facture
énergétique



385,98 tCO₂/an

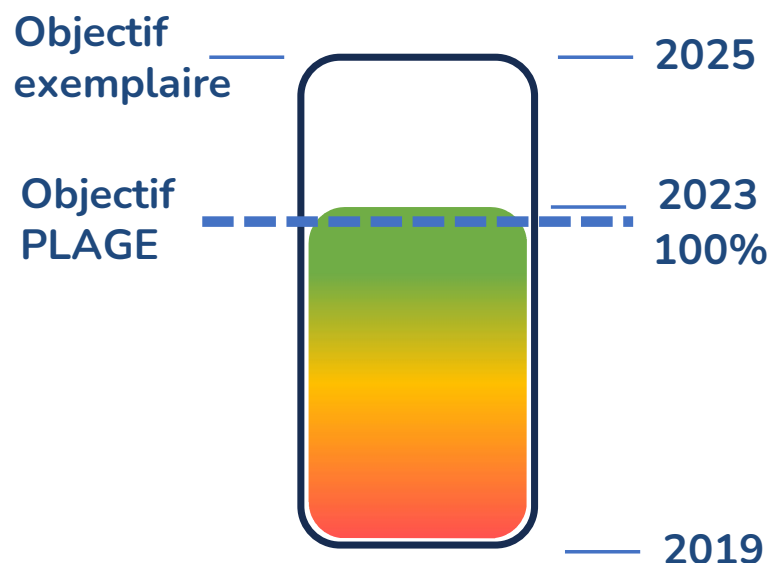
(395 gCO₂eq/kWh, indicateur
BE)

**~80 tours du monde
en voiture**



RÉSULTATS GLOBAUX

OBJECTIF



Objectif PLAGE du
parc immobilier:
2.429.096 kWhEP/an

2023



977.172 kWh_{ef}/an

2.442.931 kWhEP/an

100%

2025



1.255.022 kWh_{ef}/an

3.137.555 kWhEP/an

133%



5. Retour d'expérience et conclusion



RETOUR D'EXPÉRIENCE

- Utilisation par Citydev du cadre réglementaire pour continuer d'instaurer en interne une politique rationnelle de l'énergie
- Complexité du parc immobilier de Citydev :
 - Complexité des échanges avec BE et avec le réviseur
 - Complexité d'encodage sur la plateforme
- Décalage entre le timing théorique et le timing réel



RETOUR D'EXPÉRIENCE



Résumé de votre PLAGE - Phase de programmation - Cycle 1

Votre Objectif PLAGE officiel vous a été communiqué le 04/02/2025

Comptabilité énergétique

Nombre de compteurs: 101

Programme d'Actions

●	Projet PA envoyé	Mis à jour le 8 oct. 2024
●	Rapport du réviseur reçu	Mis à jour le 16 déc. 2024
●	PA envoyé à BE	Mis à jour le 30 janv. 2025
●	Objectif PLAGE notifié par BE	Mis à jour le 4 févr. 2025

Zones de catégories

Nombre de bâtiments: 60

Objectif PLAGE calculé: 2429 096 kWh

Objectif PLAGE officiel: 2429 096 kWh

Synthèse



CONCLUSION

Et ensuite..?

- Le programme PLAGE actuel assure une production importante d'énergie verte
- *Produire de l'énergie verte, c'est bien, assurer la sobriété énergétique, c'est essentiel*
- Citydev s'engage à déployer en plus les actions définies dans le programme d'action initial
- Bonus: Le « surplus » d'économie pourra être utilisé lors du prochain PLAGE → aucune raison de freiner nos efforts!



MERCI POUR VOTRE ATTENTION



DEPLASSE
by ALTEO Group

Simon Deveen

Deveen.s@deplasse.com



Gwenn Cugnon

gcugnon@citydev.brussels

