bruxelles environnement leefmilieu brussel .brussels

Alignement des exigences spécifiques et performances environnementales dans le secteur immobilier

Comment intégrer les exigences Taxonomie et DNSH dans un projet immobilier sans perdre sa faisabilité économique

Laurent Sempot

BESIX RED

BESIX RED Real Estate Development

PRÉSENTATION DE L’ORATEUR

Laurent Sempot est Sustainability Director chez BESIX RED, la branche immobilière du groupe BESIX, active dans six pays européens. Il met la durabilité au service de la décision de développement. Depuis l'arrivée de la Taxonomie européenne, il accompagne les équipes de BESIX RED pour la traduire en choix de projet concrets.

La Taxonomie européenne change la façon dont se financent, se vendent et se conçoivent les bâtiments. Mais comment l'intégrer sans fragiliser l'équilibre économique d'un projet ? Laurent Sempot partage le retour d'expérience de BESIX RED, qui a choisi de soumettre son portefeuille au regard d'experts indépendants. À partir de cas concrets, il montre ce qui fonctionne et ce qui reste à construire. Il explique aussi pourquoi anticiper change tout. Une présentation transparente et pragmatique, pour repartir avec des pistes d’actions directement applicables.

BESIX RED
Real Estate Development

RETOUR D’EXPÉRIENCE BESIX RED

Taxonomie & DNSH

Comment intégrer les exigences Taxonomie et DNSH dans un projet immobilier sans perdre sa faisabilité économique.

Laurent Sempot
Sustainability Director, BESIX RED



SOMMAIRE

Au programme

Du point de vue du développeur jusqu'aux outils mis en place.

TROIS MESSAGES EN FIL ROUGE

1 **Une boussole, pas une checklist**

2 **Dès la conception, pas à la livraison**

3 **Aligné et performant, à condition de le prouver**

BESIX RED
Real Estate Development

01 **Le point de vue du développeur**
Pourquoi la Taxonomie arrive sur la table du développeur

02 **Intégration de la Taxonomie**
Revue indépendante de 7 projets et outil d'analyse

03 **Le projet Matisse**
Ce que le projet porte, analyse d'alignement, conclusions

04 **Enseignements et conclusions**
Constats, grille d'arbitrage, anticiper avant de subir

05 **Actions concrètes**
Les outils BESIX RED sur le cycle de développement

06 **Ce qu'il faut retenir**
Trois messages sur la Taxonomie

A **Annexes**
Taxonomie et DNSH, en une slide

01

Le point de vue du développeur

Avant la Taxonomie, un projet immobilier est déjà un équilibre complexe.



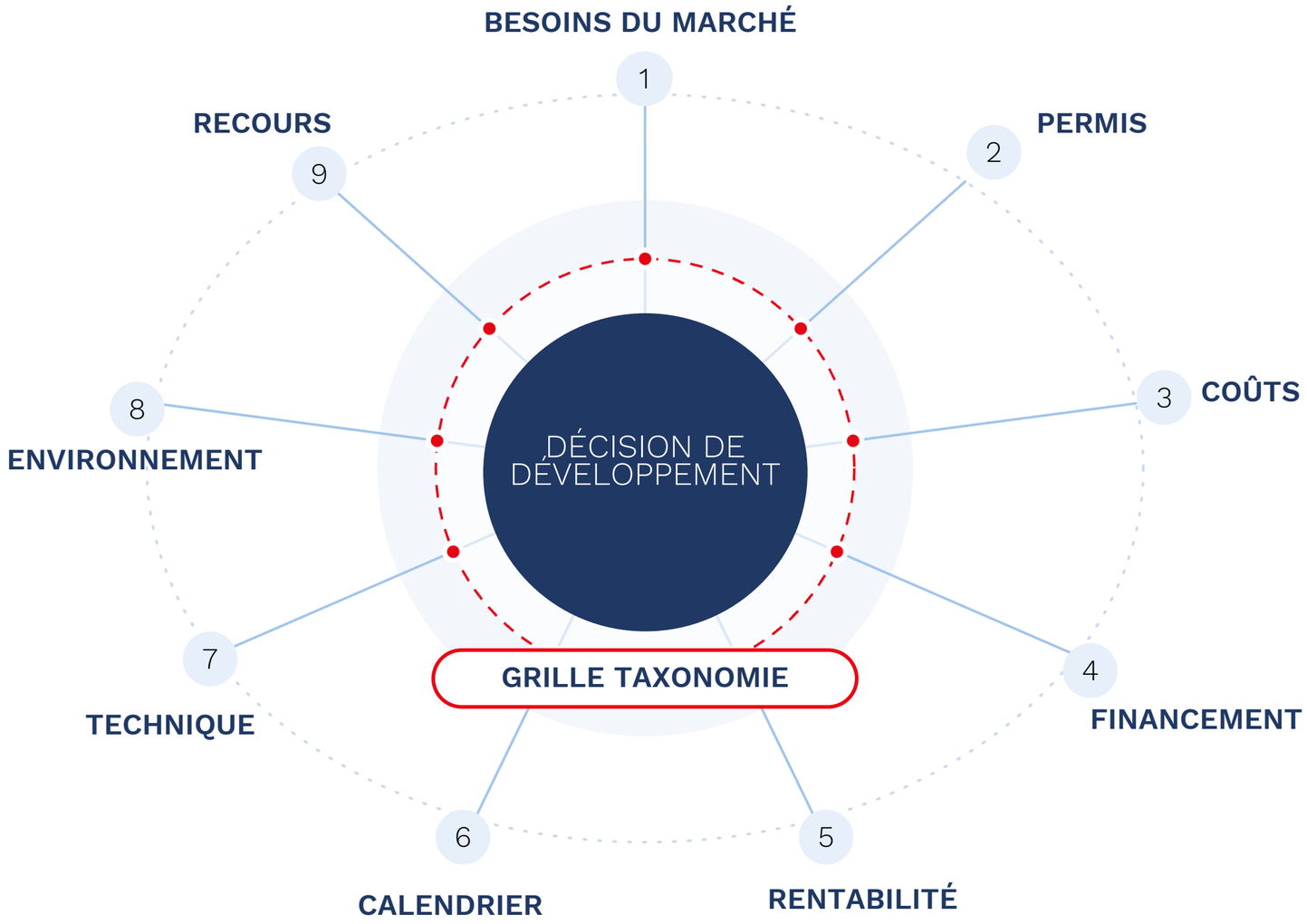
1.1

Un projet immobilier est déjà un système de contraintes

La Taxonomie entre dans un équilibre qui combine marché, permis, capital, technique et valeur.

CONCLUSION

La Taxonomie est une nouvelle grille de lecture.



1.2

Pourquoi la Taxonomie arrive sur la table du développeur

Ce n’est pas une affaire d’idéologie: c’est l’économie qui se transforme, et les capitaux qui se réorientent.



1

La réglementation

Taxonomie, DNSH, exigences énergétiques et climatiques convergent sur le bâtiment.

2

Le financement

Banques et prêteurs posent des questions Taxonomie dès le dossier de crédit.

3

Les investisseurs

Les acquéreurs institutionnels veulent des preuves, pas des intentions.

4

Le marché

Utilisateurs et autorités arbitrent sur le confort, l’énergie, la mobilité, l’intégration urbaine.

5

Le risque

Permis, redesign tardif, actif échoué : le coût de l’inaction devient visible.

CONCLUSION Les capitaux changent de direction : ils veulent des actifs alignés, et ces actifs, c’est nous qui les produisons.

02

Intégration de la Taxonomie

La Taxonomie appliquée aux projets BESIX RED.



2.1

Un regard extérieur, choisi volontairement

Revue indépendante par des experts externes en durabilité, d'octobre 2024 à mai 2025.

7

projets de développement majeurs soumis à une revue indépendante d'experts externes en durabilité.

#Objectiver #Contextualiser #Apprendre

OBJECTIFS

- Évaluer l'alignement des projets avec la Taxonomie européenne.
- Renforcer nos connaissances internes en traduisant les exigences réglementaires en décisions de projet.

DÉMARCHE

- Évaluations de projets, ateliers techniques et échanges directs avec les équipes.
- Un Advisory Board ESG externe, opérationnel et aux compétences diverses.

Le but n'était pas d'obtenir un label, mais un outil de projet.

2.2

Trois conditions cumulées, et la preuve

Une performance technique ne suffit pas si un critère ou une preuve manque.

1
CONTRIBUTION SUBSTANTIELLE
Atténuation

+

2
DNSH
5 autres objectifs

+

3
GARANTIES
Garanties minimales

+

4
PREUVE
Traçabilité

LE DÉFI La continuité entre conception, exécution et preuve.

2.3

Création d'un outil d'analyse

Revue indépendante des projets par des experts externes en durabilité.

	Les critères de la taxonomie		New built		Renovation		Acquisition and ownership		Explaination and ressources			Alignement pre-assesment	To be confirmed at end of works	Recommendations		Links with BesixRed general strategy
			DNSH	Significant contribution	DNSH	Significant contribution	DNSH	Significant contribution	Outils / ressources	Must have	Nice to have			EU Taxonomy alignment (must have)	Additionnal recommendations (nice to have)	
1	**Mitigation**															
	PED	Requirement on the PED of the building		PED is 10 % lower than NZEB certified by EPC		The energy performance of the renovated building parts meets cost-optimal minimum energy performance standards		EPC A -> Top 15%	https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/activities/activity/2150/view	NZEB:: Zero or very low energy consumption, achieved through high energy efficiency, and which should be covered to a very large extent by energy produced from renewable sources, including energy produced from on-site or nearby renewable sources Individual housing: 15 to 30 kWh/(m².an) primary energy consumption (after deduction of renewable energies). **10% lowerNZEB= 13.5 to 27kWh/(m²an)** Non-residential: 40 to 55 kWh/(m².an) primary energy consumption (after deduction of renewable energies) **10% lowerNZEB= 36 to 49,5kWh/(m²an)**	Geothermal system and heat pumps Photovoltaic pannels Electric charging stations Creation of an energy community for energy sharing within the co-ownership Report detailled contribution to EPC certificate	YES		**For the new building** Ensure that the EPC certifies that the primary energy demand is 10% lower than NZEB **For the renovation**, ensure that it leads to a reduction of primary energy demand (PED) of at least 30 % **For the acquisition and ownership** In order to be fully compliant with the climate change mitigation objective, we recommend renovating the building to first, reach the top 15% mark and secondly, reach the EPC class A mark (because top 15% will not stay at 121 kWh/m².y forever).	BREEAM certification	Decarbonation BREEAM certification
	Air permeability			>5000 m2, upon completion, the building undergoes testing by infrared method and air permeability		The building renovation complies with the applicable requirements for major renovations(365). Alternatively, it leads to a reduction of primary energy demand (PED) of at least 30 %(366).		Monitoring & assessment	Renovation of existing buildings	blower door test proof and infrared mesures report by the end of the construction that confirms initial targets ensure monitoring and related assesment. As soon as the building enters into operation during its new occupancy after the completion of the construction a **full monitoring of PED** must be set up. Respect Appendix C of forbiden materials	Expert recommendations for improving the airtightness of the building envelope and minimize the thermal bridges (cold & heat node) during renovation work		Can only be tested at the end of construction	Robust and traceable quality control processes are in place during the construction to ensure state of the art concerning air-tightness and thermal integrity. Simulation of EPC certificate by independant accreditate expert showing an energy saving of 30% of primary energy. Perform a **full monitoring of PED** and solar production through an independant	Perform a complete blower dooor test of infiltrometry and interpretate résults to improve the airtightness of the building envelope during provisional acceptance Use infrared camera to measure thermal bridges (heat and cold bridges) (can be esternalized)	
	Life cycle GWP			>5000 m2, the life-cycle Global Warming Potential of the building resulting from the construction is compliant					Renovation of existing buildings	Global Warming Potential: Perform a robust climate risk and vulnerability assessment The GWP is communicated as a numeric indicator for each life cycle stage expressed as kgCO2e/m2 (of useful internal floor area) averaged for one year of a reference study period of 50 years. Level(s) is the EU reference tool therefore and national tools as TOTEM & GRO tools can be use as useful guidance in these matters.	Acoustic comfort Visual comfort Improve inside air quality (COV see appendix C)		Can only be confirmed after controling real quantities and materials placed during constructing phase	the GWP has been calculated for each stage in the life cycle and is disclosed to investors and clients on demand Perform a TOTEM, GRO and Levels guidance with an accreditate expert	Include acoustics, visual confort, indoor air quality related to the presence of COV (indoor furniture, varnish coating sustainable material guidance) as priorities for occupancy	
2	**Adaptation**															
	CRVA	The climate risks have been identified by performing a climate risk	The climate risk and vulnerability		The climate risk and vulnerability assessment		The climate risk and		https://susproc.jrc.ec.europa.eu/product-bureau/sites/default/files/2	Timescale 30 years; 1 scenario (4,5 or 7.0)	timescale up to 2100 2 scenario (4,5 and 7,0)	YES	YES	Perform a climate risk and vulnerabilty assessment of the project - CRVA	work with insurance company to assess estimation of financial	

EU taxonomy substancial & DNSH | Minimum safeguards

03

Taxonomie appliquée au projet Matisse

Un projet pour distinguer performance, preuve et timing.

BRUXELLES · PROJET MIXTE DENSE



3.1

Matisse : ce que le projet porte

CERTIFICATIONS VISÉES

- BREEAM — Outstanding
- WELL — Platinum
- SmartScore — Silver

ÉNERGIE

Géothermie fermée, pompes à chaleur, 1 100 m² de panneaux solaires, réseau chaud/froid mutualisé.

CARBONE

Analyses de cycle de vie réalisées sur Matisse.

CLIMAT

Étude approfondie des risques climatiques pour adapter le bâtiment aux aléas.

EAU & RUISSELLEMENT

Conçu pour récupérer, infiltrer et réutiliser les eaux de pluie ; toitures vertes.

CIRCULARITÉ

Réutilisation des structures existantes ; analyse des matériaux pour réduire l'empreinte carbone.

POLLUTION

Exclusion des substances interdites prévue ; bruit, poussières et émissions de chantier limités.

BIODIVERSITÉ

Surfaces paysagères conçues pour la faune et la flore locales.

CONFORT

Isolation thermique et acoustique, terrasses accessibles, lumière naturelle, confort hiver/été.

Aucune de ces mesures n'a été ajoutée « pour la Taxonomie ».

3.2

Analyse d'alignement du projet Matisse

Pré-assessment : critères, preuves disponibles et points restant à sécuriser.

CRITÈRE	EXIGENCE	STATUT
Atténuation	DEP ≥ 10 % sous NZEB, à certifier (PEB/EPC)	Oui au pré-assessment
Adaptation	CRVA ≥ 30 ans + mesures chaleur, pluie, inondation, sécheresse	Oui, preuves fin de travaux
Eau	Fiches produits : robinets 6 l/min, douches 8 l/min, WC 6 / 3,5 l	À collecter
Économie circulaire	≥ 70 % des déchets valorisés + plan déchets / tri / preuve chantier	Non démontré
Pollution	Annexe C, substances interdites, COV, sols, bruit, poussières	À confirmer
Biodiversité	Site admissible, EIE et contrôle des zones sensibles	Oui
Garanties minimales	Conformité des sous-traitants et devoir de vigilance	Probable, à documenter

RÉSULTAT DU PRÉ-ASSESSMENT

Alignement non encore démontré

Un seul écart de fond : la circularité. Le reste est à documenter.

3.3

Une base solide, un seul point bloquant

Pas une non-conformité : un alignement non encore démontré. Trois types d'écarts, trois réponses.

01 ÉCART DE CONCEPTION

Circularité : le seuil de ≥ 70 % de déchets valorisés n'est pas démontré.

Inventaire des ressources non réalisé ; plan déchets à confirmer.

→ Arbitrer et l'intégrer au plan de chantier.

02 ÉCART DE PREUVE

Adaptation, eau, pollution, garanties : les mesures existent, les pièces manquent.

Fiches produits eau et COV, Annexe C, preuves as-built, dossier des sous-traitants.

→ Nommer le producteur et le format de chaque preuve.

03 ÉCART DE TIMING

Étanchéité, thermographie et GWP ne se vérifient qu'en fin de travaux.

Tests d'étanchéité + thermographie (> 5 000 m²) ; GWP sur quantités et matériaux réels.

→ Planifier ces contrôles dès la conception.

La performance est déjà portée par le projet. L'écart se joue sur la circularité, la preuve et le timing : des sujets à traiter tôt.

04

Enseignements et conclusions

Ce que l’exercice nous a appris, et ce que nous en faisons.



4.1

Ce que l’exercice nous a appris

Les constats de la revue externe, et les recommandations qui en découlent.

CONSTATS

1. Tous les projets sont en voie d'alignement. **Six sur sept étaient proches ou potentiellement alignés.**
2. Performance énergétique, mesures d’atténuation et conception durable ressortent comme une **force du portefeuille.**
3. Les mesures existent souvent déjà, mais ne sont **pas toujours formalisées ni documentées.**

RECOMMANDATIONS

1. Réaliser les analyses de risque climatique avant les décisions de conception clés.
2. Structurer l’économie circulaire : inventaires matériaux et stratégies de réemploi.
3. Documenter les mesures d’adaptation, les hypothèses et les risques résiduels.
4. Intégrer les recommandations dans les outils et processus de développement.

Le vrai bénéfice : un challenge externe, et une montée en compétence des équipes.

4.2

Un point de contrôle et une question d’arbitrage

01 PRÉACQUISITION	02 CONCEPTION	03 CONTRATS	04 CHANTIER	05 LIVRAISON
Risques, site, ambition	PED, eau, matériaux	Exigences et preuves	Contrôles et fiches	Tests et validation

Pour chaque étape : un critère, un responsable, une preuve, une échéance.

POUR CHAQUE MESURE, QUATRE FAMILLES DE QUESTIONS

Décision vs coût exorbitant

Le gain environnemental justifie-t-il le surcoût ? Est-ce finançable, et par qui ? Peut-on l’obtenir autrement ?

Décision vs choix esthétique

Compatible avec le projet architectural ? Que disent l’architecte et l’urbanisme ? Quelle variante préserve l’intention ?

Contraintes techniques

Réalisable sur un site dense ? Quel impact sur le planning et le permis ? Sait-on l’exploiter et l’entretenir ?

Contraintes financières & marché

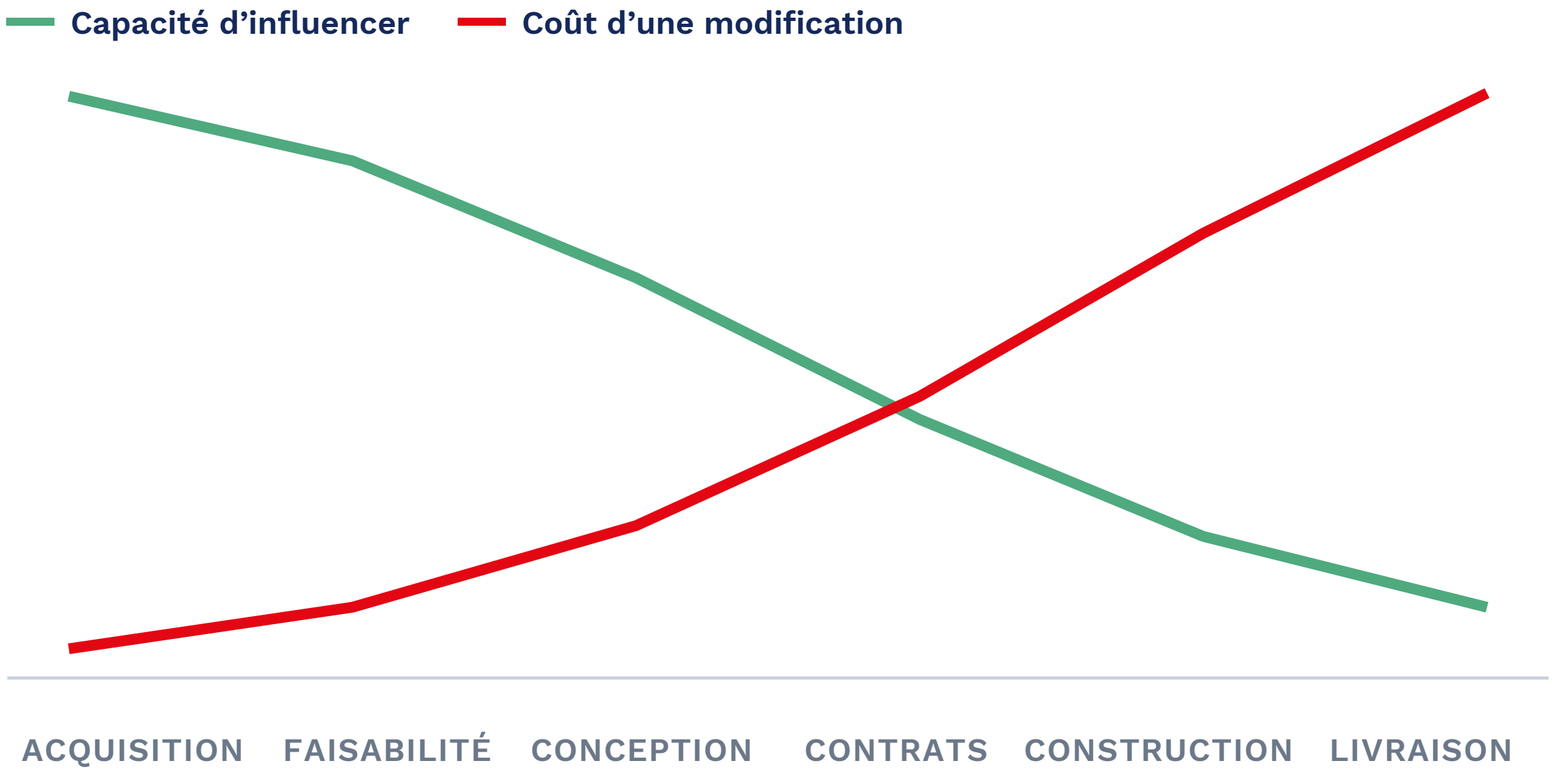
L’utilisateur le valorise-t-il ? Est-ce lisible pour l’investisseur ? Quel risque évite-t-on ?

La bonne réponse n’est jamais « toujours oui ». C’est « oui, si — et voici pourquoi ».

4.3

Discussions plus tôt = plus de choix, moins de coût

Plus le projet avance, moins on peut influencer, et plus une modification coûte cher.



AU DÉBUT DU PROJET

Forte capacité d’influence et coût d’adaptation limité. Les questions Taxonomie remontent vers l’acquisition, la faisabilité et la conception.

PLUS TARD

Moins de choix, plus de redesign, davantage de preuves à reconstituer. Reporting, financement final ou vente : trop tard.

Traiter tôt coûte une étude. Découvrir tard peut coûter un redesign.

4.4

Performance et alignement sont possibles

Deux enseignements de l’assessment.

1

La performance existe, l’alignement la rend lisible

Sur Matisse, la performance est déjà dans le projet. Prouver, chiffrer, documenter : banques et investisseurs savent ce qu’ils financent.

2

Arbitrer, c’est rester rentable

Le marché et les risques évités entrent dans l’équation économique : un projet aligné peut rester rentable.

05

Actions concrètes depuis l’analyse

Des outils positionnés là où ils peuvent influencer le projet.



5.1

De l’étude ponctuelle aux outils intégrés

De l’acquisition à la livraison, cinq outils rendent les écarts visibles plus tôt.

ACQUISITION	CONCEPTION	CHANTIER	LIVRAISON

01

ESG PRE-ACQUISITION ASSESSMENT

Identifier tôt risques et opportunités

02

ESG AMBITION GUIDELINES

Fixer les ambitions et critères par projet

03

MÉTHODOLOGIE ACV

Mesurer le carbone sur une base commune

04

CHANTIER RESPONSABLE

Cadrer les exigences environnementales et sociales

05

ESG DATA COLLECTOR

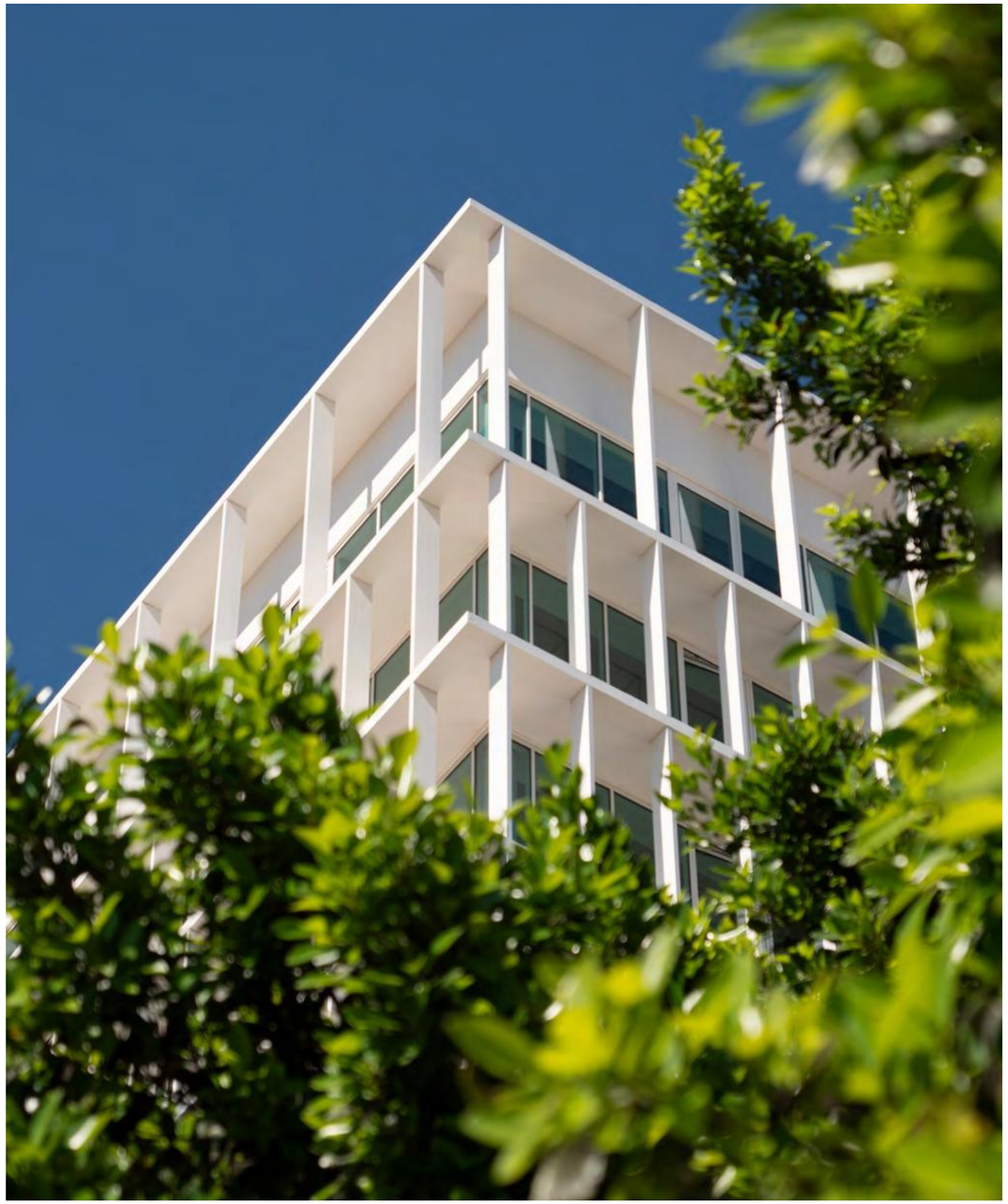
Rassembler données et justificatifs

Ces outils n’assurent pas automatiquement l’alignement. Ils rendent les écarts visibles plus tôt et organisent la preuve.

06

Ce qu’il faut retenir

Trois messages sur la Taxonomie, au-delà de Matisse.



Si vous ne devez retenir que trois choses

01

Une boussole, pas une checklist

02

Dès la conception, pas à la livraison

03

Aligné et performant, à condition de le prouver

Taxonomie = Un langage commun + Un état d'esprit + Des enjeux qui deviennent des décisions.

ANNEXE

Taxonomie et DNSH, en une slide

Trois conditions cumulatives. C’est tout, et c’est déjà beaucoup.

1

CONTRIBUTION SUBSTANTIELLE

Le projet contribue réellement à un objectif : atténuation, adaptation, eau, économie circulaire, pollution, biodiversité.

+

2

DNSH

Do No Significant Harm : ne pas dégrader les cinq autres objectifs en servant le premier. C’est là que se jouent les arbitrages.

+

3

GARANTIES MINIMALES

Respect des standards sociaux et de gouvernance tout au long de la chaîne de valeur.

Le DNSH est la partie qui descend le plus vite dans le projet : climat, eau, matériaux, biodiversité, pollution.

En pratique : analyse de risque climatique, gestion des eaux pluviales, inventaire et réemploi des matériaux, mesures d’adaptation documentées.

Merci pour votre attention

Laurent Sempot
Sustainability Director, BESIX RED

BESIX RED
Real Estate Development



CONTACT

Laurent Sempot

Sustainability Director, BESIX RED

+32 240 26 487
info@besixred.com

BESIX RED
https://besixred.com/