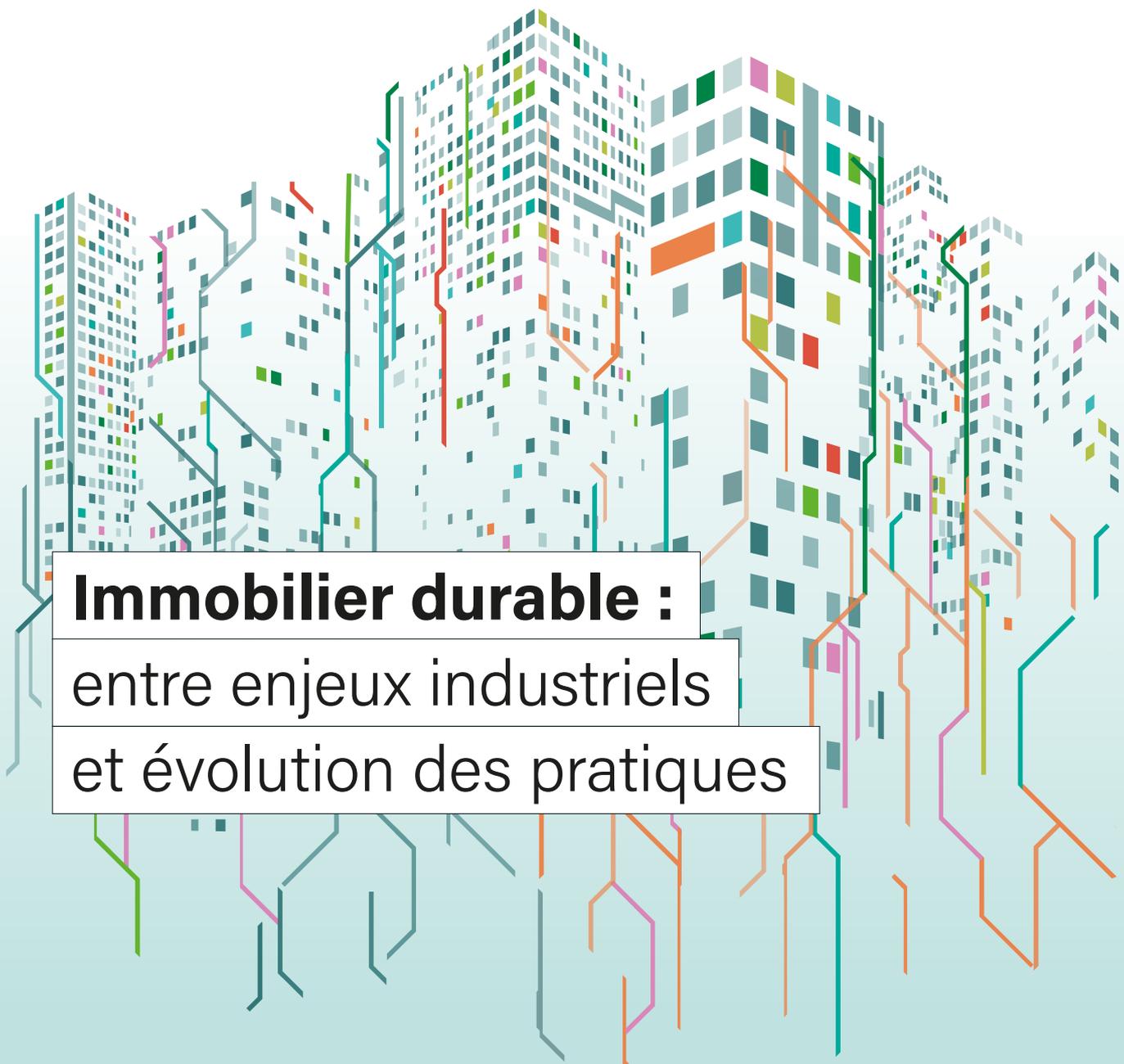


MARS 2025

# Business & Partners



**Immobilier durable :**  
entre enjeux industriels  
et évolution des pratiques

En partenariat avec :

LACOURTE RAQUINTATAR

## Édito

Le poids de l'immobilier et de la construction dans les émissions de gaz à effet de serre<sup>1</sup> fait de facto des professionnels de ces secteurs des acteurs principaux de la transformation de l'économie afin que celle-ci devienne durable.

Afin d'engager cette transformation, notamment sous l'impulsion de l'Union Européenne, la France s'est dotée depuis une vingtaine d'années de règles visant à décarboner des bâtiments. Ces règles, reposant initialement sur des incitations à agir, sont devenues progressivement de plus en plus contraignantes. Les professionnels concernés se sont emparés de ce système, en identifiant ses opportunités et en engageant constructions et rénovations de biens plus durables.

Cette dynamique, positive, pourrait être empêchée par la conjoncture qui inquiète. Les exigences de décarbonation, outre que leurs effets vertueux sont parfois contestés, comme le passage au véhicule 100% électrique ou les obligations d'installation d'ombrières ou de panneaux photovoltaïques, représentent des coûts d'autant plus lourds que l'activité économique est ralentie. La crise de la production de logements et le durcissement de la compétition internationale par l'effet de l'augmentation comparative du coût de l'énergie et des matières premières en Europe conduisent certains à appeler à freiner temporairement sur ces sujets.

**“ Pour tenir les objectifs de 2050, il nous faut des technologies de rupture et de nouvelles filières industrielles. ”**

Mais qu'on le veuille ou non, le réchauffement climatique est en cours. Les immeubles ne peuvent être déplacés. Et les besoins de ceux qui y habitent ou y travaillent devront être servis. Des investissements sont donc à réaliser.

Les interviews que nous avons réalisées pour ce numéro tracent des perspectives très intéressantes.

Pour atteindre les objectifs de 2030 – dans 5 ans donc - les technologies et savoir-faire dont nous disposons semblent adaptés. Mais pour aller au-delà, atteindre ceux de 2050 ? C'est de technologies de ruptures dont nous avons besoin et de l'émergence de nouvelles filières industrielles pour les généraliser et les rendre économiquement accessibles.

Pour engager les investissements qui rendront cela possible, la coordination sera un facteur primordial.

Celle-ci passera tout d'abord par la mobilisation de toute la gamme des approches en matière d'investissement, et notamment d'un capital venture puissant pour obtenir ces innovations de ruptures. Elle passera aussi par un écosystème qui intègre la création de valeur extra financière et qui donne donc plus d'importance au temps long, ce qui est favorable au financement des filières industrielles nécessaires pour massifier les technologies et les services les plus innovants.

Elle passera ensuite par la coordination des acteurs, entre propriétaires, locataires et gestionnaires. Les baux deviennent à ce titre des leviers de progrès innovants. Elle passera enfin par une approche articulée entre tous les acteurs d'une chaîne de valeur d'un produit, de son producteur à ses utilisateurs finaux. La REP - responsabilité élargie des producteurs - n'en est qu'au tout début de ses effets mais peut être très transformative.

Dans ce contexte, l'Union européenne pourrait devenir un marché résilient, plus durable, offrant aux investisseurs du monde entier des actifs pour diversifier leurs investissements. Il est donc temps de s'assurer que chaque obligation que l'on impose fait pleinement sens et que l'on valorise ce qui est mesurable et efficace, que l'on parle de valeur financière ou extra-financière. A n'en pas douter, des leaders vont émerger et faire la différence. Qu'il s'agisse d'investisseurs, de constructeurs, d'industriels... Gageons qu'ils seront européens et français !

**Laurent David**

DIRECTEUR GÉNÉRAL LES ECHOS PUBLISHING

### 04 Entretien



L'immobilier durable : les défis rencontrés par les acteurs révèlent d'importants enjeux industriels.

### 11 Entretien



Investir dans la durabilité immobilière

### 19 Focus



Décarbonation du bâtiment : l'enjeu d'une nouvelle filière industrielle et de son accompagnement par les pouvoirs publics.

Directeurs de la publication  
Serge Tatar et Jean-Jacques Raquin  
Conception, rédaction et réalisation Les Echos Publishing  
Photo de une Nobli\_Prizue  
Éditeur  
Lacourte Raquin Tatar  
Siège social  
2-4 Rue Paul Cézanne, 75008 Paris  
Date de publication  
mars 2025

<sup>1</sup> Selon l'ADEME, le secteur du bâtiment dans son ensemble représente 43 % des consommations énergétiques annuelles françaises et génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) français.



Restructuration de l'immeuble ULTEAM au 18/20 rue Washington à Paris, qui répond désormais aux meilleurs standards environnementaux et accueille Cisco System France.

BOËGYZE GRANJA PHOTOGRAPHERS

# L'immobilier durable : les défis rencontrés par les acteurs révèlent d'importants enjeux industriels.

*L'immobilier durable impose de nombreux défis aux professionnels de l'immobilier, mêlant contraintes juridiques, réalités technologiques et nécessités économiques. Des solutions durables ont été élaborées et permettraient d'atteindre les objectifs énergétiques. Pourtant, leur mise à l'échelle industrielle n'est pas encore assurée. Afin de comprendre les transformations en cours et les questions qu'elles posent, rencontre avec Mathieu Tamailon, directeur du Développement durable Groupama Immobilier, et Emilie Capron et Xavier de Lesquen, avocats associés, Lacourte Raquin Tatar.*

**Pour faire en sorte que l'immobilier devienne durable, pour un groupe comme le vôtre, quels sont les principaux enjeux ?**

**Mathieu Tamailon :** Les sujets de la performance énergétique et de l'empreinte carbone sont les sujets les plus prégnants actuellement, poussés en avant par l'effet des textes qui s'imposent, comme la réglementation environnementale RE2020 en matière de bâtiments neufs et le décret tertiaire pour ce qui concerne les bâtiments en exploitation. Ils sont structurants et donc tous les acteurs sont conduits à se saisir de ces sujets. Mais d'un bâtiment à l'autre, eu égard à leur diversité, l'alignement avec les objectifs est très variable, en particulier pour les bâtiments en exploitation.

“

**La mise en mouvement de l'ensemble du secteur de l'immobilier est une condition importante du succès. L'action groupée permet de faire émerger des solutions innovantes et de créer une dynamique.**

”



**Mathieu Tamailon**

DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, GROUPAMA IMMOBILIER

En ce qui concerne Groupama Immobilier, nous nous sommes donné des objectifs volontaires en matière de réduction de nos émissions carbone, afin d'être en ligne avec les objectifs des Accords de Paris. Ceux-ci nous inscrivent dans une trajectoire ambitieuse, notamment portée dans le secteur de l'immobilier par la courbe CRREM (carbon risk real estate monitor, ndlr). Tout cela guide nos choix techniques et d'exploitation afin d'avoir les bâtiments les plus sobres en consommation d'énergie et les moins émetteurs de carbone. Bien évidemment, sans que cela ne se fasse au détriment du confort d'usage.

La protection de la biodiversité est l'autre grand enjeu qui nous concerne. Groupama étant par ailleurs le premier assureur du monde agricole, cet enjeu résonne particulièrement. La maturité des acteurs du secteur n'est pas la même qu'en matière de performance énergétique et de décarbonation, sans doute car les réglementations protégeant la biodiversité en ville sont moins nombreuses. Des contraintes existent en matière de nouvelles constructions mais très peu pour les bâtiments déjà existants. Notre volonté propre est donc notre principal moteur.

Enfin, et c'est un sujet plutôt spécifique à notre groupe, c'est l'enjeu de ce que l'on appelle les « fair-techs ». Le recours aux nouvelles technologies et aux innovations numériques contribue sans conteste à l'amélioration de la performance environnementale d'un patrimoine immobilier. Pour autant, la technologie seule n'est pas, selon nous, la solution. Nous cherchons la voie de la juste technologie, qui permet de faire mieux, sans croire que c'est elle seulement qui résoudra tout. L'implication personnelle de l'exploitant et des utilisateurs est indispensable pour obtenir des résultats, notamment grâce à l'écoute et à la prise en compte des ressentis et des volontés qu'elle seule permet.

**Pouvez-vous nous donner quelques exemples des défis les plus importants à relever découlant de ces enjeux ?**

**M. T. :** Il y a encore dix ans, le défi était de trouver des solutions et des expertises. Aujourd'hui, le défi



est de faire le tri entre tout ce qui existe et de nous assurer de la pérennité des solutions que nous déployons. Cela exige d'avoir une bonne compréhension sur le temps long de nos besoins, tout autant que de l'offre, car les déploiements que nous réalisons se font sur de nombreuses années.

L'autre défi est d'embarquer les locataires. Les objectifs en matière de performance environnementale supposent des échanges d'informations et des actions communes entre locataires et bailleurs. Or, aujourd'hui encore, les relations entre bailleurs et locataires restent cantonnées dans un cadre très contractuel et vont rarement au-delà des rendez-vous habituels que sont la signature du bail, sa renégociation ou la recherche de responsabilité quand un problème apparaît.

#### Comment engager ces évolutions ?

**M. T. :** Il faut se dire des choses que l'on ne se disait pas avant, en partageant par exemple des données sur les occupations de locaux, les températures de confort, les consommations d'énergie, sur la performance des équipements techniques ...

Cette facilité d'échange procède d'habitudes de travail nouvelles et d'un accompagnement des équipes concernées.

Avec plusieurs autres acteurs de l'immobilier, nous avons lancé un groupe de travail, appelé 1Pacte, piloté par A4MT, afin de promouvoir ce nouveau type de relation entre bailleurs et locataires. L'objectif est d'identifier pour cela des engagements réciproques en matière de performance énergétique et des principes de contreparties économiques, qui pourraient à terme être généralisés dans les baux.

#### Et que dit le droit à ce sujet ?

**Xavier de Lesquen :** La répartition des obligations en matière de performance énergétique des bâtiments entre bailleurs et locataires reste une zone grise de la réglementation résultant du « décret tertiaire ». Globalement, des obligations pèsent sur un bâtiment, charge aux bailleurs et aux preneurs de s'organiser en conséquence pour les atteindre.

La relation est à inventer en dehors de tout cadrage réglementaire. Le gouvernement a juste prévu un contrôle administratif distant : le Préfet peut intervenir, mais dans certains cas et dans des délais assez longs. Le point positif, c'est que les acteurs concernés ont fait émerger de nouvelles pratiques, y compris contractuelles.

“  
**La responsabilité élargie du producteur animée par les éco-organismes devient ainsi un outil de transformation à grande échelle, de la conception des produits à la valorisation industrielle des déchets ou la systématisation de leur réemploi.**  
 ”



**Xavier de Lesquen**

AVOCAT, ASSOCIÉ DU CABINET  
LACOURTE RAQUIN TATAR

**Emilie Capron :** La conception des immeubles a considérablement progressé au plan de la performance énergétique. Mais il faut bien être conscient que c'est l'usage qui est fait de chacun d'eux qui a le plus d'impact d'un point de vue environnemental.

La relation entre bailleurs et locataires est donc déterminante pour faire changer les comportements et, effectivement, la généralisation de pratiques innovantes, via leur intégration dans les baux, est un levier de création de valeur.

#### Quelles sont les attentes de vos clients du secteur immobilier, d'un point de vue juridique, face à ces enjeux et défis de la durabilité ?

**E. C. :** Les objectifs de performance énergétique sont imposés par la réglementation de longue date s'agissant des immeubles neufs. Ils sont aujourd'hui pris en compte dès le début des projets. Et cela fait partie du budget de construction et est intégré dès le départ dans le business plan et le calcul de la rentabilité de l'immeuble.

S'agissant des immeubles existants, de nombreuses réglementations vont devenir obligatoires à échéance très prochaine, y compris pour des immeubles ne faisant pas l'objet de travaux de restructuration. Cela rend leur financement plus complexe, car il s'agit d'investissements à réaliser qui ne pourront pas être immédiatement répercutés dans les loyers, dans un marché qui traverse une période difficile.

Cette situation contraint nos clients à rechercher des solutions techniques peu invasives, susceptibles d'intervenir en sites occupés, de façon à minimiser la période de vacance locative et, donc, l'impact sur la valeur du bien.

A l'heure actuelle, nous sommes avant tout saisis par nos clients de questionnements autour des modalités de mise en œuvre de certaines obligations, comme celles en matière de verdissement, d'installation de panneaux photovoltaïques ou de bornes de recharge de véhicules électriques.

La complexité procède autant de la rédaction des textes que du fait qu'ils nécessitent souvent d'articuler de nombreuses compétences (techniques, assurancielles, éligibilité aux fonds réglementés, urbanisme, fiscalité). Elle procède aussi, parfois, du manque de cohérence des réglementations entre

elles. Certaines mesures, obligatoires, peuvent en effet produire parfois des effets contraires aux objectifs de décarbonation visés.

Nous intervenons aussi pour aider nos clients à mesurer et traiter les implications de la mise en œuvre de ces réglementations. Par exemple, la question des garanties qui fait l'objet d'une attention particulière dans les restructurations ayant recours au recyclage et au réemploi. Ou encore, la possibilité sur les plans fiscaux et réglementaires, pour le bailleur, de devenir producteur d'électricité avec l'installation de panneaux photovoltaïques.

Cela nous conduit, enfin, à travailler avec eux l'ingénierie contractuelle accompagnant la mise en œuvre de ces réglementations.

#### Des actions en amont auprès de l'administration permettent-elles d'aider à ce que des ajustements des textes soient réalisés pour clarifier et éviter les incohérences ?

**X. de L. :** C'est tout l'objet de la pratique réglementaire qui est la nôtre, qui permet d'agir en amont de l'adoption des nouveaux textes, généralement pour le compte de fédérations professionnelles que nous assistons dans leurs discussions habituelles et très utiles autour de la préparation des textes d'application.

En ce qui concerne la performance énergétique des bâtiments, mais également leur verdissement, les textes réglementaires permettant l'application de la loi ont mis un temps certain à apparaître, et ont été affinés dans le temps. Les objectifs ont été fixés par le législateur dans les années 2010, après le Grenelle de l'environnement. Mais la traduction réglementaire a été laborieuse, du fait de la complexité technique de leur mise en œuvre, mais également de la nouveauté des sujets. Ce n'est finalement que dans ces dernières années que la réglementation a été finalisée et l'on peut espérer qu'elle soit pour l'essentiel stabilisée.

Ces textes introduisent des dispositifs ambitieux, fruit d'une réflexion technique intéressante dont la traduction juridique est complexe et parfois si-



bylline. Tel est le cas, par exemple, de la notion de mutualisation des obligations au niveau d'un groupe pour l'atteinte des objectifs de performance énergétique des bâtiments. Celle-ci doit permettre à un propriétaire de mutualiser les performances de ses bâtiments quand certains atteignent l'objectif fixé de réduction de consommation d'énergie, et pas d'autres. La gestion pratique de cette notion est source d'interrogations.

On peut également citer, s'agissant cette fois des obligations de verdissement des bâtiments nouveaux et existants (on parle aussi de « solarisation » mais le terme ne saisit qu'une partie des obligations) certaines interrogations quant à leurs effets au regard du droit de l'urbanisme. Par exemple, les ombrières qui doivent être mises en place sur le terrain pour satisfaire aux obligations d'ombrage et/ou de production ENR entrent-elles dans le calcul de l'emprise des constructions sur le terrain d'assiette concerné ? La réponse à cette question a évidemment des conséquences sur la constructibilité du terrain et la rentabilité des opérations.

Comme le soulignait Émilie, ces nouvelles réglementations transforment un certain nombre de nos clients en producteurs d'électricité, et nous les accompagnons dans leur entrée dans le monde nouveau du droit de l'énergie.

**M. T. :** Nous avançons à pas mesurés sur le sujet de l'installation des centrales de production d'énergie photovoltaïque car des éclaircissements sont nécessaires. Sur certains sites, les ombrières requises par la réglementation devront bien être construites. Mais pour les sites qui ne sont pas encore visés par la réglementation, nous suivons avec attention les évolutions en cours avant d'engager des actions volontaristes.

Quant aux questions en matière de production et de revente d'énergie, chaque acteur sera libre de décider s'il s'agit là d'une opportunité intéressante pour lui. Pour le moment, sur ce point précis, nous avançons au cas par cas en fonction des discussions avec les locataires et de la stratégie de détention propre à chaque actif.

Après, par-delà toutes ces difficultés bien réelles, il ne faut pas perdre de vue qu'agir en faveur de l'environnement est, dans la plupart des cas, apprécié et valorisé par nos locataires et leurs collaborateurs. Il y a du plaisir à prendre soin de l'environnement, c'est donc un puissant levier d'action. Toutes les obligations réglementaires n'ont pas la chance de s'appuyer sur une telle dynamique.

#### Compte tenu de ces enjeux et défis, pouvez-vous nous donner quelques exemples des leviers que vous actionnez dans la conduite de vos projets ?

**M. T. :** D'abord, la mise en mouvement de l'ensemble du secteur de l'immobilier est une condition importante du succès. Il est difficile d'agir efficacement seul et l'action groupée permet de faire émerger des solutions innovantes et de créer une dynamique. Entre acteurs motivés, nous entretenons cette émulation et n'hésitons pas à expérimenter. Dans l'économie circulaire, nous avons été à l'initiative de Circolab et du Booster du réemploi, permettant, tout au long de la chaîne de valeur, de déverrouiller des pratiques pour passer de l'intention à l'action. Le programme de recherche avancé BIG (Biodiversity Impulsion Group, ndlr), sur l'enjeu de la biodiversité, regroupant des acteurs publics et privés, foncières, promoteurs, bureaux d'études, est une autre réussite.

L'autre levier est l'ancrage du développement durable dans l'entreprise. Dès 2018, Groupama Immobilier s'est fait certifier ISO 14000. C'est une démarche aussi exigeante que structurante qui a facilité la bonne prise en compte de l'enjeu environnemental à chaque étape des processus et qui a permis d'engager l'ensemble des collaborateurs.

Dans le droit fil de cette démarche, c'est le changement d'échelle de nos pratiques durables qui est enclenché. Il nous conduit à passer en revue tous les éléments de nos chaînes de valeur, et à sonder chaque élément qui les constitue, comme la valeur des produits, leurs bénéfices, leur durée d'usage, mais aussi les questions d'assurances et de fiscalité qui leurs sont rattachables.

Le dernier axe permet d'avoir une approche d'anticipation renforcée des contraintes et des performances énergétiques et environnementales au moment de l'acquisition de bâtiments. Nous visons les plus performants ou devons avoir une vision extrêmement précise du chemin à suivre pour amener le bâtiment acquis au niveau de performance que nous voulons.

#### L'offre industrielle est-elle mature face à ces besoins ?

**M. T. :** Elle est encore partielle. On peut trouver auprès de PME une offre de matériaux durables qui couvre la quasi-totalité des besoins actuels. Les solutions ne manquent pas. Elles sont néanmoins encore souvent à l'état expérimental, c'est-à-dire que la réglementation de la construction ne les a pas encore complètement intégrées. Ainsi, le recours à ces produits réclame de nombreuses justifications et vérifications à l'échelle de chaque projet. Enfin, les entreprises qui les mettent sur le marché sont encore fragiles, en termes de quantité de production et de structure financière. C'est donc souvent une importante prise de risque pour les porteurs de projet.

La filière de la terre crue en est un bon exemple : l'intérêt d'y recourir est indubitable, mais sa mise en œuvre est chère, la maîtrise des techniques s'est perdue et pour le code de la construction et les assurances c'est une pratique hors cadre. Tant qu'un industriel de premier plan, avec d'importantes ambitions, n'aura pas pris ce type de sujet en main pour fournir des produits prêts à l'emploi, il sera difficile d'avancer. Or, c'est une condition essentielle pour démocratiser ces matériaux et réduire de manière importante l'empreinte environnementale du secteur de l'immobilier.

**E.C. :** Exactement. D'ailleurs, certains acteurs importants dans le domaine de la construction, comme le groupe Bouygues, créent des fonds d'investissement dans des entreprises développant des solutions technologiques innovantes pour porter leur croissance. Au-delà des solutions techniques de construction, d'autres filières doivent aussi se structurer notamment sur les outils de

mesure de l'impact environnemental (audit, DPE, organismes de notation et de certification) et de la performance environnementale.

“  
La relation entre bailleurs et locataires est donc déterminante pour faire changer les comportements. La généralisation de pratiques innovantes, via leur intégration dans les baux, est un levier de création de valeur.”



Émilie Capron  
AVOCATE, ASSOCIÉE DU CABINET  
LACOURTE RAQUIN TATAR

**M. T. :** Les offres de supervision et les technologies de suivi de la performance sont foisonnantes. La difficulté est ici de faire face à l'abondance et d'être capable de distinguer quelles solutions vont s'imposer sur le marché. Là encore, l'innovation et l'effervescence du marché sont portées par des petites structures.



### Comment est-il selon vous possible d'inciter les acteurs les plus importants à s'engager dans ces développements industriels ?

**M. T. :** Par la réglementation et les incitations à agir qu'elle génère notamment. En l'espèce, la taxonomie européenne est un levier efficace car les acteurs se retrouvent dans la position de devoir montrer ce qu'ils font, comment ils le font, pour quels résultats obtenus. Ce sont les démarches collectives dont nous avons parlé plus tôt qui prennent tout leur sens sur ce sujet. Groupama Immobilier, à son modeste niveau, s'y investit pour que cette offre de quantité puisse advenir et que l'ensemble de la chaîne de valeur évolue.

**X. de L. :** D'un point de vue réglementaire, il est intéressant de relever l'existence de dispositifs législatifs et réglementaires qui accompagnent les transitions à grande échelle. Tel est par exemple le cas du concept de responsabilité élargie du producteur (REP) pour la gestion des déchets, et notamment ceux du bâtiment. La REP a un effet systémique, sous le pilotage des éco-organismes créés pour les différentes filières de déchets. La loi fixe des obligations ambitieuses (de réduction des déchets et de gestion, en particulier de réemploi ou recyclage) et définit le cadre permettant de les atteindre, en donnant un rôle central aux éco-organismes et aux acteurs de la filière. La REP animée par les éco-organismes devient ainsi un outil de transformation à grande échelle, de la conception des produits à la valorisation industrielle des déchets ou la systématisation de leur réemploi.

**M. T. :** N'oublions pas non plus que jusqu'à présent nous sommes dans des systèmes reposant sur des obligations de moyens. Je pense que nous allons basculer de plus en plus sur des obligations de résultat. La prise en compte de ce changement par les industriels devra être notable afin d'atteindre ces valeurs cibles et de piloter les actions pour maintenir les performances.

**E. C. :** Par nos clients qui sont amenés à rechercher des capitaux auprès d'investisseurs extra-européens, nous voyons que la préoccupation environ-



Tour The Link à Paris La Défense, sera dotée de la plus haute certification environnementale (HQE Exceptionnel). Les travaux sont réalisés dans le respect de la Charte de l'Economie Circulaire dans le secteur de l'Immobilier et de la Construction, signée par Groupama Immobilier et VINCI Construction France.

nementale n'est pas du tout la même à l'étranger. Il s'agit d'une exigence très européenne, difficile à valoriser aux yeux des investisseurs étrangers, dont on pourrait redouter que cela conduise à un certain désintérêt pour les investissements étrangers sur les biens immobiliers en Europe.

Cependant, la contrepartie de cet inconvénient est que les opérateurs européens sont conduits à structurer des filières et un écosystème d'industries innovantes et solides en matière de performance énergétique et de décarbonation qui pourraient par la suite acquérir un leadership lorsque les acteurs internationaux découvriront qu'ils seront eux aussi bien obligés de faire face aux conséquences des changements climatiques. Cela suppose, dès aujourd'hui, de se structurer et d'y investir.



Transformation de l'ancien siège de Sega, à proximité de l'autoroute A4/M4 à Brentford (RU).

DR

# Investir dans la durabilité immobilière

*Les innovations qui rendront l'immobilier durable posent la question des investissements à réaliser pour mener cette transition vers le bas carbone. Tous les acteurs seront confrontés dans les années à venir à une élévation du niveau d'exigence, poussé par la qualité croissante des mesures et données. Regards croisés entre investisseurs et avocats, avec Marie Sardari, managing director, directrice de la gestion des actifs immobiliers et Emmanuel Laillier, directeur de l'activité de private equity de Tikehau Capital, et Emilie Capron et Renaud Rossa, avocats, associés du cabinet Lacourte Raquin Tatar.*

## Quelle est la place occupée par l'immobilier dans la stratégie et les choix d'investissement de Tikehau Capital ?

Marie Sardari : C'est une activité clé, qui représente 13,2 milliards d'euros sous gestion sur un total de 47,1 milliards gérés par Tikehau Capital (au 30 septembre 2024). Le tout premier investissement<sup>1</sup> du groupe fut d'ailleurs dans l'immobilier, avec l'acquisition du marché Paul Bert Serpette, le plus grand marché d'antiquités au monde, au cœur des Puces de Paris Saint-Ouen, avant que le groupe ne se diversifie.

Cette activité repose sur les investissements et la gestion d'actifs immobiliers de Tikehau Capital ainsi que ceux de ses filiales Sofidy, IREIT Global (une foncière cotée à Singapour) et Tikehau Star Infra, active dans les infrastructures en Amérique du Nord. A cela s'ajoute une activité de dette immobilière en Europe portée par une plateforme dédiée créée en partenariat avec Altarea, ainsi qu'Homunity, spécialisée dans le crowdfunding immobilier.

L'immobilier occupe ainsi une place centrale dans la stratégie de Tikehau Capital. Notre approche de ce marché est enrichie par une collaboration étroite et transversale avec nos autres métiers de la dette privée et du capital-investissement notamment, ce qui nous permet de bien connaître les acteurs et d'adopter une vision globale.

Il y a dix ans, notre stratégie reposait avant tout sur des opérations de « sell and lease back » permettant une approche partenariale avec le vendeur, qui devenait notre locataire. Cela nous offrait l'opportunité de travailler sur l'ensemble de son portefeuille. Depuis 2016, nous avons engagé des projets de redéveloppement et de changement d'usage, d'abord avec le fonds TREO 2018<sup>2</sup>, puis avec son successeur, répondant à une stratégie à impact au sens de la réglementation européenne SFDR. Ce dernier s'articule autour de trois piliers : le bas car-

bone, la biodiversité, et la dimension sociale avec une attention particulière à l'intégration de nos immeubles dans leur environnement social immédiat.

“  
L'immobilier est en pleine révolution. Prendre conscience de cette transformation permet d'apprécier l'ampleur des changements en cours et d'anticiper ce qu'il faut entreprendre.  
”



Marie Sardari  
MANAGING DIRECTOR  
TIKEHAU CAPITAL

Cela nous conduit à des investissements très variés. Par exemple<sup>3</sup>, dans l'hôtel California, rue de Berri dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, nous avons entrepris un travail en profondeur pour améliorer sa durabilité, en soignant le choix des matériaux et des équipements. A Gennevilliers, nous transformons un immeuble de bureaux en un bâtiment d'activités en étages, afin de minimiser l'artifi-

<sup>1</sup> Investissement pour compte propre réalisé en 2004. Cet actif a été cédé depuis.

<sup>2</sup> Fonds fermé à la souscription et à la commercialisation.

<sup>3</sup> Il s'agit d'exemples à date, qui ne représentent pas l'exhaustivité du portefeuille immobilier de Tikehau Capital.



Restructuration de l'ancien siège du groupe Up (ex-Chèque déjeuner) à Gennevilliers.

cialisation des sols et de mieux intégrer le bâtiment dans son environnement. Enfin, à Charenton-Bercy, nous participons avec Bouygues Immobilier à un projet de redéveloppement de tout un quartier de 241 000 mètres carrés comprenant près d'un hectare d'espaces verts. Ce programme mixte intègre logements, commerces et bureaux, et une tour zéro carbone. Là encore, il s'agit d'augmenter la durabilité, d'avoir recours à du réemploi et de limiter l'artificialisation, tout en préservant les références de l'architecture haussmannienne.

**Pour les acteurs que vous êtes, comment percevez-vous les enjeux en matière de durabilité qui pèsent sur les acteurs de ce secteur ?**

**M. S. :** Chez Tikehau Capital, c'est une évolution naturelle et incontournable. Les enjeux environnementaux sont si pressants qu'ils devraient être notre priorité à tous. L'immobilier, responsable d'environ 40 % des émissions de carbone, exige un fort engagement et une importante mobilisation. Depuis près de 10 ans, notre Groupe agit en faveur de ces objectifs. Je constate un changement

radical dans les pratiques des constructeurs, investisseurs, banques et énergéticiens ce qui entraîne une transformation du secteur tout entier.

**De quelle manière cet enjeu vous impacte-t-il en tant qu'investisseur ?**

**M. S. :** L'immobilier est en pleine révolution. Prendre conscience de cette transformation permet d'apprécier l'ampleur des changements en cours et d'anticiper ce qu'il faut entreprendre. Il y a 15 ans, le marché se structurait autour de typologies cloisonnées : logistique, commerces, logements, bureaux, considérés comme des actifs nobles. Ces catégories, qui reflétaient notre mode de vie, ont été bouleversées, en partie à cause de la pandémie de Covid-19, mais aussi par des évolutions profondes comme le commerce en ligne et la digitalisation.

Ainsi, les immeubles de bureaux construits en périphérie dans les années 1980 sont devenus un vrai enjeu de durabilité, tout comme d'autres espaces générateurs de carbone. Il faut bien comprendre qu'aussi durable et vert qu'il soit, tout bâtiment

nouvellement construit alourdit la charge carbone. Au contraire, le redéveloppement d'actifs existants pour de nouveaux usages peut être une opportunité d'investissement aux objectifs de durabilité. Par exemple, nous transformons des bureaux en espaces mixtes ou résidentiels et des bâtiments vacants en hôtels.

**Comment les critères de durabilité sont-ils intégrés dans vos choix d'investissement et la gestion de vos actifs ?**

**M. S. :** Avec notre stratégie d'immobilier à impact, nous appliquons une grille de sélection stricte, ciblant les actifs sur lesquels nous pourrions avoir un impact mesurable. Nous adoptons une approche similaire pour nos autres stratégies.

**Pour les avocats que vous êtes, quelles sont les réglementations en matière de durabilité qui pèsent le plus dans vos échanges avec vos clients investisseurs dans le secteur immobilier ?**

**Émilie Capron :** Dans l'actualité immédiate de nos clients, c'est la mise en œuvre de tout l'arsenal réglementaire qui va imposer, dans les deux ans qui viennent, d'installer dans les immeubles déjà existants des équipements destinés à leur verdissement comme des panneaux photovoltaïques ou des bornes de recharges pour véhicules électriques par exemple. Il y a aussi des questions sur la mise en œuvre du réemploi de matériaux dans les travaux de construction.

Par ailleurs, nos clients se préparent à un renforcement des exigences des textes sur les réglementations qu'ils ont déjà largement mises en œuvre comme le décret tertiaire, qui impose le suivi de la performance des bâtiments. En effet, celui reposait jusqu'à présent sur des performances relatives. A terme, nous allons basculer sur des valeurs absolues. De manière plus générale, le législateur a eu recours pour le moment à une logique d'incitations afin de pousser les acteurs à agir dans la bonne direction. Il pourrait décider à l'avenir de recourir davantage à des obligations de résultat assorties de sanctions. Certains acteurs commencent à anticiper ces évo-

“  
Le législateur a eu recours pour le moment à une logique d'incitations (...). Il pourrait décider à l'avenir de recourir davantage à des obligations de résultat assorties de sanctions. Certains acteurs commencent à anticiper ces évolutions  
”



**Émilie Capron**  
AVOCATE, ASSOCIÉE DU CABINET  
LACOURTE RAQUIN TATAR

lutions du cadre qui, bien qu'assorti à ce jour de peu de sanctions, fonctionne finalement comme un étai excluant progressivement du marché les immeubles qui ne respectent pas ces critères.

**Renaud Rossa :** Les réglementations dont nous parlons dans le secteur immobilier découlent, ou du moins s'inscrivent, dans la même veine que d'autres cadres, plus généraux, comme la directive sur le reporting de durabilité (CSRD) ou le règlement sur la finance durable (SFDR) par exemple. Le droit français est plutôt à la pointe ou même en avance sur ces thématiques. Le dernier sujet en date est la directive européenne sur le devoir de vigilance, qui est



en fait une reprise développée de la législation française. On voit ce mécanisme à l'œuvre et générer des adaptations dans chaque secteur.

**M. S. :** Je remarque que, dans nos échanges avec des homologues internationaux, les ambitions françaises en matière de durabilité sont perçues comme particulièrement élevées, notamment par rapport aux standards nord-américains. Le marché commence cependant à reconnaître la « valeur verte », même si les obligations réglementaires varient encore beaucoup d'un pays à l'autre.

#### Quelle considération les investisseurs qui sont vos clients ont-ils pour les obligations de durabilité pesant sur l'immobilier ? Quelle influence cela a-t-il sur leurs choix ?

**M. S. :** Les investisseurs deviennent de plus en plus pointus sur ces enjeux, étant eux-mêmes soumis à des exigences croissantes en matière de durabilité. Le niveau de détail des informations qu'ils demandent sur leurs investissements a considérablement augmenté. Selon leur localisation, des différences existent néanmoins. Les investisseurs asiatiques par exemple, se montrent aujourd'hui bien plus attentifs à ces critères, tandis que les investisseurs américains y prêtent un peu moins d'attention. Il me semble qu'il s'agit d'un mouvement inéluctable et global, influencé par des considérations, politiques notamment, auxquelles nous devons être attentifs.

#### Comment les investissements dans l'immobilier durable se comparent-ils en termes de retour sur investissement par rapport aux investissements traditionnels ?

**M. S. :** Si le règlement SFDR adoptait jusqu'il y a peu de temps une vision statique d'un fonds à impact, nous passons aujourd'hui à une approche plus dynamique, permettant de suivre l'évolution et les progrès dans le temps. Cela permet de valoriser le travail des gestionnaires qui contribuent à transformer des actifs encore peu durables. Rapporté à l'immobilier, cela valorise les stratégies qui ne reposent pas uniquement sur la construction neuve.

**Emmanuel Laillier :** De manière générale, et pour les bureaux en particulier, les taux d'occupation et les loyers devraient être meilleurs pour les biens durables. Les entreprises ayant des objectifs de responsabilité environnementale, leurs décisions immobilières deviennent un levier de progrès. Par conséquent, les actifs peu durables perdent de l'attrait pour les investisseurs car ils deviennent moins rentables. Les investisseurs sont désormais convaincus que la durabilité est un facteur de rendement et qu'il est important que leurs capitaux soient orientés vers des actifs utiles à la transition environnementale.

“  
**Pour réduire de moitié les émissions de CO2 d'ici 2030, les technologies actuelles suffisent. Au-delà, les technologies de rupture seront nécessaires pour atteindre les objectifs de 2050.**  
 ”



**Emmanuel Laillier**

DIRECTEUR DE L'ACTIVITÉ  
 DE PRIVATE EQUITY,  
 TIKEHAU CAPITAL

**M. S. :** Enfin, pour les financements de leurs opérations, les investisseurs sont également sensibles aux pratiques des banques qui tiennent compte, elles aussi, des performances énergétiques des

biens compte tenu de leurs propres exigences en matière de durabilité. Ces contraintes contribuent à la création de cette valeur verte aux côtés de la rentabilité financière.

#### Ces obligations de durabilité font naître des besoins qui appellent des produits et services disponibles à une échelle suffisante, ce qui implique la mise en place de filières. Y voyez-vous des opportunités d'investissement ?

**E. L. :** L'activité private equity de Tikehau Capital gère 7 milliards d'euros d'actifs (au 30 septembre 2024), avec la décarbonation comme stratégie centrale. Nous avons levé un premier fonds entre 2018 et 2019, dédié à cette thématique, avec un objectif d'un milliard d'euros qui a finalement atteint 1,4 milliard<sup>4</sup>, avec des co-investisseurs. Ce succès nous a permis d'investir dans 14 sociétés, à travers l'Europe. Je pense que nous figurons parmi les investisseurs les plus importants en private equity en Europe sur cet axe. Nous lançons désormais un deuxième fonds sur cette thématique, pour lequel nous avons un objectif de 2,5 milliards d'euros, car l'intérêt des investisseurs pour ce sujet est croissant.

Les domaines dans lesquels nous investissons sont vastes avec l'efficacité énergétique, pour décarboner, consommer moins d'énergie, ou émettre moins de CO2 ; puis l'électrification des usages, dans le transport, avec aussi la production et la distribution d'énergie. Dans l'immobilier, la rénovation du bâtiment est une source de besoins, allant de la déconstruction à l'optimisation énergétique de ses systèmes de chauffage et de climatisation, en passant par ceux du pilotage de toutes les consommations. Cela donne un souffle aux métiers concernés, qui pourraient connaître une croissance de l'ordre de 5 à 10 % dans les prochaines années.

#### Quelles sont vos cibles spécifiques ?

**E. L. :** Ce contexte est favorable au *private equity*,

non seulement pour accompagner les acteurs existants, mais aussi pour accélérer leur développement en injectant des capitaux et les épauler afin qu'ils aient accès à plus de clients. L'objectif est d'avoir ainsi des entreprises offrant des produits plus durables. Des parts de marché sont à prendre par rapport à des acteurs qui ne sont pas adaptés à cette demande forte.

Nous investissons spécifiquement dans des sociétés « mid-cap », soit des PME et des ETI, qui cherchent à capter cette demande spécifique. C'est le cas par exemple<sup>5</sup> dans la région nantaise avec Ceti, entreprise d'huisseries, et avec Egis, un groupe international de conseil, d'ingénierie de la construction et d'exploitation, ainsi que dans des entreprises spécialisées dans la rénovation immobilière.

Chaque besoin lié à la décarbonation de notre société génère des opportunités. Le développement des infrastructures cyclables en est un bon exemple : pour avoir des villes moins encombrées de voitures, il faut davantage de pistes cyclables et de mobilier urbain adapté. Nous avons donc investi dans le leader européen des infrastructures pour vélos.

#### Pensez-vous que la mise à l'échelle des solutions les plus innovantes reste néanmoins un défi pour l'industrie des fournisseurs de matériaux et de solutions ?

**E. L. :** Pour réduire de moitié les émissions de CO2 d'ici 2030, les technologies actuelles suffisent. Au-delà, les technologies de rupture seront nécessaires pour atteindre les objectifs de 2050.

Actuellement, des start-ups explorent des solutions innovantes comme le béton décarboné. Elles sont soutenues principalement par des fonds de capital-risque et pourront bénéficier de nos investissements une fois que leurs produits auront atteint la maturité nécessaire et seront adaptés au marché. Bien que celui-ci ne soit pas encore tout à fait prêt, il évolue progressivement dans cette direction.

<sup>4</sup> Closing réalisé en 2021

<sup>5</sup> Il s'agit d'exemples à date, qui ne représentent pas l'exhaustivité du portefeuille de Tikehau Capital.



### Le cadre juridique peut-il encourager la création de filières innovantes et durables dans le secteur immobilier ?

**R. R. :** En obligeant les acteurs à agir, la réglementation joue déjà ce rôle. Elle exige en effet l'emploi d'énormément de nouveautés, qui appellent elles-mêmes de nouveaux acteurs. De plus, les obligations de reporting de durabilité pesant sur les plus grandes entreprises mettent sous tension non seulement leurs propres activités, mais également celles de tous leurs partenaires et fournisseurs au sein de leur chaîne de valeur. Par capillarité, cela exerce ainsi un effet de traction sur tout le secteur et les activités qui leur sont liés.

Il est également intéressant de noter que ces reportings doivent faire l'objet de contrôles externes (pas uniquement internes), par des commissaires aux comptes par exemple. Pour le moment, le degré exigé de fiabilité des informations présentées est simplement modéré. Mais ce degré d'exigence va augmenter pour atteindre un niveau d'assurance raisonnable. Parallèlement à cela, les entreprises seront bien mieux conseillées sur les moyens de construire leur trajectoire carbone et donc sur les moyens à utiliser pour tenir cette trajectoire et atteindre les objectifs qu'elles sont obligées de se donner dans ce but. Il faudra donc des entreprises capables de collecter et de traiter les données correspondantes, ce qui va là aussi créer de nouvelles activités.

Enfin, derrière les réglementations, il y a les acteurs dont l'action contentieuse va se développer en prenant appui sur les textes. Ils contribueront à accroître ou du moins à maintenir une pression sur les acteurs. La Cour d'appel de Paris a ainsi déjà créé une chambre spécialisée en prévision d'un accroissement des contentieux ESG. Ces acteurs pourront aussi bien être des organisations non gouvernementales, que des groupements d'investisseurs. Il faudra aussi compter sur d'autres parties prenantes et notamment les concurrents qui pourront agir sur le fondement de la concurrence déloyale ou pour information mensongère.

“  
En obligeant les acteurs à agir, la réglementation encourage la création de filières innovantes et durables dans le secteur immobilier. Elle exige en effet l'emploi d'énormément de nouveautés, qui appellent elles-mêmes de nouveaux acteurs.  
”



**Renaud Rossa**

AVOCAT, ASSOCIÉ DU CABINET  
LACOURTE RAQUIN TATAR

Et un texte comme la directive en matière de devoir de vigilance donne des outils à ces acteurs, leur permettant de délivrer des injonctions de faire, avec des recours pour obliger des sociétés à se conformer à la réglementation liée à la durabilité de leurs activités.

### Quelle est votre vision de l'impact à long terme de la durabilité sur le secteur immobilier et de la construction ?

**M. S. :** Ingénieure de formation, je suis optimiste car je constate tous les progrès réalisés dans ce domaine et en France, particulièrement, nous avons une longueur d'avance dans la recherche sur



L'hotel California, rue de Berri (Paris) fait l'objet d'une restructuration pour améliorer de manière significative sa durabilité.

des sujets décisifs, comme le développement du réemploi de pièces de construction et de nouveaux moyens de construire et de rénover.

Aujourd'hui, nous avons une capacité d'information instantanée sur les innovations partout dans le monde. Les techniques de construction évoluent et peuvent être adaptées à de nouveaux contextes,

permettant de relever ces défis de durabilité et de s'adapter aussi aux changements climatiques. Enfin, tout cela concerne directement l'industrialisation de proximité, comme on le voit avec la production de batteries pour les véhicules. Les pouvoirs publics et les industriels ont cette question à cœur, ce qui est un levier de progrès essentiel.

# Décarbonation du bâtiment : l'enjeu d'une nouvelle filière industrielle et de son accompagnement par les pouvoirs publics.

*Développer une filière industrielle performante de décarbonation des bâtiments est une opportunité stratégique pour la France. L'enjeu est en effet d'atteindre les objectifs de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> fixés pour 2030 puis la neutralité carbone en 2050. Pour cela, encore faut-il réussir le passage de technologies expérimentales à leur exploitation à grande échelle.*



**Émilie Capron, Anne-Laure Gauthier**

ASSOCIÉES,

**Louise-Victoire David**

COLLABORATRICE,

**Quentin Bachelot**

STAGIAIRE, LACOURTE RAQUIN TATAR

Pour atteindre les objectifs de transition énergétique que la France s'est fixés, les pouvoirs publics ont pris de nombreuses mesures favorables à la réduction de l'empreinte carbone du secteur du bâtiment. Ces mesures devraient accroître la demande en matériaux et techniques nouvelles et favoriser le développement d'une industrie verte tournée vers le secteur de la construction.

## Renforcer les exigences environnementales du secteur du bâtiment

Le Code de la commande publique a ainsi été modifié pour inviter les acheteurs publics à mieux prendre en compte les conséquences environnementales de leurs contrats : par l'adoption d'un SPASER<sup>1</sup> ; par l'exclusion des entreprises qui ne satisfont pas à certaines obligations environnementales ; mais aussi par la possibilité de prendre en compte l'aspect écologique dans leur sélection de la meilleure offre.

Les normes de construction ont été durcies : par le décret tertiaire

“

**De nombreuses mesures favorables à la réduction de l'empreinte carbone du secteur du bâtiment devraient favoriser le développement d'une industrie verte.**

”

en 2019 imposant aux propriétaires de bâtiments à usage tertiaire d'engager des actions pour réduire les consommations d'énergie de leurs immeubles afin d'atteindre des objectifs fixés par la loi ; par l'entrée en vigueur de la RE2020 en 2022 pour favoriser l'efficacité thermique des bâtiments neufs, ou encore par la REP<sup>2</sup> bâtiment en 2023 pour améliorer le réemploi de matériaux de chantier.

Des mesures sont imposées aux propriétaires qui procèdent à des travaux sur leurs immeubles :

→ amélioration de la performance énergétique des bâtiments d'une SHON supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> lorsque sont engagés des travaux de rénovation portant soit sur son enveloppe et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe, et dont le coût total prévisionnel est supérieur à 25% de la valeur du bâtiment<sup>3</sup> ;

→ travaux d'isolation thermique dans certains bâtiments<sup>4</sup> dès lors que des travaux importants de ravalement ou de réfection de toiture sont réalisés<sup>5</sup> ;

→ amélioration des caractéristiques des équipements

de l'immeuble (chauffage, climatisation, éclairage, ventilation) à l'occasion de leur mise en place ou de leur remplacement<sup>6</sup>.

Les propriétaires d'immeubles à usage d'habitation doivent faire déterminer leur niveau de performance énergétique selon la méthode du diagnostic de performance énergétique (DPE)<sup>7</sup> et sont sanctionnés, si le DPE présente une faible performance énergétique au regard des exigences légales<sup>8</sup>, par l'interdiction de louer le logement à certaines échéances.

Certaines mesures visent ensuite à favoriser la demande de nouveaux équipements relatifs à la production d'énergies renouvelables et aux nouvelles mobilités durables :

→ l'obligation pour les constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal ou administratif, de bureaux ou d'entrepôt créant plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et leur extension ou rénovation lourde, lorsqu'elles ont une emprise au sol de plus de 500 m<sup>2</sup>, d'intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables, ou un système de végétalisation particulier ou tout autre dispositif aboutissant au même résultat<sup>9</sup> ;

→ l'obligation pour les aires de stationnement associées aux bâtiments précités d'intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à leur ombrage sur au moins la moitié de leur surface ;

→ l'obligation pour les propriétaires de parkings d'une superficie de plus de 1.500 m<sup>2</sup> de les équiper d'ombrières photovoltaïques intégrant un procédé de pro-

<sup>1</sup> Schéma de promotion des achats publics socialement et écologiquement responsables

<sup>2</sup> Responsabilité élargie du producteur

<sup>3</sup> CCH, art. R.173-2

<sup>4</sup> Bâtiments et parties de bâtiments existants, d'une surface de plancher supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>, dont la date d'achèvement de la construction est postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1948 (art. 1<sup>er</sup> et 2, arrêté du 13 juin 2008)

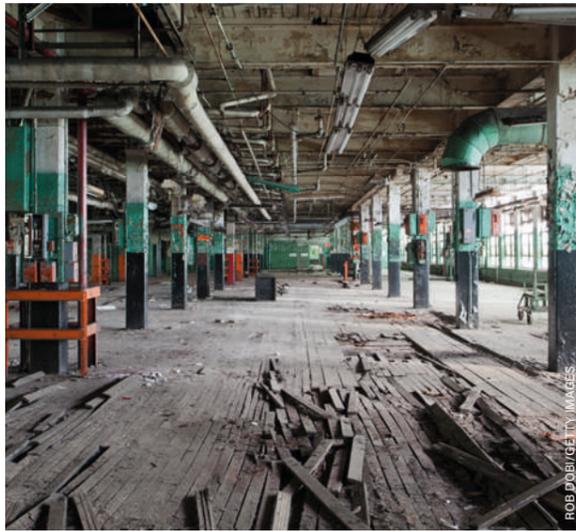
<sup>5</sup> CCH, art. L.173-1, al. 1<sup>er</sup>

<sup>6</sup> CCH, art. L.174-3, L.175-2 et R.173-3

<sup>7</sup> CCH, art. L.173-2

<sup>8</sup> Article 3 bis du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié par le décret n°2023-796 du 18 août 2023.

<sup>9</sup> CCH, art. L.171-4



La construction de sites industriels est un enjeu pour la France. Simplifier les implantations consiste notamment à faciliter le réemploi de friches industrielles.

duction d'énergies renouvelables<sup>10</sup> ;

→ l'obligation pour les propriétaires de certains immeubles de pré-équiper et/ou équiper certains emplacements de stationnement d'équipements dédiés à la recharge de véhicules électriques et/ou hybrides<sup>11</sup>.

Ces mesures s'inscrivent dans le cadre plus général des obligations d'information sur leur impact environnemental mises à la charge des grandes entreprises et fonds d'investissement par la directive sur le reporting de durabilité (CSRD) ou le règlement sur la finance durable (SFDR). Ces mesures s'imposent notamment aux grands opérateurs dans le domaine de l'immobilier. Ces derniers les répercutent à leurs fournisseurs et partenaires, ce qui a un effet d'entraînement sur toute la filière immobilière.

### Simplifier l'implantation de sites industriels

Le contexte réglementaire français pose un réel défi à la construction de sites industriels. Il exige des mesures pour simplifier la mobilisation du foncier et l'obtention des différentes autorisations administratives nécessaires.

En premier lieu, dans la mesure où la France vise une réduction de l'artificialisation des sols en limitant les secteurs constructibles dans les documents d'urbanisme, l'adaptation de ces documents est un enjeu majeur de la création de sites industriels. Ainsi, la loi industrie verte<sup>12</sup> impose aux SRADDET<sup>13</sup> de les prendre en compte pour harmoniser la planification industrielle au niveau régional. Elle dicte également aux pouvoirs publics d'identifier, dans les SCOT<sup>14</sup> et les PLU<sup>15</sup>, des friches qui seront favorisées pour l'implantation de nouveaux projets industriels. Devront également être repérés les espaces favorables à la création de Sites Naturels de Compensation, de Restauration et de Renaturation (SNCR). Ces sites renaturés permettront à des porteurs de projet de générer et d'échanger des quotas carbone tout en luttant contre l'artificialisation des sols.

Dans cette logique d'identification de terrains favorables à l'industrie, le gouvernement a initié le dispositif des « sites clés en main »<sup>16</sup>, qui vise à sélectionner des sites au regard de leur potentiel industriel et à accompagner les porteurs de projets pour assurer le bon déroulement des procédures d'études, de financement, et d'autorisations administratives.

### Faciliter le réemploi des friches industrielles

Tel est l'objectif du décret du 6 juillet 2024<sup>17</sup> qui simplifie la cessation d'activité des ICPE<sup>18</sup>, obligeant les exploitants à réhabiliter les sites pollués en concertation avec la préfecture. Celle-ci peut permettre le maintien de pollutions résiduelles, mais également forcer la cessation d'installations inexploitées depuis plus de trois ans et procéder à

“

## Simplifier l'implantation de sites industriels est un levier pour une réindustrialisation verte.

”

des expropriations pour favoriser l'implantation de sites industriels. Enfin, la procédure de tiers demandeur est révisée pour permettre un partage de la charge de dépollution entre le vendeur et l'acquéreur d'une friche<sup>19</sup>.

Les récentes évolutions du droit permettent également la modification des documents d'urbanisme pour les mettre en compatibilité avec des projets industriels. Cette procédure est désormais ouverte pour les installations nécessaires à la production durable dans les secteurs des technologies vertes (géothermies, batteries, panneaux photovoltaïques...) <sup>20</sup>. Mais aussi par la reconnaissance à certaines opérations d'un nouveau statut de projet d'intérêt national majeur<sup>21</sup>.

En deuxième lieu, l'adaptation de la réglementation à la réindustrialisation nécessite d'accélérer l'instruction des autorisations environnementales. Cette accélération est notamment permise par le déroulement en parallèle de la phase de consultation du public et celle d'examen du projet par les services instructeurs ainsi que par l'évolution des enquêtes publiques<sup>22</sup>. Ces nouveautés permettront de réduire de plusieurs mois l'instruction des autorisations. Par ailleurs, pour éviter que des projets ne soient ralentis par des recours injustifiés le juge administratif pourra désormais prononcer des condamnations pour recours abusif<sup>23</sup>.

Enfin, l'obtention d'une dérogation espèce protégée sera plus aisée à l'avenir pour les projets qui auront reçu le statut de projet d'intérêt national majeur. Ces projets pour-

ront en effet bénéficier d'une reconnaissance anticipée de la raison impérative d'intérêt public majeur (RIIPM) qui est une des conditions d'obtention de cette dérogation<sup>24</sup>.

L'évolution réglementaire favorisant une réindustrialisation verte ne fait cependant que commencer. L'Union européenne a en effet présenté le 29 janvier 2025 sa « Boussole de la compétitivité »<sup>25</sup>. Le plan de l'Union repose sur un effort de simplification portant sur la finance, la taxonomie et la délivrance d'autorisations ainsi que sur un soutien aux entreprises via des préférences dans les marchés publics, des règles simplifiées pour les aides d'État, des garanties pour les investisseurs et l'accès à une énergie abordable.

### Résumé

- Les politiques publiques visant à atteindre la neutralité carbone favorisent l'émergence d'une industrie verte tournée vers le secteur du bâtiment.
- Les modifications des règles de la commande publique et des normes de construction renforcent les exigences de performance énergétique pour les bâtiments neufs comme existant et ont pour conséquence d'augmenter la demande de technologies décarbonées.
- En parallèle, le Gouvernement cherche à faciliter l'implantation de nouveaux sites industriels, notamment par le recyclage de friches industrielles, la simplification des démarches administratives et la mise en place des financements nécessaires aux projets.

<sup>10</sup> Article 40 de la loi n° 2023-175 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables<sup>10</sup> CCH, art. L.113-11 à L.113-17, L.181-11 à L.181-14, L.183-4 et R.113-6 à R.113-10 et art. L. 113-16

<sup>11</sup>CCH, art. L.113-11 à L.113-17, L.181-11 à L.181-14, L.183-4 et R.113-6 à R.113-10 et art. L. 113-16

<sup>12</sup> Loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023

<sup>13</sup> Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

<sup>14</sup> Schéma de cohérence territoriale

<sup>15</sup> Plan local d'urbanisme

<sup>16</sup> Communiqué de Presse, 17 avril 2024, Christophe Béchu, Dominique Faure et Roland Lescure dévoilent la liste des 55 premiers sites clés en main France 2030, N°1776

<sup>17</sup> Décret n° 2024-742 du 6 juillet 2024

<sup>18</sup> Installation classée pour la protection de l'environnement

<sup>19</sup> C.env L.512-21

<sup>20</sup> C.urb art R.300-14

<sup>21</sup> C.urb art L.300-6-2

<sup>22</sup> C.env art L.181-10-1

<sup>23</sup> C.env art L. 181-17

<sup>24</sup> C.env art R.411-6-2

<sup>25</sup> Communication de la Commission Européenne, 29 janvier 2025, A Competitiveness Compass for the EU, COM/2025/30 final

Business & Partners - Une publication Les Echos Publishing / Lacourte Raquin Tatar - Mars 2025

**LesEchos**  

---

**PUBLISHING**

**LACOURTE RAQUIN TATAR**