Voir la version en ligne

etyo — juillet 2025

GREENSCOPE #50

Chaque mois, les équipes Etyo Green Insight décryptent l'actualité de l'Immobilier Décarboné, de la Finance Responsable et plus généralement du Développement Durable sous forme de bonnes pratiques, veille réglementaire, découverte des innovations et des actualités.

50e édition du Greenscope !

Dans cette édition : adaptation des bâtiments face aux fortes chaleurs, nouvelles obligations pour les parkings, simplification de la taxonomie européenne, retrofit des ventilo-convecteurs, évolution des tarifs photovoltaïques et notre présence au SIBCA 2025 en tant que sponsor du Sommet des Utilisateurs.

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Bâtiment et chaleur extrême : l'heure de la résilience climatique

La vague de chaleur exceptionnelle qui a touché la France métropolitaine début juillet, avec des températures dépassant les 38°C en plein centre-ville parisien, rappelle l'urgence d'adapter nos bâtiments face à des épisodes climatiques extrêmes de plus en plus fréquents. Au-delà de l'inconfort ressenti, ces phénomènes **soulèvent de véritables enjeux en matière de santé, de performance énergétique et de pérennité des actifs immobiliers**.

Comment adapter le bâtiment aux fortes chaleurs ?
Face à la multiplication des vagues de chaleur, il est essentiel d'intégrer dès aujourd'hui des solutions concrètes : protection solaire des façades, dispositifs passifs tels que la végétalisation, matériaux à forte inertie, ventilation naturelle... Ces leviers, combinés à une approche globale de résilience climatique, permettent d'améliorer durablement le confort d'été des occupants tout en maîtrisant les consommations énergétiques.

Etyo vous guide pour faire évaluer votre patrimoine durablement
Nous intervenons à vos côtés pour réaliser des audits de résilience climatique et définir des stratégies d'adaptation adaptées à vos actifs ou à l'échelle de votre portefeuille immobilier. **Objectif** : **anticiper les risques, prioriser les**

actions et valoriser vos projets à l'aune des enjeux environnementaux et réglementaires à venir.

Besoin d'approfondir le sujet ?
Nos experts décryptent les leviers d'adaptation face aux fortes chaleurs dans une série d'articles à (re)découvrir sur notre blog :

👉 Agir face à l'urgence climatique
👉 PNACC-3 : La France face au défi d'un futur à +4 °C
👉 Réinventer la gestion énergétique pour des bâtiments durables

VEILLE RÉGLEMENTAIRE

Parkings existants et obligations réglementaires : la suite

Dans notre précédente édition, nous vous informions de l'amendement adopté par l'Assemblée nationale, élargissant l'obligation d'ombrage des parkings existants à travers deux options : **des ombrières photovoltaïques** ou **une végétalisation via des arbres à large canopée.**
Lors de la Commission mixte paritaire du 3 juillet, députés et sénateurs ont finalement tranché :

L'obligation d'ombrage des parkings existants portera **exclusivement sur l'installation d'ombrières photovoltaïques,** écartant ainsi toute possibilité de recourir à un mix ou à la seule végétalisation pour atteindre les 50 % de surface couverte requis.

Taxonomie européenne simplifiée : quel impact pour la transition écologique ?

Le 4 juillet 2025, la Commission européenne a adopté un ensemble de mesures visant à simplifier l'application de la taxonomie de l'UE, afin de réduire la charge administrative des entreprises concernées.

Concrètement, **les entreprises pourront désormais exclure certaines activités peu significatives (moins de 10 % du chiffre d'affaires, CapEx ou OpEx) de leur évaluation.** Les exigences liées au principe "Do No Significant Harm" (DNSH) sont également assouplies, notamment en matière de pollution chimique. Côté reporting, **les modèles sont allégés et les acteurs financiers disposeront d'un délai jusqu'en 2027 pour publier certains indicateurs.**

Ces mesures **devraient réduire la quantité de données à reporter de 60 % pour les entreprises non financières et de 90 % pour les entreprises financières**, tout en restant cohérentes avec les objectifs du Pacte vert européen.

Le texte est en cours de validation par le Parlement et le Conseil européens. Il **s'appliquera au 1er janvier 2026** (sur les données 2025), avec une application volontaire possible dès cette année.

Cette évolution **traduit une volonté de rendre la taxonomie plus opérationnelle**, notamment pour les acteurs confrontés à la complexité des chaînes de valeur, comme dans l'immobilier ou la logistique. Cette simplification est une opportunité pour recentrer les efforts sur les actifs et projets à fort enjeu environnemental, tout en allégeant les exigences de reporting. Une vigilance particulière demeure quant au maintien de l'ambition environnementale de l'UE malgré cette simplification.

INNOVATION

Retrofit des ventilo-convecteurs : un levier de performance énergétique en développement

Le retrofit des ventilo-convecteurs (ou fan coil units - FCU) consiste à moderniser des équipements existants sans les remplacer. *Exemple : remplacer les moteurs par des modèles à haute efficacité ou encore nettoyer les échangeurs.*
Technique simple et peu intrusive, elle **permet d'améliorer** à la fois l**e confort thermique** et **acoustique**, tout en **réduisant significativement la consommation d'énergie.**

Selon une étude de l'ASHRAE *(RP-1741, Understanding Fan Coil Components and How They Relate to Energy Consumption and Energy Modeling2021)*, elle indique qu'un simple passage à des ventilateurs à vitesse variable **peut faire économiser jusqu'à 50 % sur leur consommation électrique**, et **jusqu'à 15 % sur l'ensemble du système CVC.**

De plus en plus d'acteurs, notamment dans les secteurs tertiaires et hôteliers, adoptent cette approche. Facile à mettre en œuvre, peu contraignante pour l'activité des bâtiments, elle s'intègre parfaitement dans une stratégie globale de rénovation énergétique. Le retrofit des FCU s'affirme ainsi comme une **réponse concrète, rapide et rentable** aux enjeux de sobriété énergétique.

ACTUALITÉS

Photovoltaïque S21 : vers une nouvelle ère de valorisation énergétique

En juin 2025, la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE) a publié de nouveaux tarifs de soutien aux installations photovoltaïques. **Les projets de 100 à 500 kWc sont particulièrement concernés par la baisse** : de 102,3 €/MWh en mars, à 95,0 €/MWh en avril, puis 88,6 €/MWh en juillet 2025.

Cette diminution des tarifs, conjuguée aux obligations imposées par la loi APER, pousse les producteurs à explorer d'autres leviers de valorisation que la vente totale au réseau. En cause : des coûts d'utilisation du réseau élevés et des incitations économiques de moins en moins attractives.

Deux alternatives prennent alors tout leur sens :

- **Autoconsommation individuelle (ACi) :** l'énergie produite est consommée directement sur site par le producteur, avec la possibilité de vendre le surplus au réseau.
- **Autoconsommation collective (ACC) :** la production est partagée entre plusieurs producteurs et consommateurs situés à proximité (jusqu'à 2 km en zone urbaine, 10 km en zone périurbaine). Le surplus peut aussi être injecté sur le réseau.

Ces modèles permettent de concilier exigences réglementaires, réduction des factures énergétiques et rentabilité.
L'**ACi** est particulièrement pertinente pour répondre au décret tertiaire et éviter le TURPE, tandis que l'**ACC** offre plus de souplesse en cas de changement d'occupants.

Etyo sponsor du Sommet des Utilisateurs au SIBCA 2025

Du 3 au 5 septembre, retrouvez-nous au **SIBCA** au Grand Palais à Paris pour échanger sur l'immobilier responsable et décarboné. Cette année, nous sommes fiers de sponsoriser, pour la première fois **le Sommet des Utilisateurs**, aux côtés de **l'ADI**, **l'IFPImm** et **l'IEIF**.
À cette occasion, **Clémence Le Van**, Associée et Directrice d'Etyo Green Insight, animera l'une des tables rondes du Sommet des Utilisateurs, un temps fort pour faire émerger des solutions concrètes et partagées.

Nous y présenterons également l'édition 2025 de notre Baromètre de la Performance Environnementale de l'Immobilier Logistique, qui, au-delà des aspects énergétiques, s'intéressera cette année à la résilience climatique de cette classe d'actifs.

Rendez-vous au Grand Palais début septembre !

Toute l'équipe Etyo Green Insight vous souhaite de bonnes vacances !

Merci pour votre fidélité et rendez-vous en septembre pour votre prochain Greenscope !

Etyo Green Insight
3, rue de Stockholm
75008 PARIS
contact@etyo.com

Se désinscrire

© 2025 ETYO Group