

LES ENJEUX JURIDIQUES DES PROPTECH

(III) NUMÉRIQUE ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE DANS LE SECTEUR IMMOBILIER

QUELQUES POINTS D'ATTENTION !

7 mars 2025

*L'expression **PropTech** (contraction de « Property » et « Technology ») désigne le recours à la technologie et au numérique dans le secteur immobilier, à toutes les étapes de la chaîne de valeur, de la construction à l'asset management et à la gestion du parc immobilier, en passant par les transactions intervenues sur le marché pour vendre ou louer le bien (ou encore les tours de financement éventuels).*

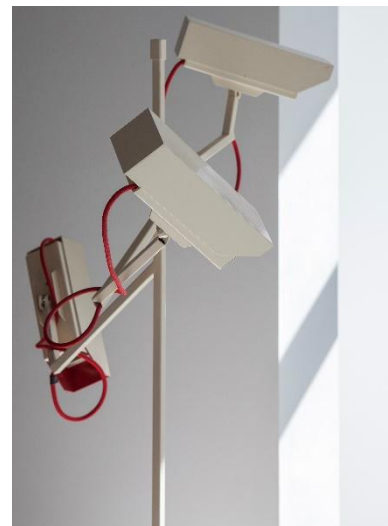
Comme dans d'autres domaines (santé, droit, assurance, ...), des acteurs bien établis dans le secteur du property management ou de l'asset management, ainsi que de nombreuses start-ups, ont compris l'intérêt de mobiliser les technologies, par ailleurs en évolution constante, pour automatiser des processus existants ou offrir de nouveaux services à toutes les parties prenantes, en particulier les utilisateurs finaux.

On pense, par exemple, à l'impression 3D et à la réalité virtuelle (ou augmentée) au stade de la construction, à l'estimation de la valeur des immeubles par des outils d'intelligence artificielle (IA), aux plateformes d'annonces de vente ou de location en ligne, voire encore à la gestion « intelligente » d'un parc immobilier basée sur l'Internet des Objets (IoT – Internet of Things) ou sur des d'outils collaboratifs permettant de maximaliser l'utilisation des espaces de coworking ou des parkings.

Lime vous propose une analyse des principaux enjeux juridiques des PropTech, dont le troisième volet est consacré à la transition écologique¹.

Compte tenu de l'impact environnemental du secteur immobilier, lié notamment à la consommation énergétique des bâtiments, diverses mesures ont été prises, en droit de l'Union européenne ou en droit national, pour tenter d'infléchir la trajectoire actuelle et de tendre vers la neutralité carbone. De nouvelles règles ont ainsi été adoptées pour améliorer la performance énergétique des bâtiments ou dans le cadre du reporting prévu par la CSRD.

Dans le domaine de l'immobilier, comme dans d'autres secteurs, les technologies et le numérique peuvent être mobilisés en faveur de la transition écologique. De nombreux acteurs de l'écosystème PropTech proposent des solutions innovantes, permettant par exemple de mesurer la consommation d'énergie et de la réduire, automatiquement, en fonction des critères retenus (présence dans le bâtiment, température extérieure, etc.).



¹ Pour les notes précédentes, consacrées (I) à la valorisation des données en conformité avec le RGPD et (II) à l'intelligence artificielle, voy. <https://www.lime.law/fr/latest-thinking/les-enjeux-juridiques-des-proptech>.

Il faut évidemment se réjouir de toute initiative contribuant à la transition écologique, les acteurs du secteur doivent toutefois être attentifs aux enjeux en termes de protection des données et de risques liés aux pratiques illicites d'écoblanchiment.

1. Les initiatives législatives pour réduire l'empreinte carbone du secteur immobilier

En 2019, la Commission européenne a présenté son Pacte vert pour l'Europe (ou Green Deal)², dont l'ambition était d'atteindre la neutralité climatique en 2050, tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 55% d'ici 2030 (par rapport aux niveaux de 1990). Ces ambitions ont été consacrées, de manière contraignante, dans la « loi européenne sur le climat » de 2021³. Le considérant n° 2 de celle-ci énonce que *« le pacte vert pour l'Europe vise aussi à protéger, préserver et consolider le patrimoine naturel de l'Union, ainsi qu'à protéger la santé et le bien-être des citoyens des risques et incidences liés à l'environnement. Dans le même temps, cette transition doit être juste et inclusive, en ne laissant personne de côté »*.

Le secteur immobilier est concerné et plusieurs stratégies présentées par la Commission concernent directement celui-ci⁴. Les bâtiments sont en effet responsables de 40% de la consommation d'énergie et de 36% des émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie. Le taux de rénovation devrait donc augmenter pour améliorer sensiblement l'efficacité énergétique des bâtiments publics ou privés. Parallèlement, la construction de nouveaux immeubles doit être encadrée, pour réduire l'impact environnemental négatif lié notamment à l'extraction des matières premières, leur transport et leur transformation éventuelle. La fin de vie des bâtiments est aussi concernée, pour s'assurer, autant que possible, du recyclage des matériaux.

Diverses mesures, de nature transversale ou plus sectorielles, ont été prises en vue d'atteindre cet objectif de neutralité carbone⁵.

Ces propositions s'inscrivent dans les objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies de 2015⁶, en particulier les ODD n° 7 (énergie propre et d'un coût abordable) et 12 (consommation et production durables).

En avril 2024, une nouvelle directive sur la performance énergétique des bâtiments a ainsi été adoptée⁷. Les mesures visent à réduire la consommation d'énergie des bâtiments et l'utilisation des combustibles fossiles importés, tout en favorisant le recours à l'énergie solaire et une mobilité plus durable (avec des points de recharge pour les véhicules électriques, notamment). Elle fixe également une méthode de calcul de la performance énergétique des bâtiments, et impose des exigences minimales aux bâtiments neufs et aux bâtiments existants.

² Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions, « Le pacte vert pour l'Europe », COM(2019) 640 final.

³ Règlement (UE) 2021/1119 du Parlement européen et du Conseil du 30 juin 2021 établissant le cadre requis pour parvenir à la neutralité climatique et modifiant les règlements (CE) no 401/2009 et (UE) 2018/1999 (« loi européenne sur le climat »), J.O. L 243 du 9 juillet 2021.

⁴ La Commission a ainsi publié en octobre 2020 sa « stratégie pour une vague de rénovations », dont l'objectif est de doubler le taux de rénovation énergétique des bâtiments d'ici 2030, et a adopté, en mai 2022, le plan REPowerEU, visant à économiser l'énergie, à remplacer les énergies fossiles et à diversifier les sources d'approvisionnement.

⁵ https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_fr.

⁶ <https://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/>.

⁷ Directive (UE) 2024/1275 du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments, J.O. L du 8 mai 2024. La plupart des dispositions doivent être transposées dans la législation des Etats membres pour le 29 mai 2026 au plus tard (art. 35).

D'autres textes, de portée plus large, peuvent aussi s'appliquer au secteur immobilier. On pense à la *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD)⁸, adoptée dans le cadre du Green Deal et qui prescrit des obligations de transparence en lien avec les thèmes Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance et devrait conduire à une transformation des entreprises concernées. Des propositions ont toutefois été déposées par la Commission le 26 février 2025 en vue de simplifier le cadre normatif, notamment en limitant le champ d'application de la CSRD⁹.

2. IT for Green

Comme dans d'autres secteurs, le numérique peut contribuer à réduire l'impact environnemental négatif du secteur immobilier. On parle dans ce cas d'« *IT for Green* ».

Les technologies peuvent par exemple être mobilisées pour informer les utilisateurs sur leur consommation d'électricité (au moyen de compteurs intelligents) et les aider à modifier certains usages en vue de réduire celle-ci. Elles peuvent aussi permettre d'analyser et de gérer plus efficacement les bâtiments, en combinant l'installation d'objets connectés et de capteurs à des solutions d'intelligence artificielle (qui vont par exemple réduire le chauffage quand le dernier collaborateur a quitté les bureaux). La visite virtuelle d'un appartement, rendue possible grâce aux outils de visioconférence, aura quant à elle une empreinte carbone plus faible que la visite en présentiel, pour laquelle plusieurs personnes doivent se déplacer en voiture et faire de nombreux kilomètres.

Des jumeaux numériques de bâtiments peuvent aussi être créés. Il s'agit d'« *une simulation interactive et dynamique qui reflète l'état et le comportement en temps réel d'un bâtiment physique* »¹⁰. Différents facteurs peuvent être pris en compte (température, occupation, humidité, météo, etc.). Leur analyse permet de connaître de manière globale et en temps réel la performance énergétique des bâtiments et d'offrir à leur gestionnaire un outil efficace pour gérer au mieux la consommation d'énergie.

Parallèlement, il faut être conscient que le recours au numérique a également un impact environnemental négatif (évalué à 4% de l'empreinte carbone au niveau mondial, et en forte augmentation). Il trouve son origine dans les produits IT (smartphones, ordinateurs, data centers, câbles réseaux, etc.) et les applications (données, IA, réseaux sociaux, streaming, eCommerce, etc.).

3. Focus sur deux enjeux spécifiques, sur le plan juridique

➤ Respecter le RGPD

Le numérique mobilisé à des fins de transition écologique impliquera généralement de traiter les données des personnes physiques qui habitent ou travaillent dans les immeubles. Tel est le cas, par exemple, lorsqu'un compteur intelligent enregistre la consommation d'électricité en temps réel. Ces traitements de données à caractère personnel seront soumis aux dispositions du Règlement général sur la protection des données (RGPD). Il existe en effet des risques évidents en termes de vie privée : dans l'illustration, les données collectées par le compteur intelligent permettent de savoir à quels moments de la journée la maison est occupée et quels sont les habitudes de consommation des personnes qui y vivent (heure des repas, du sommeil, etc.).

⁸ Directive (UE) 2022/2464 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 modifiant le règlement (UE) no 537/2014 et les directives 2004/109/CE, 2006/43/CE et 2013/34/UE en ce qui concerne la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises, J.O., L 322 du 16 décembre 2022.

⁹ https://finance.ec.europa.eu/publications/commission-simplifies-rules-sustainability-and-eu-investments-delivering-over-eu6-billion_en.

¹⁰ Cf. le cons. n° 57 de la directive 2024/1275.

Chaque partie impliquée devra faire l'objet d'une qualification précise : responsable du traitement, sous-traitant, personne concernée, etc. La base de licéité du traitement devra être établie avec précision (intérêt légitime ou exécution du contrat, par exemple), tout en tenant compte des contraintes qui peuvent en résulter (avec le droit de retirer son consentement, si tel est le fondement choisi).

Des mesures techniques et organisationnelles devront être mises en place, pour garantir la sécurité des traitements. Enfin, il faut s'assurer que les droits des personnes concernées sont scrupuleusement respectés (notamment en matière de transparence).

Nous renvoyons, pour davantage de précisions, à la note sur la [valorisation des données en conformité avec le RGPD](#).

➤ Ne pas tomber dans le greenwashing

Vu l'attention croissante portée par le public – consommateurs ou pas – aux enjeux de la protection de l'environnement, les professionnels souhaitent légitimement mettre en avant les performances environnementales de leurs produits ou leur propre attitude éco-responsable, dans les campagnes de marketing ou sur le produit lui-même (avec un étiquetage spécifique).

Dans le secteur immobilier, des promoteurs pourraient ainsi mettre en avant les matériaux plus « verts » qui ont été utilisés ou le recours à des technologies permettant de ménager le climat, d'être neutre en carbone ou de respecter l'environnement.

Si l'allégation est correcte et l'utilisation éventuelle du logo ou du label conforme à la réglementation applicable, aucune difficulté particulière ne se pose. Au contraire, il faut se réjouir que les préoccupations environnementales soient prises en compte par les professionnels du secteur et justement valorisées par les clients, au stade final du schéma de distribution, en déterminant, au moins partiellement, leur choix d'acquérir un produit plutôt qu'un autre.

Seront par contre sanctionnées les pratiques trompeuses, consistant à afficher une information erronée sur l'impact environnemental du produit. Il est à cet égard généralement très difficile, voire impossible, dans le chef du client, de vérifier l'exactitude de l'allégation environnementale.

Ces comportements – généralement qualifiés d'écoblanchiment ou de « *greenwashing* » – sont interdits.

Des règles de *soft law* ont été prises par le secteur de la publicité et du marketing (aux niveaux international et belge), pour encadrer les allégations environnementales dans les communications commerciales. L'édition 2024 du Code de la Chambre de Commerce Internationale sur la Publicité et le Marketing (« Code ICC »)¹¹ contient une partie spécifique consacrée aux allégations environnementales dans la communication commerciale (chapitre D)¹².

La pratique pourrait également être sanctionnée au titre des pratiques commerciales déloyales à l'égard des consommateurs¹³.

¹¹ Cette version du Code ICC est disponible sur https://iccwbo.org/wp-content/uploads/sites/3/2024/09/ICC_2024_MarketingCode_2024.pdf.

¹² En Belgique, on peut également mentionner le Code intersectoriel de la publicité écologique.

¹³ Directive 2005/29/CE du Parlement européen et du Conseil du 11 mai 2005 relative aux pratiques commerciales déloyales des entreprises vis-à-vis des consommateurs dans le marché intérieur et modifiant la directive 84/450/CEE du Conseil et les directives 97/7/CE, 98/27/CE et 2002/65/CE du Parlement européen et du Conseil et le règlement (CE) n° 2006/2004 du Parlement européen et du Conseil, J.O. L 149 du 11 juin 2005.

Considérant que ces règles sont insuffisantes, la Commission européenne a déposé des propositions en la matière¹⁴.

La directive 2005/29/CE sur les pratiques commerciales déloyales a ainsi été modifiée en 2024¹⁵. Le concept d'« allégation environnementale est introduit ». Deux hypothèses dans lesquelles une pratique est réputée trompeuse par action suivant la norme semi-générale sont ajoutées à l'article 6, § 2. Elles portent sur « une allégation environnementale relative aux performances environnementales futures sans engagements clairs, objectifs, accessibles au public et vérifiables inscrits dans un plan de mise en œuvre détaillé et réaliste qui inclut des objectifs mesurables et assortis d'échéances ainsi que d'autres éléments pertinents requis à l'appui de sa réalisation, tels que l'affectation de ressources, et qui est régulièrement vérifié par un tiers expert indépendant, dont les conclusions sont mises à la disposition des consommateurs » (point d) et sur « la publicité d'avantages pour les consommateurs qui ne sont pas pertinents et ne résultent d'aucune caractéristique du produit ou de l'entreprise » (point e).

Plusieurs pratiques commerciales déloyales en toutes circonstances sont aussi ajoutées. Sont ainsi interdites les pratiques qui consistent à :

- « *présenter une allégation environnementale générique au sujet de laquelle le professionnel n'est pas en mesure de démontrer l'excellente performance environnementale reconnue en rapport avec l'allégation* » ;
- « *présenter une allégation environnementale concernant l'ensemble du produit ou de l'entreprise du professionnel, alors qu'elle ne concerne qu'un des aspects du produit ou une activité spécifique de l'entreprise du professionnel* » ou
- « *affirmer, sur la base de la compensation des émissions de gaz à effet de serre, qu'un produit a un impact neutre, réduit ou positif sur l'environnement en termes d'émissions de gaz à effet de serre* ».

Ce durcissement à venir des règles en matière de *greenwashing* doit inciter les professionnels à la prudence, au moment de vanter les mérites des services qu'ils mettent en place en faveur de la transition écologique, et d'éviter les formulations larges et peu précises.

Pour davantage d'informations, n'hésitez pas à contacter :

Hervé Jacquemin
h.jacquemin@lime.law

Julie-Anne Delcorde
ja.delcorde@lime.law

Thierry Tilquin
t.tilquin@lime.law

¹⁴ Voy. aussi la proposition de directive du Parlement européen et du Conseil relative à la justification et à la communication des allégations environnementales explicites (directive sur les allégations écologiques), COM(2023) 166 final.

¹⁵ Directive (UE) 2024/825 du Parlement européen et du Conseil du 28 février 2024 modifiant les directives 2005/29/CE et 2011/83/UE pour donner aux consommateurs les moyens d'agir en faveur de la transition verte grâce à une meilleure protection contre les pratiques déloyales et grâce à une meilleure information, J.O. L du 6 mars 2024. Cette directive doit être transposée pour le 27 mars 2026, avec une entrée en application des nouvelles règles à partir du 27 septembre 2026.