De la conformité à la transformation : la taxonomie comme langage commun de la chaîne de valeur

Retour d'expérience de CFE : développer, construire et équiper des projets alignés à la taxonomie européenne.

Isabelle De Bruyne

CFE Group

PRÉSENTATION DE L'ORATRICE

Isabelle De Bruyne est Chief Sustainability Officer du groupe CFE et présidente du Belgian Green Building Council (BGBC). Elle est responsable de la stratégie de durabilité du groupe, de l'intégration des enjeux ESG au sein des activités de développement immobilier, de construction et d'infrastructures, ainsi que du reporting de durabilité, notamment dans le cadre de la Taxonomie européenne et de la CSRD.

Au sein du groupe CFE, elle accompagne les différentes entités dans la mise en œuvre des exigences réglementaires et dans la transformation des pratiques afin de développer des projets plus durables et mieux alignés avec les attentes des investisseurs, des clients et des parties prenantes.

La Taxonomie européenne est souvent abordée sous l'angle de la conformité réglementaire ou du reporting. Pourtant, son influence dépasse largement ces aspects. En établissant des critères communs pour évaluer la contribution des activités économiques aux objectifs environnementaux européens, elle devient progressivement un langage partagé entre investisseurs, développeurs, concepteurs, entreprises générales, fournisseurs et exploitants.

À travers le retour d'expérience du groupe CFE, cette présentation illustrera ce que signifie concrètement développer, construire et équiper des projets alignés à la Taxonomie européenne. Elle mettra en lumière les défis rencontrés sur le terrain, notamment en matière de collecte de données, de production des preuves, d'auditabilité et de temporalité entre les projets de construction et les obligations de reporting.

L'intervention montrera également comment CFE a adapté son organisation pour répondre à ces exigences, en mobilisant l'ensemble des métiers et en renforçant la collaboration avec ses partenaires et ses clients. Au-delà de la conformité, elle illustrera comment la Taxonomie contribue à transformer les pratiques du secteur et à renforcer le rôle de l'entreprise générale comme partenaire de la transition durable

OBJECTIFS DE LA PRÉSENTATION

- Partager le retour d'expérience de CFE sur la mise en œuvre de la Taxonomie européenne.
- Illustrer les défis opérationnels rencontrés au-delà de la simple conformité réglementaire.
- Montrer comment la Taxonomie devient un langage commun entre investisseurs, développeurs, concepteurs et constructeurs.
- Identifier les leviers permettant de sécuriser l'alignement et les preuves associées.

PLAN DE L’EXPOSÉ

- I. Pourquoi la Taxonomie est devenue un enjeu stratégique pour CFE
- II. Un langage commun pour toute la chaîne de valeur
- III. Le défi de la preuve : données, temporalité et audit
- IV. Comment CFE s'organise et accompagne ses clients
- V. Le rôle de l'entreprise générale dans la transition durable
- Conclusion

I. Pourquoi la Taxonomie est devenue un enjeu stratégique pour CFE

La taxonomie : une obligation de conformité ?

Ou un moteur de transformation ?

Pendant longtemps, la taxonomie a été principalement perçue comme :

- une exigence réglementaire
- un exercice de reporting
- une contrainte documentaire

Aujourd'hui, nous la voyons plutôt comme :

- un langage commun
- un cadre de dialogue
- un accélérateur de transformation

MESSAGE CLÉ **La taxonomie relie désormais finance, développement, conception, construction et exploitation.**

CFE vit la taxonomie sous trois angles

01

Entreprise générale

Nous réalisons des projets

02

Promoteur immobilier

Nous développons des projets alignés

03

Société cotée

Nous publions nos KPI Taxonomie et des données CSRD auditées

MESSAGE 1 • POUR CFE

Nous devons produire nos propres preuves.

Projets réalisés comme entreprise générale/développeur : chaque preuve alimente notre reporting audité et la confiance des investisseurs.

MESSAGE 2 • POUR NOS CLIENTS

Nous sommes un partenaire expérimenté.

Nous savons quelles preuves avancer, comment les collecter et quelles actions prendre au bon moment pour sécuriser l'alignement des projets de nos clients.

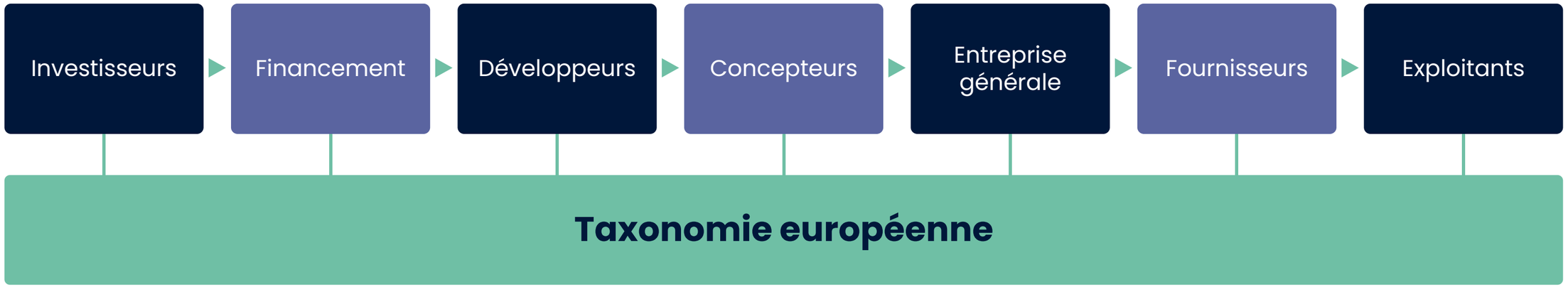
II. Un langage commun pour toute la chaîne de valeur

La chaîne de valeur parle enfin un langage commun

Avant

Chaque acteur avait ses propres référentiels : investisseurs, banques, développeurs, concepteurs, constructeurs, exploitants

Aujourd'hui, un langage commun émerge

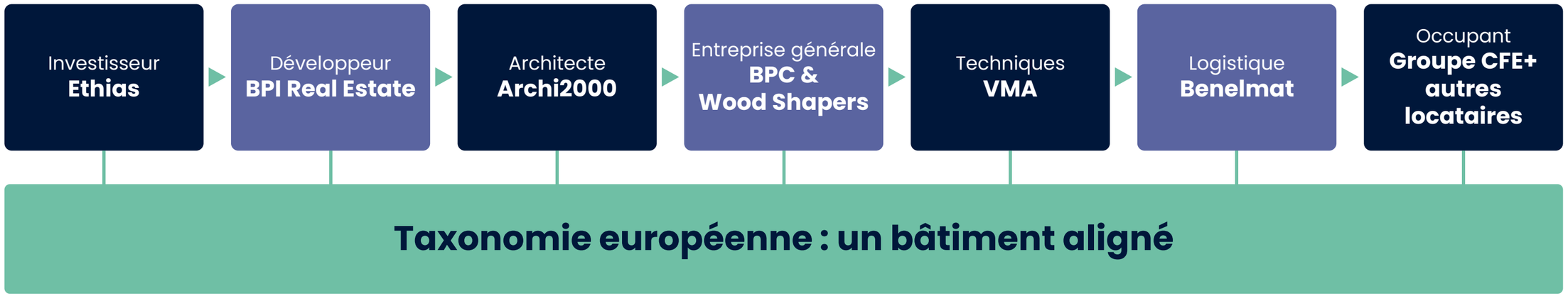


MESSAGE CLÉ **Pour la première fois, toute la chaîne de valeur se réfère au même cadre.**

Wood Hub : sept acteurs, un seul cadre de référence

Le projet **Wood Hub, siège du groupe CFE :** 7 200 m² sur six étages, structure bois/béton CREE, livré fin 2023

Qui a fait quoi sur Wood Hub



MESSAGE CLÉ **Du financement à l'exploitation, chaque acteur a visé un bâtiment aligné.**

Construire un projet aligné : qu’est-ce que cela change ?

01

Conception

- intégration précoce des critères
- prise en compte du DNSH
- anticipation des preuves

02

Achats

- collecte documentaire
- mobilisation des fournisseurs
- sélection des solutions

03

Chantier

- déchets
- circularité
- traçabilité

04

Réception

- constitution du dossier de preuve
- démonstration de conformité

MESSAGE CLÉ **La performance ne suffit plus. Elle doit être démontrable.**

Wood Hub : à chaque phase, une preuve à produire

01

Conception

- **79 %** sous le seuil NZEB (critère : 10 %)
- géothermie et ~300 panneaux PV
- structure CREE **démontable**

02

Achats

- façades **préfabriquées**
- matériaux **biosourcés**
- matériaux de **réemploi**

03

Chantier

- **13 mois** de chantier (10/2022 – 11/2023)
- moins de déchets et d'eau grâce à la préfabrication
- **réemploi** issu de la déconstruction

04

Réception

- livraison en **décembre 2023**
- **BREEAM** Outstanding
- **WELL** Platinum, 1er en Belgique (07/2024)

MESSAGE CLÉ **Wood Hub dépasse largement le critère (79 % contre 10 %), mais chaque résultat a dû être documenté.**

Wood Hub : sept acteurs, un seul cadre de référence





General project information

Name:	WOOD'HUB
Localization (Country – Region):	BELGIUM - BRUSSELS
Surface:	7.151 m²
Start construction year:	2021
Type (Residential/Non-Residential):	NON-RESIDENTIAL
New build/Renovation:	NEW BUILD
Certificate (BREEAM/WELL – Level):	BREEAM -OUTSTANDING* WELL-GOLD
Primary energy demand:	8,59kWh/m²/year
Alignment theme:	CLIMATE MITIGATION



Overview criteria assessment

	Criteria Code	Criteria	Proof
1	CM_SCC_1	PED 10% below NZEB threshold	Check- The PED (8,59kWh/m²/year) is 10% lower than nzeb level (41 kWh/m²/year) Document: 220422 Declaration PEB début chantier
2	CM_SCC_2	Air-tightness testing	Check- An airblower test will be performed at the end of the construction works Document: 220422 Declaration PEB début chantier
3	CM_SCC_3	Quality follow up	Check- A commissioning by SECO took place in context of Breeam Document: 2_Man04_RAPPORT DE COMMISSIONING_Serenity Valley Offices V2
4	CM_SCC_4	Life Cycle Assessment	Check – An LCA has been performed in context of Breeam Document: BPI_Serenitas_BREEAM_Mat01_20220117_AsSent
5	CM_DNSH_CA	Physical climate risks assessment	Check- A climate risk assessment has been performed in context of Breeam Document: 20200205_BPI_Serenitas_BREEAM_Wst05_v1.0 & 20220429-Serenitas-Etude de confort thermique
6	CM_DNSH_WA_1	Technical water appliances specification	Check- Water specifications has been adapted to be aligned Document: SER HQ - CDCH SANI - 2022 03 27
7	CM_DNSH_WA_2	Use and protection of water	Check- Impact study requirements Document: 1742671_Rapport d'Incidences
8	CM_DNSH_CE_1	Waste material recovery	Check- Certificate that at least 70% of waste from the project will be recycled Document: ABR attest Serenitas W230287
9	CM_DNSH_CE_2	Disassembly or adaptability of buildings	Check-Study has been performed in context of breeam Document: BREEAM-note_Wst_05
10	CM_DNSH_PP_1	Material restrictions aimed to prevent pollution	Check- restrictions has been taken into account Document: 20221215083038341
11	CM_DNSH_PP_2	Investigation of site if potential contamination risks exists	Check- The project does not constitute a brownfield Document: 20190531-Serenitas-BREEAM_annexe-V2
12	CM_DNSH_PP_3	Measures to reduce noise and pollution during works	Check- This is followed up in context of Breeam + QHSE policies and ISO14001 Document: 20220225_Serinitas_Breeam_CDC Gestion de chantier & EUT nuisances chantier
13	CM_DNSH_BIO_1	Environmental Impact Assessment completion	Check- This was performed in context of Breeam + impact study Document: 20190531-Serenitas-BREEAM_annexe-V2 & 1742671_Rapport d'Incidences
14	CM_DNSH_BIO_2	Location of built infrastructure	Check- This was performed in context of Breeam + impact study Document: 20190531-Serenitas-BREEAM_annexe-V2 & 1742671_Rapport d'Incidences

MESSAGE CLÉ **La performance ne suffit plus. Elle doit être démontrable.**

III. Le défi de la preuve : données, temporalité et audit

De la conformité projet au reporting groupe

Ce qu'on imagine souvent

Projet ▶ Taxonomie ▶ Rapport annuel

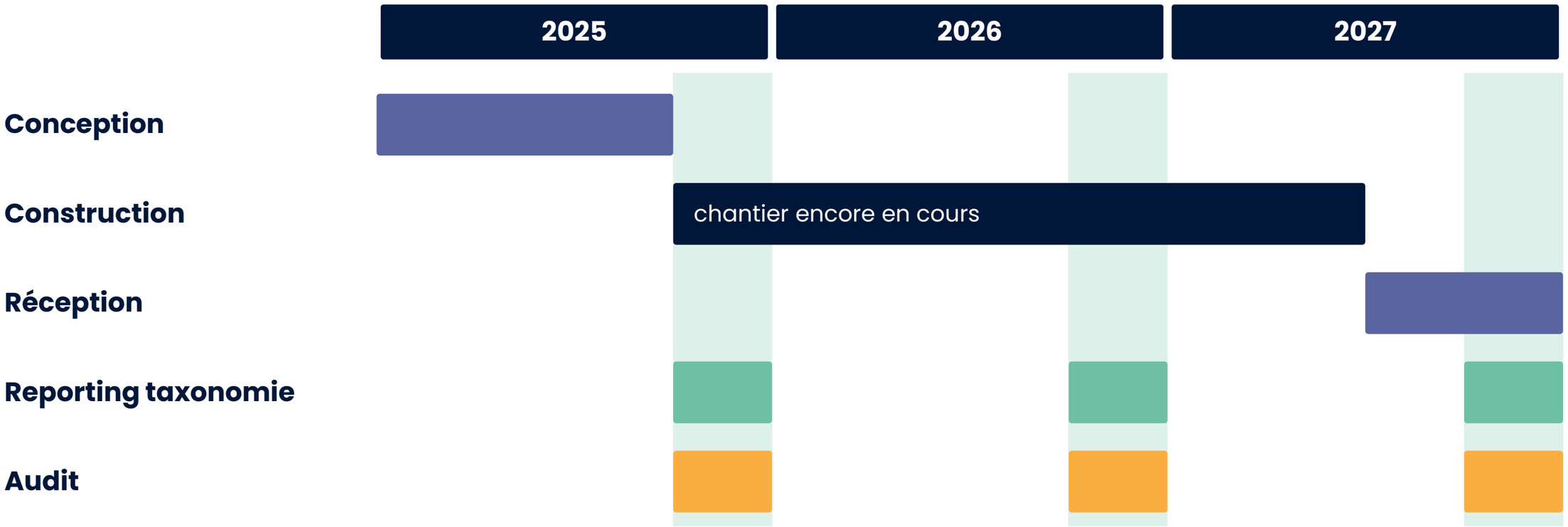
La réalité

1 **Projet** ▶ 2 **Sous-traitants** ▶ 3 **Fournisseurs** ▶ 4 **Collecte documentaire**

5 **Contrôles internes** ▶ 6 **Consolidation** ▶ 7 **Audit externe** ▶ 8 **Publication**

MESSAGE CLÉ **Entre une activité sur chantier et un KPI publié dans le rapport annuel, il existe toute une chaîne de contrôle.**

Le défi majeur : la temporalité



Zone verte : clôture annuelle, publication des chiffres et audit (calendrier fixe)

MESSAGE CLÉ **Les projets se terminent parfois après la date à laquelle les chiffres doivent être publiés et audités.**

Les difficultés que nous rencontrons réellement

1

Compréhension des critères

- textes techniques
- critères complexes
- interprétation parfois difficile

2

Disponibilité des données

- maturité variable des fournisseurs
- informations pas toujours disponibles

3

Production des preuves

- formats multiples
- qualité variable
- suivi dans le temps

4

Auditabilité

- besoin de preuves vérifiables
- traçabilité indispensable

MESSAGE CLÉ **Le défi n’est pas seulement d’être conforme. Il est de pouvoir le démontrer.**

Quand la preuve devient le sujet principal

EXEMPLE 1

DNSH – Prévention de la pollution

- tests COV pas toujours disponibles
- documentation incomplète et difficile à consolider
- formats hétérogènes

EXEMPLE 2

SCC – Analyse de cycle de vie (LCA)

- LCA difficile à réaliser a posteriori si non prévue dès le développement
- client difficile à convaincre de la financer
- critères bloquants : risque pour l'alignement du projet entier

EXEMPLE 3

DNSH – Réemploi et circularité

- mise en œuvre possible
- quantification complexe
- auditabilité limitée

CE QUI RESTE INSOLUBLE

Malgré tous les efforts réalisés, certaines preuves restent très difficiles à obtenir aujourd'hui, notamment les résultats de tests COV, les LCA non anticipées ou certains indicateurs de circularité.

MESSAGE CLÉ

Certaines difficultés sont aujourd'hui systémiques et dépassent le cadre d'un projet individuel.

IV. Comment CFE s’organise et accompagne ses clients

Comment CFE réagit

01 Former

Formation de :

- tender managers
- acheteurs
- project managers
- équipes sustainability
- équipes financières

02 Simplifier

Transformation des critères en :

- guides pratiques
- check-lists
- outils opérationnels
- matrices de preuves

03 Structurer

Clarification des responsabilités :

- qui demande ?
- qui vérifie ?
- qui conserve ?
- qui reporte ?

MESSAGE CLÉ **La taxonomie devient opérationnelle lorsque chacun comprend son rôle.**

La formation interne : un point fort de CFE

Textes réglementaires ▶ **Langage métier**

ÉQUIPE DURABILITÉ

Supervise la collecte des données, transmet les connaissances et fait le lien avec toutes les parties prenantes.

01	02	03	04
Tender managers	**Acheteurs**	**Project managers**	**Équipes financières**

DES OUTILS CONCRETS

guides pratiques • check-lists • outils opérationnels • matrices de preuves

MESSAGE CLÉ

L'équipe durabilité pilote et accompagne, mais la collecte ne peut réussir qu'avec l'ensemble des métiers.

Collaboration externe

Le contexte **Deux projets récents avec Nextensa :** identifier ensemble, en amont, les documents nécessaires.

Notre approche

MBG
Entreprise générale

win-win

Nextensa
Client

Plusieurs échanges organisés pour définir ensemble les preuves attendues et la manière de les collecter.

Les bénéfices

01 **Des preuves de meilleure qualité**

02 **Une collecte simplifiée**

03 **Un processus optimisé des deux côtés**

MESSAGE CLÉ **Préparer les preuves ensemble et en amont crée une situation gagnant-gagnant pour le client comme pour CFE.**

V. Le role de l’entreprise Générale dans la transition durable

Le rôle de l’entreprise générale évolue

Hier

L’entreprise générale :

- construit
- coordonne
- livre

Aujourd’hui

L’entreprise générale :

- conseille
- challenge les choix techniques
- accompagne la conformité
- sécurise les preuves
- mobilise la chaîne d’approvisionnement

MESSAGE CLÉ **L’entreprise générale devient un intégrateur de durabilité.**

Nos apprentissages

1

Les difficultés sont rarement techniques, mais souvent documentaires.

2

La Taxonomie mobilise toute la chaîne de valeur.

3

Plus les équipes sont formées, plus la collecte des preuves est efficace.

4

Le reporting se prépare bien avant la fin du projet.

MESSAGE CLÉ **La Taxonomie, ça s’anticipe, ça se partage et ça se prouve.**

Trois convictions

1

La taxonomie doit être intégrée dès les premières phases du projet.

2

La preuve devient presque aussi importante que la performance.

3

La réussite dépend de l’ensemble de la chaîne de valeur.

De la conformité à la transformation

MESSAGE FINAL

« Construire durablement ne suffit plus. Nous devons également être capables de démontrer, documenter et auditer cette durabilité. »

Chez CFE, nous sommes convaincus que :

- la taxonomie dépasse largement le reporting
- elle crée un langage commun entre tous les acteurs
- elle accélère la professionnalisation du secteur
- elle transforme progressivement notre manière de développer et construire

Conclusion

CE QU’IL FAUT RETENIR

Ce que nous retenons de notre expérience chez CFE

✅ **La Taxonomie crée un langage commun pour toute la chaîne de valeur**

✅ **La preuve devient presque aussi importante que la performance**

✅ **L'auditabilité doit être pensée dès le lancement du projet**

✅ **L'entreprise générale a un rôle clé à jouer dans la transition**

Chez CFE, nous sommes convaincus que les projets les plus performants demain seront ceux qui auront été conçus pour être à la fois durables, démontrables et auditables.

CONTACT

Isabelle De Bruyne

Chief Sustainability Officer

02/661.13.93
Isabelle_debruyne@cfe.be

CFE

www.cfe.be