

# Option DROIT & AFFAIRES

## L'ÉVÉNEMENT

### France Invest change de visage

**Bertrand Rambaud du Groupe Siparex cède son siège à la tête de France Invest. C'est désormais Sophie Paturle, managing partner de Demeter IM, figure engagée de l'investissement responsable, qui présidera à la destinée de l'association professionnelle des acteurs du capital-investissement, de la dette et de l'infrastructure.**

L'association des investisseurs pour la croissance France Invest revoit sa gouvernance. Lors d'une assemblée générale, son conseil d'administration vient d'élire à l'unanimité une nouvelle présidente très impliquée dans les enjeux d'innovation, de transition écologique et de souveraineté industrielle : Sophie Paturle. Cette dernière, issue des rangs de Demeter IM, occupera le poste pour un mandat de deux ans, en remplacement de Bertrand Rambaud (Groupe Siparex) qui assurait cette fonction depuis juin 2023. La nouvelle présidente est une habituée des couloirs du 23 rue de l'Arcade, siège de France Invest situé dans le 8<sup>e</sup> arrondissement parisien. Membre active de France Invest depuis près de 25 ans et ancien membre du conseil d'administration, la dirigeante a créé et présidé la Commission « France Invest avec Elles », pour la promotion des femmes dans le capital-investissement, ainsi que la Commission « Industrie et Transition écologique ». Sophie Paturle, qui fêtera ses 60 ans en juillet, possède une solide expérience en capital-investissement acquise successivement au sein de BTP Capital, du Crédit du Nord et de la Société Générale puis de Demeter, acteur de référence du capital-investissement dédié à la transition écologique qu'elle a cofondé



Sophie Paturle

en 2005 et dont elle est le managing partner. « Face aux défis majeurs qui touchent notre compétitivité, notre souveraineté et la transition climatique, le capital-investissement a un rôle déterminant à jouer. Il est un catalyseur de la transformation économique, sociale et environnementale. France Invest portera cette ambition », assure-t-elle. La diplômée de Sciences Po Paris, qui possède aussi un master en économie et un diplôme d'études comptables et financières (DECF) est par ailleurs administratrice du CNRS, de l'IFP Energies Nouvelles et de plusieurs sociétés du portefeuille de Demeter, ainsi qu'ambassadrice de France 2030. Outre le retour de Sophie Paturle au sein de l'instance de gouvernance et sa désignation à la présidence, l'assemblée générale de France Invest a vu l'élection de six autres nouveaux administrateurs : François Aguerre (Coller Capital), Noëlla de Bermingham (Andera Partners), Eric Burdier (Axeleo Capital), Jean-Christophe Germani (CVC), Delphine Larrandaburu (BNP Paribas Développement) et Julien-David Nitlech (Iris). Christine Demode (Mérieux Equity Partners) et Cécile Mayer-Lévi (Tikehau) sont, quant à elles, reconduites dans leurs fonctions. ■

Sahra Saoudi

## AU SOMMAIRE

### Communauté

France Invest change de visage .....	p.1
Carnet .....	p.2
Actualités de la semaine .....	p.3
TELT SAS : la direction juridique d'Alexandre Morey .....	p.4

### Affaires

Novo Banco bientôt dans l'escarcelle de BPCE .....	p.5
--	-----

Deals .....	p.5-6-7
-------------	---------

### Analyses

Changement de contrôle : garder la main sur les contrats publics .....	p.8-9
Reconversion de friches industrielles : les nouvelles obligations des porteurs de projets .....	p.10-11

## CARNET

**Hogan Lovells s'étoffe en PI****Alexandre Rudoni** et **Andrea Dufaure**

deviennent associés au sein du département Global regulatory & IP d'Hogan Lovells. Ils interviennent en matière de droit d'auteur et droit des marques,

avec une spécialisation particulière dans les secteurs des technologies, des jeux vidéo et du divertissement. Alexandre Rudoni, titulaire d'une double maîtrise droit des affaires et droit anglo-américain de l'université Paris Ouest et d'un LLM droit américain des affaires de la Whittier Law School (Etats-Unis) exerçait depuis 2003 chez Allen & Overy

(devenu A&O Shearman). Andrea Dufaure officiait quant à elle depuis 2014 au sein du même cabinet. Elle est diplômée d'un LLM intellectual property de la Boston University School of Law et d'un master 2 droit français/droit anglo-américain propriété intellectuelle de l'université Paris Nanterre.

**DWF recrute Ian Ouaknine**

Ian Ouaknine rejoint DWF en tant qu'associé en M&A dans le secteur de l'énergie, du développement durable et de la défense. Il est accompagné de sa collaboratrice Lisa Varela. L'objectif du cabinet d'avocats international, piloté à Paris par Jean-François Mercadier, managing partner, est de renforcer son offre transactionnelle, en particulier dans le secteur des infrastructures et de l'énergie. La clientèle visée : les groupes industriels, les banques d'affaires, les organismes publics et les fonds d'investissement dans le cadre de leurs opérations stratégiques, en France comme à l'international. Ian Ouaknine est avocat en fusions-acquisitions depuis plus de 15



ans, expérience acquise chez Willkie Farr & Gallagher (2010-2013), Olswang (2013-2017), De Pardieu Brocas Maffei (2017-2020) et Earth Avocats (2020-2025). Son expertise couvre les montages contractuels complexes, les prises de participation, les joint-ventures et les partenariats public-privé avec une attention particulière portée à la finance à impact. Ian Ouaknine est titulaire d'un LLM droit des affaires et financier de l'université de Hong Kong et d'un magistère droit des affaires/DJCE de l'université Paris II Panthéon-Assas. Il est également administrateur de plusieurs sociétés dans le secteur de l'énergie (Dunkerque LNG) et de l'investissement durable (INCO). Il a aussi cofondé, en 2024, une plateforme de financement participatif dans la défense, SouvTech Invest.

**Deux nouveaux associés pour Holis Avocats**

**Caroline Merle** intègre en qualité d'associée Holis Avocats, cabinet spécialisé en droit social et protection sociale. Elle accompagne ses clients sur l'ensemble des problématiques liées à l'organisation



sociale de l'entreprise (représentation du personnel, négociation collective, organisation du temps de travail, etc.), mais également en matière de restructurations lors d'opérations de fusions-acquisitions ou de réorganisations internes (plans de sauvegarde de l'emploi, plans de départs volontaires, accords de performance collective, etc.). Sa clientèle évolue dans des secteurs tels que l'industrie, le soin (médical/pharma), le luxe, le retail et la tech. Caroline Merle est titulaire d'un master 2 droit et pratique des relations de travail (DPRT) et d'un master 2 droit des affaires de l'université Paris II Panthéon-Assas. Avocate depuis 2008, elle a exercé pendant huit ans au sein de l'équipe de droit social de Gide Loyrette Nouel, puis en qualité d'associée chez Vivant Avocats. Concomitamment, Holis Avocats recrute également **Bertrand Castex**, en tant qu'associé. Ce dernier



intervient en conseil et en contentieux en droit social auprès d'une clientèle française et internationale, active dans le luxe, l'industrie, les assurances ou encore l'hôtellerie-restauration. Sa pratique couvre les problématiques liées à l'organisation sociale : relations collectives (représentation du personnel, négociation d'accords collectifs), gestion des relations individuelles, ou encore accompagnement des transformations structurelles. Bertrand Castex revendique aussi une expertise particulière en matière de temps de travail, de systèmes de rémunération (intéressement, bonus, dispositifs incitatifs) et de contentieux à forts enjeux. Diplômé d'un master 2 droit social et relations professionnelles de l'université Paris Nanterre et d'un master 2 en droit des sociétés de l'université Paris II Panthéon-Assas, il a exercé au sein de l'équipe de droit social de Fieldfisher (2011-2014), avant de rejoindre Cotty Vivant Marchisio & Lauzeral (2014-2015) et Vivant Chiss (2015-2020) puis de devenir associé chez Vivant Avocats (2020-2025).

**Une nouvelle recrue pour Arkwood**

**Diane le Grand de Belleroche** devient la 8<sup>e</sup> associée d'Arkwood, structure fondée en 2015. L'avocate au barreau de Paris depuis plus de 20 ans et sollicitor intervient sur des dossiers qui impliquent plusieurs juridictions, principalement de Common Law, en matière de trusts et de successions internationales. Elle est titulaire d'un Diploma in Legal Studies de l'Université d'Oxford (1998), d'un DEA droit anglais et américain des affaires et d'un doctorat de l'université Paris I Panthéon-Sorbonne (1999). Elle a commencé sa carrière chez BMH Avocats (2004-2008) avant de rejoindre le cabinet de François Tripet (2008-2016) puis de co-fonder BeFair Avocats en 2017.

## EN BREF

## Deals – Le marché du M&A reprend (doucement) des couleurs

Le marché des fusions-acquisitions a atteint un volume global de 3 400 milliards de dollars (environ 2 932 milliards d'euros) en 2024 à travers le monde, un chiffre en hausse de 8 % par rapport à l'année précédente, d'après la 11<sup>e</sup> édition du « Global M&A Intelligence Report » du cabinet d'avocats d'affaires DLA Piper. Ces montants restent toutefois éloignés du pic atteint en 2021 avec un volume de 5 900 milliards de dollars (environ 5 089 milliards d'euros). Dans le détail, l'Amérique du Nord a dominé l'activité mondiale avec presque la moitié du volume total des opérations (49,8 %), et 1 591 transactions réalisées dans des actifs européens pour une valeur de 268 milliards de dollars (environ 231,1 milliards d'euros) sur l'année écoulée. Sans surprise, la firme internationale rappelle qu'à l'instar de 2023, les processus de transaction ont généralement pris plus de temps en 2024, avec une approche plus prudente de la part des acquéreurs, des audits juridiques plus approfondis et une défense plus ferme de leurs positions contractuelles. « Néanmoins, la majorité des transactions conclues ont continué d'être structurées à l'avantage des vendeurs », indique le rapport. Parmi les autres tendances relevées par le cabinet d'origine britannique, l'usage de l'assurance Warranty & Indemnity (W&I), largement promue par les fonds de capital-investissement, qui continue sa progression et est « désormais adoptée par l'ensemble des acteurs, aussi

bien dans les processus bilatéraux que dans les enchères ». Et quid de l'avenir ? Quelles conséquences aux déclarations du président Donald Trump sur les droits de douane ? Pour DLA Piper, ces annonces nord-américaines ne devraient pas empêcher la poursuite de la croissance M&A en 2025 grâce à des éléments favorables. C'est le cas de taux d'intérêt plus bas mais aussi d'une activité renforcée du private equity. Figure en effet la nécessité de déployer d'importantes réserves de capital engagé, ce qui a pour corollaire de stimuler l'activité des fonds. Le fait de se lancer dans des opérations M&A permet en outre aux entreprises d'aller plus vite dans leur transformation et d'intégrer de nouvelles compétences. Enfin, il est à noter un réajustement des valorisations du fait de l'introduction de droits de douane et qui aura pour conséquence de contribuer à réduire l'écart entre les attentes des vendeurs et des acheteurs. « Le marché des fusions-acquisitions a fait preuve d'une résilience remarquable en 2024, malgré des tensions géopolitiques persistantes et un environnement réglementaire complexe », détaille Simon Charbit, associé et responsable de la pratique corporate du bureau de Paris de DLA Piper. L'année passée, le cabinet avait notamment relevé l'importance grandissante de l'assurance buy-side dans les deals supérieurs à 50 millions d'euros mais aussi le contrôle croissant au titre des investissements étrangers ([ODA du 4 septembre 2024](#)).

## Contentieux – Enquêtes internes : le Club des juristes formule sept recommandations

Comment promouvoir au mieux les enquêtes internes en France afin d'en faire un levier de compétitivité et de souveraineté judiciaire ? C'est pour répondre à ces questions d'actualité que la commission « enquêtes internes » du Club des Juristes, a mené un an de travaux, interrogé une cinquantaine d'experts et formule aujourd'hui sept recommandations sur le sujet. Ainsi, la commission présidée par l'ancien garde des Sceaux Dominique Perben propose de « rejeter un encadrement législatif strict qui freinerait le développement des enquêtes internes en les alignant artificiellement sur le Code de procédure pénale ». Elle souhaite aussi « encourager la mise en place de guides internes dans les entreprises ». Objectif revendiqué : garantir des standards communs et le respect des droits des salariés. L'instance, qui avait pour co-rapporteurs Raphaël Gauvain, associé en charge de la pratique Ethique, Investigations et Défense chez Stephenson Harwood, et Stéphane de Navacelle, associé chez Navacelle, appelle également à donner « une définition légale de l'enquête interne dans le Code du travail, pour

asseoir sa légitimité et structurer les pratiques », mais aussi à réaffirmer la protection du secret professionnel de l'avocat. Le club, qui réunit avocats, juristes et magistrats et se présente comme un think tank juridique, veut encadrer « les relations entre enquête interne et enquête pénale », en soutenant la proposition de loi Marleix tout en l'amendant pour préserver les droits de la défense. Le député Les Républicains Olivier Marleix avait notamment déposé le 29 octobre une proposition de loi « visant à renforcer la lutte contre la corruption », issue de la mission d'information de la commission des lois portant sur l'évaluation de la loi Sapin 2 et qui comporte des articles relatifs à l'enquête interne ([ODA du 26 février 2025](#)). Le texte du Club des Juristes appelle en outre à « renforcer l'indépendance des investigations, en promouvant la création de comités ad hoc en cas de suspicion pesant sur des dirigeants » et enfin à « préserver le libre choix de l'avocat et rejeter toute interdiction du cumul enquête/défense, au nom du respect des droits de la défense et des principes déontologiques ».

# **PORTRAIT**

# **TELT SAS : la direction juridique d'Alexandre Morey**

## **Qui la dirige**



La société Tunnel Euralpin Lyon Turin (TELT) SAS est le promoteur public franco-italien en charge de la réalisation et de l'exploitation de la section transfrontalière de la ligne ferroviaire mixte entre la France et l'Italie. Alexandre Morey, 48 ans, en est le directeur juridique depuis août 2022. « *J'ai étudié le droit public à l'université de Bourgogne, en me spécialisant en droit des collectivités territoriales la dernière année, explique-t-il, car je voulais initialement devenir directeur général des services (DGS).* » Son master 2 en poche, une première expérience au sein de la direction juridique et marchés du conseil départemental de Saône-et-Loire confirme sa volonté d'« *évoluer très rapidement sur un poste en région parisienne* ». Alexandre Morey est embauché fin 2001 par Transdev, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Il y travaille en tant que juriste puis comme responsable juridique France jusqu'en 2011, année de la fusion avec Veolia Transport. « *Pouvoir participer au développement de ce groupe aux côtés de dirigeants remarquables a été une aventure humaine et professionnelle exceptionnelle* », confie-t-il. Alexandre Morey est ensuite recruté en février 2011 comme directeur juridique de ce qui est encore alors SNCF Proximités. « *Quand on passe d'un monde de l'appel d'offres avec une symbiose obligatoire entre les cadres dirigeants à un monde monopolistique, comme c'était le cas chez SNCF, c'est un véritable choc des cultures* », dit-il. Ce dernier travaille sur des dossiers stratégiques comme les conventions de financement des matériels roulants des TER et TET, et prend part aussi à la renégociation de grands contrats d'exploitation, notamment avec Ile-de-France Mobilités. Au terme de cette expérience, et puisque la dimension internationale qu'il avait connue chez Transdev lui manquait, il rejoint la direction juridique de TELT SAS sept ans plus tard, d'abord comme directeur adjoint, puis comme directeur juridique délégué, avant d'en prendre la tête en 2022.

## **Comment elle s'organise**

L'organisation de TELT (225 personnes), en tant que société par actions simplifiée de droit français détenue à 50 % par l'Etat français et à 50 % par l'Etat italien (via Ferrovie dello Stato), est totalement binationale. Son siège social est à Chambéry, le siège technique à Turin. Alexandre Morey a été nommé en conseil des ministres, alors que le directeur financier l'a été par le gouvernement italien. Le président de TELT est, quant à lui, désigné par la France et le directeur général par l'Italie. L'équipe de la direction juridique comprend une assistante de direction bilingue, un directeur juridique adjoint italien, deux responsables juridiques et deux juristes français et italiens, et une personne chargée des délégations de pouvoir. « *Ma direction a pour mission statutaire de garantir la défense des intérêts de la société, avec un objectif permanent de soutien aux opérationnels.* »

## **Comment elle se positionne**

Membre du comité exécutif, Alexandre Morey est rattaché directement à Maurizio Bufalini, directeur général de TELT SAS. La direction juridique intervient sur l'intégralité des problématiques juridiques que peuvent rencontrer les directions opérationnelles de la société. « *Dans une même journée, nous pouvons être sollicités par la direction générale, l'environnement, les ressources humaines, l'IT, et bien évidemment la production.* » Tous les 15 jours, a minima, une présentation des dossiers majeurs est faite au directeur général et aux autres membres du comex. « *Nous avons développé un outil de pilotage dédié qui nous permet de gérer les spécificités des avis et contentieux, qu'ils soient localisés en Italie ou en France*, indique-t-il. *Nous faisons évoluer nos outils en permanence pour adapter nos conseils aux besoins opérationnels et aux risques juridiques associés.* » Les compétences individuelles sont aussi enrichies. En 2024, une formation au legal design a été dispensée à tous les juristes, avec l'appui de Sophie Lapisardi, avocate et fondatrice de Lexclair.

## **Qui la conseille**

La direction juridique est accompagnée par **Gide** avec **Emmanuel Vital-Durand**, associé, et **Thomas Brusq**, counsel, en droit public des affaires ; **Guillaume Navarro**, associé, en droit social ; **François Voiron**, counsel, en droit pénal, et **Sophie Scemla**, associée, en corporate et compliance. Elle est également conseillée en droit de l'environnement par **Frêche & Associés** avec **Thomas Garancher**, associé, et **Pascale Pessoa**. **Aramis** intervient en droit public avec **Etienne Amblard**, associé, et **Nelson Da Riba** en droit fiscal. **Daniela Fioretti**, associée chez **Grimaldi Alliance**, assiste TELT en droit international public. TELT a aussi recours aux conseils de **Xavier Lacaze**, associé chez **DS Avocats**, en droit de la concurrence ; d'**Alberto Bianchi**, associé chez **Alberto Bianchi & Partners**, en droit administratif et commercial ; de **Daniele Zaniolo**, associé chez **Studio legale Zaniolo**, en droit pénal ; et d'**Andrea Fantappiè**, associé en droit de l'environnement au sein du cabinet **Soresina Fantappiè**.

Emmanuelle Serrano



## DEAL DE LA SEMAINE

# Novo Banco bientôt dans l'escarcelle de BPCE

**Le deuxième acteur bancaire en France, BPCE, prend le contrôle de Novo Banco, quatrième plus grande banque du Portugal, pour 6,4 milliards d'euros. L'opération de rachat auprès du fonds texan Lone Star doit encore recevoir plusieurs feux verts réglementaires, dont celui de la Commission européenne.**

Changement de contrôle à venir pour Novo Banco. Le groupe BPCE entame des négociations exclusives pour l'acquisition de la participation de 75 % du capital de Novo Banco, détenue depuis 2017 par le fonds d'investissement texan Lone Star. L'acteur tricolore engage également des discussions avec l'Etat portugais et le Fonds de résolution des banques portugaises afin d'acquérir leurs participations, respectivement 11,5 % et 13,5 %, au sein du capital de la banque. La transaction pour 100 % des titres se fera en cash pour un montant de 6,4 milliards d'euros. Avant d'être finalisée d'ici au premier semestre 2026, l'opération devra être soumise aux instances représentatives du personnel et examinée par la Commission européenne au titre du contrôle des concentrations mais également au titre du règlement sur les subventions étrangères (FSR). Des autorisations seront également nécessaires au Portugal, notamment de la part de la Banque du Portugal, et auprès de la Banque centrale européenne (BCE). Si elle aboutit, la transaction constituerait la plus importante acquisition transfrontalière bancaire dans la zone euro depuis une décennie en

numéraire. Ce rachat s'inscrit dans le cadre de l'exécution du plan stratégique « Vision 2030 » de BPCE, axé sur le développement et la diversification du groupe en France, en Europe et à l'international. BPCE est conseillé par **Darrois Villey Maillot Brochier** avec **Bertrand Cardi**, **Laurent Gautier** et **Forrest Alogna**, associés, **Paul Bertrand**, **Florian Benard**, **Youssef Driouich**, **Michinari Matsumoto** et **Alexis de Mailly Nesle**, en corporate et M&A ; **Vincent Agulhon**, associé, **Bryan Costa**, en droit fiscal ; **Guillaume Aubron**, associé, **Amel Krideche** et **Emma Jubault**, en droit de la concurrence ; et **Henri Savoie**, associé, **Guillaume Griffart**, counsel, en regulatory ; avec les cabinets Macfarlanes pour les aspects de droit anglais ; et CS'Associados pour les aspects de droit portugais. Le fonds Lone Star est épaulé par DLA Piper au Portugal ainsi que par **Weil Gotshal & Manges** avec **Emmanuelle Henry**, associée, en corporate M&A ; en soutien d'équipes au Royaume-Uni et en Allemagne. Novo Banco est conseillée par Linklaters au Portugal. ■

Pierre-Anthony Canovas

## DEALS

## Tous les deals de la semaine

## PRIVATE EQUITY

### Quatre cabinets sur la levée de fonds d'Animaj

Animaj, entreprise française de médias spécialisée dans les contenus jeunesse et les franchises digitales développées grâce à l'intelligence artificielle, réalise un nouveau tour de table de 85 millions de dollars (environ 75 millions d'euros), en equity et en dette, menée par HarbourView Equity Partners et Bpifrance, aux côtés de JP Morgan, Bootstrap, Left Lane, XAnge, Daphni et Marquee Ventures. Cette levée de fonds doit soutenir la croissance d'Animaj ainsi que son développement à l'international. La société avait déjà levé il y a un peu moins de deux ans la somme de 100 millions d'euros ([ODA du 11 octobre 2023](#)). Bootstrap, Viola Credit, Atempo Growth et Decalia sont épaulés par **Reed Smith** avec **Ilana Smadja**, **Guilain Hippolyte** et **Baptiste Gelpi**, associés, **Marco Hazan**, en corporate et financement. JP Morgan est conseillée par Osborne Clarke au Royaume-Uni. HarbourView Equity Partners et Bpifrance sont accompagnées par **Jones Day** avec **Geoffroy Pineau-Valencienne**, associé, **Vincent Babin**, en corporate ; **Gabriel Ferran**, of counsel, **Arnaud Esposito**, en

droit social ; et **Carol Khoury**, of counsel, en droit immobilier ; ainsi que par **Eight Advisory Avocats** pour la due diligence avec **Hubert Christophe**, associé, **Priscille Baizeau de Châtillon**, en droit fiscal. Animaj est conseillée par **Morgan Lewis** avec **Alexandre Omaggio**, **Sophie Perus**, **Mathilde Carle** et **Marcus Schmidbauer**, associés, **Thomas Lefebvre**, of counsel, **Charles-Augustin Deffontaines**, **Thomas Maincent** et **Camille Jannin**, en corporate M&A, financement et droit fiscal.

### Trois cabinets sur le tour de table Nabla

La start-up franco-américaine Nabla, spécialisée dans l'intelligence artificielle appliquée à la santé, réalise une levée de 70 millions de dollars (environ 65 millions d'euros) en série C, menée notamment par HV Capital avec la participation d'Highland Europe, DST Global, Cathay Innovation. L'entreprise revendique plus de 50 000 cliniciens partenaires dans plus de 55 spécialités à travers le monde. Nabla est conseillée par **Orrick** avec **Benjamin Cichostepski**, associé, **Johann Jabes** et **Sarah Amari**, en private equity. HV Capital est représenté par **Freshfields** avec **Julien Rebibo**, associé, **Octavian David** et **Sarah Emile**, en corporate ; **Christel Cacioppo**, associée, **Anne Reungoat**, en droit social ; et **Laéna**

## DEALS

**Bouafy** et **Thomas Retière**, en protection des données. Cathay Innovation est épaulé par **Gide** avec **Axelle Toulemonde**, associée, **Donald Davy**, counsel, en private equity.

### Gide sur la mise en place du fonds de fonds Cassidy

La société de gestion Clint Capital a mis en place le fonds d'investissement Cassidy, fonds de fonds multi-stratégie sur l'intelligence artificielle, qui couvrira les classes d'actifs non cotés pour miser sur l'ensemble de la chaîne de valeur de la thématique. Son portefeuille contiendra un fonds coté, plusieurs fonds d'infrastructure digitale ainsi que de private equity positionnés sur le growth et les grandes transformations technologiques. Clint Capital est conseillé par **Gide** avec **Benjamin Delaunay**, associé, **Hugo Panahpoursalehi**, en private equity.

## FUSIONS-ACQUISITIONS

### Trois cabinets sur la reprise du réseau Petits-fils

Crédit Agricole Santé & Territoires rachète au groupe de maisons de retraite Clariane le réseau Petits-fils, spécialisé dans les services d'aide à domicile pour les personnes âgées. L'opération est réalisée pour un montant de 345 millions d'euros en valeur d'entreprise, soit une valeur estimée des titres au closing d'environ 255 millions d'euros. Crédit Agricole Santé & Territoires est conseillée en interne par **Floriane Corbeau**, responsable juridique fusions-acquisitions, et **Leslie Bony Lundula** ; ainsi que par **Baker McKenzie** avec **Stéphane Davin**, associé, **Antoine Caillard**, counsel, **Lina Chaif**, en M&A ; **Léna Sersiron**, associée, **Olivia Chriqui-Guiot** et **Elodie Massin**, counsels, **Marlène Bourguignon**, en concurrence et distribution ; **Rémy Bricard** et **Magalie Dansac Le Clerc**, associés, **Floriane Cruchet**, en tech et data. Clariane est assisté par **Darrois Villey Maillot Brochier** avec **Bertrand Cardi** et **Olivier Huyghues Despointes**, associés, **Youssef Driouich** et **Alexis de Mailly Nesle**, en corporate et M&A ; **Guillaume Aubron**, associé, **Hugo Flottes** et **Camille Chekir**, en droit de la concurrence ; **Maxime Garcia**, counsel, **Manon Abou Khachfe**, en financement ; et **Loïc Védie**, associé, **Anne-Sophie Del Grande**, en fiscalité ; ainsi que par **Lamartine** sur les aspects due diligence avec **Sophie Gsell**, associée, **Florian Tranchecoste** et **Marine Canu**, en droit des sociétés ; **Lionel Weller**, associé, **Alexandre Noiro** et **Bastien Fritsch**, en fiscalité ; **Benoît Philippe**, associé, **Mathilde Cases** et **Hortense Brosseau**, en droit économique ; et **Jérôme Cochet**, associé, **Etienne Pichon**, en droit social.

### Trois cabinets sur le rachat par Covivo d'une participation dans CB21

La société immobilière Covivo rachète la participation minoritaire de 25 % de CNP Assurances dans CB21, tour de Paris-La Défense, acquise en 2007 et se déployant sur 68 000 m<sup>2</sup> et 41 niveaux. La reconstitution de la pleine propriété de cet actif emblématique s'inscrit dans sa stratégie immobilière et d'asset management. Covivo est conseillée par **Veil Jourde**, avec **Emmanuel Rosenfeld** et **François de Navailles**, associés, en droit

immobilier et M&A. Le vendeur est assisté par **White & Case** avec **Brice Engel**, associé, **Grégoire Baudry**, en M&A et droit immobilier ; ainsi que par **KPMG Avocats** avec **Jean-Etienne Chatelon**, associé, en droit fiscal.

### Trois cabinets sur la reprise d'Armorine

Greenenergy, fournisseur international de carburants basé au Royaume-Uni, fait l'acquisition d'Armorine, acteur indépendant français de la distribution de carburants et de la fabrication de lubrifiants, afin de renforcer sa présence en Europe continentale et d'accélérer le développement de carburants alternatifs. La réalisation de la transaction reste soumise à des autorisations réglementaires, notamment au titre du contrôle des concentrations au niveau européen. Greenenergy est conseillé par **Latham & Watkins** avec **Alexandre Crosthwaite**, associé, **Alexandre de Puysegur** et **Mathilda Kanski**, en corporate M & A ; **Jean-Luc Juhan**, associé, **Jean Bergeron**, propriété intellectuelle et contrats commerciaux ; **Matthias Rubner**, associé, **Cosma Scutiero**, en droit social ; **Adrien Giraud**, associé, **Julien Morize**, en antitrust ; **Olivia Rauch-Ravisé**, associée, en droit fiscal ; **Charlotte Guerin**, en protection des données ; et **Hana Ladhari**, en compliance. Armorine est épaulé par **Desfilis** avec **Alexandre Piette**, associé, **Marine Debu** et **Océane Imbert**, en corporate ; **Marion Kahn**, associée, en droit social ; ainsi que par **Everlaw & Tax** avec **Isabelle Savin**, associée, en droit fiscal.

## DROIT GÉNÉRAL DES AFFAIRES

### Cinq cabinets sur la restructuration financière d'iQera

iQera, spécialiste de l'acquisition et du recouvrement de créances, a finalisé sa restructuration financière via des plans de sauvegarde accélérée validés par le tribunal de commerce de Paris le 22 avril et mis en œuvre le 28 mai. Ce plan de restructuration comprend une réduction de la dette d'iQera de 210 millions d'euros via une conversion partielle des obligations en capital, la réinstallation d'environ 390 millions d'euros de dette obligataire senior, une baisse des taux d'intérêt, ainsi qu'une nouvelle ligne de liquidité de 30 millions d'euros disponible sur deux ans. Un changement de contrôle a eu lieu également avec l'arrivée d'un fonds géré par AGG Capital Management Limited, entièrement détenu par Arrow Global, comme nouvel actionnaire majoritaire d'iQera. Il y a un peu plus de deux ans, iQera avait réalisé le refinancement partiel de ses émissions obligataires high yield existantes par le biais d'une émission de 500 millions d'euros de nouvelles obligations high yield à taux variable à échéance 2027 assorties de sûretés ([ODA du 22 février 2023](#)). Le groupe des créanciers obligataires senior est épaulé par **Gibson, Dunn & Crutcher** avec **Jean-Pierre Farges** et **Benoît Fleury**, associés, **Charles Peugnet**, en corporate ; **Amanda Bevan-de Bernède**, associée, **Arnaud Moulin** et **Emma Vernhes**, en droit bancaire ; et **Jérôme Delaurière**, associé, **Antoine Bécot**, en droit fiscal ; avec les bureaux de Londres et de New York. Les actionnaires sortants sont accompagnés par **White & Case** avec **Saam Golshani** et **Nathalie Nègre**, associés, **Henri Stiegler**, **Julien Faure**, **Martin Berton** et **Aliénor Huchot**, en restructuring/M&A ; et **Estelle Philippi**, associée, **Claire Sardet**, en droit fiscal. iQera est assisté par **Latham & Watkins** avec **Alexandra Bigot**, associée, **Hugo Bodkin** et **Lucas Lo Cascio**, en restructuring ; **Thomas Margenet-Baudry**, associé, **Michael Ettannani**, counsel, **Hamza El Mouahid**, en

marchés de capitaux ; **Morgane Chaloïn**, **Claudia Reix** et **Floriane Ying**, en corporate ; **Aurélien Lorenzi**, **Bruna Neiva Cardante** et **Hugo Rivière**, en financement ; **Adrien Giraud**, associé, **Julien Morize**, en antitrust et réglementation ACPR ; **Olivia Rauch-Ravisé**, associée, **Hugo Matricon**, en droit fiscal ; et **Fabrice Fages**, associé, en contentieux. Arrow Global est accompagné par **Willkie Farr & Gallagher** avec **Lionel Spizzichino** et **Batiste Saint-Guily**, associés, et **Joséphine Maire**, en restructuring ; ainsi que par le cabinet Millbank. Les prêteurs RCF sont épaulés par **De Pardieu Brocas Maffei** avec **Joanna Gumpelson**, associée, **Clément Maillot-Bouvier**, counsel, **Jonathan Batisse**, en restructuring ; et **Sébastien Boullier de Branche** associé, **Vincent Cossavella**, en financement ; et le cabinet Akin Gump.

### Quatre cabinets sur le renforcement des fonds propres d'Eutelsat

Eutelsat, opérateur de satellites français, compte réaliser une augmentation de capital pour un montant de 1,35 milliard d'euros. Celle-ci s'inscrit dans la stratégie de transformation du groupe et vise à renforcer sa position sur le marché mondial des télécommunications par satellite, en combinant réseaux géostationnaires (GEO) et en orbite basse (LEO). L'opération prévoit une levée de fonds en deux temps : une augmentation de capital réservée de 716 millions d'euros complétée par une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS), pour un montant de 634 millions d'euros. Elle devrait intervenir au plus tard d'ici la fin de l'année. Les augmentations de capital sont soutenues par l'Etat français, via l'Agence des Participations de l'Etat (APE), Bharti Space Limited, CMA CGM et le Fonds Stratégique de Participations (FSP). Eutelsat est épaulé par **Bredin Prat** avec **Olivier Saba**, associé, **Douceline Chaborg**, counsel, **Thierry Nkiliyehe**, en marchés de capitaux ; **Benjamin Kanovitch**, associé, **Caroline Bellot**, **Lucie Nicolas** et **Camille Le Dantec**, en corporate ; **Karine Sultan** et **Jessim Djama**, associés, en financement ; **Anne Robert** et **Margaux Faudemer**, associés, en droit fiscal ; et **Olivier Billard** et **Yohann Chevalier**, associés, en concurrence. L'Agence des Participations de l'Etat est conseillée par **Gide** avec **Anne Tolila** et **Olivier Diaz**, associés, **Corentin Charlès**, counsel, **Axel Azoulay**, en droit des sociétés ; **Stéphane Hautbourg**, associé, **Pauline Cabany**, en droit de la concurrence ; et **Arnaud Duhamel**, associé, **Guillaume Monnier**, counsel, en marchés de capitaux. Le Fonds Stratégique de Participations (FSP) est épaulé par **Willkie Farr & Gallagher** avec **Louis-François Guéret**, associé, **Valentin Decré**, en corporate. Goldman Sachs, agissant comme partenaire bancaire, est conseillé par **White & Case** avec **Thomas Le Vert** et **Tatiana Uskova**, associés, **Paul-Grégoire Longrois** et **Eva Brunelli Brondex**, en marchés de capitaux ; et **Max Turner**, associé, en droit américain.

### Trois cabinets sur le plan de redressement du FC Girondins de Bordeaux

Le tribunal de commerce de Bordeaux a homologué le 24 juin les plans de redressement par voie de continuation, du club de football FC Girondins de Bordeaux et de sa société mère, La Dynamie. Ces plans ont été adoptés via un mécanisme de classes de parties

affectées, permettant la restructuration d'un passif de plus de 150 millions d'euros. Il s'agit d'une application inédite de ce dispositif dans le secteur du football professionnel français. Le jugement est intervenu à la veille de l'audition du club par la Direction nationale du contrôle de gestion (DNCG) sur le budget de la saison 2025-2026. Le FC Girondins de Bordeaux et La Dynamie sont accompagnés par **August Debouzy** avec **Laurent Cotret**, associé, **Mehdi Abdelouahab**, en restructuring ; **Anaïs Qureshi**, associée, **Zoé Rival**, counsel, **Marie Huard**, en droit social ; **Jennifer Hinge**, associée, **Pauline Desplas**, en financement ; **Guillaume Aubatier**, associé, **Alix Kianpour**, en droit immobilier ; **Mahasti Razavi**, associée, **Inès Bouzayen**, en IP/IT ; et **Ghislain Minaire**, counsel, en droit public et réglementaire ; ainsi que par **TGB Avocats** avec **Matthieu Barandas**, associé, en droit du sport. Le fonds américain Fortress, créancier du club, est épaulé par **Latham & Watkins** avec **Hervé Diogo Amengual**, associé, **Hugo Bodkin** et **Lucas Lo Cascio**, en restructuring.

### A&O Shearman sur la cession d'actions Elis

Au travers du fonds Lac1 géré par Bpifrance Investissement, Bpifrance a cédé 6,9 millions d'actions du groupe Elis spécialisé dans le domaine du nettoyage et de l'hygiène, soit environ 2,9 % du capital de la société pour un montant total d'environ 160 millions d'euros. Cette cession s'inscrit dans le cadre d'une stratégie dynamique de rotation progressive des actifs et de valorisation de son portefeuille, à la suite de la performance boursière de l'action Elis depuis l'entrée du fonds Lac1 au capital. A l'issue de l'opération, le fonds Lac1 détiendra environ 2,5 % du capital social de la société. Bpifrance est conseillé par **A&O Shearman** avec **Olivier Thébault**, associé, **Jade Billère-Mellet** et **Bénédicte Cheyrou-Lagrèze**, en marchés de capitaux ; **Diana Billik**, associée, **Maggie Casteel**, en droit américain ; et **Mathieu Vignon**, associé, en droit fiscal.

### A&O Shearman et Jones Day sur une émission d'obligations convertibles

Le groupe Legrand, spécialiste mondial des infrastructures électriques et numériques du bâtiment, réalise l'émission d'obligations senior non garanties à option de conversion en actions nouvelles et/ou d'échange en actions existantes (OCEANES) à échéance 2033, pour un montant nominal de 800 millions d'euros. L'émission a été réalisée par voie d'une offre au public destinée à des investisseurs qualifiés uniquement. Son produit net sera affecté aux besoins généraux de Legrand. Les obligations ont une valeur nominale unitaire de 100 000 euros, sont convertibles en actions nouvelles et/ou échangeables en actions existantes de Legrand et portent intérêt à un taux annuel fixe de 1,5 %. Legrand est assisté par **Jones Day** avec **Florent Bouyer**, **Natalia Sauszyn** et **Linda Hesse**, associées, **Seth E. Engel**, of counsel, **Ludovic Ribes** et **Rémy Trabelsi**, en corporate et marchés de capitaux ; et **Emmanuel De La Rochethulon**, associé, **Vanessa Sounthakith**, en droit fiscal. Le syndicat bancaire est conseillé par **A&O Shearman** avec **Olivier Thébault**, associé, **Jade Billère-Mellet** et **Bénédicte Cheyrou-Lagrèze**, en marchés de capitaux ; **Diana Billik**, associée, **Maggie Casteel**, en droit américain ; **Mathieu Vignon**, associé, **Virginie Chatté**, en droit fiscal. ■

# Changement de contrôle : garder la main sur les contrats publics

**Si Visconti faisait dire à Tancredi Falconeri, « il faut que tout change pour que rien ne change » [1], il en va différemment dans les opérations de M&A impliquant des sociétés titulaires de contrats publics. Il faut au contraire s'assurer que rien ne change du côté de la personne publique, et ce n'est pas un simple effet secondaire du deal : il s'agit souvent d'un risque juridique à part entière, dont la maîtrise conditionne parfois la valeur de l'opération.**



Par **Maxime Seno**, associé

**L**es opérations de fusion-acquisition n'épargnent plus aucun secteur. Et parmi les actifs qu'elles emportent, les contrats publics occupent une place croissante : qu'il s'agisse de contrats de la commande publique (concessions, marchés publics, etc.), ou de conventions seulement administratives (autorisations d'occupation domaniale, contrats de subventionnement, etc.). Autant d'engagements contractuels dont le changement, mal appréhendé, peut compromettre l'opération elle-même, car en matière de contrats publics, la continuité va encore moins de soi qu'en droit privé. Elle dépend en effet d'un faisceau de règles de droit public mêlant droit commun, stipulations contractuelles, et pouvoirs unilatéraux laissés à la personne publique. Comment, dès lors, ne pas sous-estimer les conséquences concrètes d'un changement de contrôle sur une opération de M&A ?

## Identifier la nature de l'opération : un préalable indispensable

Avant toute chose, il convient de qualifier précisément l'opération envisagée : un simple changement d'actionnariat du titulaire ne produit pas les mêmes effets qu'un changement de titulaire. Cette distinction est tout à fait centrale en droit public, et la Cour de justice de l'Union européenne l'a récemment rappelé dans son arrêt *Adusbef* [2] : un changement dans l'actionnariat du titulaire, même significatif, ne constitue pas nécessairement une modification du contrat au sens des directives européennes. En d'autres termes, la personne publique n'est tenue de relancer une procédure ou de réexaminer la fiabilité du cocontractant, que si l'opération altère substantiellement l'économie du contrat public. Il faudra donc en premier lieu rechercher si le changement dans l'actionnariat risque d'avoir un impact sur l'exécution du contrat public transféré dans le cadre de l'opération.

## Puis vérifier les stipulations contractuelles

Mais ce principe général connaît un tempérament

important, et c'est là qu'intervient toute la sophistication du Cahier des Charges Administratives Particulières (CCAP), souvent plus exigeant que le Cahier des Charges Administratives Générales (CCAG) [3]. Le CCAP peut en effet souverainement qualifier de changement de contrôle, toute évolution dans l'actionnariat du titulaire (voire dans l'actionnariat de l'actionnariat du titulaire), même sans que cela ait d'impact sur l'exécution du contrat public. C'est donc à ce stade qu'il convient de réaliser l'analyse la plus fine, d'autant plus que les clauses dites « de changement indirect » se multiplient, visant également les réorganisations internes, les changements de gouvernance ou les mouvements intragroupes.

## Car la logique de contrôle demeure aux mains de la personne publique

Lorsque l'opération affecte le titulaire [4], le contrat public peut être remis en cause par la personne publique. L'avis du Conseil d'Etat du 8 juin 2000 [5] sert encore de référence : il autorise la personne publique à refuser le transfert du contrat si elle estime que les garanties financières, techniques ou professionnelles du cessionnaire sont insuffisantes, ou si l'opération remet en cause des éléments essentiels du choix initial du cocontractant. Et un refus de transfert se matérialisera par une résiliation. Mais le contrat peut parfaitement être transféré si l'opération ne modifie pas substantiellement le contrat, et/ou ne vise pas à contourner les règles de publicité et de mise en concurrence. La clause de changement de contrôle vient alors concrétiser cette logique : soumission à une simple information ou à une autorisation formelle, avec appréciation au cas par cas par la personne publique.

## L'audit, clé de la sécurisation

On l'aura compris, la partie « Droit public » de l'audit devient décisive. Il ne s'agit en effet pas seulement de détecter les contrats en cours, mais d'identifier



ceux qui comportent une clause sensible de changement de contrôle, qui doit être lue en corrélation avec la structure corporate de l'opération : transfert d'actifs, fusion-absorption, ou changement au niveau de la holding de tête ne déclenchent ni les mêmes obligations, ni les mêmes risques. L'efficacité de l'audit repose donc sur une catégorisation claire des situations rencontrées, et de l'attitude à adopter pour gérer le transfert du contrat : notification simple (ex ante ou ex post, selon les cas) vs autorisation préalable (avec ou sans délai, avec ou sans documentation à fournir). Et l'on devra également anticiper les réactions possibles de la personne publique, en fonction de la qualité de la relation antérieure, de la visibilité de l'opération, ou encore de son propre calendrier administratif [6].

**La partie « Droit public » de l'audit devient décisive. Il ne s'agit en effet pas seulement de détecter les contrats en cours, mais d'identifier ceux qui comportent une clause sensible de changement de contrôle, qui doit être lue en corrélation avec la structure corporate de l'opération.**

### Les cas connexes à ne pas négliger

Certaines opérations emportent avec elles des contrats qui ne relèvent pas stricto sensu de la commande publique, mais qui appellent pourtant une vigilance similaire. Les titres d'occupation du domaine public sont par exemple régis par le Code général de la propriété des personnes publiques, qui impose une autorisation de transfert préalable en cas de fusion, absorption ou scission. De même, les contrats de sous-traitance – qui ne sont que connexes à la commande publique – peuvent être concernés si une clause de changement de contrôle figure dans le contrat principal ou si la personne publique doit être informée de l'identité du sous-traitant. Enfin, les dispositifs de subvention, les conventions R&D ou les accords de partenariat atypiques doivent être analysés au cas par cas, en identifiant par ailleurs leurs liens avec d'éventuels contrats soumis au droit de la commande publique.

### Prévenir plutôt que guérir : intégrer le risque dans la structuration

Face à ces incertitudes, plusieurs stratégies permettent de sécuriser l'opération. La plus courante consiste à insérer des conditions suspensives dans le SPA : absence d'opposition au transfert, obtention d'une autorisation expresse, engage-

ment de collaboration du cédant avec la personne publique. D'autres recourent à une structuration alternative de l'opération : apport partiel d'actifs, fusion inversée, ou conservation temporaire du titulaire initial (mais elles demeurent réservées aux opérations dont les contrats publics constituent les principaux actifs). Quoi qu'il en soit, la pratique démontre que la solution qui est souvent la plus robuste reste le dialogue : initier un échange préalable avec la personne publique – parfois même informel [7] – permet souvent de désamorcer les craintes et de démontrer la continuité des garanties. Dans certains cas, cette approche peut ouvrir la voie à une renégociation partielle du contrat, voire à l'obtention d'une reconduction anticipée (que l'on pourrait même avoir la tentation de valoriser).

### A retenir

Le changement de contrôle n'est jamais une clause accessoire dans les contrats publics. C'est un levier juridique à manier avec précaution, car il peut cristalliser des enjeux économiques majeurs dans une opération de M&A. Distinguer le changement d'actionnariat du changement de titulaire, comprendre le régime applicable, anticiper les démarches à conduire : autant de réflexes qui doivent irriguer la due diligence pour sécuriser l'opération. Comme souvent, le droit ne dit pas tout (surtout lorsque droit public et droit privé se mêlent), mais il trace un cadre. C'est aux praticiens de M&A d'y intégrer, en temps utile, le facteur public – pour que tout change... sans que la valeur du deal ne vacille. ■



**et Livia Elshoud, avocate, Veil Jourde**

[1] Les puristes auront reconnu la référence au Guépard de 1963 !

[2] 7 novembre 2024, C-683/22.

[3] CCAP et CCAG sont des éléments indissociables du contrat public lui-même : ils en sont des dispositifs propres.

[4] Par l'effet de l'application de la jurisprudence communautaire précitée et/ou de l'application du CCAP.

[5] N° 364803, par ailleurs codifié aux articles R. 2194-6 (marchés publics) et R. 3135-6 (concessions).

[6] Il est en effet plus simple qu'une personne publique se laisse convaincre de transférer un contrat dont la durée résiduelle d'exécution demeure faible, qu'un contrat qui va durer dix ans et qui vient à peine de commencer à être exécuté...

[7] Et on ne peut jamais trop insister sur ce point : le M&A est souvent terra incognita pour la personne publique, il n'est donc jamais inutile de redoubler de pédagogie.

# Reconversion de friches industrielles : les nouvelles obligations des porteurs de projets

**Ces dernières années ont vu se développer une exigence de sobriété foncière imposée notamment par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 puis par celle sur l'Industrie verte du 23 octobre 2023. Pour limiter l'artificialisation et la consommation des espaces naturels, les porteurs de projets n'ont désormais d'autre choix que de reconverter des friches industrielles. Focus sur les nouvelles règles à respecter en matière d'aménagement de sites potentiellement pollués.**



**Par Mathieu Gaudemet, associé, Joffe & Associés**

Une friche industrielle est souvent polluée du fait des activités qui y ont été exploitées. Il est donc essentiel de commencer par mener des études environnementales afin de connaître l'état du site et les risques qu'il peut générer pour l'usage envisagé. Pour autant, il n'existe pas de définition légale d'un site pollué en droit français.

## Gestion des sujets de pollution

La « politique nationale de gestion des sites et sols pollués » actualisée dans une note aux préfets du 19 avril 2017 est en revanche une politique de gestion des risques suivant l'usage escompté du terrain. Il s'agit donc de définir les modalités de suppression des pollutions au cas par cas, compte tenu des techniques disponibles et de leurs coûts économiques et il est possible de maintenir une pollution résiduelle sur un site, si celle-ci est compatible avec l'usage retenu pour le bien (industriel, résidentiel...).

Il en ressort qu'un site est dit « pollué » s'il présente un risque sanitaire en fonction d'un usage précis. Contrairement à d'autres pays européens, il n'existe pas en France de seuils au-delà desquels une pollution est réputée impacter un sol ou une nappe phréatique : l'approche française est basée sur le risque en fonction d'un usage, donc plus subjective et évolutive dans le temps. Un site peut donc être pollué sans présenter de danger ou de risque pour l'usage identifié, et sans avoir de ce fait à être remis en état/réhabilité [1].

La notion d'usage est donc clé, ainsi que la date à laquelle il s'agit de l'apprécier. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, il existe huit types d'usages en matière de sites pollués qui sont détaillés par l'article D. 556-1 du Code de l'environnement [2] : 1° usage industriel, pouvant comprendre un bâti (y compris des entrepôts), des infrastructures industrielles ainsi que des aménagements accessoires tels que des bureaux

ou des places de stationnement ; 2° usage tertiaire, correspondant notamment aux commerces, bureaux et activités de service ou d'artisanat ; 3° usage résidentiel, comprenant un habitat individuel ou collectif et le cas échéant des jardins ; 4° usage récréatif de plein air, correspondant notamment aux parcs, aux aires de jeux, etc. ; 5° usage agricole ; 6° usage d'accueil de populations sensibles (écoles, établissements de santé et aménagements accessoires) ; 7° usage de renaturation, impliquant une désartificialisation ou des opérations de désimperméabilisation par exemple, à des fins de développement d'habitats pour les écosystèmes ; 8° autre usage (à préciser au cas par cas).

C'est toujours à l'un de ces usages précis qu'il convient de faire référence dans les actes de vente ou de transfert, étant précisé qu'un bien immobilier peut accueillir plusieurs de ces usages en même temps. La compatibilité de l'état environnemental d'un terrain n'est donc mesurable qu'en fonction de l'un de ces usages prédéterminés, étant précisé que cette notion recouvre non seulement à quoi sert ou servira le site, mais aussi comment il sera utilisé, par exemple le nombre de niveaux de sous-sols. C'est ainsi selon l'usage précisément déterminé que le bureau d'études chargé du diagnostic environnemental, et notamment du plan de gestion de la pollution, sera en mesure d'apprécier l'existence ou non d'un risque présenté par l'état environnemental du terrain cible susceptible d'être touché par une pollution.

## Nécessité de se renseigner sur le passif environnemental du site lors de la demande d'autorisation d'urbanisme

Depuis le 8 juillet 2024 [3], le maître d'ouvrage qui souhaite changer l'usage d'une friche industrielle qui a abrité une installation classée pour la protection de l'environnement (« ICPE ») doit se renseigner

sur l'état de la procédure de cessation d'activité – laquelle contient, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, différentes étapes associées à des délais de réponse de l'administration, avec notamment un début et une fin claire de la procédure. Il doit en justifier dans son dossier de permis de construire.

L'article R. 556-1 du Code de l'environnement prévoit ensuite plusieurs cas de figure. Premier cas, si la cessation d'activité est réputée achevée et que l'installation classée est, par suite, régulièrement réhabilitée, le maître d'ouvrage à l'origine d'un changement d'usage doit faire mener des investigations des sols et des eaux souterraines et établir un plan de gestion de la pollution démontrant qu'une fois les travaux de remise en état réalisés, le site sera compatible avec l'usage envisagé. Il doit faire attester la prise en compte de ces mesures de gestion par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et transmettre cette attestation au service instructeur de la demande de permis de construire ou d'aménager ou de la déclaration préalable.

Deuxième cas, si le maître d'ouvrage ne dispose pas des éléments démontrant que l'installation classée a été régulièrement réhabilitée et que le dernier exploitant est connu et existe toujours, les travaux de réhabilitation sont menés, soit par l'exploitant, soit par le maître d'ouvrage dans le cadre de la procédure du « tiers demandeur ». Dans la mesure où celle-ci est assez lourde à mettre en œuvre, la pratique montre que c'est le promoteur/aménageur qui mène les travaux de remise en état dans le cadre de son projet, l'exploitant restant juridiquement responsable vis-à-vis de l'administration de la remise en état pour l'usage défini lors de la cessation d'activité. L'accord des parties doit être dans ce cas rédigé avec précaution pour s'assurer de la bonne transmission des informations entre l'acquéreur et le vendeur à propos des travaux de remise en état ainsi qu'au regard du partage des coûts et responsabilités associées en fonction des usages définis.

Troisième cas, s'il ne dispose pas des éléments

montrant que l'installation classée a été régulièrement réhabilitée et que le dernier exploitant est inconnu ou a disparu, le maître d'ouvrage doit justifier des démarches effectuées pour vérifier l'information relative à la cessation d'activité de l'installation classée et procéder au changement d'usage comme dans le cas n° 1 (établissement d'un plan de gestion et transmission de l'attestation dans son dossier de demande d'autorisation d'urbanisme).

Enfin, le décret du 6 juillet 2024 traite du cas particulier dans lequel le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage ne démontre pas que la pollution résiduelle du site, après mise en œuvre des mesures de gestion, permet de garantir la compatibilité du site avec un « usage sensible », même si l'usage pour son projet est par exemple un usage de bureaux, donc non sensible. Il doit alors en informer le préfet et lui remettre, au plus tard à la date de la déclaration d'achèvement des travaux, un projet de secteur d'information sur les sols (SIS). L'objectif continu de ces évolutions de la réglementation est aussi de s'assurer de la correcte information des futurs propriétaires et utilisateurs de sites potentiellement pollués. Le décret du 6 juillet 2024 est ainsi venu compléter un processus de clarification des règles applicables à la réhabilitation de friches industrielles qui permet aux industriels et aux maîtres d'ouvrage d'avoir une meilleure visibilité sur les délais, les actions à mener et les responsabilités encourues. Les maîtres d'ouvrage sont néanmoins de plus en plus responsabilisés sur ces sujets, qui doivent donc être traités de manière particulièrement minutieuse et pragmatique en amont lors des acquisitions de sites. ■



**et Laurence Esteve de Palmas, associée, EDP Avocats**

[1] Ce sont les termes du Code de l'environnement qui ne parle en revanche jamais de « dépollution ». Remettre un site en état consiste à le rendre compatible avec un usage et peut donc supposer d'agir sur l'un, l'autre ou plusieurs de ces aspects : supprimer/traiter la source de pollution ; couper la voie de transfert ; limiter l'impact pour les cibles potentielles en restreignant les possibilités d'usage du terrain : interdiction de jardins potagers, interdiction d'un usage d'habitation, etc.

[2] Issu du décret n°2022-1588 du 19 décembre 2022.

[3] Décret n°2024-742 du 6 juillet 2024 portant diverses dispositions d'application de la loi Industrie verte et de simplification en matière d'environnement.

## Option DROIT & AFFAIRES

Directeur de la rédaction et de la publication : Jean-Guillaume d'Ornano - 01 53 63 55 55  
Directrice générale adjointe : Ariel Fouchard - 01 53 63 55 88  
Rédactrice en chef : Sahra Saoudi - 01 53 63 55 51  
sahra.saoudi@optionfinance.fr  
Rédacteur : Pierre-Anthony Canovas - 01 53 63 55 73  
pierre-anthony.canovas@optionfinance.fr

Editeur : Emmanuel Foulon - 01 53 63 55 56  
Assistante : Krystie Natchimie - 01 53 63 55 55  
krystie.natchimie@optionfinance.fr  
Rédacteur en chef technique : Stéphane Landré (55 57)  
Maquette : Christoph Ludmann (55 70)  
Secrétaire générale : Laurence Fontaine - 01 53 63 55 54  
Responsable des abonnements : Sandrine Prevost  
01 53 63 55 58 - Sandrine.Prevost@optionfinance.fr  
Service abonnements : 10 rue Pergolèse 75016 Paris  
Tél. : 01 53 63 55 58 - Fax : 01 53 63 55 60  
optionfinance : abonnement@optionfinance.fr

N° ISSN : 2105-1909 - N°CPPAP : optionfinance.fr : 0627 W 91411  
Editeur : Option Droit & Affaires est édité par Option Finance SAS au capital de 2 043 312 euros entièrement détenu par Info SAS - Siège social : 10 rue Pergolèse - 75016 PARIS - RCS Paris B 343 256 327  
Option Finance édite : Option Finance, Option Finance à 18 heures, Option Droit & Affaires, Funds, AOF, Option Finance Expertise, La Tribune de l'assurance.  
Hébergeur du portail optionfinance.fr et du site optiondroitaffaires.fr : ITS Integra, 42 rue de Bellevue, 92100 Boulogne-Billancourt - 01 78 89 35 00



10 rue Pergolèse • 75016 Paris • Tél. 01 53 63 55 55



A participé à ce numéro : Emmanuelle Serrano



**avec des articles  
exclusifs chaque mois  
et les classements des  
cabinets d'avocats  
tout au long de  
l'année**

(M&A, contentieux, droit fiscal, restructuring, private equity)



**DES AVANTAGES**  
**pour les événements**  
organisés par le groupe  
Option Finance

# ABONNEZ-VOUS !

À compléter et à renvoyer **par mail** à : [abonnement@optionfinance.fr](mailto:abonnement@optionfinance.fr)  
**ou par courrier** à : Option Finance Abonnements - 10 rue Pergolèse - 75016 Paris

**Je m'abonne à Option Droit & Affaires pour 1 an.**

**Je vous demande d'enregistrer mon abonnement à *Option Droit&Affaires* au tarif de :**

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Licence université jusqu'à 100 étudiants/professeurs :</b><br><b>999 € HT/an</b> (soit 1 019,99 € TTC) | <input type="checkbox"/> <b>Cabinet de moins de 10 avocats :</b><br><b>1 195 € HT/an</b> (soit 1 220,10 € TTC) | <input type="checkbox"/> <b>Cabinet de 50 à 100 avocats :</b><br><b>1 810 € HT/an</b> (soit 1 848,01 € TTC)    |
| <input type="checkbox"/> <b>Entreprise (5 accès) :</b><br><b>999 € HT/an</b> (soit 1 019,99 € TTC)                                 | <input type="checkbox"/> <b>Cabinet de 10 à 50 avocats :</b><br><b>1 519 € HT/an</b> (soit 1 550,90 € TTC)     | <input type="checkbox"/> <b>Cabinet de plus de 100 avocats :</b><br><b>1 990 € HT/an</b> (soit 2 031,79 € TTC) |

☐ Mme ☐ Mr Nom : .....

Prénom .....

Société .....

Fonction .....

Téléphone 

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 .....

Adresse de livraison .....

Code postal :      Ville .....

Pour recevoir la lettre d'Option Droit & Affaires chaque mercredi soir,  
merci de nous indiquer un email de contact de référence :

☐ Chèque à l'ordre d'Option Finance  
☐ Virement bancaire à réception de facture  
☐ Par carte bancaire en appelant le 01 53 63 55 58

☐ En m'abonnant j'accepte les CGV et CGU consultables en ligne\*



Sauf avis contraire de votre part par lettre recommandée deux mois avant la date d'échéance de votre abonnement, celui-ci sera reconduit par tacite reconduction pour un an. Pour l'étranger, frais de port en sus (consultez le service abonnements au 01 53 63 55 58). Conformément à la loi informatique et liberté du 06/01/78 vous disposez d'un droit d'accès aux données personnelles vous concernant. Par notre intermédiaire vous pouvez être amené à recevoir des propositions d'autres sociétés ou associations. Si vous ne le souhaitez pas, il suffit de nous écrire en nous indiquant vos nom, prénom, adresse, et si possible votre référence client. \* Obligatoire.