



Éclairages sur l'immobilier d'entreprise durable en métropole lyonnaise

*Au service
d'une transition juste*



Sommaire

Pourquoi un guide sur l'immobilier durable ?	1
Un sujet central pour une Place Financière	1
Quelle est la situation ?	3
Où en est-on à Lyon ?	4
Comment ça marche, l'immobilier durable ?	5
Qui sont les acteurs ?	5
Quel est le cadre réglementaire appliqué à l'immobilier d'entreprise ?	6
Taxonomie, CSRD. . . De quoi parle-t-on ?	9
Comment vous préparer ?	13

Quelles stratégies les acteurs adoptent-ils ? -----	15
Territoires : orienter et accompagner la transition -----	15
Investisseurs : le chemin vertueux vers la création de valeur -----	23
Entreprises : enjeux de valorisation et de recrutement -----	27
Et maintenant, que fait-on ? -----	30
Annexes -----	32
Des KPIs pour l'immobilier durable-----	32
Récapitulatif réglementaire -----	35

Pourquoi un guide sur l'immobilier durable ?

Un sujet central pour une Place Financière

L'immobilier de bureau est sans doute l'élément le plus visible et le plus manifeste de la transformation économique des grandes métropoles occidentales. Les bâtiments, les transports, l'industrie et les systèmes d'énergie jouent un rôle majeur dans le processus de transition énergétique en cours.

Alors que de nombreux gouvernements prennent des engagements forts en faveur de l'économie Net Zéro, les scientifiques nous alertent sur l'urgence de la situation : **nous devons agir maintenant en instaurant des mesures concrètes et efficaces.**

Depuis les années 1970, le milieu s'est fortement financiarisé. Les investissements dans l'immobilier d'entreprise représentent aujourd'hui des sommes considérables (26,2 milliards d'euros investis en 2022 en France). Dans 60% des cas, les choix d'implantation des entreprises ou décision d'investissement se réalisent sur des territoires vertueux, c'est-à-dire disposant d'une vraie stratégie et d'engagements pour sa mise en œuvre.

Forts de ce constat d'interdépendance des sphères financière et immobilière, il nous a semblé nécessaire de mobiliser les expertises de notre communauté, **à travers la Commission Immobilier de Lyon Place Financière**, autour de ces enjeux.

Comment les acteurs de la chaîne immobilière sont-ils impactés au quotidien, peuvent-ils prendre part et accélérer le changement ? Quel équilibre trouver entre développement économique et développement durable ? Quels sont les bénéfices à tirer de cette transition écologique ? Comment les engagements de la Métropole peuvent-ils devenir un facteur d'attractivité ?

A Lyon Place Financière, nous sommes convaincus que la collaboration et le mixage des compétences sont des leviers pour répondre à ces questions. Dans le contexte actuel des grands bouleversements, **il est plus que jamais nécessaire de partager et d'échanger collectivement dans la compréhension des grands enjeux qui nous font face dans cette période particulièrement complexe à décrypter pour les entreprises, mais à laquelle nous devons tous nous adapter.**

Les membres de la Commission Immobilier (JLL, Ethifinance, Bpifrance, SOGELYM DIXENCE, EY Consulting, FIDUCIAL, Métropole de Lyon) ont réuni leurs expertises dans le but de fournir un éclairage performant aux acteurs de la Place, et plus particulièrement aux entreprises, afin de leur permettre de **décrypter et d'anticiper l'évolution des réglementations** et de leur proposer quelques outils pour mieux appréhender l'avenir d'un immobilier sobre et décarboné.

Véritables moteurs du progrès, les partenariats et réflexions collectives permettront de mutualiser les ressources et les connaissances, de communiquer ou de reproduire les meilleures pratiques, de sensibiliser, de déployer la technologie à grande échelle et d'atteindre un équilibre entre réglementations, mesures d'incitation et plaidoyer.

Ce livret, **première étape d'un pacte de confiance entre les acteurs de la chaîne immobilière de la région, est une restitution du dialogue entre les ENTREPRISES, le TERRITOIRE et les INVESTISSEURS**, que nous souhaitons promouvoir, dans l'objectif de partager et favoriser la prise de conscience et la mise en action organisée et innovante, au service d'une transition juste.

Retrouvez au fil de votre lecture cette légende colorée correspondant à chaque acteur :



Entreprise



Territoire



Investisseur



Frédéric MAUREL,
Président de Lyon Place
Financière



Laurent VALLAS,
Directeur de JLL Lyon
Animateur de la Commission Immobilier

Quelle est la situation ?

L'urgence de transition énergétique se fait notamment sentir dans des secteurs comme celui de l'immobilier d'entreprises, où les cycles de planification des projets, de budgétisation et d'aménagement peuvent s'étirer sur plus de

10 ans.

Saviez-vous qu'environ **40 à 50%** des matières premières mondiales sont consommées pour construire des bâtiments ?

Sur les 40 % d'émissions mondiales de GES générées par les immeubles, **11%** proviennent du carbone issu du processus de construction.

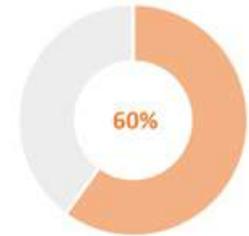
Nos efforts doivent être concentrés sur la rénovation et la régénération du parc immobilier.

- **80 %** des bâtiments qui existeront en **2050** sont déjà construits.
- **65 %** du parc immobilier tertiaire lyonnais est antérieur à la RT **2005**.

Part des déchets de construction et de démolition sur les déchets totaux de l'UE



Part des émissions de CO2 des métropoles qui proviennent des bâtiments



Pour atteindre le Net Zéro Carbone d'ici 2050, il est nécessaire de régénérer **170 000 m² de bureaux par an, soit 3% du parc immobilier total lyonnais.**

Pour réussir la transition vers une économie NZC, les métropoles doivent placer la décarbonation du secteur immobilier au même niveau que d'autres initiatives en matière de développement durable.

Dans la course à l'économie Net Zéro, les villes dotées d'un fort leadership et qui prendront les décisions difficiles à temps assureront leur réussite pour les générations à venir.

Où en est-on à Lyon ?

Lyon est le **2ème** marché d'immobilier de bureaux de France, avec un parc de **7,5 M de m²** de bureaux et **12,6 M de m²** de locaux d'activité.

Plus de **1,7 mds€** sont investis chaque année en immobilier d'entreprise à Lyon (moyenne des 5 dernières années).

Le marché utilisateur (entreprises, location & acquisition) représente près de **320 000 m²** de bureaux et **350 000 m²** de bâtiments industriels chaque année (moyenne décennale).

La filière de l'immobilier et de la ville, représente environ **270 000** emplois en Région Auvergne-Rhône-Alpes*.

LES 4 GRANDS OBJECTIFS À L'HORIZON 2030 DE LA MÉTROPOLE DE LYON

- 30%
des consommations
d'énergie (entre 2000
et 2030)

**Amélioration de la
qualité de l'air**
pour tous les polluants
prioritaires

- 43%
des émissions de GES
(entre 2000 et 2030)

17%
des besoins en énergies
couverts par des
énergies locales
renouvelables ou de
récupération



* La filière, qui rassemble toutes les activités concourant à la conception, la construction et l'exploitation des actifs immobiliers, compte 2,3 millions d'emplois au niveau national selon le Panorama réalisé par EY et la Fondation Palladio – d'où l'estimation régionale en faisant l'hypothèse que ceux-ci sont répartis de manière homogène.

Comment ça marche, l'immobilier durable ?

Qui sont les acteurs ?

De la TPE innovante aux grands comptes internationaux, en passant par les PME industrielles et les ETI cotées, chaque entreprise présente des besoins spécifiques : proximité, connectivité, mobilité, respect des réglementations en termes de développement durable, investissement, développement. Les entreprises sont le premier maillon de la chaîne.



Les investisseurs investissent dans l'immobilier en fonction de la qualité et conformité des actifs par rapport à leurs exigences (localisation, volume et rendement, qualité du bâti, RSE, ISR...). Ils prennent en considération le tissu économique du territoire, son attractivité et la profondeur du tissu industriel et tertiaire. Il existe 3 grands profils d'investisseurs :

- les investisseurs institutionnels : banques et assurances, SCPI...
- les fonds d'investissements internationaux
- les investisseurs privés et régionaux.

La Métropole est un acteur majeur en ce qui concerne la production d'offres de sites d'accueil d'activités sur le territoire, ainsi que sur l'opportunité et la capacité à accompagner les projets de développement d'entreprises.

C'est elle qui placent les sujets (comme la décarbonation du secteur immobilier, la mobilité...) au cœur des stratégies et orientent les priorités d'un territoire.

Quel est le cadre réglementaire appliqué à l'immobilier d'entreprise ?

Aujourd'hui, l'engagement d'une **entreprise** s'illustre notamment à travers sa politique "**RSE**" (**Responsabilité Sociale des Entreprises**).

Cette démarche, encadrée par plusieurs textes législatifs, et orientée par les engagements d'un territoire, suppose de prendre en compte dans sa stratégie globale des questions financières ou extra-financières. Par exemple, le changement climatique, la gestion des ressources naturelles, le respect du droit des employés, l'indépendance du conseil d'administration, la biodiversité...

En 2022, **54% des dirigeants et dirigeantes d'entreprise** estiment que le critère de performance environnementale des immeubles va être renforcé dans les prochaines années lors d'une implantation tertiaire. Ce résultat s'élève à **59% des dirigeants et dirigeantes** lorsqu'il s'agit du critère lié à la seule performance carbone de l'immeuble (Source : Baromètre 2022 des implantations tertiaires publié par EY et l'Association des directeurs immobiliers).

On mesure ces actions grâce à des indicateurs extra-financiers, qui viennent compléter l'analyse financière de la performance de l'entreprise (ces indicateurs se basent sur les critères « **ESG** » - **Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance**).

Une première réflexion sur des indicateurs ESG appliqués à l'immobilier vous est proposée annexe.

L'investissement responsable consiste à intégrer ces enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans les processus d'acquisition et de gestions d'actifs.

Dans la sphère financière, l'ESG se concrétise notamment par la labélisation ISR (Investissement Socialement Responsable). L'ISR est l'application des notions de développement durable au monde la finance et rassemble les démarches qui consistent à intégrer les critères ESG dans les décisions de placements et la gestion de portefeuilles (gestion d'actifs en valeurs mobilières et actifs immobiliers).

Côté **territoire**, les collectivités, et notamment les métropoles, suivent quant à elles les réglementations de l'Etat – qui lui-même suit pour partie les réglementations à l'échelle européenne. Ainsi, pour la Métropole de Lyon, afin de renforcer les dimensions environnementales et sociales du PLU-H, la modification n°4 a pour principaux objectifs de :

- **Contribuer à décarboner l'aménagement** : développer les énergies renouvelables, favoriser la rénovation du bâti existant, protéger et renforcer la nature en ville, favoriser les mobilités actives.
- **Poursuivre la politique de l'habitat**, y compris en renforçant l'offre de logement autour des secteurs les mieux desservis en transports en commun.
- **Accompagner le développement territorial** en matière économique en faveur des activités productives et de nouveaux modèles économiques, en matière d'accueil de logements, services et d'équipements, tout en poursuivant la protection du patrimoine bâti.
- **Limiter l'artificialisation des sols et l'impact sur les ressources** : préserver les terres agricoles et naturelles, la ressource en eau, le patrimoine végétal.

FOCUS

En complément des réglementations, il existe des labels et certifications créés par l'État ou certains organismes privés qui ont vocation à valider la qualité de bâtiment supérieure aux normes réglementaires.

- **HQE** (Haute Qualité Environnementale), **HPE** (Haute Performance Energétique), **THPE** (Très Haute Performance Energétique), **BBC** (Bâtiment Basse Consommation), **BBCA** (Bâtiment Bas Carbone), **Energie Positive** et **Réduction Carbone**, **BiodiverCity**, **OSMOZ** (bien-être des collaborateurs), **R2S** et **R2S4Grids** (connectivité).

- Pour chaque label ou certification française, on trouve généralement son équivalent Anglo saxon : **BREEAM**, **LEED**, **WELL** ou encore **Wired score**.

Territoire

Développement durable

« Développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (Brundtland, 1987)

Entreprises ↔ Investisseurs

Responsabilité sociale des entreprises

Intégration par les entreprises des préoccupations sociales, environnementales et économiques dans leurs activités et dans leurs interactions avec leurs parties prenantes sur une base volontaire

Environnement - Social - Gouvernance (ESG)

Les critères Environnement – Social – Gouvernance sont les piliers de l'investissement responsable (dans l'analyse extra-financière notamment) et du développement durable

Investissement Responsable (dont le label ISR)

Aujourd'hui essentiellement compris comme couvrant les pratiques d'investissement responsable, c'est-à-dire la sélection best-in-class avec exclusion d'une partie de l'univers d'investissement

Extra-Financier

Ce qui n'est pas financier. L'investissement responsable fait souvent référence aux risques extra-financiers.

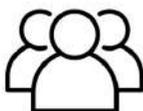
Appliqué à l'immobilier

Critère E



- E1 - Energie
- E2 - Carbone
- E3 - Ressources et déchets
- E4 - Eau
- E5 - Biodiversité
- E6 - Mobilité et déplacements
- E7 - Résilience au changement climatique

Critère S



- S1 - Sécurité et santé des occupants
- S2 - Confort et bien-être
- Impact territorial et emploi
- S4 - Accessibilité
- S5 - Services rendus aux occupants
- S6 - Impact social positif

Critère G



- G1 - Ethique des affaires
- G2 - Intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques
- G3 - Relations des parties prenantes
- G4 - Gouvernance interne
- G5 - Achats responsables

FOCUS

S'il est nécessaire d'élaborer des indicateurs robustes de suivi de ces engagements, nous constatons la difficulté dans la sélection et le suivi de critères ESG spécifique au secteur de l'immobilier. **Nous proposons donc en annexes quelques exemples et pistes de réflexion sur ces indicateurs, pour chacune de ces sous-catégories.**

Taxonomie, CSRD... De quoi parle-t-on ?

A RETENIR

Face à l'urgence climatique, les réglementations contraignantes devraient se multiplier dans la deuxième moitié de la décennie.

Cette accélération de la réglementation se cumule à 3 échelles : **européenne, nationale et locale**.

Elles définissent un chemin contraint à suivre à l'horizon **2025, 2030 et 2050**.

L'exercice de projection et d'anticipation de ces échéances est crucial pour se préparer aujourd'hui à demain !

Taxonomie verte européenne **E** **I**

Afin d'encourager l'investissement vers des secteurs compatibles avec le développement durable, l'Union européenne a défini une « Taxonomie Verte » afin de standardiser les « activités durables ». Elle classe les activités selon leurs impacts environnementaux en 3 catégories :

- Les activités bas-carbone qui s'inscrivent dans l'objectif de neutralité carbone de 2050
- Les activités compatibles sous condition
- Les activités qui contribuent à l'amélioration des performances des 2 premières activités

Pour qu'un bâtiment soit considéré comme « durable » il devra avoir un DPE A (< 50 kWh EF/m²/an).

A noter que cette contribution doit être réalisée sans porter atteinte aux autres objectifs (Principe du DNSH : "Do not Significant Harm").

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) **I**

Depuis 2021, la SFDR, réglementation européenne, impose aux gérants d'actifs des obligations de transparence concernant leurs investissements ESG.

Les fonds sont classés en 3 catégories selon leur niveau d'intégration du paramètre environnemental : article 6, article 8 et article 9 (respectivement soumis à des exigences renforcées en matière de communication).

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) **E** **I**

Les entreprises relevant de cette directive (au moins 2 de ces 3 critères suivants : >250 employés, 40M€ CA, 20M€ bilan et sociétés cotées excepté les micro compagnies) devront publier leurs informations extra-financières, sur la base des normes européennes développées par l'EFRAG, dans leurs rapports annuels et sur une plateforme digitale.

L'objectif est de créer les conditions d'un flux cohérent d'informations sur la durabilité qui irriguerait toute la chaîne de valeur financière et profiterait aussi aux autres parties prenantes. La CSRD devrait aussi permettre aux entreprises de se conformer plus facilement aux exigences du Règlement SFDR.

Ces informations devront être clairement identifiables dans une section spécifique du rapport de gestion, en les regroupant dans une section spécialement dédiée, afin de les rendre exploitables par les lecteurs (dont les investisseurs !).

La CSRD introduit en outre le concept de double matérialité.

L'article 29 de la loi « Energie Climat » **I**

Il définit les informations à publier à propos de la prise en compte dans la politique d'investissement des critères ESG et des moyens déployés pour contribuer à la transition énergétique et écologique.

Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET ou Décret Tertiaire) **E I T**

Issu de la loi ELAN, le DEET précise les obligations de réduction de consommation énergétique finale dans des bâtiments tertiaires. Il entre en vigueur le 1er octobre 2019.

Propriétaires et occupants sont conjointement responsables des actions et des résultats. Il concerne tous les bâtiments hébergeant des activités tertiaires dont la SDP est supérieure ou égale à 1,000 m².

Les objectifs de consommation sont fixés soit en valeur absolue soit en obligation de réduction de consommation d'énergie finale (voir échéances dans le rétroplanning aux pages suivantes).

Les consommations doivent être déclarées annuellement auprès de l'ADEME via la plateforme OPERAT. Une modulation des objectifs est possible dans certains cas (contraintes techniques, architecturales mais aussi économiques).

Réglementation Environnementale 2020 (RE2020) **E I T**

Le 14 janvier 2020, le gouvernement a annoncé que la RE2020 sera la nouvelle norme à partir du 1er janvier 2022 pour les nouveaux bâtiments. Plus ambitieuse que la RT2012, elle s'appliquera dans un premier temps aux bureaux, aux logements et aux bâtiments scolaires. Elle prévoit notamment :

- le bannissement des énergies fossiles pour le chauffage.
- un durcissement des contraintes liées à la sobriété énergétique en faisant baisser de 30% le niveau maximum des besoins énergétiques des immeubles (besoins bioclimatiques) ;
- une baisse des émissions des GES calculée sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment en intégrant des matériaux biosourcés ou du béton bas carbone ;
- des indicateurs de confort du bâtiment lors d'épisodes climatiques extrêmes comme les canicules.

Loi Climat et Résilience **E I T**

Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la loi lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Elle a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021.

En ce qui concerne l'immobilier de bureau :

- Division par 2 du rythme d'artificialisation des sols
- Interdiction d'implanter de nouveaux centres commerciaux sur des sols naturels ou agricoles
- Obligation d'installer des panneaux solaires ou des toits végétalisés quand on construit ou rénove lourdement de grands bâtiments
- Création de zones laissant les voitures les plus polluantes à l'extérieur des centres-villes dans les grandes agglomérations (ZFE).

Loi sur la Transition Énergétique et pour la Croissance Verte (TEPCV) **E I T**

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte est une loi « d'action et de mobilisation » qui engage le pays tout entier : citoyens, entreprises, territoires, pouvoirs publics.

L'objectif est de permettre à la France de renforcer son indépendance énergétique, de réduire ses émissions de gaz à effets de serre et donne à tous des outils concrets pour accélérer la croissance verte. L'objectif principal étant d'augmenter de 50% la capacité installée des énergies renouvelables d'ici 2023.

Net zéro, ou zéro émission nette **E I T**

Le "net-zéro" est le niveau lors duquel les émissions mondiales de gaz à effet de serre anthropiques (générées par les activités humaines) seront totalement équilibrées par les absorptions anthropiques (GIEC, SR15).

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) **T**

Est un document de planification qui définit des plans d'actions, conformément à l'article n°1 88 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Les SCOPES (quel périmètre du bilan carbone ?) **E I T**

Lors de la définition du bilan carbone d'une entreprise, ses émissions de GES sont mesurées sur 3 périmètres distincts :

Scope 1 : les émissions de GES directement liées à la fabrication du produit

Scope 2 : les émissions indirectes de GES liées à la consommation d'énergies nécessaires à la fabrication d'un produit

Scope 3 : les émissions indirectes de GES liées aux autres étapes du cycle de vie du produit

A noter qu'il faudra bientôt prévoir un scope afin de calculer les atteintes à la biodiversité.



Yasmina Bakir

Consultante en Investissement Responsable - Ethifinance

L'intégration des enjeux ESG dans l'immobilier : une opportunité financière et un impératif de durabilité

Compte tenu du poids des émissions de GES dans le secteur de l'immobilier et de son importance économique et sociale, **l'intégration des considérations environnementales, sociales et de gouvernance** est aujourd'hui un enjeu majeur pour le secteur. Face à ce constat, nous assistons à une **accélération des exigences réglementaires**, tant au niveau national (RE2020, le Dispositif Eco Efficacité Tertiaire, etc.) qu'à l'échelle européenne (Taxonomie Européenne, SFDR, etc.), encourageant les investisseurs immobiliers à **prendre en compte les critères de durabilité** dans leurs décisions d'investissement.

L'étude Panorama IR Immobilier, menée par Ethifinance en 2023, témoigne d'une **intégration accrue des enjeux liés à la transition environnementale** par les investisseurs immobiliers que ce soit dans l'acquisition, la gestion de leurs actifs ainsi que dans leurs relations avec l'ensemble des parties prenantes impliquées. Désormais, nous constatons que la **prise en compte des enjeux de durabilité** représente non seulement une réelle opportunité d'augmenter la valeur financière des actifs immobiliers mais également un enjeu primordial (de sensibilisation) pour **favoriser une croissance juste et durable**.

Comment vous préparer ?

2023

2024

ENTREPRISES



1er janvier 2023

Application de la filière à responsabilité élargie des producteurs (REP) pour les produits et matériaux de construction du bâtiment (LOI AGECE)



Juin 2023

Validation par la Commission Européenne du premier projet d'acte délégué sur les 12 normes de durabilité (ESRS) transversales et thématiques



Adoption d'un second set de standards « avancés » de reporting extra-financier européens (Task Force de l'EFRAG)



Loi énergie Climat

Évolution et qualification des données / Remplissage de la plateforme OPERAT / Transformation énergétique des actifs / Construction de



Janvier 2024

Entrée en vigueur progressive de la **CSRD** à partir de 2024 (premier rapport publié en 2025, sur la base de l'exercice 2024)



2024-2027

Évolution progressive des seuils d'émissions de GES - (RE2020)

INVESTISSEURS



1er janvier 2023

Entrée en vigueur des 4 objectifs restants (Alignement pour les entreprises non-financières) - **Taxonomie européenne**



30 juin 2023

Publication des principales incidences négatives - SFDR



14 septembre 2023

Consultation publique de la Commission européenne relative à la mise en œuvre de SFDR



Article 29 - Volet 2

Évolution et qualification des données / Remplissage de la plateforme OPERAT / Transformation énergétique des



A partir de janvier 2024

Disclosure des acteurs financiers sur tous les objectifs de la taxonomie - **Taxonomie européenne** (UE)



Possible adoption de la **Taxonomie sociale** (UE)

TERRITOIRE



2023 - 2024

Modification du PLUH en faveur de la régénération urbaine et de la préservation du foncier agricole



1er janvier 2024

Présentation du programme d'actions en place pour assurer la réduction de la consommation d'énergie des bâtiments ou des parties de bâtiment à usage tertiaire dont la collectivité territoriale est propriétaire



2026

Sytral (+250km de voies lyonnaises)

2030

 DEET - Obligation #1 de réduction des consommations énergétiques des locaux tertiaires à 40 % (2040 : 50%, 2050 : 60%)

31 décembre 2030 - Première vérification de l'atteinte des objectifs relatifs au décret tertiaire

Plans d'action / Application de la Loi Climat et Résilience

Plans actifs / Construction des plans d'action

 Net Zéro Emission
100% véhicules propres en ville - ZFE

 Finalisation de la transformation du quartier de la Part-Dieu (plus de 30 chantiers de rénovation et de construction : réaménagements, restructuration du pôle gare et du centre commercial, logements...)
(cf. Focus p. 17)

2050



Evolution de la taxonomie / Mise en oeuvre de la réglementation

Toute artificialisation devra avoir cessé ou être compensée par au moins autant de « renaturation » ou « désartificialisation » (ZAN)

Neutralité Carbone

Quelles stratégies les acteurs adoptent-ils ?

Territoires : orienter et accompagner la transition

La Métropole de Lyon

La stratégie de la Métropole en matière de développement d'immobilier et foncier économique se décline en 4 axes majeurs :



1 Le REEQUILIBRAGE territorial de l'offre immobilière économique

- Déconcentrer le développement tertiaire de 4 grands projets à une polycentralité métropolitaine
- Protéger et régénérer la place pour l'industrie :
 - Des implantations préservées au contact des pôles urbains pour l'industrie à haute valeur ajoutée
 - Des capacités d'accueil renouvelées en périphérie immédiate et au-delà des frontières de la Métropole
- Intégrer les projets en Renouveau Urbain & les centres bourgs périurbains
- Dépasser le périmètre de la Métropole avec de nouveaux grands secteurs en renouvellement issus de la coopération économique avec les territoires de l'aire urbaine

2 Donner la place aux projets économiques & immobiliers en favorisant LA VILLE MIXTE à toutes les échelles

- Des **quartiers animés mixtes** bénéficiant des aménités urbaines (commerces et services, restauration, loisirs, hébergement touristique, etc.) -> vers des urbanités vivantes, animées, multifonctionnelles
- Déployer la **VILLE FABRICANTE** en hypercentralité
- Des zones commerciales en périphérie comme des secteurs majeurs de développement et de mixité
- Des cœurs de ville aux fonctions de commerces de proximité et de ville du quart d'heure (ex : coworking)
- Mobiliser les sites dormants via l'**occupation temporaire** comme offre immobilière intrinsèque favorisant le parcours immobilier des entreprises et des écosystèmes
- Une recherche de mixité à l'échelle du quartier, de l'ilot, de l'immeuble

3 Accompagner la transition du secteur de la construction en faveur du bâtiment durable avec trois niveaux d'intervention suivants

1. **La Métropole incitative** : dans les opérations où la Métropole peut être prescripteur pour intégrer dans les opérations de construction un niveau d'exigence environnementale élevé au travers du Référentiel de l'Habitat Durable qui renforce le niveau de qualité environnementale des bâtiments tout en restant dans des niveaux de coûts de construction acceptables. De nouvelles exigences ont été inscrites en matière de contenu carbone, de recours aux matériaux biosourcés, géosourcés et issus du réemploi.

2. **La Métropole accompagnatrice** : pour créer du dialogue et accompagner la filière dans sa nécessaire mutation : la Métropole a mis en place des lieux de dialogue avec les acteurs de la filière « Plateformes des acteurs du BTP » pour mobiliser toutes les parties prenantes de la chaîne de valeur du bâtiment et des travaux publics sur les sujets de décarbonation de la filière. Quelques actions de partage à la communauté de fiches REX d'opérations de constructions et d'espaces publics mettant en œuvre une part significative de matériaux bio/géosourcés ou l'amélioration de la connaissance des filières bio/géosourcés locales, des solutions existantes sur le marché pour sensibiliser et promouvoir les usages des bio.géosourcés ou encore un travail d'animation et de dialogue avec la filière du « bâtiment durable » avec l'accompagnement de projets individuels d'entreprises et le soutien à des collectifs « têtes de réseau » du bâtiment durable (Fibois 69, Oïkoss, Cluster Eco-Bâtiment, etc.).

3. **La Métropole exemplaire** : la collectivité s'applique à elle-même un haut niveau d'exigence en tant qu'acheteur et maître d'ouvrage.

- C'est le sens du Schéma de Promotion des Achats Responsables (SPAR) – faire de la commande publique un levier d'exemplarité et de transformation des filières
- C'est aussi le sens de cet engagement dans le Pacte Fibois pour être exemplaire en matière de recours aux matériaux bas carbone
- Des opérations emblématiques seront lancées prochainement en consultation (IDEF, pôle Lyve Vénissieux, Collèges Albigny et Vénissieux, Demi-Pension Césaire) où la Métropole fera la démonstration concrète de cette exemplarité.

4 Soutenir et accompagner l'industrie comme moteur de la transition du territoire

- Produire sur notre territoire c'est produire mieux avec des normes sociales et environnementales plus ambitieuses que dans la plupart des pays du monde. L'objectif de la Métropole est d'accompagner les industriels vers une production plus sobre et moins polluante tout en maintenant leurs activités productives. Produire mieux c'est également garantir une bonne qualité de vie pour les habitants qui vivent à proximité des industries du territoire en prenant en compte les appréhensions et réticences et en réduisant les risques industriels générés.

- Produire sur notre territoire c'est réduire les distances parcourues et limiter l'impact carbone des produits. C'est aussi favoriser l'innovation et la relocalisation d'activités stratégiques créatrices d'emplois accessibles.

- Produire sur notre territoire c'est construire des chaînes de valeur plus résiliente pour renforcer notre souveraineté et résister aux chocs et aux ruptures d'approvisionnement accentués par la crise sanitaire – exemple de la filière vélo ;

Les industriels ont des défis majeurs à relever, ceux de la sobriété énergétique, de la réduction des pollutions et de la préservation des ressources communes. Les tensions croissantes sur les coûts de production qu'un modèle inchangé impose vont dans le même sens que les prises de conscience à agir pour notre environnement des entrepreneurs comme de leurs parties prenantes (salariés, financeurs, clients).

Aujourd'hui les industriels du territoire et la Métropole s'engagent ensemble dans cette transition avec le manifeste pour une industrie qui se transforme et s'engage pour l'environnement.

Projet Part-Dieu : site exceptionnel propice à la régénération urbaine

- Un potentiel de réhabilitation de 300 000 m² d'ici 2029
- 120 000 m² en cours
- 125 000 m² rénovés depuis 10 ans
- Des valeurs économiques exceptionnelles (un loyer moyen du parc existant qui offre des possibilités de création de valeur en termes de régénération)
- Une attractivité forte vis-à-vis des utilisateurs (une année 2022 très bonne : 76 000 m² de demande placée)
- Une détention des actifs favorable (la place majeure des investisseurs institutionnels)
- Une aire de jeux hors norme (1,25 million m² tertiaire, la moitié des 105 bâtiments tertiaires sont antérieurs à l'année 2000)
- En phase avec les attentes renouvelées des utilisateurs d'immobilier neuf ou restructuré et d'un quartier mixte et serviciel



Emeline Baume

1ère Vice Présidente déléguée à l'Economie, l'Emploi, au Commerce, Numérique et à l'Achat public - Grand Lyon

La transformation du territoire s'organise et s'accélère ensemble !

A cet effet la Métropole de Lyon propose une diversité d'incitation et d'outils pour que chaque entreprise abaisse son impact carbone et ressources, soit plus inclusive en augmentant son impact social et s'inscrive dans des logiques de coopérations au sein des filières, avec l'ensemble des territoires du carré métropolitain... Il s'agit de **relever aujourd'hui le défi de l'économie à impact !**

Dans cette perspective l'immobilier d'entreprise participe déjà et participera à la régénération en répondant aux nouvelles attentes des entrepreneurs, des salariés mais aussi des habitants. Face à la raréfaction du foncier il s'agit désormais de **construire une ville proposant davantage de mixité dans ses fonctions, ses emplois garant de la cohésion de notre société.**

Cela implique de soutenir de façon très volontariste le maintien et la croissance des acteurs productifs comme **porteur et accélérateur de la transition écologique**. Dans le même temps les nouveaux projets urbains de la Métropole de Lyon doivent participer au **rééquilibrage du territoire** en se rapprochant des bassins de vie et d'emplois répondant aux aspirations de la proximité, et proposer en leur sein des activités et services nécessaire au fonctionnement de la ville, comme l'artisanat ou la logistique urbaine. Enfin la **régénération des actifs tertiaires en cœur de Métropole** revêt un enjeu stratégique majeur pour concilier les objectifs bas carbone en matière de bâtiment durable et les attentes des utilisateurs en recherche de centralité et de qualité urbaine.

Les métropoles européennes et internationales

Une coalition de plus en plus importante de pays, de villes, d'entreprises et d'autres institutions s'engagent à atteindre l'objectif de zéro émission nette entre 2025 pour les plus avancées d'entre elles, et 2050.

Le terme "zéro émission nette" se réfère à une réduction des émissions de gaz à effet de serre qui se rapproche autant que possible de zéro, avec les émissions résiduelles compensées par des processus tels que l'absorption atmosphérique, océanique et forestière.

	2021	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Copenhague		NET ZERO					
Oslo			NET ZERO				
London			NET ZERO				
Helsinki			NET ZERO				
Stockholm					NET ZERO		
Sydney			70% reduction		NET ZERO		
Los Angeles		50% reduction		73% reduction			NET ZERO
Toronto			65% reduction				NET ZERO
Berlin			60% reduction				NET ZERO
Amsterdam			55% reduction				NET ZERO
Paris			50% reduction				NET ZERO
New York City							NET ZERO
Tokyo			30% reduction				NET ZERO
Hong Kong			26-36% reduction				NET ZERO
Singapore							50% reduction

Source : JLL

FOCUS

En avril 2021, Lyon a été choisie par la Commission européenne, aux côtés de huit autres villes françaises, pour participer au programme "100 villes climatiquement neutres". Dans le cadre de ce programme, la ville s'engage à élaborer un "Contrat Climatique Urbain" en collaboration avec les citoyens. Ce contrat comprendra la mise en place de démonstrateurs R&D, l'adoption de modèles novateurs de gouvernance urbaine et d'implication des citoyens, ainsi que des plans d'investissement, avec pour objectif une neutralité climatique d'ici 2050.



Laurent Vallas
Directeur - JLL Régions

Des objectifs NZC de plus en plus ambitieux dans les villes

Les métropoles fixent des objectifs Net Zéro de plus en plus ambitieux. La COP26 de novembre 2021 était imprégnée d'un vrai sentiment d'urgence vis-à-vis de l'action climatique, ce qui a amené les villes du monde entier à fixer des objectifs NZC bien plus ambitieux, souvent avec une longueur d'avance sur leurs gouvernements. L'an dernier, Londres, Sydney et San Francisco ont par exemple révisé leurs objectifs pour 2030, 2035 et 2040, respectivement, tandis que Copenhague souhaite devenir la première capitale mondiale neutre en carbone d'ici 2025.

Les meilleures pratiques des villes les plus avancées sur la question du climat doivent être généralisées dans le monde entier et adoptées par les villes qui débutent seulement leurs parcours de décarbonation.

Il est à noter que de manière générale, les plans d'action des villes pour le climat ne se concentrent pas suffisamment sur les bâtiments, une erreur de taille vue leur contribution aux émissions globales.

Les bâtiments génèrent environ **40 % des émissions mondiales de CO2** (selon le WorldGBC), mais cette proportion est souvent bien plus élevée dans les villes développées. D'après l'étude de JLL « décarboner les villes et l'immobilier » les audits réalisés dans 32 villes du monde révèlent que les bâtiments génèrent en moyenne 60 % des émissions urbaines de CO2.

Dans les grands centres d'affaires mondiaux, ce chiffre est encore plus élevé. Selon les estimations des autorités locales, les bâtiments génèrent 78 % des émissions à Londres, 73 % à Tokyo, 71 % à Washington DC, 70 % à Paris et 66 % à New York.

Alors que certaines villes instaurent des **réglementations, des mesures d'incitation ou des conditions favorables à l'accélération de la décarbonation de l'immobilier**, il semblerait que leurs efforts ne soient pas suffisants. Dans l'enquête « Responsible Real Estate » 2021 de JLL2, seulement 29 % des participants ont déclaré que les villes de premier ordre prenaient des mesures suffisamment radicales pour atténuer les risques climatiques.

La vision se doit d'être holistique et les métropoles doivent **prendre en compte tous les enjeux de durabilité**, parmi lesquels la mobilité, la résilience, l'équité et la justice sociale, sans oublier d'enclencher la transition énergétique à plus grande échelle dans tous les secteurs (réseaux d'énergie, transports et industrie, entre autres) et bien entendu dans l'immobilier.

Si les collectivités locales peuvent agir dans une certaine mesure sur les transports publics ou les réseaux énergétiques, la situation est différente dans le secteur immobilier, où le stock de bâtiments est fragmenté et majoritairement privé.

La plupart des villes ont fixé des objectifs de décarbonation des bâtiments

La quasi-totalité des 32 villes évaluées souhaitent atteindre un objectif de zéro émission nette au plus tard d'ici 2050 et ont défini des objectifs spécifiques pour leur parc immobilier. Dans la majorité d'entre elles, toutes les nouvelles constructions devront produire zéro émission nette en exploitation d'ici 2030 et tous les bâtiments devront produire zéro émission nette en exploitation d'ici 2050. Cependant, peu de villes ont mis en place des plans d'action pour atteindre ces objectifs.

Des parcours de décarbonation disparates

Si les 32 villes citées dans ce rapport ont mis en place des plans d'action pour le climat, ces derniers ne sont pas tous assortis d'objectifs intermédiaires ou de feuilles de route détaillées, notamment en ce qui concerne la décarbonation du secteur de l'immobilier. Les actions et les engagements varient énormément entre les villes « pionnières », les « néophytes » en route vers la décarbonation, et l'hémisphère sud qui continue à lutter pour améliorer les conditions de vie de sa population.

L'adoption de modèles économiques davantage axés sur la collaboration nécessitera un **changement de mentalité dans les métropoles et le secteur immobilier**. Les villes bénéficiant d'un fort engagement des parties prenantes tireront leur épingle du jeu grâce à un bon équilibre entre réglementations et mesures d'incitation.

A ce propos, il est à souligner la communication et l'engagement en mars 2023 de la SPL Lyon Part-Dieu et de la Métropole de Lyon quant à la régénération d'environ 36 actifs tertiaires sur le quartier de la Part-Dieu au total 300 000 m2 de bureaux, soit **la plus importante régénération de France**. Ce coup d'envoi est un signe fort au marché de l'immobilier, aux investisseurs et entreprises. Ainsi qu'au positionnement de la Métropole sur l'échelle nationale et internationale. Ce plus vaste programme de régénération sur un quartier d'affaire a pour ambition de **concilier dynamisme économique et transition écologique**.

Au Royaume-Uni

A Londres, le Zero Carbon Pathway exige des rénovations de grande ampleur pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Une centaine de milliers de logements et une quinzaine de milliers de bureaux doivent être rénovés chaque année jusqu'en 2050, notamment sur le plan de l'efficacité énergétique et des technologies renouvelables. L'outil estime que 80 % des bâtiments existants seront encore là en 2050.

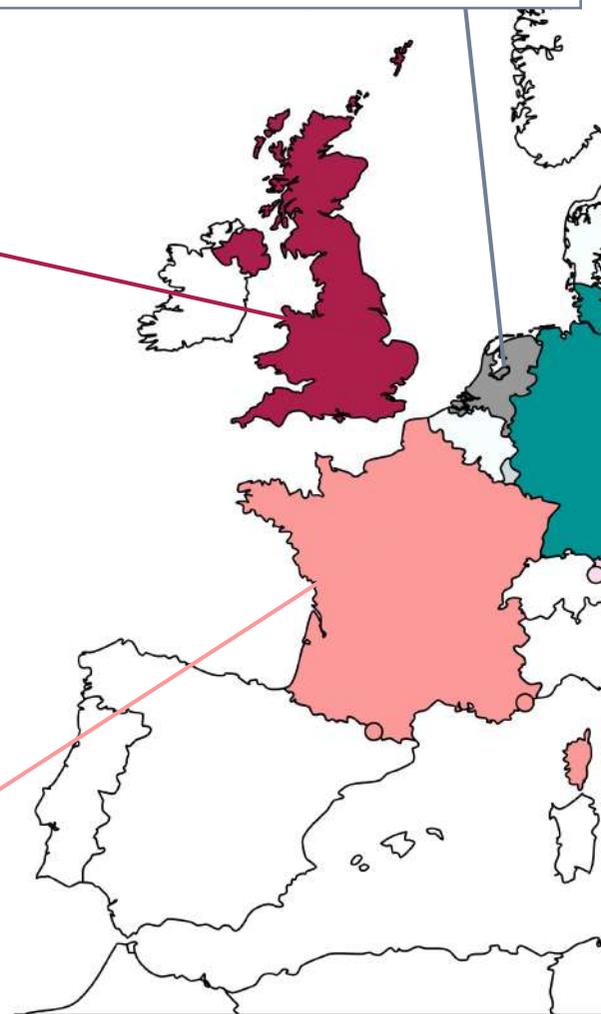
A Manchester, la Greater Manchester Retrofit Task Force créée en juillet 2021 va entreprendre la rénovation de 61 000 logements par an jusqu'en 2030.

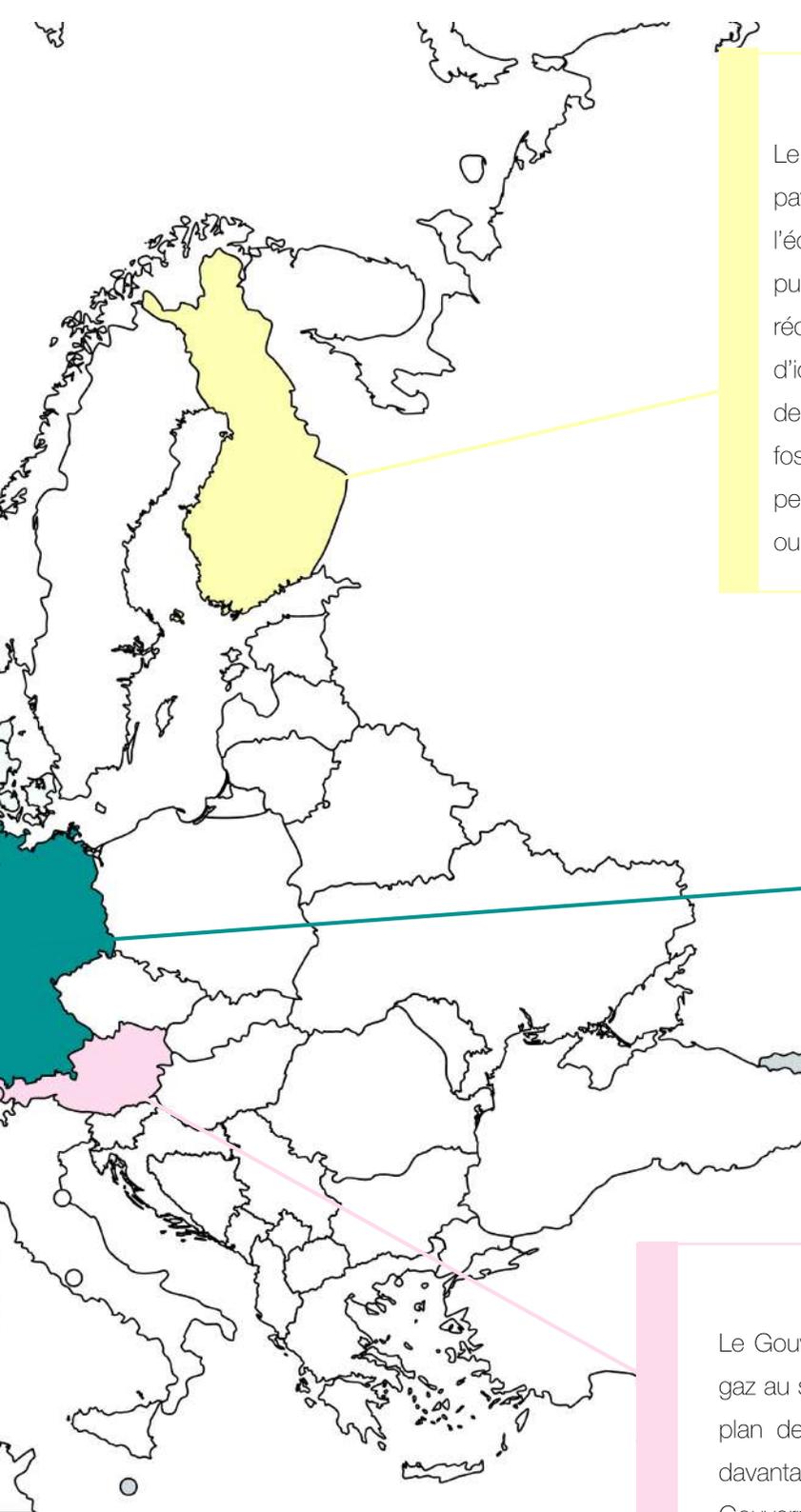
En France

A Paris, la ville souhaite rénover tous les logements d'ici 2050, à un rythme de 40 000 logements privés par an. Elle appelle à la création de nouveaux labels de rénovation nationaux intégrant un critère carbone.

Aux Pays-Bas

L'objectif est que la plupart des bâtiments de l'État soient notés B en matière d'émissions de CO₂ dès 2023, et A d'ici à 2030. Le programme d'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits des bâtiments publics, commencé il y a plus de 20 ans, a été accéléré à partir de 2020. L'objectif est que tous les bâtiments gouvernementaux en soient équipés d'ici 2030, sauf là où ce n'est pas techniquement possible.





En Finlande

Le Gouvernement souhaite atteindre la neutralité carbone du pays d'ici 2035. Cet objectif se traduit dans des stratégies à l'échelle des secteurs d'activité, y compris pour l'immobilier public. L'agence qui gère les bâtiments de l'État doit ainsi réduire les émissions de CO2 des bâtiments existants de 50% d'ici 2025, grâce à un pilotage et un suivi précis de ces dernières. Comme en Autriche, le recours aux énergies fossiles sera donc banni en 2025. Les actifs dont la performance énergétique est notée E, F ou G seront rénovés ou cédés.

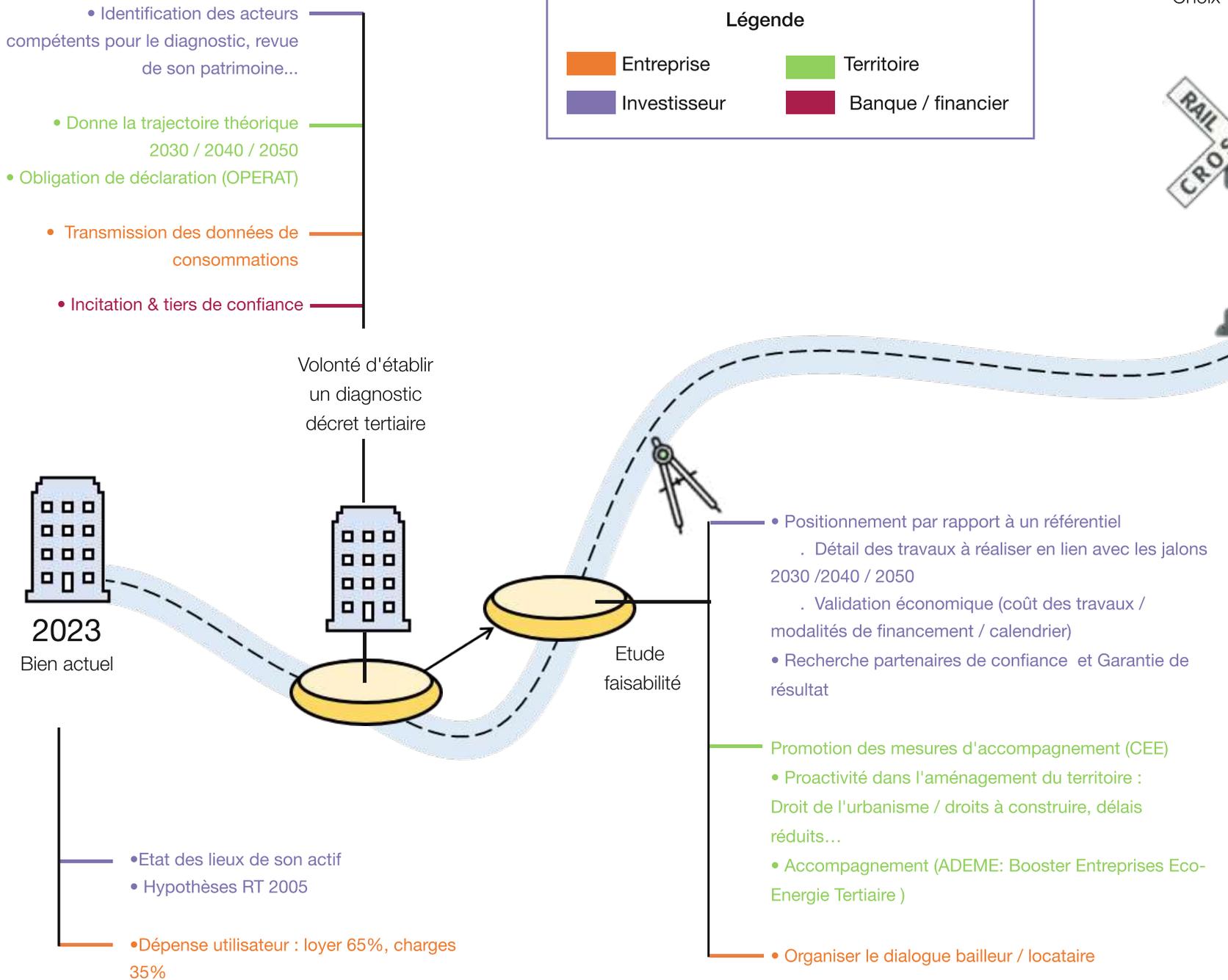
En Allemagne

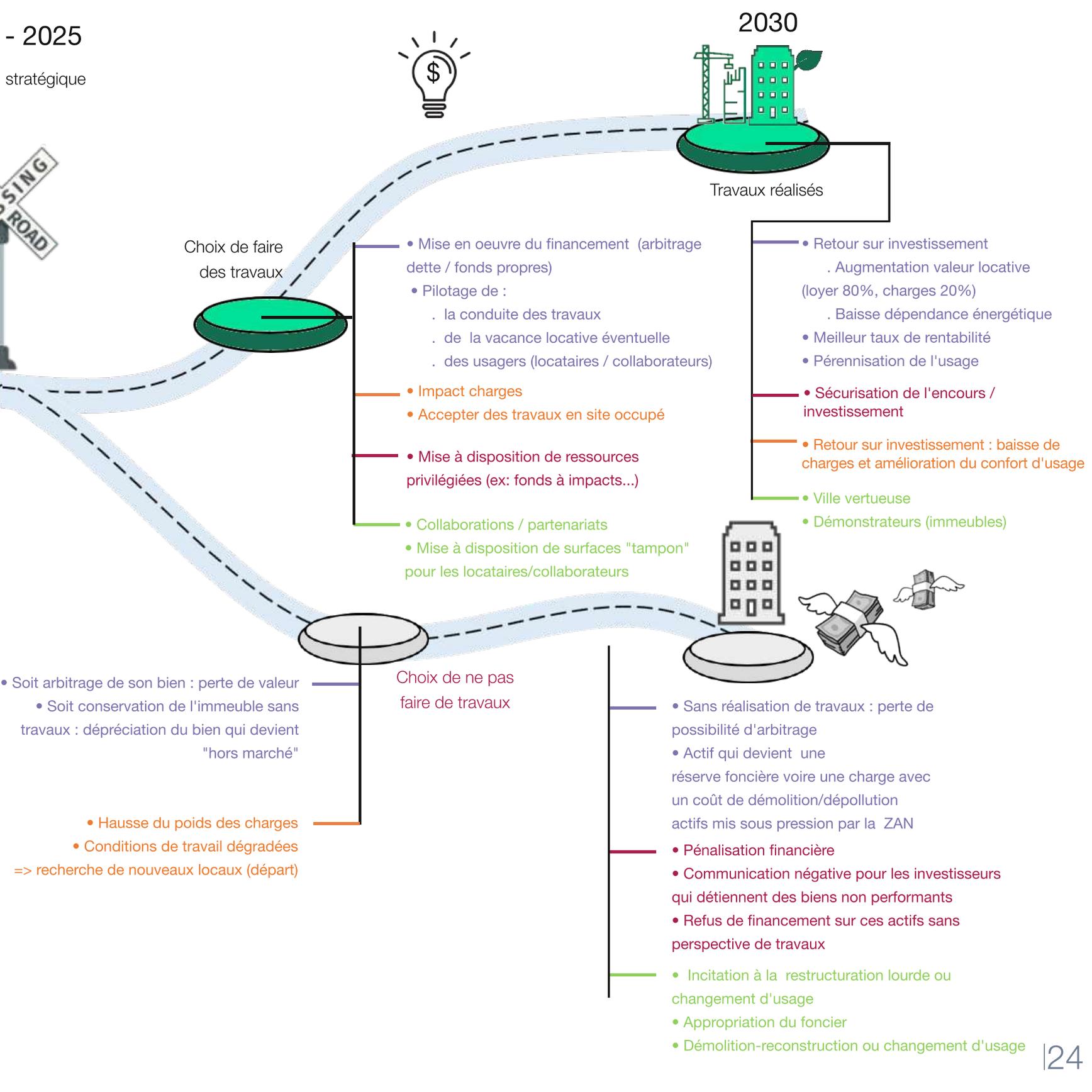
A Berlin, le programme de financement ENEO (Energieberatung für Effizienz und Optimierung) soutient les projets de rénovation durables avec notamment des conseils de spécialistes. La banque IBB (Investment Bank Berlin), spécialiste du financement immobilier, offre des prêts à faible taux d'intérêt pour les rénovations résidentielles (Energetische Gebäudesanierung).

A Düsseldorf, le programme Klimafreundliches Wohnen de la ville apporte des financements pour les travaux et rénovations permettant des économies d'énergie.

En Autriche

Le Gouvernement a décidé en 2020 de bannir le recours au fuel ou au gaz au sein des bâtiments fédéraux d'ici 2025, ou de mettre en place un plan de transition précis d'ici là. Il a également été décidé d'installer davantage de panneaux photovoltaïques sur les toits. Enfin, le Gouvernement s'est engagé à réduire les émissions de CO2 des bâtiments publics en accélérant les projets de rénovation énergétique et de certification des bâtiments.





2030



Travaux réalisés

Choix de faire des travaux



- Mise en oeuvre du financement (arbitrage dette / fonds propres)
- Pilotage de :
 - . la conduite des travaux
 - . de la vacance locative éventuelle
 - . des usagers (locataires / collaborateurs)

- Impact charges
- Accepter des travaux en site occupé

- Mise à disposition de ressources privilégiées (ex: fonds à impacts...)

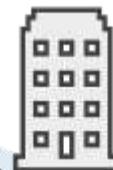
- Collaborations / partenariats
- Mise à disposition de surfaces "tampon" pour les locataires/collaborateurs

- Retour sur investissement
 - . Augmentation valeur locative (loyer 80%, charges 20%)
 - . Baisse dépendance énergétique
- Meilleur taux de rentabilité
- Pérennisation de l'usage

- Sécurisation de l'encours / investissement

- Retour sur investissement : baisse de charges et amélioration du confort d'usage

- Ville vertueuse
- Démonstrateurs (immeubles)



Choix de ne pas faire de travaux

- Soit arbitrage de son bien : perte de valeur
 - Soit conservation de l'immeuble sans travaux : dépréciation du bien qui devient "hors marché"

- Sans réalisation de travaux : perte de possibilité d'arbitrage
- Actif qui devient une réserve foncière voire une charge avec un coût de démolition/dépollution actifs mis sous pression par la ZAN

- Pénalisation financière
- Communication négative pour les investisseurs qui détiennent des biens non performants
- Refus de financement sur ces actifs sans perspective de travaux

- Incitation à la restructuration lourde ou changement d'usage
- Appropriation du foncier
- Démolition-reconstruction ou changement d'usage

- Hausse du poids des charges
- Conditions de travail dégradées => recherche de nouveaux locaux (départ)

Les propriétaires, les investisseurs et les entreprises ne doivent pas attendre l'arrivée des réglementations pour agir en allant au-delà de ce qui est requis pour obtenir un avantage concurrentiel, tout en limitant le risque de dévalorisation de leurs actifs et optimiser leur accès à la ressource financière.



Luc Vicenzotti
Responsable Immobilier Energie Environnement - Bpifrance

Le financement de l'immobilier professionnel à l'ère de la transition écologique : un changement d'approche nécessaire

Le financement de l'immobilier professionnel est à un moment charnière. Les opérations identifiées aujourd'hui vont croiser 1 voire 2 jalons du décret tertiaire et la montée en puissance de la ZAN, la question de leur **pérennité/liquidité environnementale** doit donc absolument se poser.

Aux critères de financement historiques se rajoutent aujourd'hui la **question de la trajectoire climat du bâtiment** : quelle stratégie pour mon actif à 10 ou 15 ans, quels travaux réaliser, comment dois-je prioriser ? quel plan d'action je présente à mon financeur ? Investir un actif aujourd'hui sans se poser ces questions n'est plus une option au risque de se rendre difficile voire impossible l'accès au crédit immobilier.

Notre rôle est important en termes de **prévention** et de **pédagogie** pour ne pas laisser nos clients mener des opérations qui à termes risquent de voir leurs valeurs réduites.

In fine c'est le patrimoine de nos clients et dirigeants qui sera impacté négativement faute de prise de conscience écologique.

Il faut donc **anticiper, réfléchir en amont** à la construction des solutions de financement qui intègrent cette préoccupation environnementale et les travaux associés.

Nous portons cette conviction qu'il faut absolument **transformer notre regard sur cet effort de transition**. La métamorphose d'approche est nécessaire pour se concentrer sur les opportunités créées par ce contexte de transition (qualité des actifs, recrutement, résilience, valorisation environnementale, etc.) plutôt que sur les risques associés.



Célia Berthelemy
Directrice Déléguée - Sogelym Dixence

Le décret tertiaire : une opportunité pour les investisseurs de régénérer leur parc immobilier

Le décret tertiaire et ses implications donnent aux investisseurs l'occasion de s'interroger sur le renouvellement de leur parc immobilier. Certains acteurs, très structurés en termes de politique RSE, semblent déjà bien engagés dans ce processus. Cela se traduit soit par le **lancement d'opérations de restructurations lourdes d'immeubles de leur patrimoine** (par exemple dans le secteur de la Part-Dieu), soit au travers d'**arbitrages de portefeuilles d'actifs** qui nécessitent la réalisation de travaux pour se conformer au décret tertiaire.

Dans ce second cas, il y a tout lieu de penser que ces biens vendus devraient - à court ou moyen terme - entrer dans le champ des réhabilitations et ainsi participer au cercle vertueux de la mise à niveau des actifs tertiaires.

Pour les investisseurs moins structurés, qui n'auraient pas encore lancé leurs diagnostics « décret tertiaire » ou dont le patrimoine se situe hors des quartiers tertiaires centraux, notre rôle est de les **accompagner sur une pré-étude de faisabilité** afin d'étudier les différents scénarii possibles pour un même immeuble.

Les investisseurs peuvent ainsi se rendre compte du champ des possibles pour le devenir de leur actif :

- travaux de simple mise aux normes réglementaires,
- nouveau positionnement de l'actif (en termes d'image, de nouveaux usages...),
- refonte des espaces / extension de surfaces,
- mixité de fonctions / changement de destination (espaces hybrides...) ...

Une fois le scénario de travaux retenu, nous accompagnons les investisseurs dans la **réalisation de l'opération selon plusieurs montages possibles** (contrat de promotion immobilière, maîtrise d'ouvrage déléguée...) en fonction de l'implication souhaitée.

Nous travaillons tous ces sujets de restructuration en relation étroite avec le territoire afin que cette régénération urbaine puisse se réaliser (leviers de valorisation de l'actif, relogement des locataires, opérations à tiroirs...), qu'elle ait un sens pour l'écosystème urbain et qu'elle mène à une **création de valeur partagée** (repositionnement prime de l'actif, participation et insertion dans le quartier...).

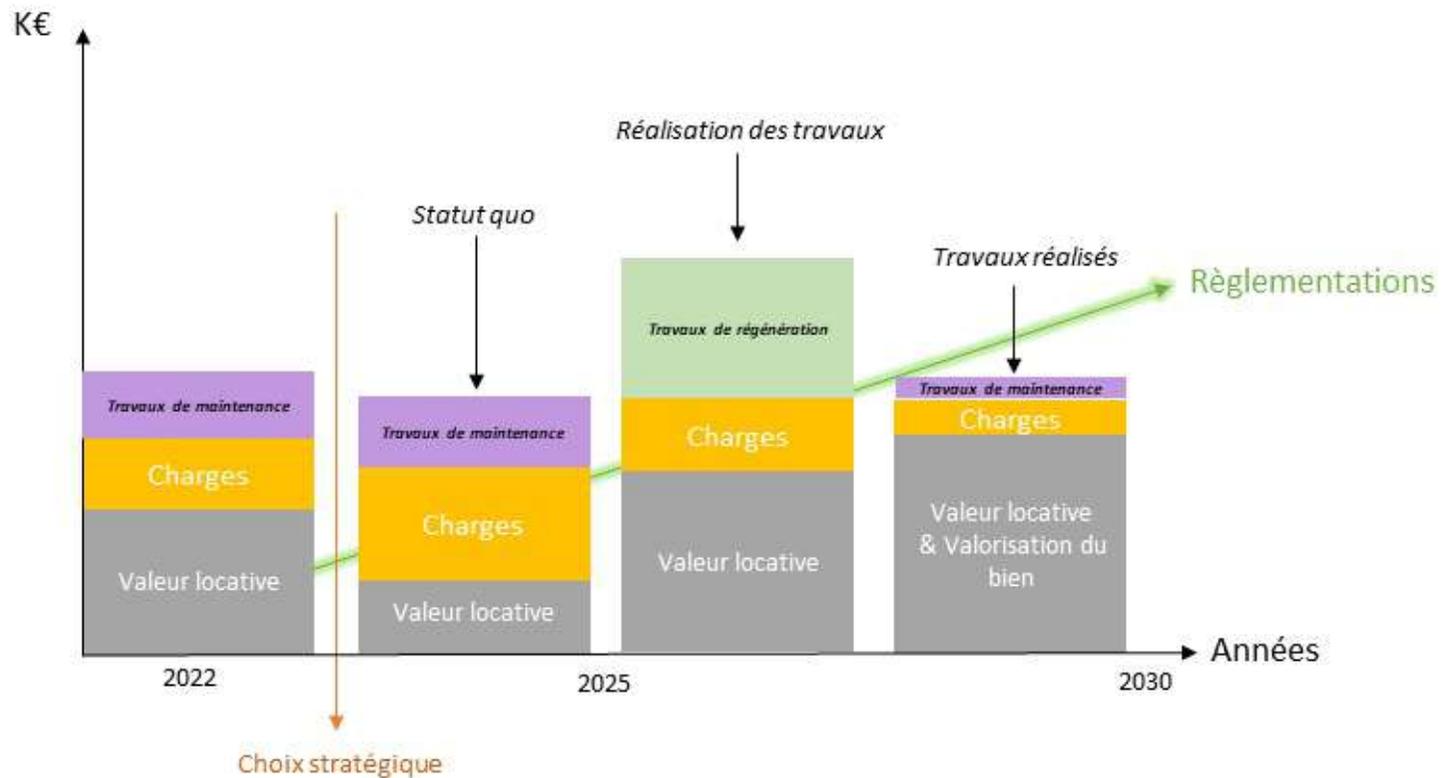
Entreprises : enjeux de valorisation et de recrutement

Les nouveaux enjeux de valorisation du foncier

A RETENIR

L'entreprise a deux options :

- **Statu Quo** : ne rien faire, et subir progressivement les coûts de la réglementation (baisse de la valeur, baisse des financements, augmentation des charges...)
- **Réaliser les travaux** : anticiper, contribuer et s'engager. Les entreprises seront appréciées à leur capacité à s'adapter rapidement, et dès aujourd'hui pour un horizon à 2050.



Les enjeux de recrutement des talents

En 2022, la filière de l'immobilier et de la ville, qui représente 10,8% du PIB en France, compte 2,3 millions d'emplois au niveau national.

Alors que l'enjeu de transformation environnementale devient essentiel pour attirer les talents, l'immobilier doit pleinement faire partie de la stratégie RH des entreprises en transformation.

Les entreprises doivent donc également réagir afin de rester attractives sur le plan RH.

En 2021, un sondage réalisé par l'Institut CSA pour l'ADEME et LinkedIn a révélé que l'environnement constituait la deuxième préoccupation des salariés, et même la première pour les salariés de moins de 35 ans. Selon l'enquête, **78% des salariés français** choisiraient, à offres équivalentes, de rejoindre une entreprise engagée pour la transition écologique.

D'après l'enquête conduite entre décembre 2022 et janvier 2023 auprès de 293 étudiants par EY et la Fondation Palladio dans le cadre de leur Panorama annuel, **57% des étudiants se destinant aux métiers de l'immobilier et de la ville** se disent prêt à refuser une offre d'emploi s'ils jugent qu'une entreprise ne déploie pas suffisamment d'actions en phase avec ses engagements en matière sociétale et environnementale.

Enfin selon cette même enquête EY-Palladio, **être utile en apportant des changements positifs à la société** était le motif qui rendrait les étudiants interrogés le plus fier au cours de leur parcours professionnel (motif cité par 65% des répondants).

Top 4 des actions considérées par les étudiants comme les plus porteuses de sens :



Source : EY



Fabrice Reynaud
Partner - EY Consulting

Les transformations du marché immobilier : entre nouveaux modes de travail et enjeux territoriaux

Ces derniers mois, le marché immobilier évolue fortement sous l'effet de la hausse des taux d'intérêt, de l'inflation et de l'hybridation des modes de travail. Paradoxalement, le Covid a marqué un avant et un après : on retourne au bureau de manière différente, pour des activités créatives, de mise en réseau, des arbitrages, des formations et pour continuer à développer la culture d'entreprise. **L'immobilier reste donc crucial pour la stratégie RH**, alors même que le baromètre EY-ADI publié cette année laisse entrevoir des diminutions de surfaces jusqu'à 30%.

Conséquence : **le bureau évolue très fortement**. Il est plus accessible, propose davantage d'espaces collaboratifs et offre toujours plus de services : pouvoir déjeuner dehors, avoir de l'ombre en période de canicule, faire du sport... On parle d'officespitality. Mais au-delà de l'immeuble, ces transformations posent aussi la question du territoire : **comment se différencier durablement pour les villes ?**

Toutes les métropoles réorientent leur stratégie de développement économique pour se concentrer sur des projets à impact positif. Il s'agit d'un **marketing « du mieux »**, plutôt qu'un marketing « du plus ». Mais comment mesurer les résultats ? Comment réinventer un thermomètre compréhensible par tous ? Un nouveau portrait-robot est à imaginer, par exemple autour des composantes suivantes :

- **Offre** : si tout le monde n'a pas un front de mer ou un lac, il est possible de réaliser une voie verte ou High Line presque partout. L'exigence environnementale est à décliner sur toutes les composantes de l'offre (mobilité, régénération de bâtiments, mode de conception, recyclage, chauffage, refroidissement...). Un air de campus créatif durable ?
- **Cibles** : ancrer des entreprises engagées dans la transition écologique, comme la startup lauréate du Prix EY de l'Entrepreneur de l'année, Rosi Solar, qui recycle les matériaux rares des panneaux solaires.
- **Services** : la gamme de services disponibles doit être élargie au sein des quartiers, y compris sur la signalétique, le temps de transport, les véhicules partagés et les livraisons sur le dernier kilomètre. Une application BtB et BtC pour naviguer plus facilement ?
- **Animation** : au hard des équipements, il y a un besoin de soft en apportant une offre d'animation pour les différents utilisateurs.
- **Gouvernance** : c'est un des facteurs clés de succès de la Métropole de Lyon avec des SPL qui inscrivent les projets urbains dans la durée, tout en continuant de les ouvrir sur les acteurs de la société civile.
- **Branding** : une évolution de la promesse marketing qui se décline sur la marque, le slogan, la signalétique, l'appli et les campagnes de communication.

Que ce guide de l'immobilier durable inspire les acteurs immobiliers de Lyon Place Financière dans toutes les transformations en cours.

Et maintenant, que fait-on ?

La nécessité d'un effort collectif

Les recherches scientifiques révèlent que nous sommes arrivés à un point de bascule. Le constat pour le secteur de l'immobilier est particulièrement dur : les bâtiments génèrent 60 % des émissions globales, voire plus de 70 % dans certains des plus grands centres d'affaires. Les villes développées, où environ 80 % des bâtiments qui existeront en 2050 sont déjà construits, **doivent concentrer leurs efforts sur la rénovation**, avec un rythme qui doit dépasser 3 % par an pour espérer atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2050.

Pour la Métropole de Lyon, cela correspond à 170 000 m² de bureaux par an qui doivent faire l'objet d'une rénovation ou restructuration et environ 330 000 m² de locaux d'activités, bâtiments industriels et plateformes logistique.

Mais le secteur immobilier est soumis à de fortes pressions : d'un côté les investisseurs et les utilisateurs ont des **attentes élevées**, car ils estiment que les métropoles doivent lancer les initiatives de décarbonation en créant les infrastructures, les cadres, les lois et les mesures d'incitation nécessaires à la réussite de toutes les parties prenantes.

D'un autre côté, les métropoles doivent **transformer les réseaux d'énergie locaux**, explorer des pistes pour sortir de l'économie du carbone et trouver un équilibre entre les objectifs de décarbonation et l'équité sociale, l'accessibilité financière, la biodiversité et l'adaptation au climat.

Il est primordial que de **nouveaux modèles économiques collaboratifs privés/publics** voient le jour. Véritables moteurs de progrès, les **partenariats** et le **dialogue** permettront de mutualiser les ressources et les connaissances, de communiquer ou de reproduire les meilleures pratiques, de sensibiliser, de déployer la technologie à grande échelle et d'atteindre un équilibre entre réglementations et mesures d'incitation.

Les propriétaires, les investisseurs et les entreprises ne doivent pas attendre l'arrivée des réglementations contraignantes - qui vont se multiplier dans la deuxième moitié de la décennie (2025-2030) - pour agir, mais **aller au-delà de ce qui est requis pour obtenir un avantage concurrentiel**, tout en limitant le risque de dévalorisation de leurs actifs.

Pour réussir la transition, les métropoles doivent placer la décarbonation du secteur immobilier au même niveau que d'autres initiatives en matière de développement durable. **La décarbonation et l'électrification de l'immobilier seront cruciales pour la transition vers une économie mondiale durable Net Zéro ou « zéro émission nette » (NZC).**

Dans cette course à l'économie Net Zéro, les écosystèmes et les villes dotées d'un fort leadership qui prendront les décisions difficiles à temps assureront leur réussite à moyen terme.

Une Place Financière engagée au service des entreprises et de son territoire

Au sein de Lyon Place Financière, « **communauté d'acteurs engagée pour une finance responsable** », nous sommes convaincus qu'un écosystème de partenariats permettra à la fois de favoriser l'harmonisation et la cohérence des approches, et de financer et stimuler la transition vers une économie durable à faible émission de carbone.

Propriétaires, bailleurs, investisseurs et utilisateurs commerciaux, autorités locales et nationales, institutions académiques, organismes locaux doivent **se parler, et travailler ensemble** pour atteindre des objectifs durables communs.

C'est en s'appuyant sur cet **écosystème partenarial**, et en décidant de placer le développement durable au cœur de leur processus de décision, que nous parviendrons à traduire les volontés en actions et à tirer parti de cette décennie déterminante.

Fort de ce constat et avec cet objectif, Lyon Place Financière, à travers sa Commission Immobilier, s'engage à la **mise en œuvre d'un pacte de confiance**. Celui-ci a vocation de consolider, au sein de notre communauté, **3 engagements** :

- celui des **entreprises** (s'informer pour anticiper, agir aujourd'hui pour se développer)
- celui du **territoire** (créer les conditions de la transformation, entre réglementations et mesures d'incitation)
- et celui des **investisseurs** immobiliers (accompagner les entreprises dans leur processus de mise aux normes de leur parc, financer les projets vertueux)

Ce pacte de confiance s'appuie sur une réflexion collaborative ainsi que sur l'affirmation d'une ambition commune : **construire collectivement un territoire de vie décarboné à l'horizon 2050.**

Annexes

Des KPIs pour l'immobilier durable

Il est aujourd'hui nécessaire d'élaborer et d'identifier des indicateurs robustes pour répondre aux exigences de transparence. Nous constatons toutefois les difficultés rencontrées des acteurs dans la sélection d'indicateurs ESG spécifique au secteur de l'immobilier.

Les membres de la commission Immobilier de LPF proposent ici une première réflexion sur des indicateurs qui permettront de suivre et répondre aux réglementations, avec des **critères spécifiques à l'immobilier d'entreprise**. Les exemples donnés ci-dessous sont non exhaustifs.

Critère E
Energie & GES
<input type="checkbox"/> Déploiement de dispositifs favorisant l'efficacité énergétique
<input type="checkbox"/> Consommation d'énergie finale KWh/m ² /an
<input type="checkbox"/> Etiquette énergétique
Carbone
<input type="checkbox"/> Etiquette carbone
Ressources et déchets
<input type="checkbox"/> Dispositif de tri sélectif (ex : nombre de flux traités)
<input type="checkbox"/> Part des déchets recyclés/valorisés
Eau
<input type="checkbox"/> Mise en place de dispositifs visant à économiser l'eau
Biodiversité
<input type="checkbox"/> Présence d'initiatives pertinentes en faveur de la biodiversité (allées, parkings, revêtements, fossés, haies, éclairage, faune / flore, corridors de quartier, murs et pieds de mur végétalisés, toitures végétalisées, hôtels à insectes)

Critère S

Confort et bien-être

- Mise en place d'enquêtes de satisfaction auprès des locataires
- Analyse spécifique sur le confort et la qualité de vie

Impact territorial et emploi

- Nombre d'actions menées contribuant au développement local par typologie (création d'emplois, insertion, formation, aide au plus démunis, services à la collectivité...)

Accessibilité

- Distance des locaux des premiers arrêtes de bus et/ou premiers stations de métro, RER, trains
- Parking à vélo est-il disponible sur site ou à proximité

Services rendus aux occupants

- Services de restauration, espaces verts, activités sportives disponibles autour de l'immeuble

Critère G

Certification

- Démarche de certification ou labélisation du bâtiment

Relations des parties prenantes

- Relation avec les locataires : signature d'annexes environnementales par les locataires
- Gestion de la chaîne d'approvisionnement : part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG
- Prise en compte de la proximité géographique des fournisseurs
- Travaux couverts par une charte chantier responsable/Basse nuisance

Résilience au changement climatique

- Etude de l'impact environnemental du site
- Mise en place d'un plan d'amélioration de l'actif

A noter que l'identification et la sélection des indicateurs ne constitue qu'une partie du défi : la capacité à fournir des données probantes et fiables reste un frein pour de nombreuses entreprises ainsi que le manque de disponibilité des données ou la difficulté d'accès aux informations nécessaires à l'analyse ESG pour les investisseurs.

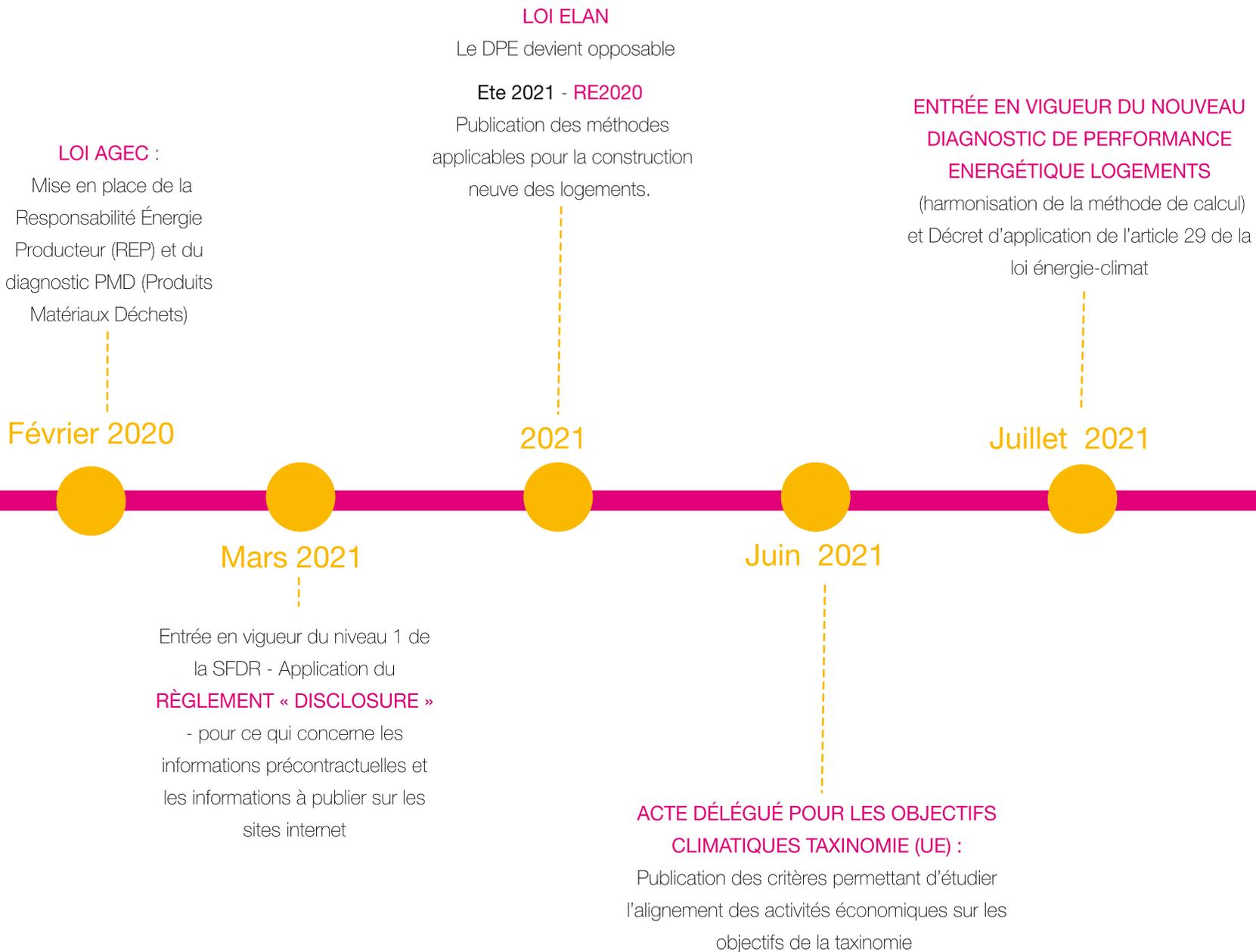
Pour le premier, dans le cadre d'une consultation publique sur la notation ESG lancée par la Commission européenne, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a sollicité la mise en place d'un cadre réglementaire européen des fournisseurs de données, notations et services ESG .

Pour le second, l'accessibilité aux données ESG en Europe devrait être renforcée par la mise en oeuvre de réglementations, comme la CRSD.

Pour vous aider, le **Guide "Normes et Labels"** produit par Lyon Place Financière offre des éclairages précieux sur le maquis des normes et labels ESG.



Récapitulatif réglementaire



Adoption d'un premier set de standards de reporting extra-financier européens et application du **règlement « Disclosure »** - pour les informations à publier dans les rapports périodiques

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Éradication progressive des passoires thermiques selon leurs classes DPE, lutte contre l'artificialisation des sols, extension des obligations d'installations de panneaux photovoltaïques ou de végétalisation des toitures à d'autres typologies d'actifs

Janvier 2023 - LOI AGECE : RESPONSABILITÉ ELARGIE PRODUCTEUR (REP)

Les producteurs de produits et matériaux de construction doivent s'organiser en filières pour assurer et financer la reprise (gratuite) des déchets triés par ceux qui les utilisent dès qu'un éco organisme aura été agréé et ce d'ici le 1er janvier 2023 au plus tard.

Septembre 2021

2022 / 2023

Août 2021

Janvier 2022

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Éradication progressive des passoires thermiques selon leurs classes DPE, lutte contre l'artificialisation des sols, extension des obligations d'installations de panneaux photovoltaïques ou de végétalisation des toitures à d'autres typologies d'actifs

- **TAXONOMIE** - Entrée en vigueur des 2 premiers objectifs de la Taxonomie - Les entreprises publient le pourcentage d'éligibilité
- **LOI AGECE** : Obligation de mener un diagnostic Produits-Matériaux-Déchets (PMD) pour les déconstructions de plus de 1000 m² ou ayant accueilli des activités polluantes et rénovations dont le coût des travaux est supérieur à 25 % de la valeur vénale du bien



Edition 2024

**Une publication réalisée par la Commission Immobilière
de Lyon Place Financière :**

Laurent VALLAS (JLL) - Animateur, Yasmina BAKIR (EthiFinance), Célia BERTHÉLÉMY (Sogelym
Dixence), Sébastien DELESTRA (Grand Lyon - La Métropole), Maëva GARNIER (JLL),
Fabrice REYNAUD (EY Consulting), Luc VICENZOTTI (Bpifrance).

Coordination : Jeanne Collin, Responsable Think Tank

Conception-réalisation : Pauline Jusselle, Responsable Communication

Photographie : Thomas Carcenac



LYON PLACE FINANCIÈRE

Palais du Commerce - Place de la Bourse - 69002 LYON

Tél : 04 78 37 62 30 - lpf@lyon-finance.org www.lyon-finance.org   Lyon Place Financière