



EDITION ACTUALISÉE



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

*Au service
d'une transition juste*



Sommaire

Pourquoi un guide sur l'immobilier durable ?	3
Un sujet central pour une Place Financière	3
Quelle est la situation ?	4
Un marché lyonnais en berne	5
Comment ça marche, l'immobilier durable ?	6
Qui sont les acteurs ?	6
Quel est le cadre réglementaire appliqué à l'immobilier d'entreprise ?	7
Le pack Omnibus	10
Comment vous préparer ?	13
Les autres réglementations	14
Quelles stratégies les acteurs adoptent-ils ?	17
Stratégie des territoires	17
Les nouvelles stratégies des investisseurs	24
Les nécessaires stratégies des entreprises	27
Les paroles de nos experts	28
Annexes	39
Des KPIs pour l'immobilier durable	39

Une durabilité intégrée

qui s'ouvre à de nouveaux repères

Depuis 2023, les membres de la Commission Immobilier ont réuni leurs expertises dans le but de fournir aux acteurs de la Place, et plus particulièrement aux entreprises, un décryptage des réglementations environnementales. Nos éditions des « Guides de l'immobilier durable » ont eu pour objectif de proposer quelques repères et outils pour mieux appréhender l'avenir d'un immobilier sobre et décarboné. Cette transition écologique reste nécessaire pour les entreprises, les investisseurs et le territoire afin de répondre à des exigences de marchés mais également à des besoins extra-financiers venant impacter la valorisation de leurs activités.

Ce guide 2025 se veut une restitution du dialogue entre les entreprises, le territoire et les investisseurs, que nous avons souhaité 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.

Aujourd'hui, force est de constater que ces critères de durabilité sont désormais de plus en plus intégrés par les entreprises de la place de Lyon et que le cadre réglementaire apparaît, pour l'instant, stabilisé.

Ces critères constituent désormais un socle structurant et il nous semble nécessaire d'élargir notre focale.

Aussi, pour 2026, notre travail portera donc plus particulièrement sur les dynamiques des INVESTISSEURS et leurs nouveaux critères de décision, l'attractivité de notre TERRITOIRE et la performance de l'IMMOBILIER de placement.

Notre commission va ainsi tout au long de l'année se consacrer à l'état des lieux de cette trilogie, à l'analyse des enjeux, à une cartographie de la diversité des actifs de placements présents sur notre territoire et enfin un benchmark des Eurocités sur leurs critères différenciateurs.

La diversité des compétences réunies au sein de notre commission constitue le gage d'une réflexion et de livrables, parfaitement objectifs et complets.

Rendez-vous en 2026 pour partager ces enseignements et ouvrir des pistes de réflexions porteuses de performances au service de nos entreprises et de notre Métropole.

Guirec PENHOAT,
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'entreprise, 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.

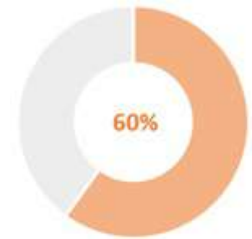
Nos efforts doivent être concentrés sur la rénovation et la régénération du parc immobilier.

- **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 ou de rénover **80%** du parc tertiaire 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.

Un marché lyonnais en berne

Lyon reste le 2^e marché immobilier de bureaux en France, avec une offre immédiate d'environ 601 200 m² (+18 % sur un an), dont 70 % seconde main et 30 % neuf/régénéré. Il est néanmoins « challengé » par les marchés régionaux d'Aix-Marseille et de Lille.

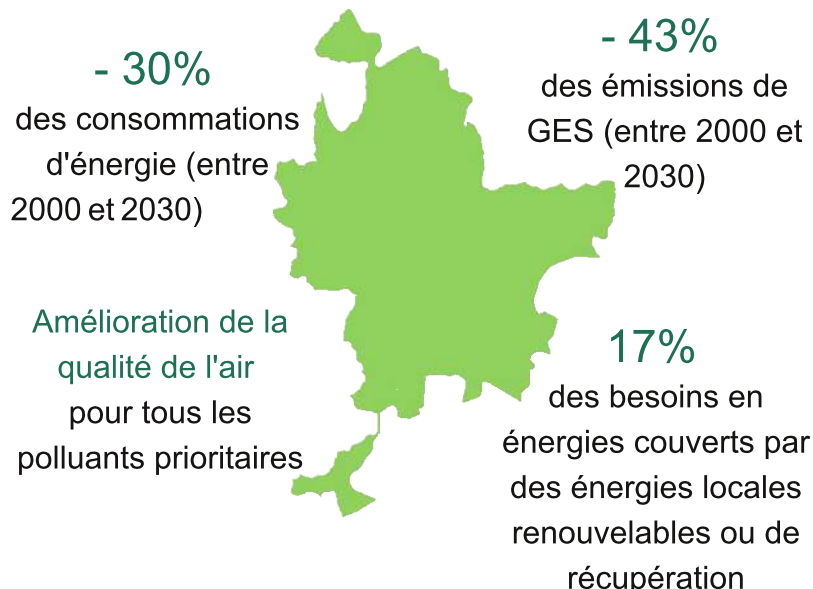
Le marché de l'investissement global (locaux d'activités, bureaux, commerces, industriel et logistique) est quant à lui en hausse de 16% sur un an et a clos 2025 sur un volume de 939M€. La part des bureaux représente 293M€, en baisse de 64 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années ; le volume des investissements industriels et logistique s'établit quant à lui à 462 millions, démontrant ainsi toute la pertinence du tissu industriel local et l'appétence des investisseurs pour cette classe d'actif.

184 600 m² de bureaux ont été placés, en recul de 26 % sur un an et de 31 % par rapport à la moyenne quinquennale.

La baisse est particulièrement marquée pour les surfaces supérieures à 1000m², environ 80 % des transactions restent concentrées sur l'intra-muros de Lyon-Villeurbanne.

Les locaux d'activité enregistrent 276 000 m² placés, soit une hausse de 10 % sur un an mais un retrait de 16 % par rapport à la moyenne quinquennale. 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 MÉTROPOLE DE LYON

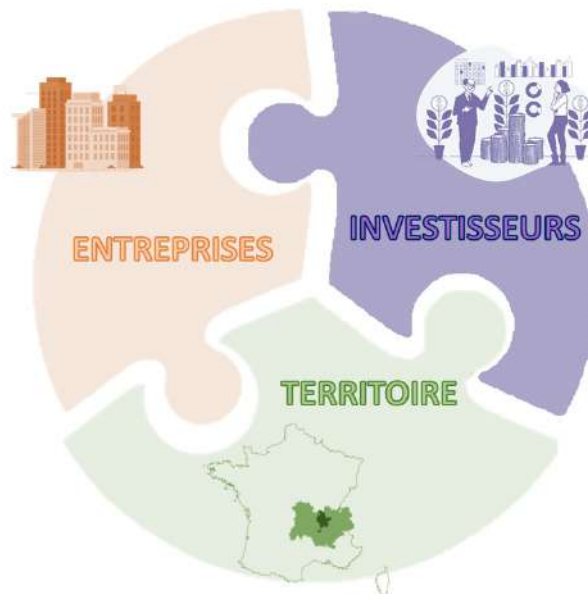


* La filière, qui rassemble toutes les activités concourant à la conception, la construction et l'exploitation des actifs immobiliers, compte 2,3 millions d'emplois au niveau national selon le Panorama réalisé par EY et la Fondation Palladio – d'où l'estimation régionale en faisant l'hypothèse que ceux-ci 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 financent des projets immobiliers 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 place les sujets (comme la décarbonation du secteur immobilier, la mobilité...) au cœur des stratégies et oriente 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 en annexe.

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

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 Anglosaxon : 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
- S3 - 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

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.

Le pack Omnibus

Qu'est-ce que c'est ?

En janvier 2025, l'Union Européenne a lancé son "Competitiveness Compass" visant à relever les défis économiques de l'Europe et garantir sa compétitivité sur le marché mondial. Parmi les leviers pour soutenir la compétitivité dans tous les secteurs, la Commission Européenne s'est attaquée à la simplification des charges administratives à travers plusieurs paquets omnibus. Le premier paquet omnibus paru concerne la durabilité : "Sustainability Omnibus". Plusieurs normes en vigueur, dont la CSRD, la CS3D, la Taxonomie, ont été simplifiées. Le Parlement européen a approuvé en décembre 2025 ces changements.

Les principales normes européennes :

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

Directive européenne entrée en vigueur en 2024 dont l'objectif est d'établir un cadre commun pour les entreprises assujetties pour communiquer sur leur performance extra-financière. La CSRD introduit le concept de Double matérialité, à savoir les risques environnementaux et sociaux affectant l'activité de l'entreprise et l'impact des activités de l'entreprise sur l'environnement et la société.

Principaux changements liés au package Sustainability Omnibus :

Nouveaux seuils :

- Entreprises européennes de plus de 1 000 salariés ET réalisant un CA > ou = 450M€ (vs dépassement de 2 des 3 seuils suivants : 250 salariés, 50M€ de CA et 25M€ de total bilan).
- Entreprises non européennes : soumises quand le CA dans l'UE > ou = 450M€ (vs 150M€ précédemment) et si elles ont une filiale / succursale dans l'UE réalisant un CA > 200M€.

Calendrier : Les obligations de reporting sont repoussées à 2028 (sur l'exercice 2027) pour toutes les entreprises européennes et non européennes dépassant les seuils, soit un report de 2 ans.

Taxonomie européenne

Afin d'encourager l'investissement vers des secteurs compatibles avec le développement durable, l'UE a défini un système de classification des activités durables, dite « taxonomie », en juin 2020. Ce langage commun introduit une nomenclature des activités économiques selon leur contribution au changement climatique.

Pour être alignée à la taxonomie, une activité :

- Doit contribuer à au moins 1 des 6 objectifs environnementaux suivants : climat (atténuation ou adaptation), eau, économie circulaire, pollution, biodiversité.
- Ne doit pas porter atteinte aux autres objectifs (principe de Do No Significant Harm – DNSH)

Les changements liés au package Sustainability Omnibus :

- Nouveaux seuils : identiques à la CSRD.
- Allègement des obligations de publication avec l'exemption d'évaluer l'éligibilité et l'alignement pour les activités non significatives financièrement (activités représentant moins de 10% du CA).
- Simplification des critères DNSH et rationalisation des modèles de reporting, réduisant le nombre de points de données requis d'environ 70%.

CS3D – Corporate Sustainability Due Diligence Directive

Directive sur le devoir de vigilance qui impose aux grandes entreprises d'identifier, de prévenir, d'atténuer, voire de réparer les atteintes de leurs activités aux droits humains et à l'environnement.

Principaux changements liés au package Sustainability Omnibus :

Nouveaux seuils :

- Entreprises européennes : > 5 000 salariés et CA > 1.5Md€ (vs > 1 000 salariés et CA > 450M€ précédemment).
- Entreprises non européennes : CA dans l'UE > 1.5Md€

Nouveau calendrier : Les États membres ont jusqu'au 26 juillet 2028 pour mettre en œuvre la directive avec une application à partir de juillet 2029.

Suppression de l'obligation de publier un plan de transition climatique et absence d'un régime harmonisé de responsabilité civile au niveau de l'UE dont l'application sera laissée aux États membres.

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

Règlement européen qui concerne tous les acteurs qui commercialisent ou conseillent des produits financiers dans l'UE avec des obligations de transparence sur les critères extra-financiers ou ESG. Il vise à prévenir du greenwashing et accroître la transparence dans la présentation des produits financiers en harmonisant les catégorisations des produits.

Principaux changements liés au package Sustainability Omnibus :

Nouvelles catégories de produits :

- Article 7 - Transition : produits orientant les investissements vers des entreprises ou projets pas encore durables mais sur un chemin de transition crédible, ou contribuant à des améliorations mesurables ;
- Article 8 – ESG Basics : produits appliquant diverses stratégies d’investissement ESG sans répondre aux critères de durabilité ou de transition ;
- Article 9 – Sustainable : produits investissant dans des entreprises ou projets déjà conformes à des standards élevés de durabilité et contribuant à des objectifs ESG

Simplification des exigences de publication :

- Plus d’obligation de publier les principaux impacts négatifs (PAI) au niveau de l’entité ni d’intégrer les risques de durabilité dans la politique de rémunération sur leur site internet. Cependant les PAI resteront obligatoires au niveau des produits ;
- La définition d’« investissement durable » de l’Article 2(17) est supprimée et remplacée par des exigences spécifiques aux catégories de produits ;
- Pas de clause de “grandfathering” automatique : les participants peuvent choisir de ne pas appliquer le règlement aux produits financiers à compartiments fermés créés avant la date d’application.

Calendrier : la proposition sera soumise au Conseil européen et au Parlement européen dans le cadre du processus législatif de l’UE. Une fois adoptées, les règles bénéficieront d’une période de transition de 18 mois, avec une entrée en vigueur prévue fin 2027 ou début 2028 au plus tôt.

Comment vous préparer ?

Rappel

Deux niveaux de réglementation s'appliquent :

Au niveau des portefeuilles immobiliers (sociétés de gestion, foncières, investisseurs institutionnels).

Au niveau des actifs (selon la typologie du bâtiment, la puissance des installations, ou la présence d'un parking).

Chaque texte définit son champ d'application, ses seuils et ses échéances.

La synthèse des réglementations jusqu'en 2030 figure aux pages 13-14 du Guide 2024.

L'entrée en vigueur de la loi Omnibus a temporairement allégé certaines exigences liées au déploiement de la CSRD. Pourtant, de nombreuses entreprises déjà engagées dans le reporting extra-financier choisissent de maintenir leur niveau d'ambition et de "garder le cap". Dans l'immobilier, cette constance constitue un atout stratégique : les acteurs financiers continuent d'attendre une évaluation solide de la performance ESG, de la soutenabilité des actifs et des trajectoires de décarbonation. Les organisations qui poursuivent leurs démarches selon les standards initiaux renforcent ainsi leur crédibilité, sécurisent leurs conditions de financement et consolident leur position sur le marché.

Luc VICENZOTTI

Responsable Immobilier Energie Environnement - Bpifrance

La Commission Immobilier rappelle que ces réglementations ne doivent pas être perçues comme de simples contraintes administratives, mais comme des outils au service d'objectifs collectifs :

- Répondre à des enjeux réels : le secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire) représente environ 23 % des émissions de gaz à effet de serre en France, selon le ministère de la Transition écologique.
- Soutenir la résilience économique : la prise en compte des risques climatiques contribue à préserver la valeur des investissements à long terme.
- S'inscrire dans un cadre global : cohérence avec les objectifs NZEB (Nearly Zero Energy Building), les engagements nationaux de transition énergétique et les standards internationaux.
- Répondre aux attentes financières et sociétales : les investisseurs comme les citoyens attendent davantage de transparence et de performance durable.

Chez Relyens, Omnibus n'a pas fondamentalement modifié notre approche d'investissement immobilier. Investissant exclusivement sur fonds propres dans une logique de détention long terme, nos arbitrages restent guidés par la qualité intrinsèque des actifs et leur résilience.

Sur le terrain, les enjeux ESG demeurent structurants dans nos analyses d'investissement et la priorisation de nos plans de travaux, qu'il s'agisse de résidentiel, tertiaire ou résidences gérées. Omnibus n'allège pas cette exigence, il confirme au contraire la nécessité d'intégrer la durabilité comme critère à part entière de création de valeur.

Dans un marché où la pression sur la qualité des actifs s'intensifie, la performance extra-financière devient un levier clé de valorisation et de résilience patrimoniale. Le cadre réglementaire évolue, mais notre responsabilité d'investisseur de long terme reste inchangée : construire un patrimoine durable et performant.

Eliot PONCET

Chargé d'Investissement et Asset Management Immobilier - Relyens

Les autres réglementations

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 2030 et 2050.

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

Label Investissement Socialement Responsable (ISR) I

Le label ISR est une certification française créée en 2016 pour distinguer les fonds d'investissement qui intègrent des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans leur gestion. Il vise à apporter une garantie de transparence et de durabilité aux investisseurs en évaluant non seulement la performance financière des actifs, mais aussi leur impact positif sur la société et l'environnement. Dans le domaine de l'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, etc.).

Son application encourage les projets respectueux de l'environnement, favorisant par exemple des bâtiments éco-conçus, économes en énergie ou répondant aux normes de construction durable. Il incite également les investisseurs à valoriser la mixité sociale et le bien-être des occupants. Enfin, le label peut être un levier de différenciation et de compétitivité pour les gestionnaires d'actifs dans un marché où la réglementation et les attentes des parties prenantes se durcissent.

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

Les sociétés de gestion doivent publier un rapport d'information sur les risques associés au changement climatique ainsi que sur les risques liés à la biodiversité, venant s'ajouter à la publication d'informations relatives aux investissements durables et aux risques en matière de durabilité

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

Issu de la loi ELAN, le DEET précise depuis le 1er octobre 2019 les obligations de réduction de consommation énergétique finale dans des bâtiments tertiaires. 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 1000 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**

La RE2020 est la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs, remplaçant la RT2012.

Entrée en vigueur en 2022 pour les constructions neuves, et 2023 pour les extensions de bâtiments.

Les critères de la RE 2020 seront également réhaussés progressivement en 2025 et en 2028.

Elle concerne les Bâtiments neufs ou extensions de bâtiments ainsi que les Bureaux, logements, bâtiments à usage d'enseignement primaire ou secondaire.

Elle s'appuie sur plusieurs principes : l'amélioration de la performance énergétique (ex : objectif de réduction des besoins climatiques de 30% incluant les besoins en froid, seuil maximal de consommation d'énergie primaire non renouvelable) ; l'analyse de Cycle de Vie (ACV) dynamique (une émission générée plus tôt impactera mécaniquement le climat sur une durée plus longue qu'une émission plus tardive), les enjeux d'adaptation au changement climatique (climatisation passive, ventilation des espaces).

Loi Climat et Résilience **E I T**

La loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021 traduit une partie des 146 propositions de la Convention Citoyenne pour le Climat (CCC) retenues par le Chef de l'État, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% d'ici 2030, dans un esprit de justice sociale.

La loi s'articule autour des cinq thématiques : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir. Elle renforce aussi les sanctions en cas d'atteintes à l'environnement.

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 : Le “net zéro” correspond au moment où les émissions mondiales de gaz à effet de serre d'origine humaine (anthropiques) sont totalement compensées par des absorptions également d'origine humaine (par exemple, reforestation, captage du carbone), selon la définition du GIEC (rapport 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 l'activité de l'entreprise

Scope 2 : les émissions indirectes de GES liées à la consommation d'énergies par l'entreprise

Scope 3 : toutes les autres émissions indirectes de la chaîne de valeur, en amont comme en aval (achats, déchets, etc.)

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

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 Renouvellement 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/géosourcées 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 Aimé 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 résilientes 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 de la régénération urbaine.

Une dynamique forte de régénération tertiaire :

- Une aire de jeux hors norme : 1,25 millions de m²
- 1/3 du parc soit un potentiel de réhabilitation de 250 000 m² d'ici 2030
- 100 000 m² en cours
- 120 000 m² livrés entre 2020 et 2026
- 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 : 57 000 m² de demande placée en 2024.

Un potentiel important de régénération du patrimoine résidentiel :

- Près d'1 million de m² de logements à la Part Dieu
- Un potentiel important d'immeubles susceptibles d'être régénérés



Sébastien BRASIER

Responsable Implantation & Territoires / Head of set-up services - ONLYLYON & CO

L'immobilier durable et la régénération du parc immobilier sont de forts vecteurs d'attractivité pour le territoire.

Lorsqu'un investisseur, un utilisateur ou un donneur d'ordre choisit un territoire d'implantation, ces derniers intègrent des critères socio-économiques "classiques" : Performance immobilière (prix de l'immobilier, taux de vacance, disponibilité foncière, ...), critères macro et micro-économiques (bassin RH, perspectives business, qualités des infrastructures, ...).

Néanmoins, ces matrices décisionnelles ont tendance à se renouveler et intégrer de nouveaux critères d'implantation liés notamment aux mutations sociales et environnementales en cours. Aux critères classiques s'ajoutent désormais des considérations liées à la stratégie net zéro carbone du territoire, à la robustesse du tissu économique et industriel du territoire, ou encore à la disponibilité des ressources pour un projet industriel (eau, électricité, utilities, matières recyclées, ...).

En effet, l'impact du changement climatique fait désormais partie intégrante des matrices de gestion des risques des entreprises. C'est ainsi que figurent les risques liés aux catastrophes naturelles et aux changements climatiques parmi le top 5 des risques qui préoccupent le plus les entreprises (source : 14^{ème} baromètre des risques, Allianz 2024). Par ailleurs la prise en compte des enjeux climatiques au sein de l'entreprise est devenue également un critère d'attractivité ou de rétention des talents.

De ce fait, un territoire qui met en œuvre une stratégie bas carbone qui comprend un plan de développement ambitieux sur son parc immobilier existant et à venir, bénéficiera d'une attractivité renforcée. A ce titre le secteur Part-Dieu en est une belle illustration. Ce secteur fait l'objet d'un ambitieux plan de régénération tertiaire entre 2024 - 2027, et cela semble porter ses résultats puisque dans un contexte économique chahuté le taux de vacance du secteur Part-Dieu avoisine les 6% quand celui du secteur de la Défense à Paris est proche de 14%.

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
Copenhagen		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 - 2022

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.

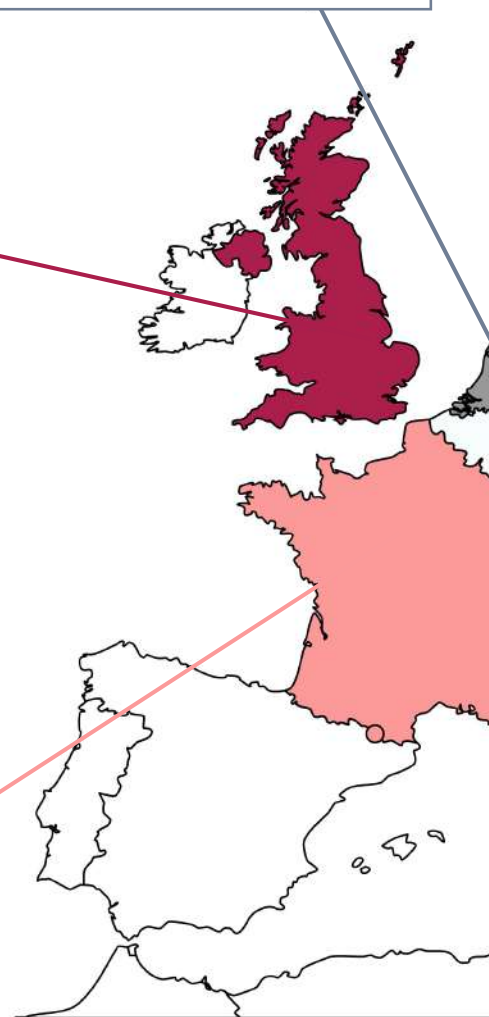
Au Royaume-Uni

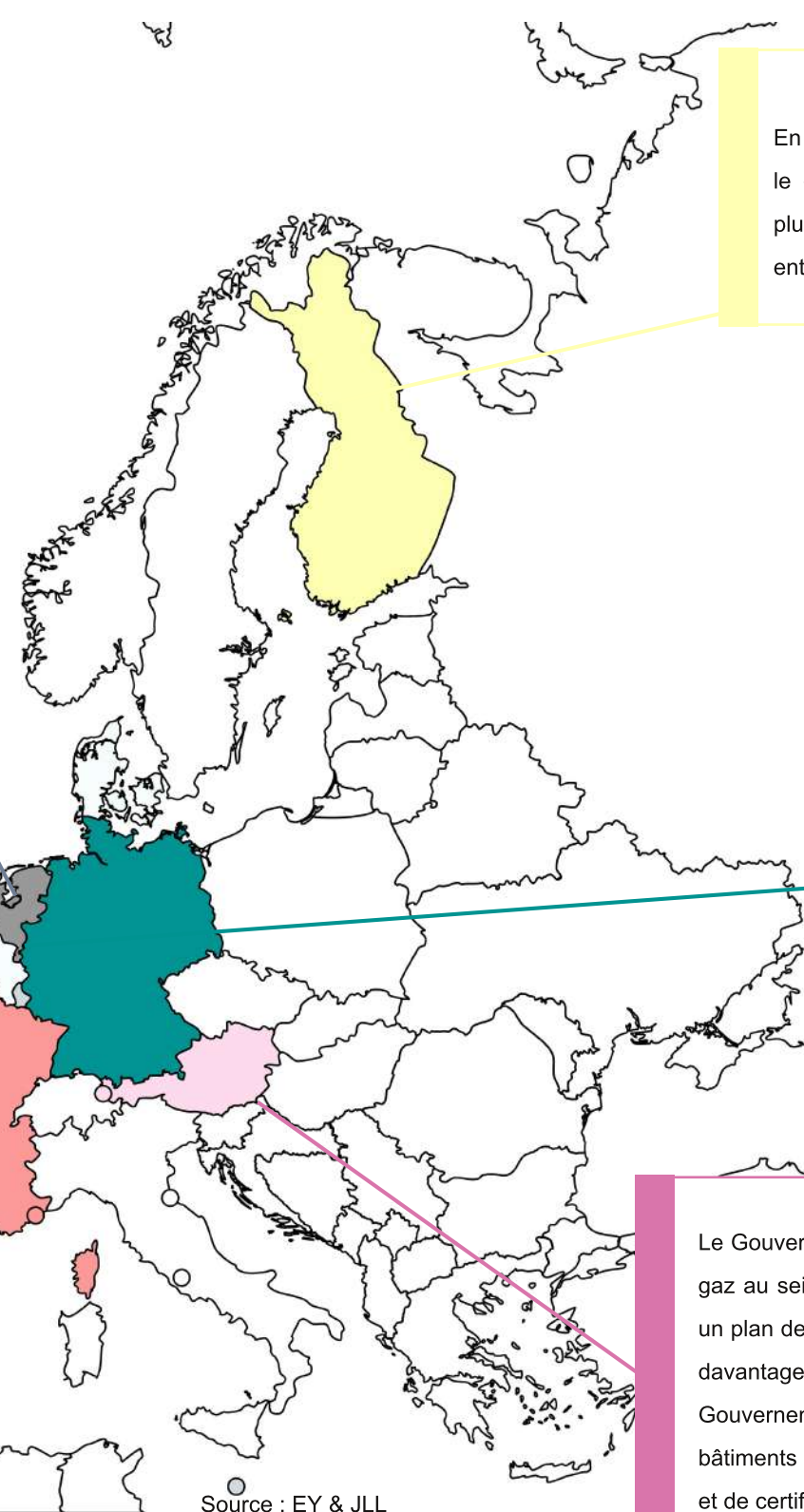
A Londres le Zéro Carbon Pathway qui exigeait des rénovations de grande ampleur a déjà permis d'améliorer significativement une partie du parc, permettant à la City et au centre d'affaires Canary Wharf de truster les 3ème et 5ème place du classement « sustainability » produit par ULI et EY en 2025, dans le cadre du Global Business Districts Attractiveness report.

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

En France, la création de la foncière de l'Etat AGILE en juillet 2025, est une étape clé qui doit permettre de professionnaliser la gestion de l'immobilier public. Elle vise 4 objectifs : réduire les charges sur le budget de l'Etat, promouvoir un outil de travail plus performant, engager la sobriété immobilière et accélérer la transition écologique.





En Finlande

En Finlande, les ambitions importantes et les efforts déployés par le gouvernement ont permis de positionner le pays comme le plus propice à la réalisation des objectifs environnementaux des entreprises, devant la France, la Suisse ou l'Allemagne.

En Allemagne

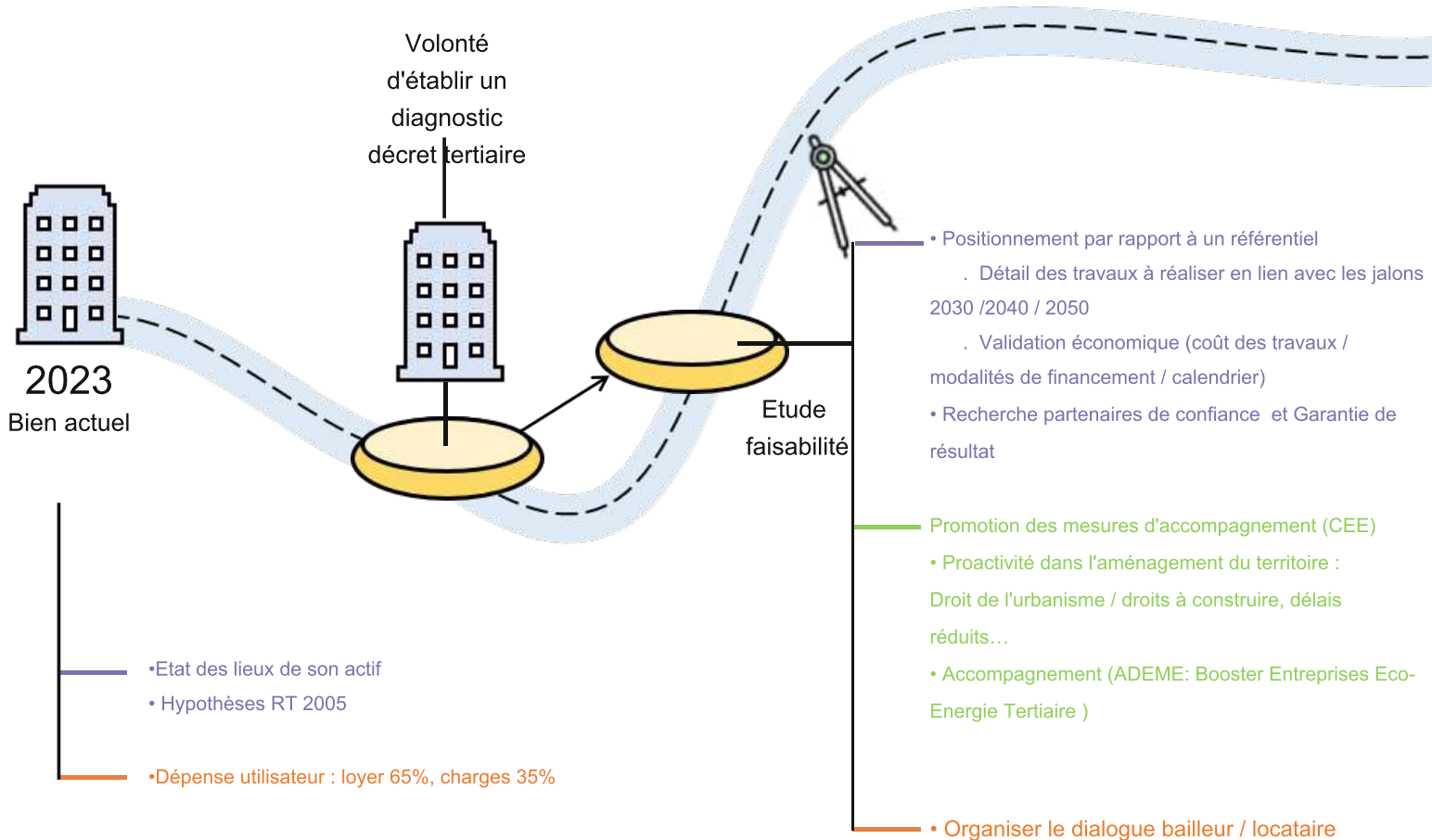
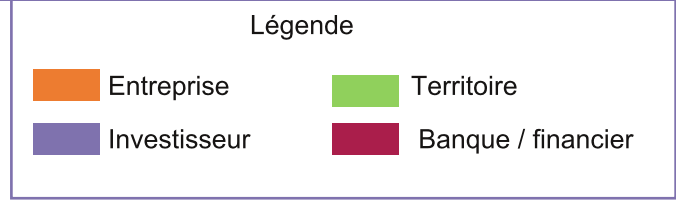
A Berlin, le programme de financement ENEO (Energieberatung für Effizienz und Optimierung) soutient les projets de rénovation durables avec notamment des conseils de spécialistes. La banque IBB (Investment Bank Berlin), spécialiste du financement immobilier, offre des prêts à faible taux d'intérêt pour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

A Francfort, le quartier d'affaires Bankenviertel se positionne en tête du classement « sustainability » produit par ULI et EY en 2025, dans le cadre du Global Business Districts Attractiveness report. Le quartier doit son classement à ses grands espaces verts, sa localisation à proximité d'axes ferrés majeurs mais aussi aux efforts de la Ville sur l'ensemble du territoire pour améliorer la qualité de l'air, le retraitement de l'eau et le développement des mobilités douces.

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.

- Identification des acteurs compétents pour le diagnostic, revue de son patrimoine...
- Donne la trajectoire théorique 2030 / 2040 / 2050
- Obligation de déclaration (OPERAT)
- Transmission des données de consommations
- Incitation & tiers de confiance





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 impact...)

- 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

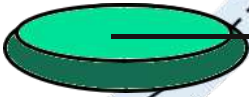
- Soit arbitrage de son bien : perte de valeur
- Soit conservation de l'immeuble sans travaux : dépréciation du bien qui devient "hors marché"

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

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

- 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



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 terme 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. Ce travail de prise en compte des enjeux est particulièrement vrai pour nos clients PME/PMI, ETI là où les investisseurs institutionnels intègrent déjà massivement ces critères ESG dans leurs décisions d'investissement.

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.

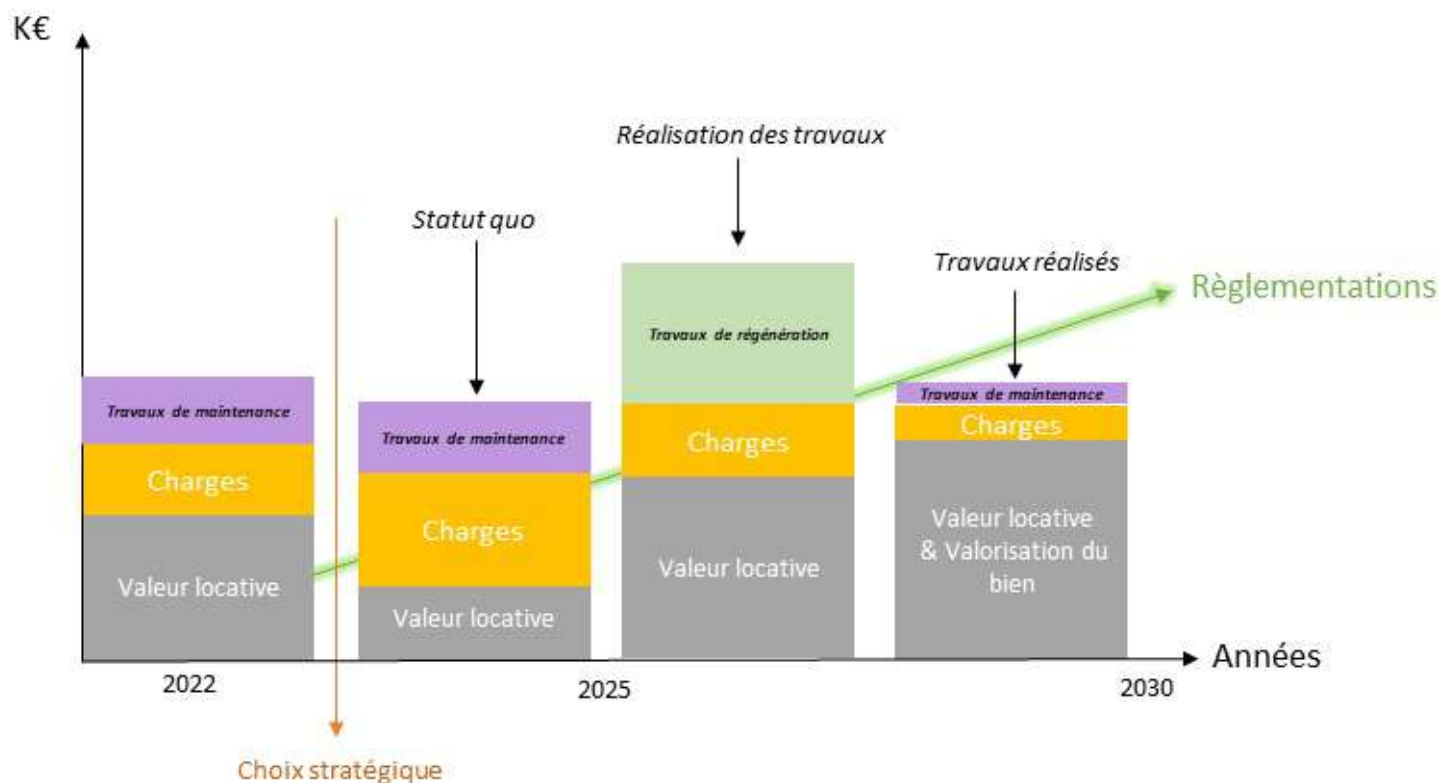
Entreprises : enjeux de valorisation et de recrutement

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.



Paroles de nos experts



Eliot PONCET
Chargé d'Investissement et Asset
Management Immobilier - Relyens

« Immobilier durable » et « liquidité verte » : vers une nouvelle hiérarchie de valeur

La transition écologique transforme profondément le marché immobilier. Face aux exigences réglementaires croissantes et à l'urgence climatique, la durabilité des actifs devient un facteur clé de leur valeur et de leur liquidité. Les biens immobiliers alignés sur une trajectoire climat claire, performants énergétiquement, bas carbone, résilients et dotés d'une certification environnementale (HQE, BREEAM, etc.) bénéficient d'une meilleure attractivité. Cette « liquidité verte » reflète l'intérêt accru des financeurs et investisseurs, quelle que soit leur stratégie, car ces actifs offrent une meilleure visibilité à long terme et une conformité anticipée aux normes futures, comme celles imposées par le décret tertiaire. Des outils comme le CRREM permettent d'évaluer l'alignement d'un actif avec les trajectoires de décarbonation attendues, et d'identifier ceux exposés à un risque de décrochage.

À l'inverse, les actifs non conformes risquent une dévalorisation progressive, marquée par des difficultés de financement, un coût élevé de mise à niveau et un désintérêt croissant du marché. Intégrer ces enjeux permet aussi de sécuriser les situations locatives, en maîtrisant les charges et en répondant aux attentes croissantes des preneurs en matière de RSE.

La valeur d'un actif ne se limite plus à sa rentabilité immédiate ou à son emplacement, mais s'évalue aussi à sa capacité à s'inscrire dans un monde bas carbone. Intégrer la performance environnementale devient un levier stratégique essentiel pour préserver et renforcer la liquidité future des patrimoines immobiliers.



Anne GUY
Associate Director - Corporate
Ratings - Ethifinance

La prise en compte de l'ESG dans l'évaluation financière des sociétés d'investissements immobiliers

Traditionnellement, l'évaluation de la qualité de crédit des sociétés d'investissements immobiliers se concentrait sur l'analyse du portefeuille immobilier (attractivité des biens, taux de vacance, diversification, etc.) et sur la solidité financière de l'entreprise, incluant sa capacité à générer des liquidités et son niveau d'endettement. Aujourd'hui, cette approche s'enrichit d'un troisième volet : les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Ainsi, en tant qu'agence de notation de crédit, nous intégrons désormais les aspects ESG de deux façons : à travers la performance énergétique, et à travers le risque physique des actifs immobiliers.

Premièrement, l'efficacité énergétique est évaluée via la consommation d'énergie des bâtiments, permettant d'anticiper leur performance à long terme, leurs coûts d'exploitation futurs, et leur respect de la réglementation.

Deuxièmement, le risque physique lié à l'emplacement des biens est évalué. Cette analyse identifie à la fois les risques dits "chroniques" qui sont liés au changement climatique progressif (montée des eaux, etc.), et les risques dits "aigus" associés à des événements extrêmes ponctuels (séismes, tempêtes, canicules), en fonction des données de localisation des actifs. Toutefois, ces risques peuvent être mitigés par des stratégies préventives, telles que des assurances spécialisées souscrites par les sociétés.

Ces éléments ESG deviennent incontournables pour apprécier pleinement la viabilité financière des investissements immobiliers. En effet, ils influencent directement la rentabilité des actifs, impactant aussi bien leur valorisation que leur capacité à générer durablement des flux de trésorerie. Il s'agit désormais d'un point important pour les investisseurs et les analystes financiers.



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 scénari 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...).



Anne-Laure DOREY - TABURIAUX
Notaire - 1629 Notaires

Baux à construction et Baux emphytéotiques : des instruments juridiques au service d'une urbanité durable

Face à la rareté du foncier et à la nécessité de construire une ville sur la ville, les baux à construction et les baux emphytéotiques offrent des solutions concrètes lorsqu'un terrain est disponible mais que son propriétaire ne souhaite pas le vendre. Ce sont des montages à étudier en phase amont d'un projet, pour affecter durablement un foncier tout en conservant la propriété.

Le bail à construction impose la réalisation d'un bâtiment : il est donc bien adapté aux opérations neuves, sur des fonciers maîtrisés, avec un calendrier clair. Le bail emphytéotique, plus souple, peut aussi couvrir des projets de réhabilitation ou d'exploitation à long terme. Dans les deux cas, le preneur bénéficie d'un droit réel immobilier, cessible et finançable, ce qui offre un cadre rassurant pour les partenaires bancaires.

L'intérêt de ces baux réside aussi dans la capacité à fixer, dès l'origine, les règles du jeu: durée d'occupation, niveau de performance énergétique, restitution des lieux... Le contrat peut être finement ajusté à chaque opération, grâce à un vrai travail d'ingénierie juridique entre les parties.

En pratique, ces baux permettent de mobiliser des terrains jusque-là inaccessibles et favorisent des partenariats équilibrés entre acteurs publics et privés. À Lyon comme ailleurs, ils ouvrent la voie à des projets immobiliers structurés, conçus dès l'origine pour répondre aux exigences du développement durable et de la gestion responsable du foncier



Fabrice REYNAUD
Partner - EY Consulting

Panorama de l'Immobilier et de la Ville – Retour sur les grands enseignements du rapport EY Palladio

Chaque année, EY et la Fondation Palladio publient le Panorama de l'Immobilier et de la Ville. Pour la deuxième année, le Panorama fait état de l'impact de la filière sous 4 dimensions : économique, social, environnemental et sociétal. Fabrice Reynaud, associé EY et responsable des activités Real Estate pour EY Consulting décrypte les principaux enseignements de cette 9ème édition.

Impact économique : Un secteur en très forte tension, des investissements en diminution

Représentant plus de 10% du PIB en France, la filière traverse une crise profonde, dans un contexte d'incertitude économique et politique, qui devrait se poursuivre jusqu'en 2027 selon les dirigeants interrogés dans le cadre de l'étude. Les investissements ont ainsi été réduits de près de 50%, les bureaux et logements neufs étant les deux classes d'actifs les plus impactés.

Impact social : diversité des parcours et des compétences ; un impératif pour le premier employeur de France

L'année passée a été marquée par une phase de réduction d'effectifs significative et les perspectives demeurent prudentes au sein de la filière, avec seulement 58% d'intentions de recrutement à 3 ans. Les sujets majeurs des dirigeants rencontrés sont plutôt centrés sur l'inclusion et la parité, un tiers des entreprises mettant en effet en place des actions d'égalité des chances ou en faveur du recrutement des femmes.

Impact environnemental : un moteur de la transition écologique face à un mur réglementaire et financier

Malgré les difficultés pour répondre à leurs obligations réglementaires, notamment liées au ZAN, les entreprises de la filière s'engagent de plus en plus fortement sur le plan de l'environnement. Plus d'un acteur sur deux a défini une feuille de route de décarbonation soit 7 points de plus que l'année dernière et les investissements climat ont continué à progresser pour atteindre 50 Md€ très récemment. Ces chiffres confirment que les acteurs ont pris la mesure de l'enjeu puisqu'une entreprise sur deux a initié une stratégie d'adaptation au changement climatique, signe de la prise de conscience croissante des risques physiques pour les actifs immobiliers.

Impact sociétal : un rôle sociétal peu valorisé mais indispensable au mieux vivre des français

S'il est peu valorisé, le rôle sociétal de la filière est prédominant : en effet, en façonnant nos villes, nos logements et nos espaces de travail, la filière façonne ainsi la vie de tous mais également notre manière de vivre ensemble. Les échanges avec les dirigeants et étudiants ont permis de dresser trois priorités : une ville habitable, vivable et inclusive.

En synthèse, la filière immobilière fait face à des défis multiples mais dispose d'un rôle sociétal incontestable.



Julie FRANCHI
Responsable immobilier - CCI Lyon Métropole
Saint-Etienne Roanne

Nouveaux usages, nouvelles dynamiques : comment contrer le ralentissement immobilier ?

Face au ralentissement du marché immobilier, les territoires doivent se réinventer pour rester attractifs. L'enjeu n'est plus seulement de construire, mais d'optimiser l'existant et d'offrir des services innovants qui répondent aux mutations économiques, sociales et environnementales.

Il s'agit de créer des espaces hybrides, modulables, capables d'accueillir plusieurs fonctions selon les besoins. Cette approche favorise la mutualisation des ressources et la sobriété foncière, deux impératifs dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Les nouveaux usages s'appuient sur trois piliers : mobilité intégrée, services partagés et flexibilité des lieux. Ils permettent de renforcer la qualité de vie, d'attirer de nouvelles entreprises et de dynamiser les centres-villes fragilisés par la baisse des transactions immobilières.

Miser sur des modèles économiques innovants permet de contrer le ralentissement immobilier : tiers-lieux, coworking, espaces culturels temporaires. Ces dispositifs créent des centralités vivantes, réduisent la vacance, optimisent le coût des charges et valorisent le patrimoine existant.

La chronotopie est un exemple concret de cette dynamique. Ce concept, issu de la géographie et l'urbanisme, consiste à articuler temps et espace pour intensifier l'usage des bâtiments. Une école peut devenir centre culturel le soir, un restaurant d'entreprise se transformer en salle événementielle le week-end. Cette approche réduit les coûts, limite l'empreinte écologique et favorise les interactions.

En intégrant la chronotopie, les territoires passent d'une logique d'expansion à une stratégie d'optimisation répondant aux attentes des nouveaux usagers, tout en respectant les contraintes réglementaires et environnementales.

Ces leviers dessinent les contours d'un immobilier plus durable, inclusif et attractif, où chaque mètre carré compte et chaque espace est une opportunité.



Marion MONTEL
Responsable Domaine Immobilier
Groupama Rhone-Alpes Auvergne

Intégrer les réglementations, la durabilité et le marché local dans nos décisions d'investissement

Groupama Rhône Alpes Auvergne investit, en intégrant les enjeux de durabilité, sur toute typologie d'actifs mis à part l'hôtellerie et les entrepôts logistiques. 12 départements sont couverts par l'entreprise avec des enjeux qui leur sont propres. L'idée dans nos choix d'investissement est de permettre au territoire de se développer. Pour ce faire, des projets en métropole, dans les grandes villes ou dans les plus petites pourront être étudiés.

Lors d'une proposition de dossier, il est regardé dans un premier temps l'emplacement. En effet, on revient toujours sur les fondamentaux mais un bien mal placé même le plus performant possible, ne trouvera pas son marché. L'emplacement est regardé en fonction de l'accessibilité aux transports en commun et des services proposés aux alentours (infrastructures santé et écoles disponibles par exemple). Une attention est également portée aux programmes « petites villes de demain » et « actions cœur de ville ». Enfin, on évalue la capacité du marché local à soutenir le projet : profondeur du marché, niveau de prix et évolution à venir.

Ensuite, la performance technique du bâtiment sera étudiée. Les nouvelles réglementations sur le bureau (décret tertiaire, décret BACS, loi LOM, loi APER) ou sur l'habitation (DPE) obligent à s'entourer d'experts qui réaliseront cette analyse. Le sujet des panneaux

photovoltaïques est aussi spécifique avec des modalités de fonctionnement très diverses et des impacts sur les consommations énergétiques différents.

Enfin, il sera étudié un temps de détention et la capacité à sortir de cet investissement. Dans ce cadre, il est désormais regardé avec attention la réversibilité des immeubles de bureaux. Il existe des stocks conséquents de bureaux sans pouvoir soit les louer soit les vendre car il n'y a pas de marché. Si la réversibilité est prévue au départ, moyennant un coût significatif, alors le bâtiment peut s'offrir une deuxième vie en logement. Pour ce faire, le législateur étudie la possibilité d'assouplir les règles de changement de destination.



Blanche BARBOT
Cheffe de projet Environnement et écologie
SEVAIA

Biodiversité : un nouvel impératif stratégique pour les SGP

La perte de biodiversité s'accélère à un rythme alarmant, avec des conséquences directes sur les écosystèmes, la santé humaine et l'économie mondiale. Dans ce contexte, les actifs financiers, notamment immobiliers, jouent un rôle non négligeable dans la pression exercée sur les milieux naturels : artificialisation des sols, fragmentation des habitats, pollution ou encore surexploitation des ressources.

Pour répondre à ces défis, l'article 29 de la Loi Énergie-Climat impose désormais aux SGP d'intégrer une stratégie de réduction des impacts sur la biodiversité dans leur politique d'investissement et de gestion. Cette obligation réglementaire marque une évolution majeure : la biodiversité devient un critère structurant de la performance durable des portefeuilles.

Les acteurs financiers doivent aujourd'hui cartographier les pressions exercées par leurs actifs, identifier les zones à enjeux, et intégrer des indicateurs de suivi adaptés, tels que la dépendance aux services écosystémiques ou l'empreinte biodiversité. Des outils comme BIODI-Bat développé par l'OID et accessible gratuitement sur la plateforme [Resilience for Real Estate](#), permettent d'évaluer la prise en compte de la biodiversité dans les projets immobiliers, en s'appuyant sur une grille technique rigoureuse et reconnue.

Plus qu'une contrainte, il s'agit d'une opportunité stratégique : des actifs alignés avec les enjeux de préservation de la nature sont mieux armés pour faire face aux risques physiques, réputationnels ou réglementaires. Ils attirent également un capital plus exigeant en matière d'ESG, tout en contribuant activement à la transition écologique.

C'est dans cette perspective que SEVAIA accompagne les SGP dans la définition et la mise en oeuvre de leur stratégie biodiversité, en conjuguant conformité réglementaire, outils opérationnels et création de valeur durable.



Amandine VAN PRAET
Directrice des Opérations
JLL

La sélectivité croissante des fonds Core : l'ESG est un critère d'investissement incontournable

Depuis plus de trois ans, nous assistons à une mutation structurelle du marché de l'investissement. L'ère où la performance ESG était un simple « plus » est révolue. Pour les investisseurs, et notamment pour les fonds Core, c'est devenu un critère fondamental et discriminant, au même titre que la localisation et le niveau de sécurité de l'état locatif (durée ferme, qualité des locataires...).

Une évolution quantifiable du comportement d'investissement

Notre dernière enquête européenne menée en 2025 auprès de nos principaux clients investisseurs révèle que 76% des investisseurs ont été influencés par des considérations de durabilité lors d'une transaction récente. Plus révélateur encore : 35% ont renoncé à acquérir un actif pour des raisons ESG, tandis que 24% ont diminué leur offre en raison de performances environnementales insuffisantes. Cette tendance est particulièrement vraie pour les investisseurs Core. Aviva, Hines (objectif Net Zero 2040) ou M&G (2040) exigent désormais systématiquement un audit Net Zero Carbon incluant une analyse CRREM avant toute offre d'acquisition. Les critères de "stranding year" - cette date à laquelle un bâtiment ne respectera plus les trajectoires de décarbonation - sont devenus aussi déterminants que les indicateurs financiers traditionnels.

L'exemple lyonnais : anticiper les exigences du marché

À Lyon, dès 2022, nous avons vu émerger cette sélectivité de la part des investisseurs Core. Le premier exemple emblématique est celui de l'immeuble Audessa, dans le quartier de la Part-Dieu. Cette restructuration lourde, menée par Icade et Sogeprom, a permis de limiter les émissions de CO2 de 50% par rapport à une démolition-reconstruction. Elle a été acquise fin 2022 par l'investisseur Core allemand Union Investment, qui a mis au cœur de sa décision ses certifications de haut niveau (HQE Bâtiment Durable, BBCA Excellent, WiredScore Gold). Cette transaction démontre que les actifs qui intègrent l'ESG dès leur conception ou leur restructuration bénéficient d'une liquidité et d'une attractivité maximales auprès des capitaux les plus exigeants.

De la "Green Premium" à la "Brown Discount"

L'impact sur la valorisation est désormais tangible. Si la "prime verte" pour les actifs exemplaires se confirme, c'est surtout la "décote brune" qui pénalise les immeubles énergivores ou mal positionnés. Notre analyse des transactions récentes au niveau européen montre des variations de rendement pouvant aller de -20 à -100 points de base pour les actifs jugés risqués sur le plan ESG.

Pour les vendeurs, l'anticipation est donc devenue la clé. Mener une "Vendor Due Diligence" (VDD) de durabilité en amont du processus de vente — incluant notamment un audit énergétique, un audit Décret Tertiaire, une trajectoire Net Zero Carbon, une étude de faisabilité photovoltaïque, une étude d'amélioration des certifications environnementales — n'est plus une option. C'est la condition sine qua non pour rassurer les acquéreurs Core, et in fine, sécuriser la valeur de l'actif.



Nouveaux défis, nouveaux engagements

Cette seconde édition conclut pour la Commission Immobilière de Lyon Place Financière un cycle majeur d'échanges et d'engagements collectifs. Elle établit un socle de dialogue essentiel entre les entreprises, les acteurs territoriaux et les investisseurs, tout en mettant en lumière les grands enjeux et priorités partagés.

Ce cheminement invite à repenser en profondeur les modèles face aux évolutions rapides, en restant agiles et ouverts. L'immobilier durable doit être au cœur de la stratégie territoriale comme levier décisif d'attractivité et de résilience économique.

Le prochain focus portera sur l'attractivité territoriale, l'engagement des investisseurs et des acteurs financiers, ainsi que sur la gestion d'actifs, pour assurer le fonctionnement et la pérennité du secteur. Ces formes renouvelées de collaboration permettront de relever les défis de demain, ensemble.

Annexes

Des KPIs pour l'immobilier durable

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.

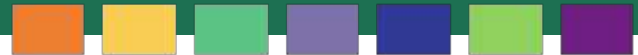




Édition actualisée le 15 février 2026

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

Blanche BARBOT (Sevaia), Célia BERTHÉLÉMY (Sogelym Dixence), Sébastien BRASIER
(OnlyLyon&Co), Isabelle COULLOMB (Grand Lyon - La Métropole), Anne-Laure DOREY (1629 Notaires),
Julie FRANCHI (CCI), Anne GUY (EthiFinance), Marion MONTEL (Groupama), Eliot PONCET (Relyens),
Fabrice REYNAUD (EY Consulting), Laurent VALLAS (JLL, Animateur de la commission), Amandine
VAN PRAET (JLL), Luc VICENZOTTI (Bpifrance).



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