

## Marché des bureaux à Lyon

# Tour d'horizon de l'immobilier durable lyonnais



5<sup>ème</sup> ville la plus verte de France en 2020 selon le palmarès de l'Observatoire des villes vertes, Capitale européenne du Smart Tourism en 2019, label Lyon Ville équitable et durable ou encore développement croissant des modes de transports doux sont autant de preuves de l'intérêt porté à la question du développement durable à Lyon. La nouvelle municipalité à majorité verte, élue en 2020, va venir renforcer cette tendance en mettant en avant des projets de transition écologique, notamment en termes d'urbanisme et de transport.

Cette tendance n'est pas nouvelle à Lyon. 1<sup>er</sup> marché de bureaux en régions et parmi les pionnières en termes d'immobilier responsable, les labels et certifications accordés aux bâtiments tertiaires de la ville se sont multipliés ces 10 dernières années, que ce soit pour la construction, la restructuration ou l'exploitation. La performance environnementale des opérations reste un élément de différenciation dans un environnement concurrentiel.

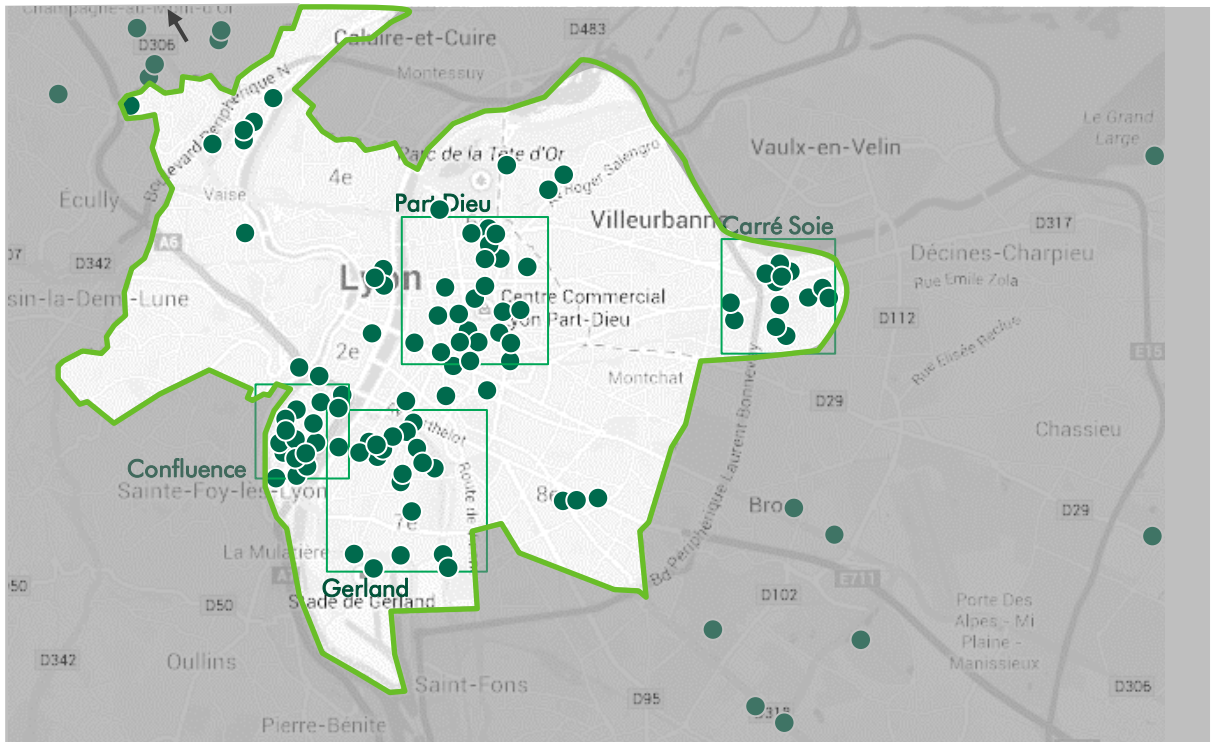


**Loïc de VILLARD**  
 Directeur régional Lyon

**Ludovic CHAMBE**  
 Directeur Développement Durable

**CERTIFICATIONS EN CONSTRUCTION OU RÉNOVATION**

Visuel 1 : Immeubles de bureaux livrés certifiés ou labellisés sur le marché lyonnais

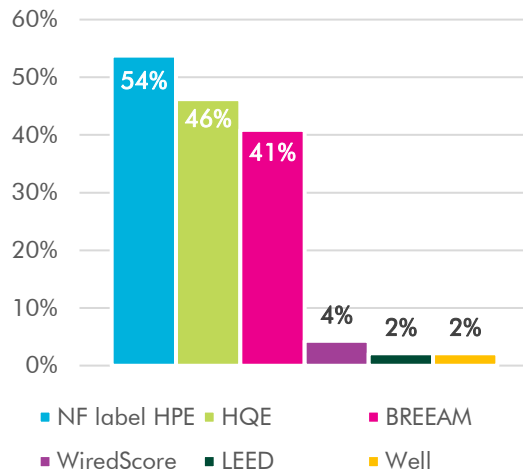


● Opérations certifiées      □ Secteurs géographiques étudiés

Source : CBRE, CERTIVEA, BRE, GBCI, GoogleMaps, 2021

Actuellement, le parc d'opérations neuves, restructurées ou rénovées certifiées HQE, LEED ou BREEAM sur Lyon/Villeurbanne totalise 968 400 m<sup>2</sup>, soit 21 % des surfaces du parc de bureaux, un poids qui a fortement progressé ces dernières années. Par ailleurs, les 4 grands secteurs (Part Dieu, Gerland, Confluence et Carré de Soie) concentrent à eux seuls 78 % du parc certifié soit 755 400 m<sup>2</sup>. Pour les années 2011, 2015, 2017, plus de 80 % des surfaces neuves/restructurées livrées étaient certifiées sur le secteur Lyon/Villeurbanne/Carré de Soie.

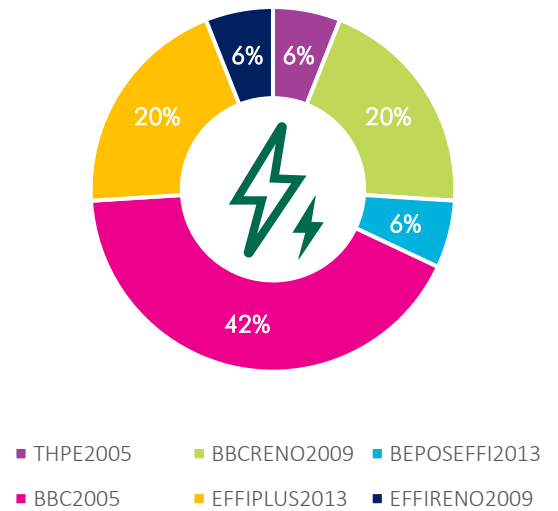
Visuel 2 : Répartition des certifications et labels dans le parc ayant au moins une certification



Note : les immeubles peuvent avoir plusieurs certifications/labels expliquant le total > 100 %

Source : CBRE, CERTIVEA, BRE, GBCI, 2021

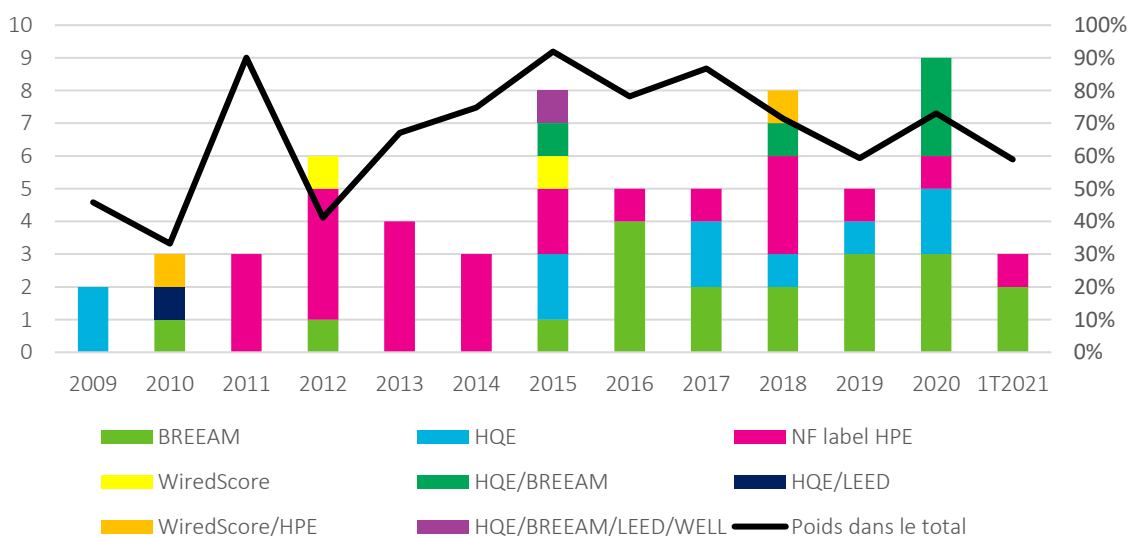
Visuel 3 : Répartition des labels énergétiques dans le parc ayant au moins une certification



Source : CBRE, CERTIVEA, BRE, GBCI, 2021

Depuis 2008, 93 opérations tertiaires neuves, restructurées ou rénovées certifiées en ont été livrées sur le secteur. Tout d’abord centrées vers la performance énergétique (30 opérations ont suivi le référentiel PEQA depuis 2008), les démarches se sont peu à peu élargies à la performance environnementale. Le critère Bien-Être prend également de l’importance : fait marquant, Lyon accueille la 1<sup>ère</sup> opération « utilisateur » certifiée WELL en France, il s’agit du campus Gerland Carteret multi-certifié dont les aménagements de SANOFI ont obtenu la certification WELL Gold.

Visuel 4 : Evolution du nombre d’opérations certifiées et de leur poids dans le total des surfaces de bureaux neuves ou restructurées livrées à Lyon et Villeurbanne

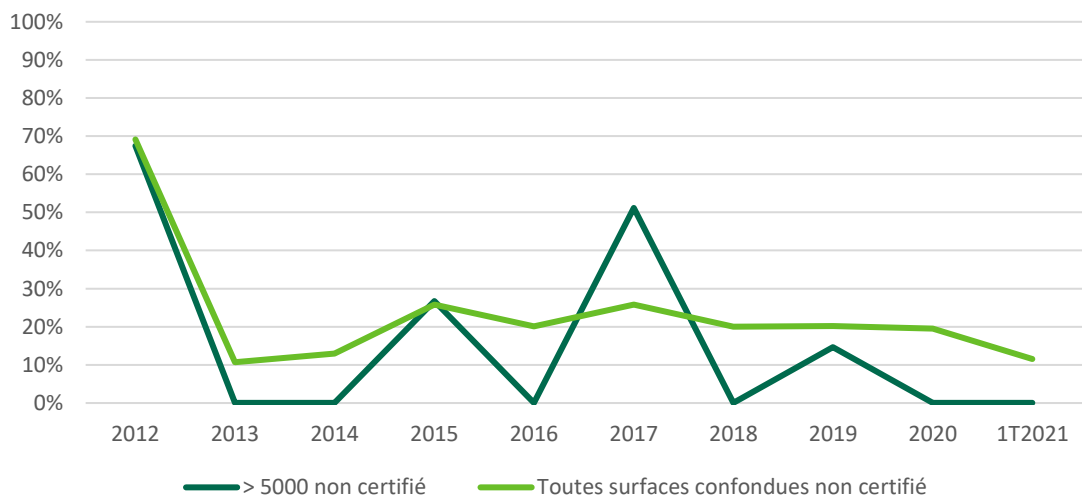


Source : CBRE, CERTIVEA, BRE, GBCI, 2021

L'émergence d'une offre de bureaux certifiés a permis de répondre à la demande d'entreprises de plus en plus sensibilisées aux questions de développement durable et désireuses de s'installer dans des immeubles qualitatifs, confortables et performants. Ces nouveaux critères de performance font aujourd'hui partie du socle de base de l'offre immobilière du secteur, 88 % des surfaces transactées de première main > 5 000 m<sup>2</sup> recensées entre 2013 et 2020 ayant porté sur des opérations certifiées ou en cours de certification.

## *Entre 2013 et 2020, 88 % des surfaces transactées > 5 000 m<sup>2</sup> ont porté sur des immeubles certifiés ou en cours de certification*

Visuel 5 : Evolution du poids des surfaces non certifiées dans les transactions de bureaux de première main dans le secteur



Source : CBRE, CERTIVEA, BRE, GBCI, CECIM, 2021

Ce mouvement de généralisation du processus de certification se confirme par ailleurs pour les nouvelles opérations, ce qui permettra de conforter l'évolution du parc du secteur vers des bâtiments plus performants. 60 % des opérations livrées ces 5 dernières années faisaient l'objet de certification ou labellisation ce qui représentait 469 800 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux. Il s'agit notamment des grandes opérations livrées ces dernières années qui ont donné lieu à des méga deals (Campus Orange et Sky 56 en 2016 notamment).

De plus, à l'horizon 2021, 71 % des surfaces livrées neuves ou restructurées sur le secteur bénéficieront d'une certification HQE et/ou BREEAM.

CONFLUENCE

Depuis 2008, **69 %** des immeubles neufs / restructurés livrés sur le secteur ont été certifiés ou labellisés, portant ainsi la part du parc total certifiée de Confluence à **55 %**.

Visuel 6 : Immeubles de bureaux certifiés ou labellisés à Confluence



Lauréat du programme **Concerto** en 2004, nommé **Ecoquartier** par le Ministère du Développement Durable, La Confluence est également le premier quartier durable de France labellisé par **WWF France**.

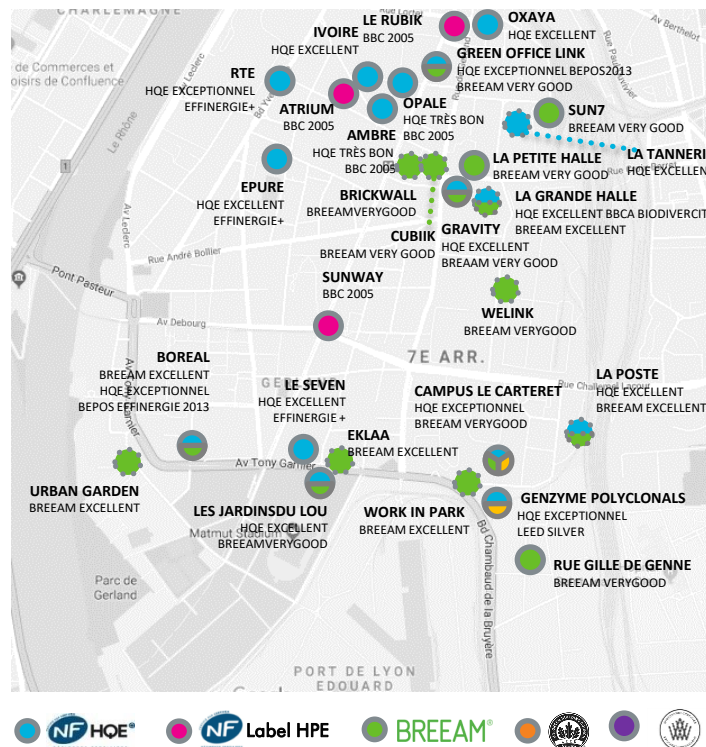
Il accueille aussi la démarche **Lyon Smart Community**, une initiative menée en partenariat avec le Japon, pour développer des technologies numériques innovantes dans le domaine de la **maîtrise de l'énergie**.

On y retrouve donc des **bâtiments économes en énergie** notamment pour répondre aux cahiers des charges de la ZAC.

GERLAND

Depuis 2008, **68 %** des immeubles neufs / restructurés livrés sur le secteur ont été certifiés ou labellisés, portant ainsi la part du parc total certifiée de Gerland à **31 %**.

Visuel 7 : Immeubles de bureaux certifiés ou labellisés à Gerland



Gerland, entrée sud de Lyon, est un territoire qui s'est profondément transformé, il bénéficie aujourd'hui d'un **projet urbain volontariste**, inscrit dans une démarche de développement durable.

Secteur d'innovation, leader dans les **biotechnologies**, ce quartier l'est aussi par la diversité des certifications et labels obtenus par son parc immobilier :

1<sup>ers</sup> immeubles certifiés **LEED** de la ville mais également la 1<sup>ère</sup> opération **BCA** et **Biodiversity** du secteur ainsi que la 1<sup>ère</sup> opération utilisateur **WELL GOLD** de France.

PART DIEU

Depuis 2008, 74 % des immeubles neufs / restructurés livrés sur le secteur ont été certifiés ou labellisés portant ainsi la part du parc total certifiée de la Part Dieu à 21 %.

Visuel 8 : Immeubles de bureaux certifiés ou labellisés à la Part Dieu



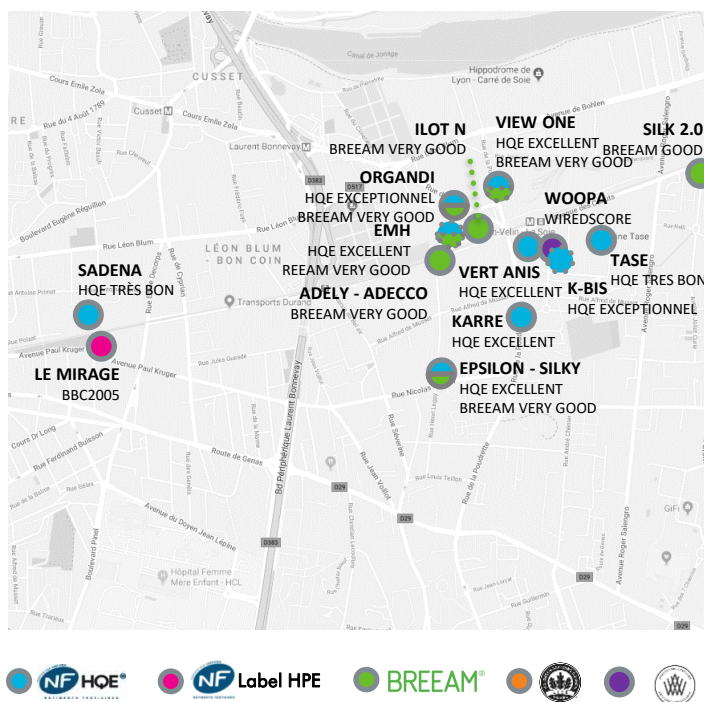
2<sup>ème</sup> quartier d'affaires français, hub de transports qui place Lyon au cœur de l'Europe, le parc immobilier de Lyon Part-Dieu connaît une évolution rapide mais maîtrisée.

Des opérations d'envergures telles que **To Lyon** ou **Silex 2** sont autant d'opérations qui permettront au quartier d'augmenter de près de 50 % son parc de **bureaux certifiés** dans les prochains mois.

CARRE DE SOIE

Depuis 2008, 73 % des immeubles neufs / restructurés livrés sur le secteur ont été certifiés ou labellisés portant ainsi la part du parc total certifiée du Carré de Soie à 62 %.

Visuel 9 : Immeubles de bureaux certifiés ou labellisés au Carré de Soie



Le projet urbain Carré de Soie affiche de fortes ambitions en terme de développement durable.

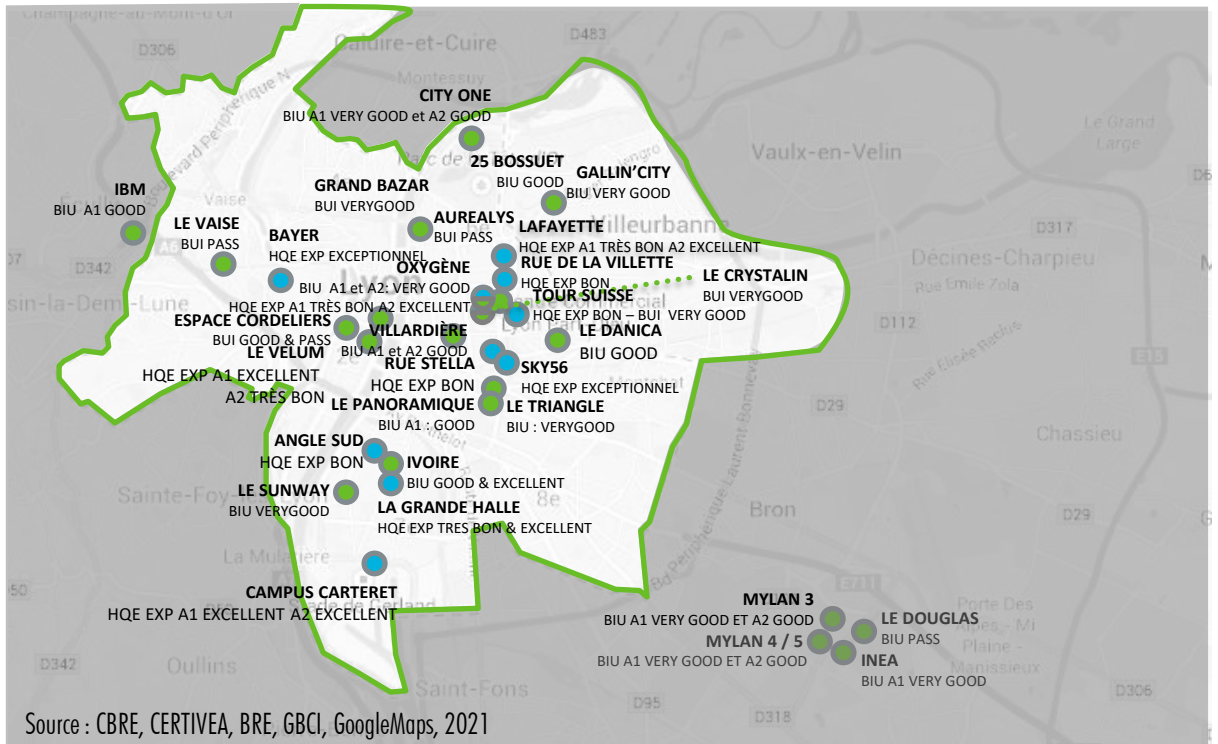
Il vise, dans ce secteur industriel et minéral, à retrouver un véritable « **Paysage Habité** » en offrant une ville mixte, « marchable », moins impactante pour l'environnement, plus agréable et plus humaine pour ses occupants.

Les opérations actuellement en cours de développement s'inscrivent toutes dans une démarche de certification environnementale.

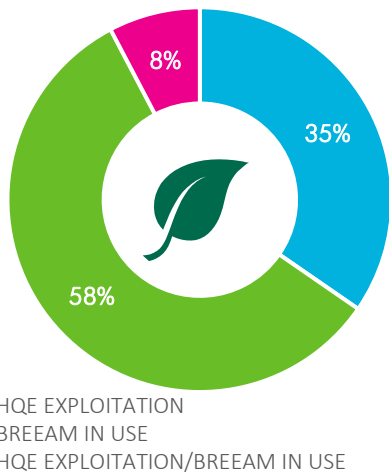
CERTIFICATIONS EN EXPLOITATION

S'agissant d'immeubles pour lesquels les propriétaires n'envisagent pas de travaux lourds mais souhaitent toutefois faire progresser, attester et valoriser les performances environnementale et énergétique de leurs actifs, la certification environnementale en exploitation constitue une alternative intéressante. Cet outil se développe actuellement sur le marché lyonnais, avec 26 opérations intra muros actuellement engagées dans une certification en exploitation. La moitié des immeubles font l'objet d'une certification HQE Exploitation tandis que l'autre moitié répond à une certification BREEAM IN USE.

Visuel 10 : Immeubles certifiés en exploitation à Lyon

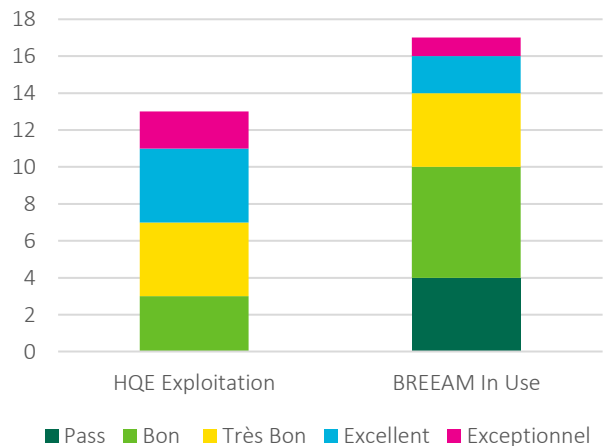


Visuel 11 : Répartition des immeubles certifiés en exploitation selon la certification



Source : CBRE, CERTIVEA, BRE, GBCI, 2021

Visuel 12 : Nombre d'opérations en exploitation selon leur niveau de performance

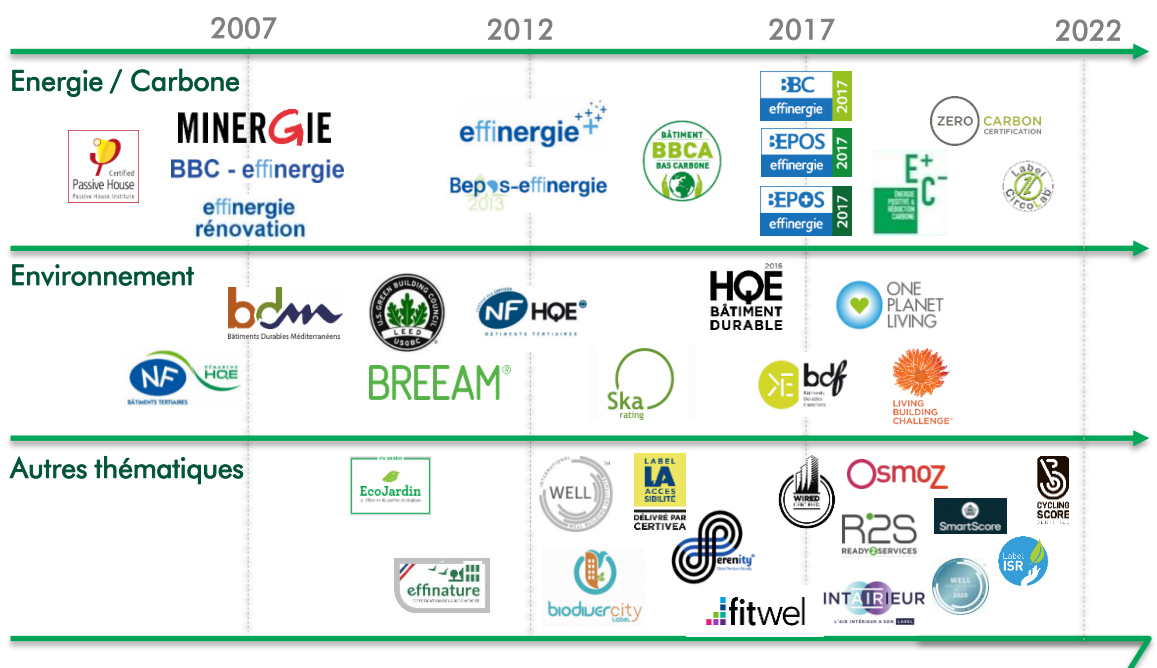


Source : CBRE, CERTIVEA, BRE, GBCI, 2021

**IMMOBILIER RESPONSABLE : TENDANCES GÉNÉRALES**

NF HQE, BBC, BEPOS, BREEAM, LEED, WELL, Biodiversity, BBKA, Wired Score, Serenity... cette liste pourrait donner le vertige. Ces dernières années, les certifications, labels énergétiques et environnementaux ont envahi le marché de l'immobilier, reflétant les attentes croissantes de l'ensemble des acteurs pour faire attester des performances de leurs locaux. Toutefois, compte tenu de cette grande diversité, les investisseurs, développeurs, exploitants et utilisateurs ont besoin d'avoir une vision claire de l'offre de certifications existante.

Visuel 10 : Certifications et labels existants sur le marché de l'immobilier de bureaux



Source : CBRE Research

Sous cette avalanche de nouveaux labels et certifications, l'immobilier entre dans une nouvelle ère et soigne son image de marque. Le marketing de l'immeuble devient un véritable enjeu de compétitivité. Il permet pour les propriétaires d'attirer de nouveaux locataires mais aussi pour les entreprises qui occupent ces locaux de capter et de retenir les talents grâce à des espaces de travail de qualité.

Aujourd'hui, plusieurs organismes certificateurs ont pour mission de contrôler et certifier la qualité des immeubles. Ces offres de certification s'adressent aux maîtres d'ouvrage publics ou privés qui souhaitent faire reconnaître les performances de l'immeuble pour attester qu'elles correspondent aux meilleures pratiques. Ces marques de reconnaissance balayent des domaines très variés qui vont de l'énergie à l'environnement en passant par le bien-être, la biodiversité, le digital ou encore la sécurité.

Alors que durant la dernière décennie, l'étude montre qu'à Lyon, l'écosystème immobilier s'est concentré sur les défis énergétiques et environnementaux à relever, plusieurs certifications ont aussi récemment vu le jour, élargissant la palette déjà existante. De nouvelles thématiques prennent de plus en plus d'importance notamment avec l'arrivée sur le marché lyonnais des immeubles certifiés WELL, BBKA ou encore Biodiversity.

### LE BIEN ETRE, NOUVEAU CHEVAL DE BATAILLE DES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

Parmi elles, les démarches portant sur le bien-être des occupants, connaissent déjà un grand succès dans le monde et particulièrement en France. Les référentiels WELL, FitWel ou encore OsmoZ ont l'avantage d'offrir un cadre normé pour améliorer la santé et le bien-être des collaborateurs à travers la conception, la construction, l'aménagement et l'exploitation du bâtiment. Elle permet également d'innover et de faire évoluer la manière dont les occupants interagissent avec les bâtiments et les espaces de vie.

### LA MONTEE EN PUISSANCE DU DIGITAL

Les référentiels WIRED SCORE ou Ready2Services distinguent quant à eux les bâtiments connectés et communicant avec leur environnement, gage de qualité d'usage pour les occupants, et va plus loin en intégrant des exigences nouvelles autour des notions d'interopérabilité, de sécurité, de politique de gestion des données et d'offre de services.

## *La connectivité, bientôt 1<sup>er</sup> facteur de décision dans le choix du bureau*

### GARE AU GREENWASHING ET À LA SURENCHÈRE ENVIRONNEMENTALE

Ces sujets ont pris une place importante comme facteur différenciant lors de la commercialisation des surfaces vacantes d'un immeuble ou lors de sa cession à un nouvel investisseur. Il convient donc de rester vigilant sur la pertinence des informations affichées et de s'assurer de la véracité des informations fournies en s'appuyant sur les certificats émis par les organismes certificateurs.

Véritable enjeu environnemental mais aussi marketing, certaines communications prêtent en effet parfois à confusion. L'immobilier n'échappe pas au greenwashing (ou éco-blanchiment).

## LEXIQUE

### Certifications environnementales Construction / Rénovation

Elles permettent d'attester de la qualité environnementale des immeubles tertiaires en construction et rénovation en France. Elles s'adressent aux maîtres d'ouvrages publics ou privés qui souhaitent faire reconnaître les performances environnementale, énergétique, de santé et de confort de leur bâtiment et attester qu'elles correspondent aux meilleures pratiques en vigueur.

### Labels de Haute Performance Energétique (HPE)

Ils attestent de performances énergétiques toujours supérieures à la réglementation thermique. Il en existe 2 types :

- Labels d'Etat (arrêté du 8 mai 2007) pour les bâtiments neufs soumis à la Réglementation Thermique 2005 (HPE, HPE Enr, THPE, THPE Enr, BBC Effinergie) d'une part, et d'autre part pour les bâtiments rénovés (BBC Effinergie Rénovation) (Arrêté du 29 septembre 2009).
- Labels du Collectif Effinergie pour les bâtiments neufs soumis à la Réglementation Thermique 2012 (Effinergie+ et BEPOS Effinergie 2013) d'une part, et d'autre part pour les bâtiments rénovés achevés avant 1948 (Effinergie Rénovation).

### Certifications environnementales en exploitation

Elles permettent de s'assurer que les préoccupations environnementales sont prises en compte lors du processus d'exploitation de vos bâtiments. Il est à noter que les certifications HQEv2 et BREEAM IN Use certifient indépendamment 3 axes spécifiques : qualité intrinsèque du bâti (Axe1 : A1), les modalités de suivi et de maintenance (Axe2 : A2) et la qualité environnementale des pratiques utilisateurs (Axe3 : A3) permettant de bonnes performances.

---

## CONTACTS

### Agence Lyon

**Loïc de VILLARD**

*Directeur régional Lyon*

Tel.: 33 (0)4 72 83 48 40

loic.devillard@cbre.fr

### Développement Durable

**Ludovic CHAMBE**

*Directeur*

Tel.: 33 (0) 1 55 37 47 34

ludovic.chambe@cbre.fr

### Research

**Sabine ECHALIER**

*Directrice Etudes de Marché*

Tel.: 33 (0) 1 53 64 36 35

sabine.echalier@cbre.fr

### Latifa ABOUDRAR

*Chargée de bases de données*

Tel.: 33 (0) 1 53 64 37 51

latifa.abouddrar@cbre.fr

+ SUIVEZ-NOUS



LinkedIn  
/company/cbrefrance



Google+  
/CBREFrance



Twitter  
/CBREFrance

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, consultez le Global Research Gateway : [www.cbre.com/researchgateway](http://www.cbre.com/researchgateway)

Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : [www.cbre.fr/fr\\_fr/etudes](http://www.cbre.fr/fr_fr/etudes)

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE. Toute reproduction est interdite sans l'autorisation de l'auteur.