

# **L'immobilier d'entreprises et la qualité environnementale**

**Comment le patrimoine « Grand Lyon », à travers le  
SAE, contribue à la lutte contre l'effet de serre**

# Le Schéma d'accueil des entreprises

## ■ Définition de la démarche SAE

- Elle constitue la déclinaison territoriale de la stratégie économique du GL
- Elle définit les capacités et la programmation de l'offre d'accueil économique pour les entreprises (« lisibilité visibilité » de l'offre)
- C'est une démarche transversale et partenariale

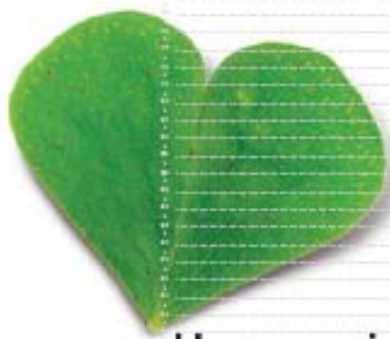
## ■ Les objectifs

- **Permettre** le développement et l'investissement des entreprises sur le territoire
- **Maintenir** la TP et les emplois
- **Attirer** de nouvelles entreprises, les investisseurs et les talents (filiales prioritaires - activités innovantes / émergentes)

## ■ Les enjeux

- Le potentiel économique de l'agglomération
- Un levier majeur du développement durable (densité, TC, référentiel bureaux)

- **La stratégie patrimoniale, un outil de développement du territoire**
  - Rationaliser les coûts de gestion et d'entretien
  - Mettre en œuvre une politique ambitieuse d'orientation et de valorisation (tendre vers l'équilibre recettes / dépenses)
- **Les consultations d'opérateurs, un outil innovant**
  - Pas d'obligations de mise en concurrence mais une volonté de transparence et d'excellence
  - **La prise en compte des objectifs de la collectivité** : logement social, produits spécifiques, sites et sols pollués, patrimoine affecté...
  - **La Haute Qualité Environnementale comme un objectif essentiel** tant pour le logement que les activités économiques



aimons l'avenir

Plan d'actions

2007 / 2009

AGENDA 21 GRAND LYON

GRANDLYON  
services solidaires

## Action n°38

### Consolider le plus en amont possible les A.E.U (approches environnementales sur l'urbanisme)

#### Objectifs stratégiques :

- Croiser aménagement et environnement pour définir les priorités à atteindre en vue d'un aménagement répondant aux critères du développement durable,
- Élaborer un plan de composition adapté aux enjeux environnementaux,
- Décliner les cibles à prendre en compte lors de la réalisation des équipements et lors de la construction des bâtiments (démarche HQE).

- Calendrier: 2007-2009
- Coordinateurs Grand Lyon: DGDU
- Partenaires: Agence d'Urbanisme - ADEME – ALE69

## ■ Objectifs

- Outil d'aide à la décision mis au point par l'Ademe, et dont l'objectif est de croiser principalement aménagement et environnement pour définir les priorités à atteindre en vue d'un aménagement répondant aux critères du développement durable
- Démarche souple, adaptable alliant diagnostic environnemental et recommandations pragmatiques pour une plus grande cohérence des projets urbains
  - État des lieux (recensement thématiques environnementales)
  - Définition d'axes prioritaires
  - Prescriptions d'aménagements

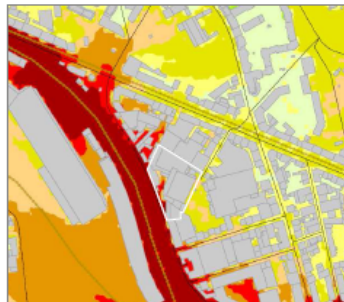
## ■ Organisation

- Marché à bons de commande « AEU » (pilotage DFI)
- Lancement d'AEU systématique en anticipation de cessions ou consultations (depuis 2008)

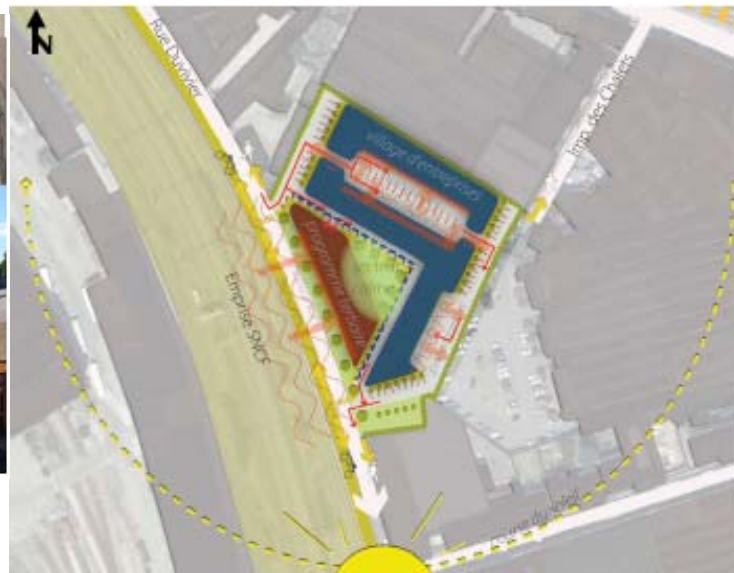
## ■ Exemple: AEU sur une consultation en cours / Rue Duvivier



Cartographie du bruit ferroviaire  
Indicateur Lden



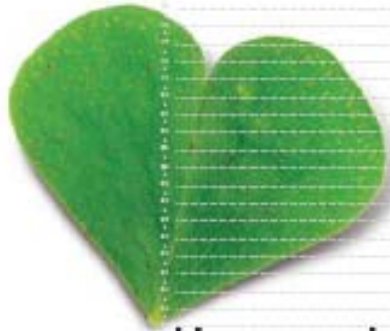
Cartographie du bruit routier  
Indicateur Lden



# Le référentiel « bureaux » du Grand Lyon: action de l'Agenda 21

ORIENTATION 2 / ORIENTATION 2 / ORIENTATION 2

PAGE 48 / PAGE 48 / PAGE 48 / PAGE 48 / PAGE 48



aimons l'avenir

Plan d'actions

2007 / 2009

AGENDA 21 GRAND LYON

GRANDLYON  
www.grandlyon.fr

## Action n°43

### Généraliser un référentiel HQE « tertiaire »

#### Objectifs stratégiques :

- Promouvoir une conception environnementale des bâtiments sur un plan architectural, fonctionnel, technique et économique,
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre et utiliser les énergies renouvelables,
- Assurer une gestion économe dans la durée,
- Générer une valeur d'usage accrue.

- Calendrier: 2007-2009
- Coordinateurs Grand Lyon: DGDU-DGDEI
- Partenaires: ADEME – ALE69

- **Un invariant des consultations: la qualité environnementale**
  - **le référentiel priorise 5 thèmes environnementaux:**
    - une relation harmonieuse avec l'environnement
    - Des matériaux et produits de construction
    - Les systèmes d'énergie et d'eau
    - L'intégration du confort dans l'architecture
    - Les préventions des pollutions, risques et nuisances
  - **Un management environnemental spécifique à proposer**
  - **Le volet urbain et environnemental des opérateurs: un critère de sélection prépondérant (40% de la notation en moyenne)**
  
- **Le rôle de l'ALE dans les consultations (AMO du Grand Lyon)**

- **Un exemple de consultation: la galerie commerciale Porte de Lyon (Dardilly)**
  - **Une opération de démolition reconstruction**
  - **Un projet lauréat qui respecte les exigences du référentiel:**
    - Conception bioclimatique globale des bâtiments
    - Gestion des EP
    - Réalisation d'enveloppes performantes et engagement sur performances énergétiques
    - Confort hygrothermique hiver/été
    - Proposition de chantier à faibles nuisances
    - ...
  
- **Améliorer l'usage du référentiel par des Analyses environnementales de l'urbanisme (AEU) menées en amont des consultations**
  - **A partir d'un diagnostic définir les priorités environnementales pour favoriser et faciliter l'intégration des politiques environnementales dans le projet**