

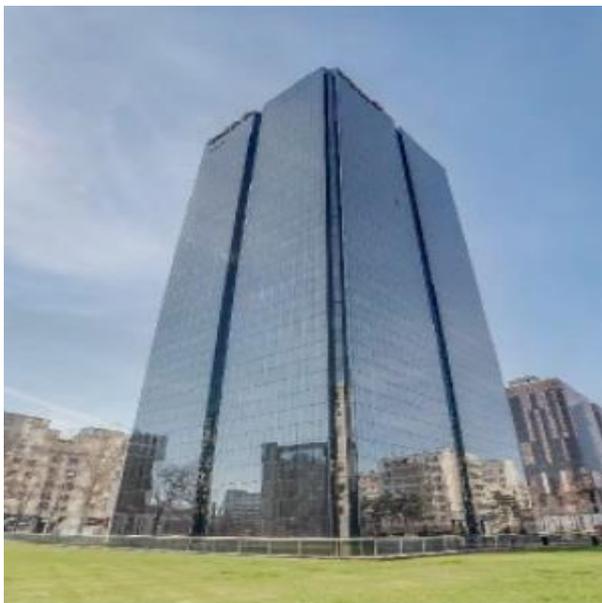
Actualités

La Tour Swiss Life de Lyon Part-Dieu, un actif emblématique de la stratégie d'amélioration du patrimoine immobilier sous gestion de Swiss Life Asset Managers France

22 juin 2022

Idéalement située dans le quartier de la Part-Dieu, la Tour Swiss Life a été optimisée et rénovée en portant des objectifs ambitieux de réduction des émissions carbone.

Swiss Life Asset Managers France suit une ambitieuse stratégie en matière d'investissement socialement responsable (ISR). Initiée en 2009, cette stratégie ISR s'est enrichie au fil des ans en s'efforçant constamment d'anticiper les réglementations. Si une grande importance est attachée à la construction d'immeubles vertueux, la philosophie centrale de cette stratégie concerne aussi l'amélioration du patrimoine existant.



Tour Swiss Life (Lyon Part-Dieu) - ©VSA Property

En effet, faire évoluer les actifs sous gestion est capital pour réduire l'empreinte carbone du parc immobilier. Ces dernières années, les équipes de gestion et d'asset management de Swiss Life Asset Managers France ont développé des outils de notation des actifs immobiliers et mis en place des process d'amélioration de ces notes

ainsi que de mesure de l'impact des actions entreprises. Plus récemment le groupe Swiss Life s'est fixé un nouvel objectif ambitieux visant la décarbonation de son propre parc immobilier à l'échelle européenne.

L'ensemble des portefeuilles sous gestion va progressivement faire l'objet d'une modélisation via un outil interne qui repose sur un standard européen reconnu à savoir le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Ainsi, des plans d'actions ont été déterminés au niveau de chaque immeuble dans but d'aligner le portefeuille sous gestion à une trajectoire bas carbone de 1.5°C avec une première étape à horizon 2030.

La Tour Swiss Life de Lyon réinventée

La Tour Swiss Life construite par le groupe Swiss Life à Lyon à la fin des années 80 illustre parfaitement cette stratégie d'amélioration du patrimoine existant. Après un diagnostic complet du profil environnemental et social de la Tour, ainsi qu'une analyse de son positionnement sur le marché, il a été décidé d'y réinvestir pour permettre à cet immeuble de rivaliser en matière de performance environnementale et de confort utilisateur avec des tours plus récentes.

Le plan de travaux, démarré en 2015, s'élève déjà à plus de 10 millions d'euros investis par le groupe.

Les équipements de chauffage, ventilation et climatisation (ventilo-convecteurs, réseaux verticaux & horizontaux, GTC et CTA) ont été remplacés par des installations de dernière génération permettant à la fois des économies d'énergie et une meilleure régulation ; les ascenseurs ont été rénovés, les espaces de bureaux entièrement redéfinis avec le concours d'un architecte et un

espace de réunion équipé de technologies récentes. L'accueil de la Tour a également été repensé.



Hall d'accueil de la Tour Swiss Life (Lyon Part-Dieu) - © Swiss Life

Afin d'assurer le maintien de la performance de l'immeuble, un Contrat de Performance Energétique (CPE) exigeant a été conclu ; il consiste en un engagement de réduction de consommations électriques des parties communes et chauffage/rafraîchissement à partir du réseau urbain.

Une exploitation doublement certifiée

Ces actions ont d'ores et déjà permis de diminuer de plus de 25% les consommations énergétiques de la Tour par rapport à 2018 et d'obtenir une double certification d'exploitation en HQE Exploitation Très Bon et Breeam-in-Use Very Good. La Tour devrait ainsi dépasser dès 2024 les obligations fixées pour 2030 par le décret tertiaire. Au-delà de sa localisation dans l'hypercentre de Lyon, cet immeuble de grande hauteur offre par ailleurs un niveau élevé de confort aux utilisateurs (avec de nombreux ouvrants à chaque étage, des vues panoramiques, une luminosité accrue, une salle de réunion pouvant recevoir du public, et des douches à disposition des occupants).

« A l'instar de la Tour Swiss Life de Lyon, il est de notre responsabilité de faire évoluer les immeubles existants de notre parc immobilier sous gestion afin notamment d'anticiper les besoins du marché en offrant à leurs utilisateurs un excellent profil environnemental au meilleur rapport qualité/prix, ce qui implique de proposer un loyer attractif avec une offre de nouveaux services et des charges maîtrisées dans la durée. » déclare Anne-Marie Aurières-Perrin, Directrice de l'Asset Management et des Services Immobiliers chez Swiss Life Asset Managers France.

Un actif remarquable dans un territoire en mutation

Le quartier de la Part-Dieu est le, second quartier tertiaire français après la Défense. Il se réinvente avec un programme ambitieux mené depuis 2021 qui vise à en faire d'ici 2026 un modèle de développement urbain répondant aux défis du changement climatique. Ce programme consiste à végétaliser l'espace public, favoriser les mobilités douces, diversifier les activités et réduire le bilan carbone des bâtiments.

La Tour Swiss Life s'inscrit parfaitement dans cette philosophie tant à travers les travaux déjà entrepris que ceux à réaliser au cours des prochains mois, notamment avec l'amélioration de ses abords en collaboration avec la métropole de Lyon, et avec l'installation à l'étude de bornes de recharge électrique ainsi que d'emplacements vélos au sein du Silo de parkings.

En outre, notre réflexion centrée sur les besoins des utilisateurs de la Tour se poursuit pour repenser entièrement les étages inférieurs qui seront destinés à de nouveaux services (espaces de convivialité, hospitality, auditorium...) et continuer à optimiser le niveau des charges.

La stratégie développée par Swiss Life Asset Managers sur cet actif est un exemple concret des actions possibles sur le patrimoine existant pour répondre aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux qui s'imposent à nous, gestionnaires professionnels de portefeuilles immobiliers.



Quart de plateau récemment rénové au sein de la Tour Swiss Life (Lyon Part-Dieu)

- © VSA Property

Media relations

Marie CARADEC - +33 1 40 15 22 04 – marie.caradec@swisslife-am.com

FARGO pour Swiss Life Asset Managers France

Aliaksei KASYANENKA - + 33 6 46 60 00 98 – akasyanenko@fargo.agency

Héloïse LACHOUQUE - +33 6 16 83 04 94 – hlachouque@fargo.agency

Yohan ABRIEL - + 33(0)6 16 83 88 17 – yabriel@fargo.agency

www.swisslife-am.com



A propos de Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers dispose de plus de 165 ans d'expérience dans la gestion des actifs du groupe Swiss Life. Ce lien étroit avec l'assurance conditionne sa philosophie d'investissement qui a pour principaux objectifs d'investir dans le cadre d'une approche responsable des risques et d'agir chaque jour dans l'intérêt de ses clients. Swiss Life Asset Managers propose également cette approche éprouvée à des clients tiers en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg, au Royaume-Uni et dans les pays nordiques.

Au 31 décembre 2021, Swiss Life Asset Managers gère 266,3 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 99,1 milliards d'euros d'actifs sous gestion pour le compte de clients tiers. Swiss Life Asset Managers est un gestionnaire immobilier leader en Europe¹. Sur les 266,3 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 84 milliards d'euros sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 27,8 milliards d'euros de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 31 décembre 2021, Swiss Life Asset Managers gère ainsi 111,8 milliards d'euros de biens immobiliers.

Les clients de Swiss Life Asset Managers bénéficient de l'engagement et de l'expertise de plus de 2 500 collaborateurs en Europe.

1 Enquête 2021 de l'INREV sur les gestionnaires de fonds (sur la base des actifs sous gestion au 31.12.2020)
Données Swiss Life Asset Managers au 31/12/2021

Vie en toute liberté de choix

Swiss Life permet à chacun de mener une vie en toute liberté de choix et d'envisager l'avenir avec confiance. C'est également l'objectif poursuivi par Swiss Life Asset Managers : nous pensons à long terme et agissons de manière responsable. Forts de notre expertise et de notre expérience, nous développons des solutions d'épargne et d'investissement tournées vers l'avenir. Nous accompagnons nos clients dans la réalisation de leurs objectifs d'investissement de long terme afin qu'ils puissent à leur tour prendre en compte les besoins de leurs propres clientèles et construire un avenir financier en toute liberté de choix.