



**OPALE**  
OBSERVATOIRE  
PARTENARIAL  
ÉCONOMIE  
EMPLOI  
INSERTION

DECEMBRE 2021

## **La ville fabricante** À Lyon et Villeurbanne

---

**La ville fabricante à Lyon et Villeurbanne** **5**

---

Préalables méthodologiques 7

---

Caractéristiques du tissu productif à Lyon et Villeurbanne 8

---

Focus sur la fabrication et l'assemblage 10

---

Focus sur la réparation et installation 16

---

**Evolution des activités fabricantes et des locaux d'activités à Lyon et Villeurbanne** **19**

---

Evolution des emplois 20

---

Evolution des locaux d'activités 22

---

Niveau de construction des locaux d'activités 23

---

Evolution des transactions 24

---

**Analyse des besoins de locaux d'activités à Lyon et Villeurbanne** **27**

---

Analyse de la demande de locaux d'activités à Lyon et Villeurbanne 28

---

**Leviers d'intervention pour le maintien des locaux d'activités en milieu urbain dense** **33**

---

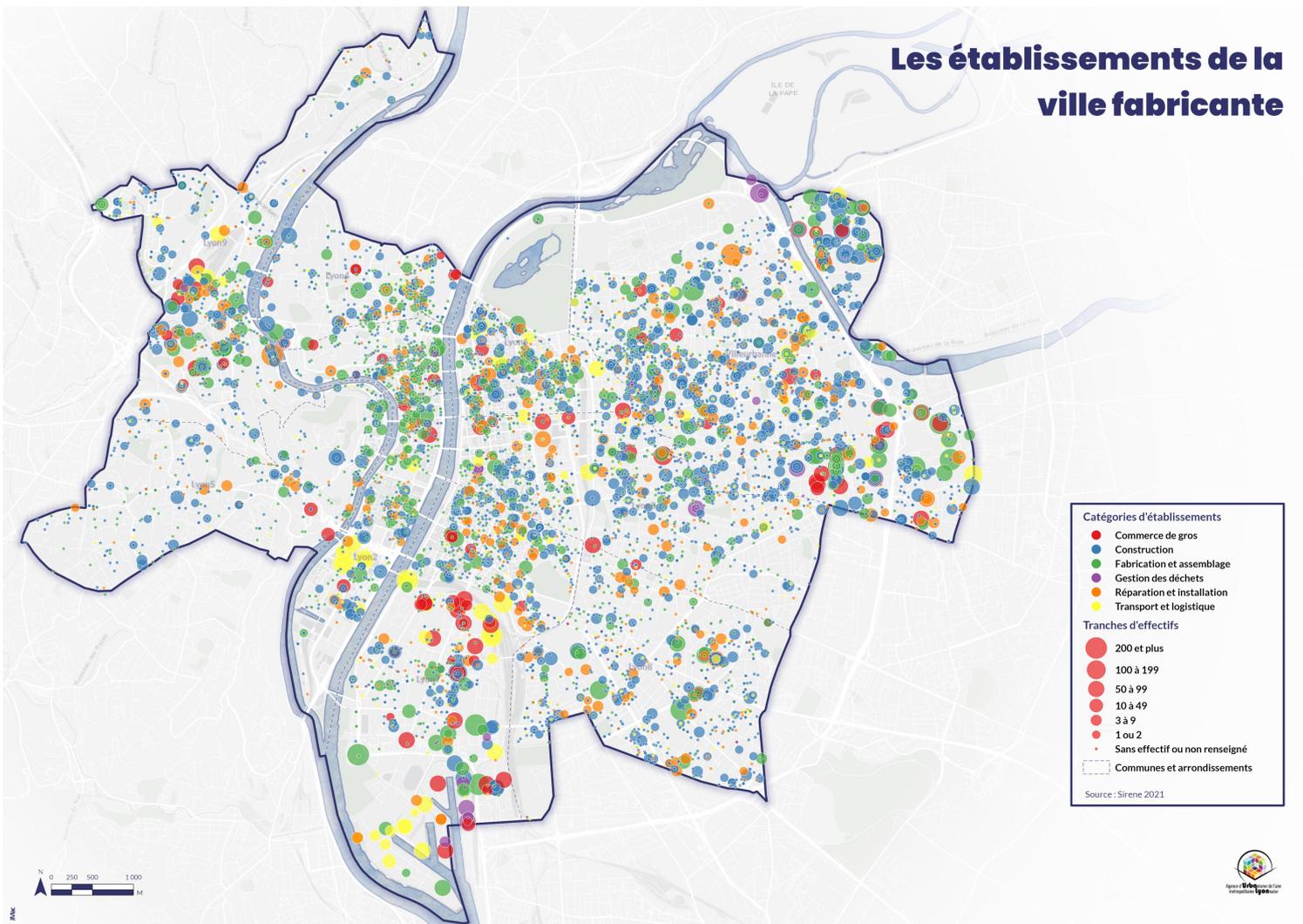
Leviers d'intervention des collectivités 34

---

Retour d'expériences des outils de la Métropole de Lyon 38

---

## Les établissements de la ville fabricante







▶ **La ville fabricante à  
Lyon et Villeurbanne**





PRÉALABLE MÉTHODOLOGIQUE

# Champ de l'étude

## Méthode

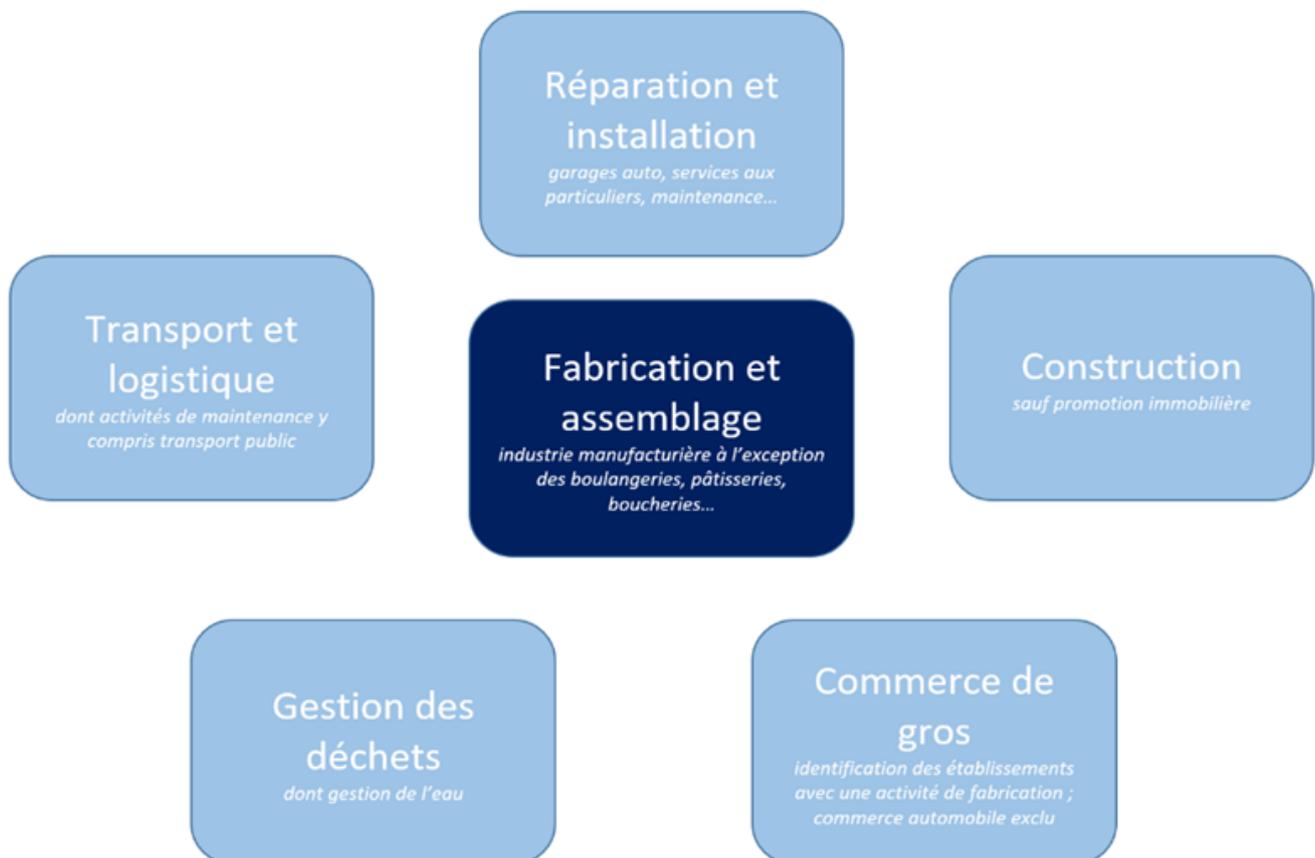
Les activités étudiées sont abordées à travers une **double approche** : la **nature productive de l'activité** (sélection de codes d'activités des établissements à partir des NAF 88 et 732) et la **typologie des locaux occupés**. Les activités productives ont été élargies aux activités supports qui ont des besoins de locaux d'activités ou mixtes (*réparation, maintenance, stockage, commerce inter-entreprises, logistique, gestion des déchets, etc.*).

Afin d'éliminer les effets de sièges (exemple d'une entreprise de production mais dont seules les « activités supports » sont en ville comme Panzani ou le Ninkasi), un tri a été opéré sur les établissements de plus de 9 salariés par les services de la Métropole et l'agence d'urbanisme.

Toutes les activités du pôle PIXEL à Villeurbanne ont été intégrées à l'analyse.

Cette double approche permet d'intégrer un grand nombre d'établissements dans l'analyse. Néanmoins, des oublis liés à la nomenclature d'activité des établissements restent possibles.

## Activités de la « ville fabricante » étudiées





CARACTERISTIQUES DU TISSU PRODUCTIF A LYON ET VILLEURBANNE

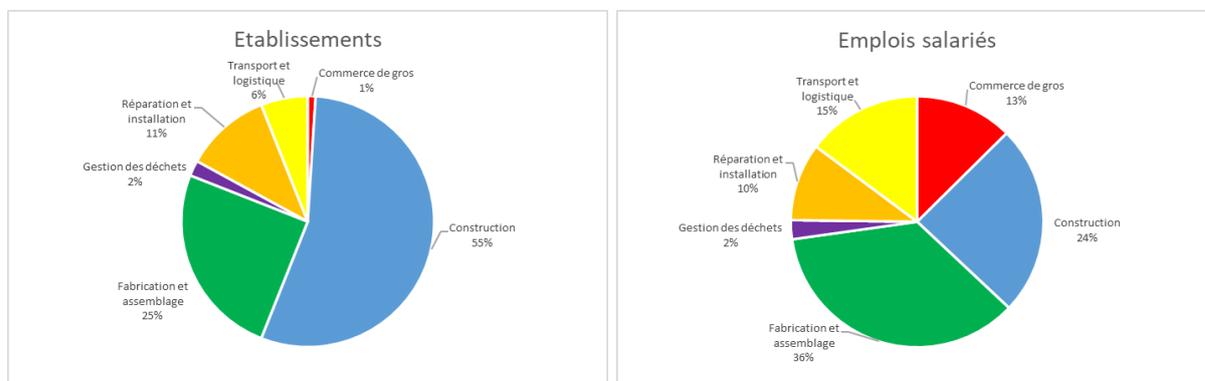
# Un tissu productif majoritairement composé de TPE

## Méthode

L'estimation des emplois salariés est basée sur le fichier Sirene de l'Insee de 2019 qui mentionne uniquement une tranche d'effectifs salariés. Il a été retenu le centre de la classe d'effectif.

- Le tissu productif est majoritairement composé de **TPE** (85% des établissements ont moins de 10 salariés), dont de **nombreux artisans à leur compte** (78% des établissements ont 0 salarié). On note la présence de PME historiques qui ont gardé tout ou partie de leur production en cœur de métropole.
- Les activités sont diversifiées malgré une **prédominance des activités de la construction** (4 820 établissements, 4 500 salariés) et de **fabrication et assemblage** (2 200 établissements, 6 640 emplois salariés).
- Les « **activités lourdes** » (**gestion des déchets, transport logistique, commerce de gros**) sont **faiblement représentées** en nombre d'établissements mais davantage en termes d'emplois du fait de la présence de grands comptes (société Eau du Grand Lyon, Paprec, Serdex, SNCF, Synerghp, ArcelorMittal, Kloeckner Metals France, etc.).

## Composition du tissu productif de Lyon et Villeurbanne



Source : Insee, Sirene 2019

**8 760**

Établissements en 2019

**18 300**

Emplois salariés dans les établissements identifiés

**85%**

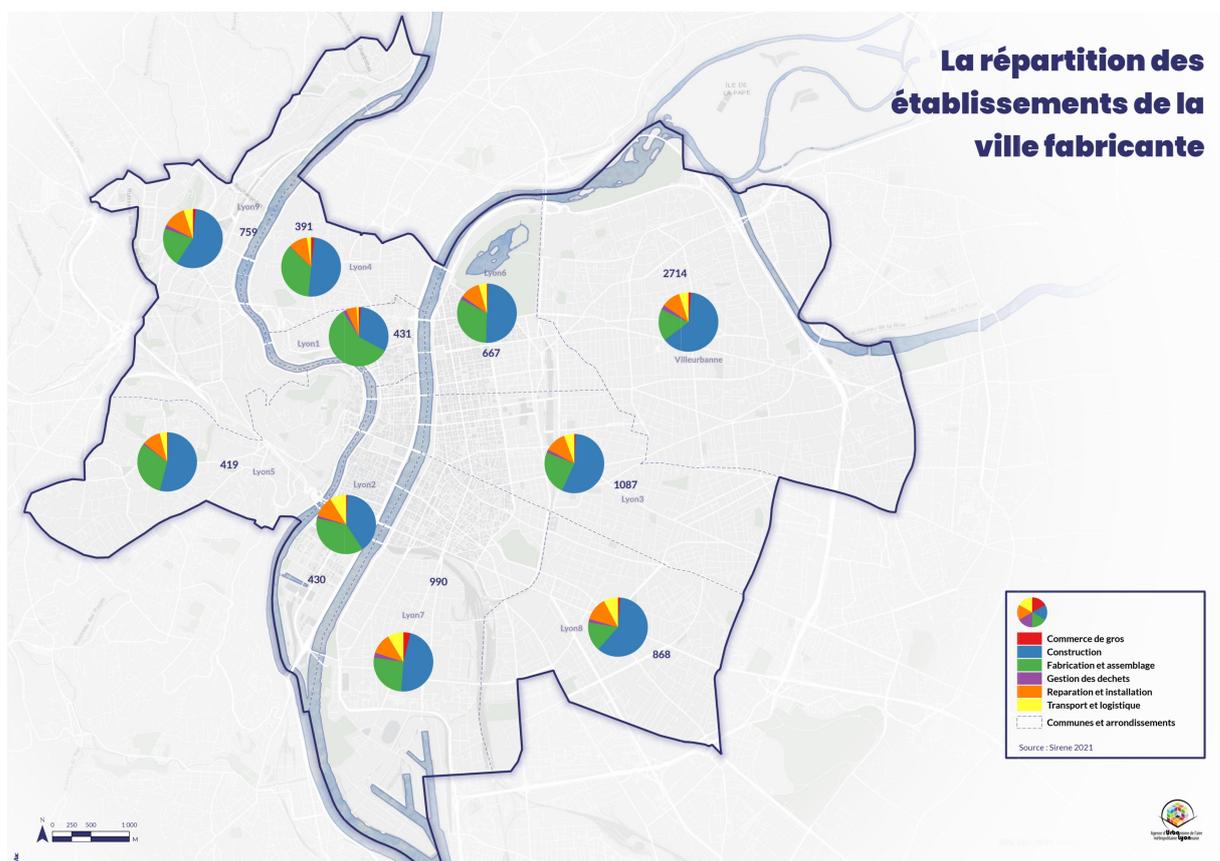
Des établissements ont moins de 10 salariés

# Un niveau de polarisation qui varie selon le secteur d'activité

## Méthode

Seuls les établissements ayant une partie de la production, stockage ou maintenance sur site sont pris en compte. Un tri fin a été réalisé sur les établissements de plus de 10 salariés.

- La répartition spatiale des activités est très **diffuse** avec néanmoins une **concentration plus importante à Villeurbanne** (Carré de Soie, Grandclément, Saint-Jean) en lien avec son histoire industrielle, et dans une moindre mesure dans le **7<sup>e</sup> arrondissement de Lyon**.
- Le niveau de polarisation dépend du secteur d'activité et de la taille des établissements. On distingue **4 dynamiques** :
  - **Construction** : secteur très éclaté et marqué par la présence d'une multitude de petites structures, liée à des effets de domiciliation (boîte postale ou domicile du chef d'entreprise). Les grands comptes sont polarisés à Villeurbanne et à Gerland à proximité du port Edouard Herriot.
  - **Réparation et installation** : secteur éclaté, à un degré moindre que la construction. Les plus grands employeurs sont à Villeurbanne et dans le 9<sup>e</sup> arrondissement. La localisation des établissements est liée à la clientèle dominante (entreprises / particuliers).
  - **Fabrication et assemblage** : secteur davantage concentré puisque les deux tiers des établissements sont implantés dans 6 polarités : Carré de Soie (hors Vaulx-en-Velin), Gerland, Grandclément (dont le Pôle Pixel), Vaise, Presqu'Île et Saint-Jean.
  - **Commerce de gros, gestion des déchets et transport logistique** : secteur fortement concentré du fait de leur taille plus importante, à Villeurbanne et Lyon 7<sup>e</sup>, à proximité des infrastructures de transport structurantes (port Edouard Herriot, gare de Lyon Perrache, boulevard périphérique).



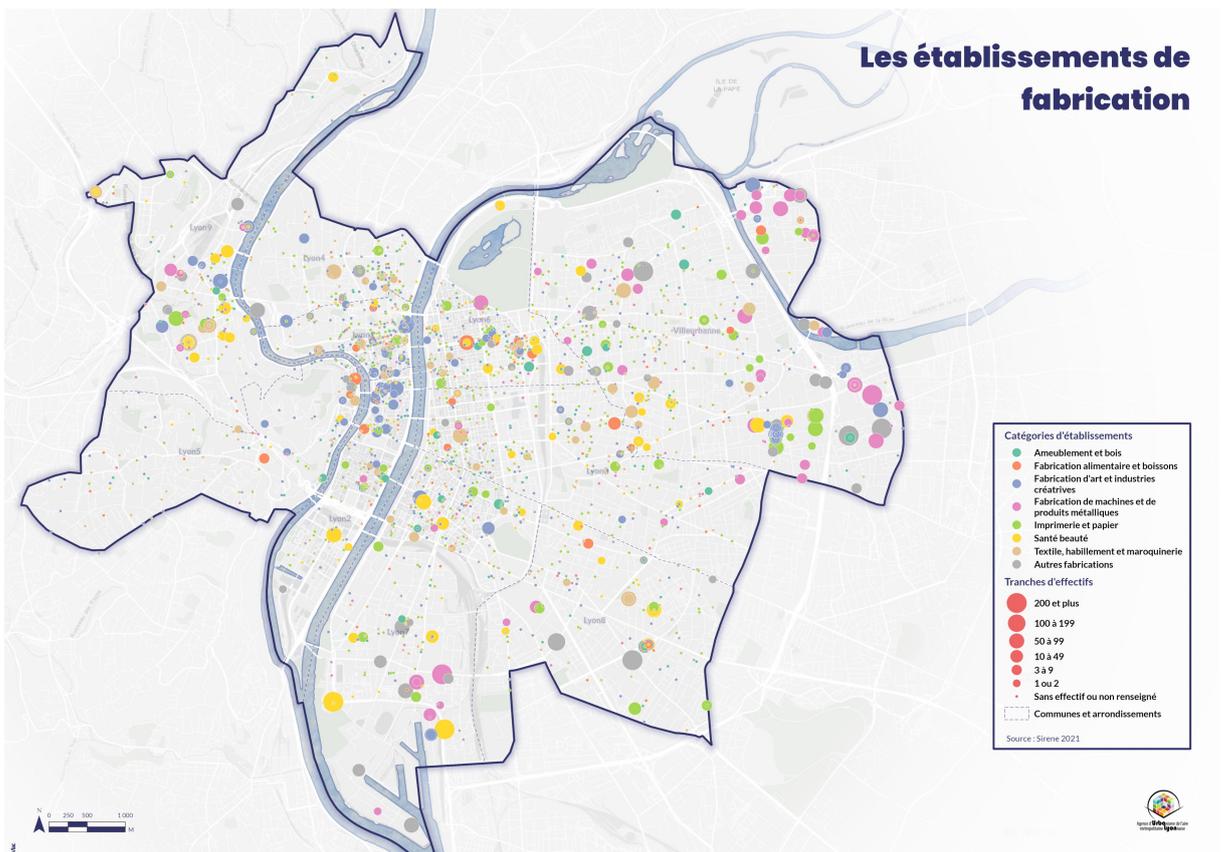
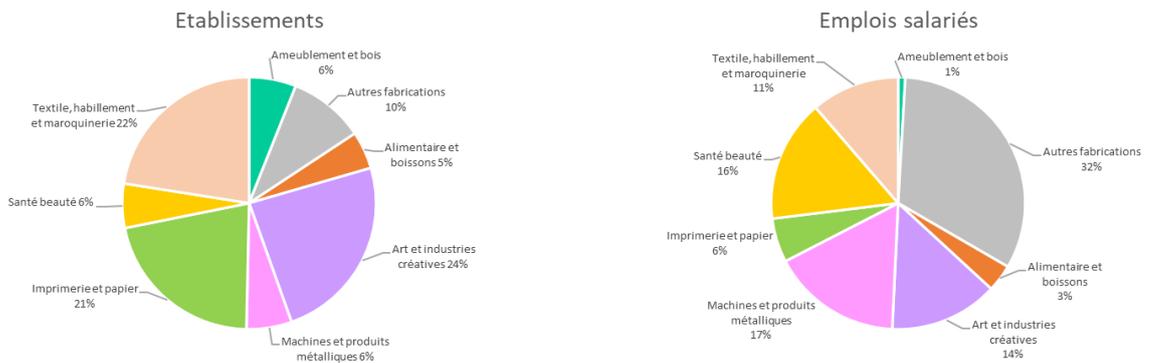
# Un tissu fabricant diversifié

## Méthode

Les 8 regroupements ont été définis à partir des codes d'activité des établissements (sélection basée sur les NAF 88 et 732)

- La fabrication et l'assemblage concentre près de 2 200 établissements et 6 650 emplois salariés.
- Une forte dominante de petites structures : près des deux tiers des établissements ont moins de 5 salariés. Dans la très grande majorité il s'agit d'artisans à leur compte.
- Présence de quelques PME de fabrication structurantes. Les établissements de plus de 50 salariés représentent 5% des unités.

## Composition du tissu fabricant de Lyon et Villeurbanne



### Définition

Cette catégorie regroupe notamment la fabrication d'articles de bijouterie-joaillerie et d'horlogerie, d'objets d'art, d'instruments de musique, de jeux-jouets et la production de films.

# 530

établissements  
(24% des unités  
fabricantes)

# 910

emplois  
salariés (14% des  
emplois salariés de  
la fabrication)

### Définition

Cette catégorie regroupe notamment les fabricants d'articles textiles, de vêtements, de chaussures, d'étoffes ainsi que le tissage et l'ennoblissement textile.

# 495

Établissements  
(22% des unités fa-  
bricantes)

# 750

emplois  
salariés (11% des  
emplois salariés de  
la fabrication)

## 1. LA FABRICATION D'ART ET LES INDUSTRIES CRÉATIVES (HORS TEXTILE ET HABILLEMENT)

- Avec près de **300 bijouteries-joailleries-horlogeries**, il s'agit de l'activité dominante de ce secteur (56% des établissements et 29% des emplois salariés). Elles sont majoritairement situées sur les linéaires marchands de la **Presqu'île** (entre Bellecour et l'Hôtel de ville, avec un point de concentration autour des Cordeliers) qui accueillent de grands bijoutiers-joailliers comme Gay Frères, Vernet Dray ou Lyon Serti. A noter également la présence du fabricant FG manufacture au sein du quartier Saint-Jean à Villeurbanne.
- Le cœur de la métropole Lyonnaise se distingue par la présence d'une **centaine** de fabricants d'**objets d'art** (céramique, verre, pierre, encadrement, etc.) et d'une **trentaine de fabricants de jeux-jouets et d'instruments de musique**.
- Principaux ateliers de fabrication : Miroiterie Targe (Lyon 7), Saint-Gobain Glass solutions (Villeurbanne), Marbrerie générale du Rhône (Lyon 9).
- Les lieux de fabrication sont globalement éclatés dans le secteur centre. On note une densité plus forte dans la **Presqu'île** (31% des établissements de la catégorie) et au sein du **Pôle Pixel à Villeurbanne pour les activités créatives** (90 établissements environ dont les plus importants sont Xilam Studios Lyon et Gras Savoye NSA).
- Ce secteur est quasiment absent du 3<sup>e</sup> arrondissement.

## 2. LA FABRICATION TEXTILE, L'HABILLEMENT ET LA MAROQUINERIE

- Plus des deux tiers des établissements sont spécialisés dans la **fabrication de vêtements** et 24% dans la **fabrication de textiles**.
- **13 ateliers structurants** avec un effectif supérieur à 10 salariés sont présents, dont :
  - 4 spécialisés dans la **fabrication de vêtements de dessous** (Lise Charmel, Técadémia, Arcadémia et Millet Desdoitils Marjolaine) ;
  - 4 ateliers dans les **métiers du tissage** (Prelle et Compagnie, Brochier technologies, Etablissements Ponsard et Dumas et Europrotect France) ;
  - 3 dans la **fabrication textile** (Jouffre, Carlhian et Dutour voilerie villeurbannaise) ;
  - 2 spécialisés dans la **fabrication de vêtements** (Zilli et LHD Group).
- Les lieux de fabrication sont globalement diffus. On note néanmoins plusieurs points de concentration et notamment :
  - à **Vaise** qui accueille 3 plus grands ateliers de fabrication de dessous ;
  - dans les **pentons de la Croix-Rousse** qui accueillent des structures plus petites, dont le Village des créateurs de la mode situé passage Thiaffait.



FOCUS SUR LA FABRICATION ET L'ASSEMBLAGE

# Un tissu fabricant diversifié

## Définition

Cette catégorie regroupe notamment les activités relevant de l'industrie du papier et du carton, les imprimeries (dont les activités de pré-presses et de reliure) et la reproduction d'enregistrement.

# 475

établissements (21% des unités fabricantes)

# 370

emplois salariés (6% des emplois salariés de la fabrication)

## Définition

La fabrication de machines regroupe les activités de fabrication de machines pour l'industrie ou le BTP, de matériel de levage et de manutention et la mécanique industrielle.

La fabrication de produits métalliques regroupe les activités de fabrication d'articles en fils métalliques, ressorts, robinetterie, la fabrication de moules, de portes et fenêtres en métal, de radiateurs, de serrures, etc.

## 3. L'IMPRIMERIE ET FABRICATION DU PAPIER

- Avec près de 340 établissements, les **activités de pré-presses** sont dominantes (72% des établissements de la catégorie).
- On note la présence d'environ **80 imprimeurs de taille variable**.
- Les activités de fabrication du papier et carton sont moins nombreuses mais concentrent plus du tiers des emplois de la catégorie.
- Les lieux de fabrication sont relativement diffus dans le secteur centre. On note néanmoins **plusieurs points de regroupement à Villeurbanne** (19% des établissements et 57% des emplois salariés), en particulier à **Grandclément**, entre le Pôle Pixel et la rue Frédéric Fays, qui accueille plusieurs établissements de plus de 20 salariés (l'imprimeur Alain Gilles, les fabricants de carton Embaly, Comptoir Général d'emballage ou Chemence Graphics spécialisé dans la flexographie, etc.).

## 4. LA FABRICATION DE MACHINES ET DE PRODUITS MÉTALLIQUES

- Près d'une vingtaine d'établissements de cette catégorie emploient plus de 20 salariés.
- Ces activités sont particulièrement présentes à **Villeurbanne**, qui concentre 44% des établissements et 60% des emplois salariés, notamment à l'est de la ville. D'importants fabricants sont présents dans les quartiers de Saint-Jean (Contitech Anoflex, Art Martin, LGB Scop, EMC ou Poli Flex) et Carré de Soie (fonderie Trinquet ou Affly Affûtage Lyonnais).
- A Lyon, l'activité est **surtout présente dans le 7<sup>e</sup> arrondissement** (12% des établissements, 33% des emplois salariés) à proximité du port Edouard Herriot et du quartier de l'Artillerie, avec d'importants établissements comme Thermi Lyon ou Sloc.

# 130

établissements (6% des unités fabricantes)

# 1 100

emplois salariés (14% des emplois salariés de la fabrication)

### Définition

Cette catégorie regroupe les fabricants de produits et préparations pharmaceutiques, d'équipements d'irradiation médicale et d'équipements électromédicaux, de matériel médico-chirurgical et dentaire, la fabrication de lunettes, la fabrication de parfums, huiles essentielles, savons et de produits pour la toilette, la fabrication de détergents et de produits d'entretien.

**125**

établissements (6% des unités fabriquantes)

**1 025** em-  
plois salariés (17% des emplois salariés de la fabrication)

## 5. LA FABRICATION DANS LA SANTÉ ET LA BEAUTÉ

- Les **fabricants de matériel médico-chirurgical et dentaire sont fortement représentés** (85 établissements sur les 125 de la catégorie) dont une dizaine emploie plus de 10 salariés.
- Cette catégorie **emploie davantage** que la moyenne des établissements fabricants (27% des établissements ont 10 salariés ou plus).
- Les activités **sont polarisées à Gerland** (60% des emplois salariés de la catégorie), en lien avec la présence de grands laboratoires comme Lyon Genzyme Polyclonals (Sanofi) ou Aguettant (spécialisé dans les produits pharmaceutiques injectables).

### Définition

La fabrication alimentaire regroupe notamment la fabrication de pâtes alimentaires, de pain et pâtisserie, de biscottes et biscuits, de chocolat et confiserie, de fromage, ainsi que la fabrication de boissons.

L'ameublement et bois regroupe notamment les fabricants d'articles en bois (charpentes ; meubles de bureau, magasin et de cuisine) et plus largement l'industrie de l'ameublement.

## 6. AUTRES SECTEURS D'ACTIVITÉS FABRICANTES

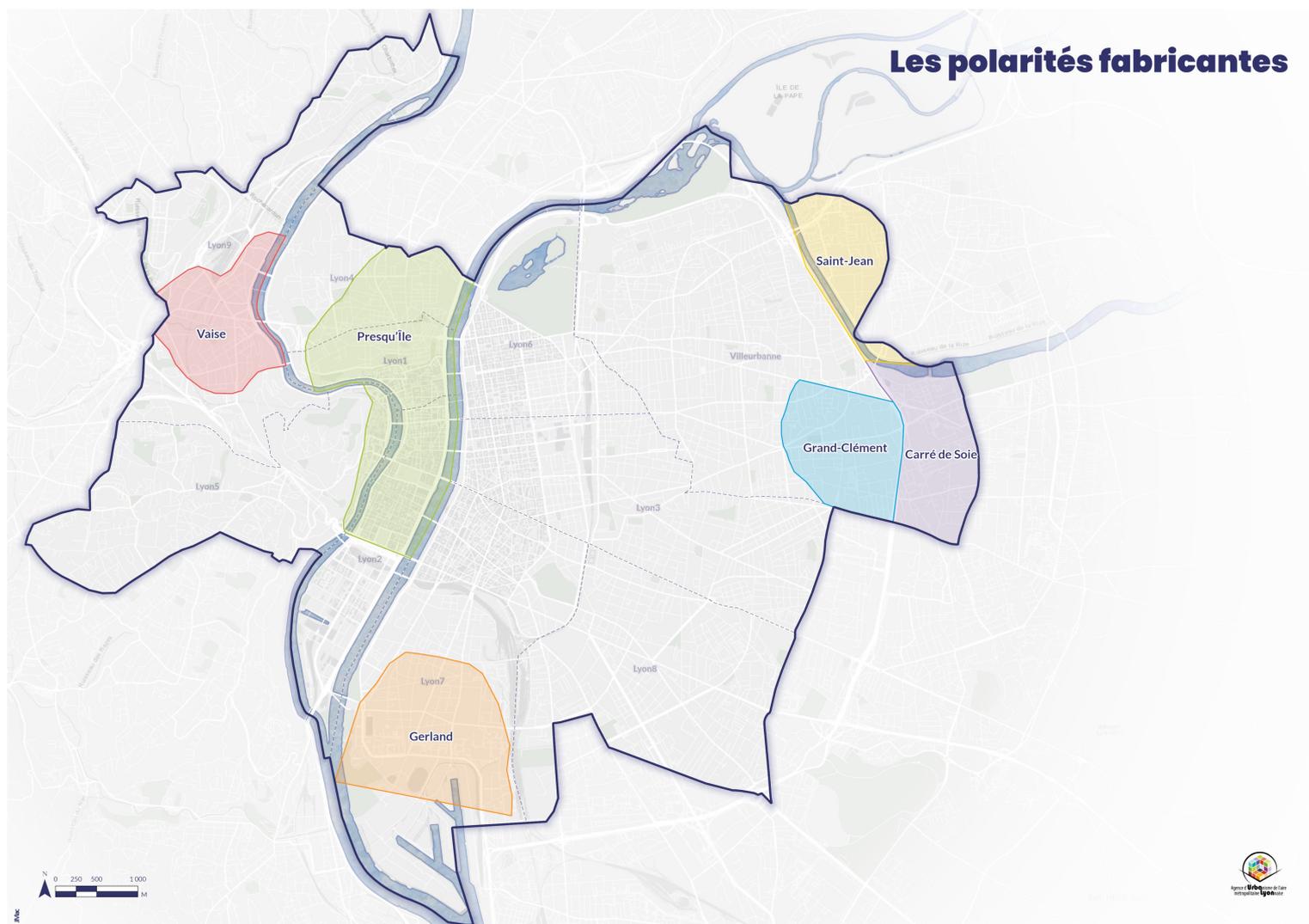
D'autres activités fabricantes sont présentes, en plus petit nombre, dans le cœur de la métropole lyonnaise :

- La **fabrication alimentaire et de boissons** (105 établissements, 230 salariés) est caractérisée par la présence de **grandes maisons historiques**, tels que le chocolatier Voisin à Vaise et la maison Bernachon dans le 6<sup>e</sup> arrondissement, et des **petites unités diffuses**.
- L'**ameublement et bois** (130 établissements, 60 salariés) est composé presque exclusivement d'artisans avec pas ou peu de salariés, cette activité est **très diffuse**. Elle est néanmoins **plus présente à Villeurbanne** (20% des établissements).
- **Autres fabrications** : les établissements de cette catégorie exercent des activités de fabrication diverses, notamment dans les transports (automobile, aéronautique ou ferré), la chimie et l'électronique. Ces activités sont prioritairement localisées à Villeurbanne où l'on retrouve des grands comptes comme Alstom, Safran, Renault ou Vossloh Cogifer (ex Siema Applications). On retrouve également cette activité dans le 8<sup>e</sup> arrondissement avec la présence du spécialiste des transformateurs électriques JST.



FOCUS SUR LA FABRICATION ET L'ASSEMBLAGE

# Les 6 polarités fabricantes du cœur de la métropole de Lyon



- Les deux tiers des emplois salariés de la fabrication et l'assemblage (42% des établissements recensés) sont concentrés a sein de ces 6 polarités.

## CARRÉ DE SOIE (HORS VAULX-EN-VELIN)

- Près de 1 250 emplois salariés et 30 établissements fabricants.
- Spécificité : présence de **grands comptes spécialisés** dans la fabrication de **matériels de transport** (Alstom et Safran).

## GERLAND

- Près de 1 150 emplois salariés et 70 établissements fabricants.
- Concentration de nombreux établissements de grande taille.
- Spécificité : regroupement de plusieurs fabricants dans le domaine de la **santé** (54% des emplois fabricants de la polarité) avec de grands laboratoires (Sanofi, Aguetant) et des spécialistes comme CDV (prothèses dentaires numériques), Milioni (orthésiste) ou Corning Varioptics (lentilles optiques).
- Autres grands fabricants : Velan (robinets), Targe (miroirs), Nexans (câbles) et Thermi Lyon.

## GRANDCLÉMENT

- Près de 800 emplois salariés et 140 établissements fabricants.
- Spécificité : **industries créatives** (70% des établissements fabricants et 56% des emplois salariés de la polarité) en lien avec la présence du Pôle Pixel et **imprimerie**.

## VAISE

- Environ 750 emplois salariés et 115 établissements fabricants.
- Spécificités :
  - **la fabrication de textiles, habillement et maroquinerie** (54% des emplois salariés fabricants) liée à la présence d'importants ateliers de fabrication comme Zilli ou Lise Charmel.
  - **l'imprimerie et le papier** (20% des établissements fabricants) avec notamment la présence de Stic'Image.
- Présence du fabricant de chocolats Voisin.

## PRESQU'ÎLE ET PLATEAU DE LA CROIX-ROUSSE

- Environ 350 emplois salariés et 530 établissements fabricants.
- Spécificité : présence de nombreux fabricants **d'art et de la mode**. Les industries créatives, la fabrication de textiles, d'habillement et de maroquinerie concentrent 57% des établissements fabricants de la polarité.

## SAINT JEAN (VILLEURBANNE)

- Environ 300 emplois salariés et 40 établissements fabricants.
- Spécificité : **fabrication de machines et de produits métalliques** (37% des établissements et 52% des emplois fabricants du quartier), avec des employeurs importants tels que le sous-traitant automobile Contitech Anoflex ou le fabricant Art Martin spécialisé dans la fabrication de pièces pour la lingerie.



FOCUS SUR LA REPARATION ET INSTALLATION A LYON ET VILLEURBANNE

# Des implantations liées à la clientèle dominante

## Définition

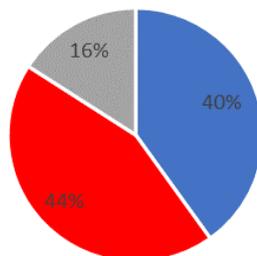
Cette catégorie regroupe :

- La réparation et installation de machines et équipements (catégorie 33 de la NAF 88) ;
- La réparation d'ordinateurs et de biens personnels et domestiques (catégorie 95 de la NAF 88) ;
- L'entretien et la réparation de véhicules et moto (catégorie 45 de la NAF 88, les entreprises de vente de véhicules sans réparation ont été exclues).

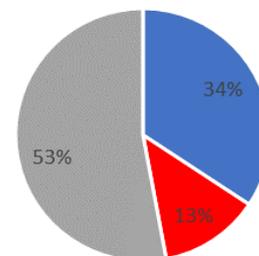
- Le secteur de la réparation et l'entretien est majoritairement composé de **TPE**
- Les plus gros employeurs sont **concentrés à Villeurbanne** (la moitié des emplois salariés du secteur) et le 9<sup>e</sup> arrondissement (19% des emplois salariés).
- La taille et la localisation des activités sont **fonctions de la clientèle dominante** :
  - Les activités d'installation et de réparation de machines et équipement sont concentrées à Villeurbanne, à proximité d'entreprises de fabrication de machines et de produits métalliques (**proximité de l'écosystème**).
  - Les activités de réparation d'ordinateurs et biens domestiques, qui s'adressent majoritairement à une clientèle de particuliers, sont davantage localisées dans les secteurs marchands (**recherche de visibilité et de flux**).
  - Les **garages**, notamment les plus petits, sont répartis dans le tissu diffus.

## Composition du tissu économique de la réparation - installation à Lyon et Villeurbanne

Etablissements



Emplois salariés



- Réparation d'automobiles et de motos
- Réparation d'ordinateurs et de biens personnels et domestiques
- Réparation et installation de machines et d'équipements

950

établissements

1 840

emplois salariés

Principaux établissements :

- **Boccard** : conception d'installations industrielles (Villeurbanne)
- **DAM Group** : conception et assemblage d'équipements de contrôle des processus industriels (Villeurbanne)
- **Dépannages Cochet** : entretien et réparation de véhicules (Villeurbanne)
- **Besset Grand Lyon** : entretien et réparation d'autres véhicules automobiles (Villeurbanne)
- **Envie Rhône** : réparation d'appareils électroménagers (Villeurbanne)
- **HERA** : hygiène et entretien (Lyon 8<sup>e</sup>)

## LA RÉPARATION ET INSTALLATION DE MACHINES ET ÉQUIPEMENTS

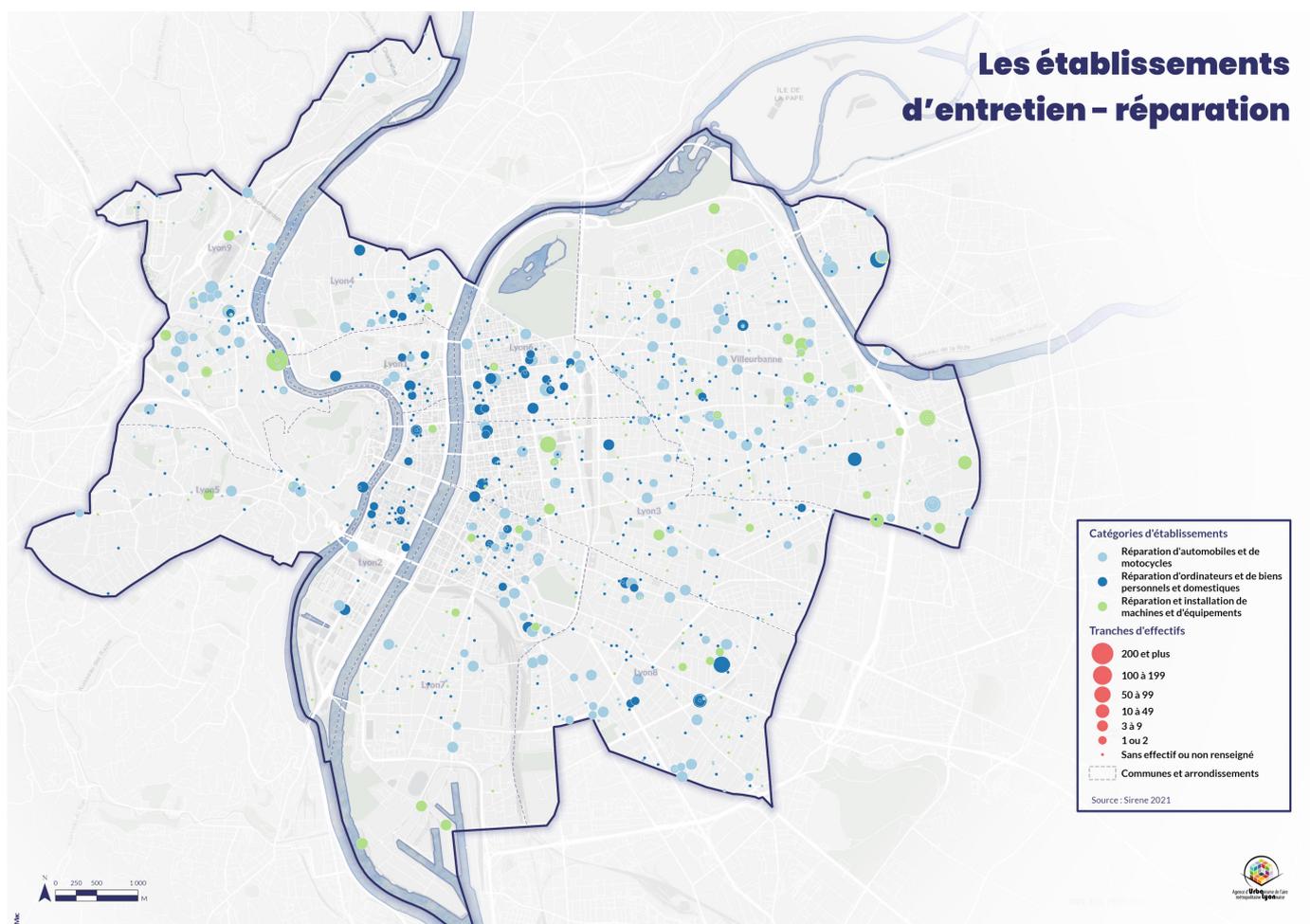
- Cette activité concentre près de la moitié des emplois de réparation et installation .
- On note la présence de **grands comptes** comme Bocard, et près d'une dizaine de PME.
- Les établissements sont **concentrés à Villeurbanne**, à proximité d'entreprises de fabrication de machines et de produits métalliques et du boulevard périphérique

## LA RÉPARATION D'ORDINATEURS ET BIENS DOMESTIQUES

- Cette catégorie compte de **nombreux établissements** (44% des établissements du secteur) mais peu d'emplois salariés (13%).
- Les activités sont localisées dans les **secteurs marchands** en particulier dans le **centre de Lyon**, entre Part-Dieu et Perrache, en passant par la Presqu'Île.

## LA RÉPARATION AUTOMOBILE

- Cette catégorie regroupe un tiers des emplois de la réparation (630 emplois pour 380 établissements).
- Les établissements les plus importants (+ 10 salariés) sont concentrés à **Villeurbanne, Lyon 9<sup>e</sup> (Vaise) et Lyon 6<sup>e</sup>**.
- Les garages plus petits sont répartis dans le reste de Lyon et de Villeurbanne. Ils sont néanmoins peu présents en Presqu'Île et dans le Vieux Lyon.







# Evolution des activités fabricantes et des locaux d'activités à Lyon et Villeurbanne

# Baisse progressive des emplois productifs depuis plusieurs décennies

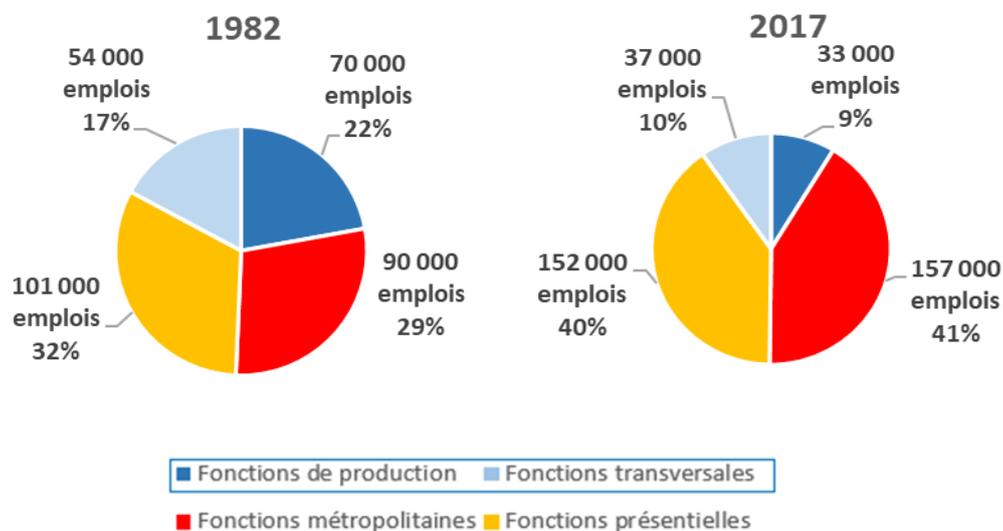
## Définitions

L'analyse fonctionnelle des emplois de l'Insee permet une analyse de l'évolution des emplois complémentaire à l'analyse par secteur d'activité. Ces données permettent de distinguer, au sein d'un même établissement, les emplois qui relèvent des **fonctions de production** (fabrication, BTP, agriculture), des **fonctions transversales** (logistique, entretien-réparation), des **fonctions présentesielles** (services de proximité, distribution, éducation et formation, santé et action sociale, administration publique) et des **fonctions métropolitaines** (conception-recherche, gestion, prestations intellectuelles, commerce interentreprise, culture-loisirs).

Les « **emplois productifs** » correspondent ici aux emplois relevant des fonctions de production et transversales.

- Entre 1982 et 2017, les emplois relevant des fonctions de production et des fonctions transversales sont en recul (avec respectivement une perte de 37 000 et 17 000 emplois), dans un contexte de création nette d'environ 65 000 emplois.
- La baisse des emplois productifs est davantage marquée sur la période 1982-1999.
- Ce recul traduit, en creux, la croissance des activités tertiaires.
- La part des fonctions métropolitaines est passée de 29% en 1982 à 41% en 2017, soit + 68 000 emplois.

## Répartition fonctionnelle des emplois à Lyon et Villeurbanne



Source : Insee, analyse fonctionnelle des emplois

**70 000**

Emplois « productifs » en 2017 sur les 380 000 emplois

**- 54 000**

« emplois productifs » entre 1982 et 2017

soit **- 43%**

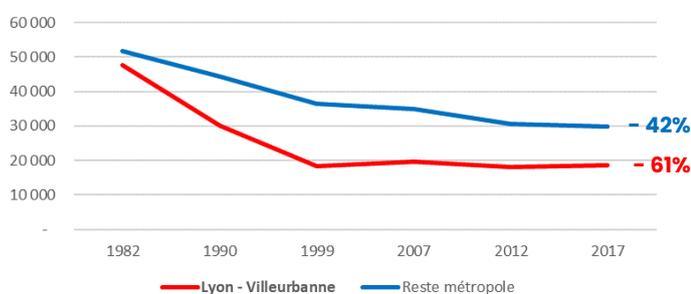
**19%**

le poids des « emplois productifs » en 2017, soit - 20 points en 35 ans

- Les activités de fabrication, BTP, logistique et d'entretien-réparation perdent des emplois dans des volumes plus ou moins importants.
- Emplois de fabrication et de BTP : la diminution est visible aux niveaux national, régional et métropolitain. Elle est plus forte à Lyon et Villeurbanne.
- Emplois de logistique et d'entretien-réparation : le recul observé à Lyon et Villeurbanne se fait à rebours des tendances nationales, régionales et métropolitaines.

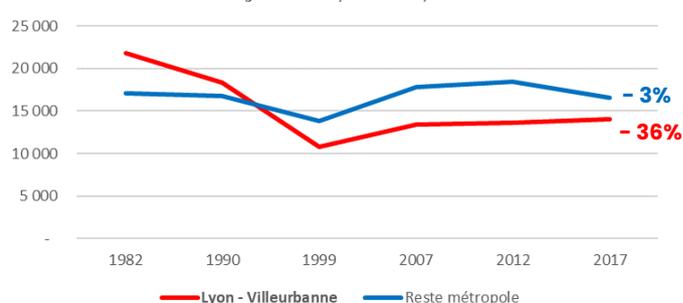
### Fabrication et BTP : baisse des emplois à Lyon et Villeurbanne, sur la métropole mais aussi aux niveau régional et national

Evolution des emplois de fabrication entre 1982 et 2017  
(fonction de production)



- 29 000 emplois

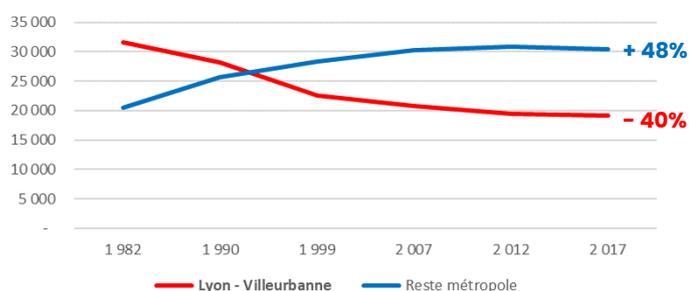
Evolution des emplois dans le BTP entre 1982 et 2017  
(fonction de production)



- 12 500 emplois

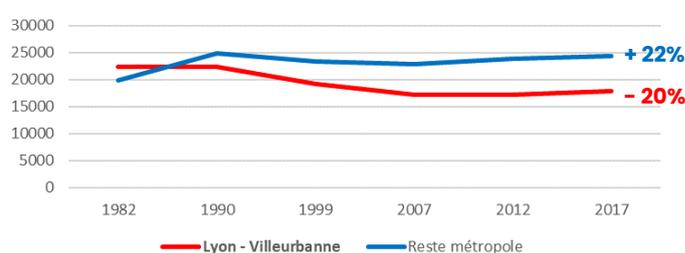
### Logistique et entretien-réparation : baisse des emplois à Lyon et Villeurbanne, non observée aux niveaux métropolitain, régional ou national

Evolution des emplois de logistique entre 1982 et 2017  
(fonction transversale)



- 7 200 emplois

Evolution des emplois d'entretien-réparation entre 1982 et 2017 (fonction transversale)



- 4 500 emplois



EVOLUTION DES LOCAUX D'ACTIVITES

# Diminution de la part des locaux d'activités au profit des bureaux

## Définitions

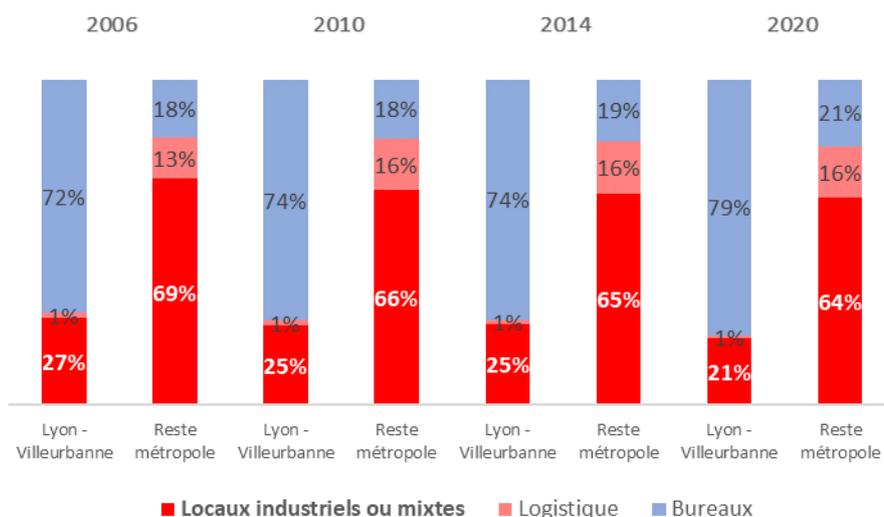
Le parc immobilier d'entreprises correspond aux mètres carrés de surface utile des bâtiments à vocation économique recensés par le Cecim. Les commerces sont exclus de ce recensement.

- La tertiarisation de l'économie dans le cœur de la métropole entraîne une hausse de la part des bureaux dans la composition du parc immobilier économique.
- En contrepartie, la part de locaux industriels, mixtes et logistique est en baisse.
- La part des locaux logistiques est très faible (1% du parc en 2020).
- Le poids des locaux industriels ou mixtes est en recul quel que soit le secteur géographique. La baisse est plus visible à Lyon 7 en passant de 45% du parc en 2006 à 30% en 2020.

## Parc immobilier de Lyon et Villeurbanne en 2020 :

- **1 232 000 m<sup>2</sup>** de locaux industriels et mixtes
- **4 716 000 m<sup>2</sup>** de bureaux
- **57 500 m<sup>2</sup>** de locaux logistiques

Evolution de la composition du parc immobilier de la métropole de Lyon



Source : CecimObs, Observatoire de l'immobilier d'entreprises

Répartition des locaux industriels ou mixtes et logistiques dans le centre de la métropole :

- 39% à Villeurbanne
- 30% dans le 7<sup>e</sup> arrondissement
- 18% dans le 8<sup>e</sup> arrondissement
- 11% dans le 9<sup>e</sup> arrondissement
- absence ou quasi-absence dans les autres arrondissements de Lyon

## 15%

Des locaux industriels et mixtes de la Métropole sont situés à Lyon et Villeurbanne en 2020 (17% en 2006)

## 21%

de locaux industriels, mixtes et logistiques dans le parc économique de Lyon et Villeurbanne en 2020 (28% en 2006)



## NIVEAU DE CONSTRUCTION DES LOCAUX D'ACTIVITES

# Faible rythme de construction de locaux d'activités en cœur de métropole

### Définitions

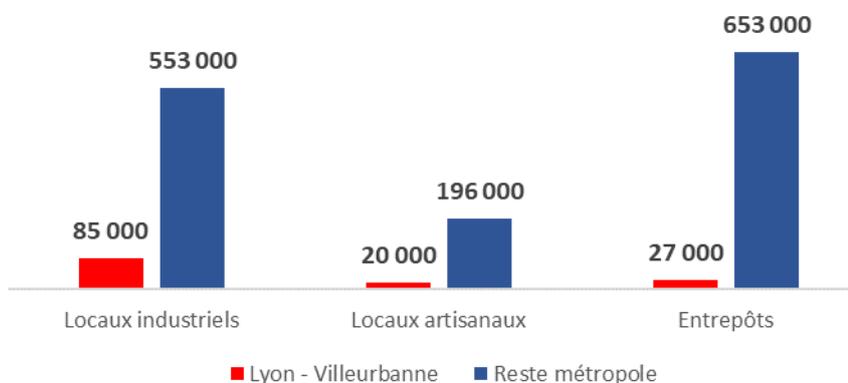
La construction de locaux neufs correspond aux mètres carrés des bâtiments faisant l'objet d'une autorisation de construction via l'instruction des permis de construire en date de prise en compte.

- Près de 133 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ont été autorisés à Lyon et Villeurbanne entre 2009 et 2019, soit une moyenne annuelle de 12 100 m<sup>2</sup>.
- Les deux tiers de cette production correspondent à des locaux industriels ou mixtes.
- Le rythme de construction des locaux d'activités est en moyenne 11 fois moins important dans le secteur centre que dans le reste de la métropole .
- Le niveau de production de locaux artisanaux est faible (15%).
- Le rythme de construction en cœur de métropole est relativement stable sur la dernière décennie, mais en hausse dans le reste de la métropole. Ce constat traduit un **phénomène de desserrement** de ce type d'activités vers les secteurs périurbains.

### Cumul des surfaces de locaux d'activités autorisés entre 2009 et 2019 (en m<sup>2</sup>)

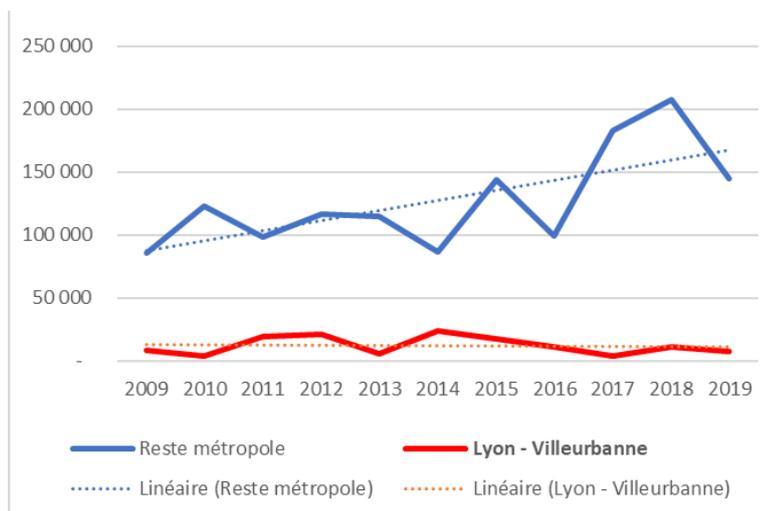
# 12 100 m<sup>2</sup>

de locaux d'activités autorisés à Lyon et Villeurbanne en moyenne annuelle entre 2009 et 2019



Source : SoES-DREAL\_Sit@de12

### Evolution des surfaces de locaux d'activités autorisés entre 2009 et 2019





EVOLUTION DES TRANSACTIONS

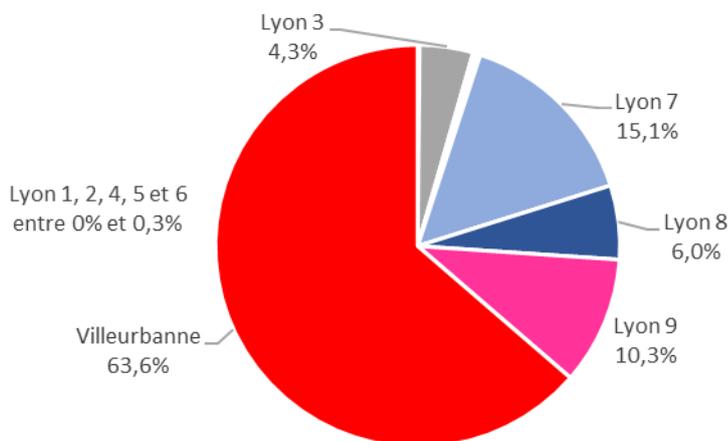
# Des entreprises qui évoluent dans un marché en pénurie d'offre

## Définitions

La demande placée correspond aux transactions réalisées au sein des bâtiments à vocation économique recensés par le Cecim. Les commerces sont exclus de ce recensement.

- Avec 47 100 m<sup>2</sup> placés entre 2017 et 2019, le niveau de transactions de locaux industriels, mixtes et logistiques à Lyon et Villeurbanne est faible.
- Villeurbanne concentre les deux tiers du volume des transactions de locaux industriels, mixtes et logistiques (30 000 m<sup>2</sup> soit 76 transactions).
- La surface moyenne de transaction est de 620 m<sup>2</sup> (contre 940 m<sup>2</sup> sur la métropole).
- Aucune transaction portant sur des locaux logistiques n'a été recensée sur la période à Lyon ou Villeurbanne (162 000 m<sup>2</sup> dans le reste de la métropole).

## Répartition des surfaces de locaux industriels et mixtes ayant fait l'objet de transactions à Lyon et Villeurbanne entre 2017 et 2019 (demande placée)



## 47 100 m<sup>2</sup>

de locaux industriels, mixtes et logistiques placés à Lyon et Villeurbanne entre 2017 et 2019 (contre 162 000 m<sup>2</sup> dans le reste de la métropole)

## 6%

C'est la part de Lyon et Villeurbanne dans le volume des surfaces placées dans la Métropole (750 000 m<sup>2</sup> au total)

## 0

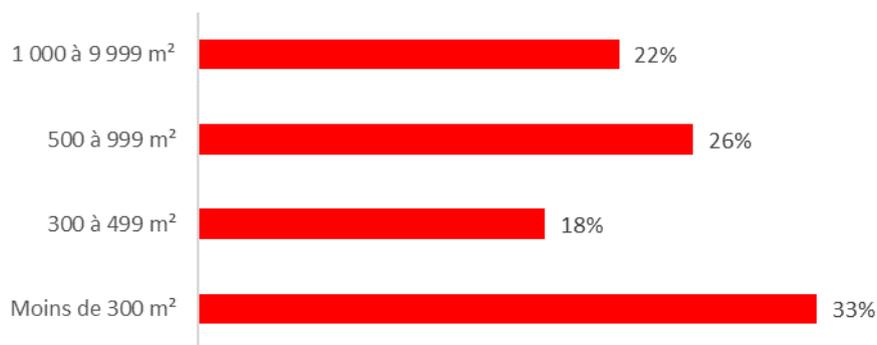
transaction de locaux logistiques recensée entre 2017 et 2019 à Lyon et Villeurbanne

# « Les locaux d'activités sont devenus vétustes et ont été remplacés par du logement. Le parc a disparu. »

Courtier en immobilier d'entreprise lyonnais

- Des transactions portant sur des **locaux de petite taille** : la moitié (51%) concernent des locaux inférieurs à 500 m<sup>2</sup>.
- Une **offre peu renouvelée** : seules 11% des surfaces placées portaient sur des locaux neufs (26% dans le reste de la métropole), situées essentiellement à Lyon 7<sup>e</sup> et Lyon 8<sup>e</sup>.
- Un marché dominé par la **location** (67% des transactions de locaux industriels ou mixtes).
- Les prix médians des dernières transactions (78 € / m<sup>2</sup> à la location) ne représentent pas toujours la réalité du marché. De nombreuses locations de locaux d'activités ou mixtes portent sur des prix nettement supérieurs et dépassant les 100 € du m<sup>2</sup>.

Répartition des transactions enregistrées entre 2017 et 2019 à Lyon et Villeurbanne par taille des locaux (demande placée)



## LOCATIONS

Surface médiane : 381 m<sup>2</sup>

Prix médian : 78 € / m<sup>2</sup>

## VENTES

Surface médiane : 728 m<sup>2</sup>

Prix médian : 876 € / m<sup>2</sup>

### A retenir :

- Une forte tertiarisation du cœur de la Métropole Lyonnaise
- Une diminution progressive des activités productives
- Une offre de locaux d'activités faible et vieillissante, qui se renouvelle peu
- Des prix pas toujours en adéquation avec les capacités financières des TPE





# Analyse des besoins de locaux d'activités à Lyon et Villeurbanne



ANALYSE DE LA DEMANDE DE LOCAUX D'ACTIVITÉS A LYON ET VILLEURBANNE

# Un niveau de demande soutenu : un cœur de métropole toujours attractif

## Définitions

L'appréciation de la demande, difficilement quantifiable, est réalisée à partir de 5 sources de données :

- L'observatoire des demandes immobilières de la **Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Rhône** (1282 demandes de créateurs-repreneurs et 81 entreprises existantes entre 2014 et 2018).
- Les demandes d'ateliers et bâtiments mixtes recensées par la **Métropole** sur la période 2019-2020 (base eDeal)
- Echanges réalisés avec les **développeurs de la Métropole**.
- L'analyse des transactions du **Cecim**
- Des entretiens avec les **professionnels de l'immobilier d'activités**.

Les principales motivations d'implantation en cœur de métropole sont :

- Proximité avec le lieu d'habitation du chef d'entreprise
- Proximité avec la clientèle, les fournisseurs ou prestataires (réduction des distances)
- Facilité d'accès au marché de l'emploi, avec une main d'œuvre diversifiée et qualifiée
- Visibilité vis-à-vis de la clientèle
- Proximité avec les services de recherche et développement (proximité de l'écosystème d'innovation)

Une forte attractivité du cœur de la métropole :

- La moitié des demandes immobilières artisanes enregistrées par la **Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Rhône** porte sur Lyon et Villeurbanne (670 demandes entre 2014 et 2018).
- Les services de la **Métropole** ont recensé 135 demandes d'ateliers et bâtiments mixtes cumulant 125 000 m<sup>2</sup> en 2019 et 2020.
- Malgré la crise sanitaire, la demande en locaux d'activités dans le centre de la métropole est soutenue, voire renforcée. On observe un phénomène inverse pour les demandes de bureaux, en lien notamment avec le déploiement du télétravail.

## 135

demandes enregistrées par les services de la Métropole de Lyon entre 2019 et 2020

## 125 000 m<sup>2</sup>

De volume d'ateliers et de bâtiments mixtes recensée par les services de la Métropole en 2019 et 2020

Cette double page a été réalisée grâce à la contribution de la CMA du Rhône

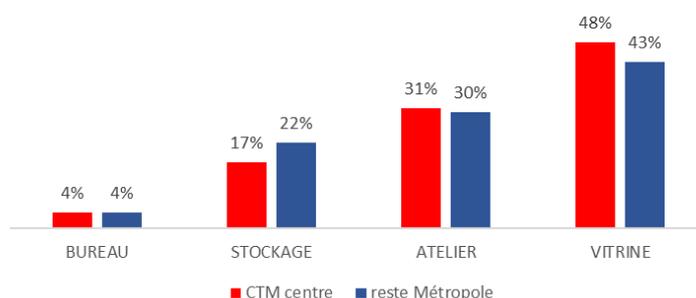




## Des besoins très diversifiés

- La demande des artisans porte majoritairement sur des locaux avec **vitrine** (près de la moitié des demandes) et sur des **ateliers** (environ un tiers des demandes enregistrées entre 2014 et 2018).
- La forte représentativité des demandes de locaux avec vitrine émane essentiellement des artisans de l'alimentaire et de certains artisans de services, en partie exclus du champ d'analyse.

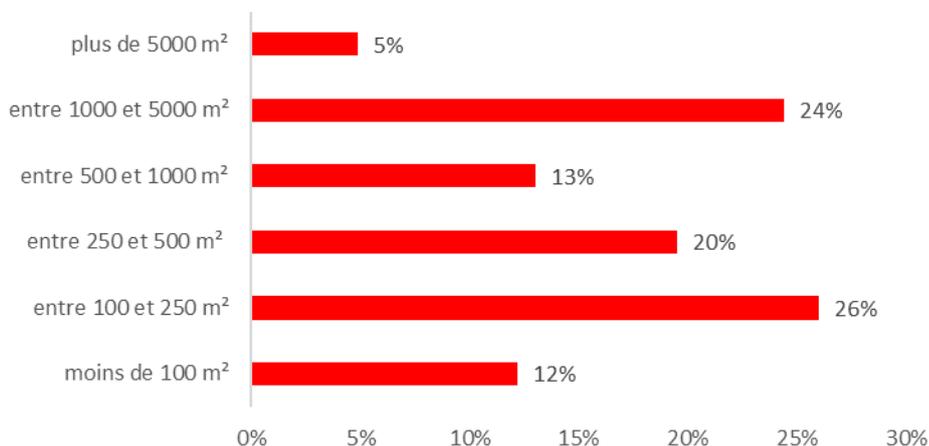
**Typologie des locaux recherchés par les artisans  
(nombre de demandes - tout type de profils confondu)**



Les demandes recensées par la Métropole de Lyon (ciblant davantage les activités fabricantes) mettent en évidence :

- Des besoins importants **d'ateliers** (65% des surfaces demandées soit 53 000 m<sup>2</sup>) et en entrepôts de stockage (19 000 m<sup>2</sup>)
- Une prépondérance des demandes de **locaux inférieurs à 500 m<sup>2</sup>** (58% des demandes).

**Demande de locaux recensées par les services de la Métropole  
entre 2019 et 2020 par surface de projet**





# Des besoins différents selon les parcours d'entreprise

Les besoins sont différents selon la maturité de l'entreprise :

- Les créateurs d'entreprise privilégient majoritairement la location (88% des artisans en création).
- La moitié des entreprises artisanales en recherche souhaite acheter.
- Les entreprises en capacité d'achat privilégient des locaux plus grands (projection des besoins futurs).
- Les demandes des entreprises matures portent sur des volumes plus grands comparativement à celles des créateurs, particulièrement pour les artisans en recherche de locaux de stockage et d'ateliers.
- Les artisans se projettent sur 6 mois (achat ou location).

## Synthèse des besoins : 8 profils types

Ces profils types ont été élaborés sur la base des demandes recensées dans le secteur centre par la Métropole de Lyon, la CMA du Rhône et confrontées aux professionnels de l'immobilier.

Profil	TPE	PME fabricante (>10 salariés)	Sous-traitant industriel	Artisan métier d'art	Laboratoire alimentaire	Réparateur et vendeur de vélo	Laboratoire scientifique	Atelier de réparation - ESS
Besoin en local d'activité	150 à 300 m <sup>2</sup> de stockage dont 15-30 m <sup>2</sup> de bureaux  Accès (dont PL) ; stationnements ; contraintes techniques (hauteur sous plafond, dalle renforcée, porte sectionnelle, etc.)	500 à 1 000 m <sup>2</sup> d'atelier et 50 - 100 m <sup>2</sup> de bureaux (+ showroom dans certains cas)  Accès (dont PL) ; stationnements ; contraintes techniques (hauteur sous plafond de 4,5 à 6 m, dalle renforcée, porte sectionnelle, etc.)	500 à 5 000 m <sup>2</sup> d'atelier et 50 à 500 m <sup>2</sup> de bureaux  Accès (dont PL) ; stationnements ; contraintes techniques (hauteur sous plafond de 8 à 9 m, dalle renforcée, porte sectionnelle, etc.)	30 à 70 m <sup>2</sup> d'atelier et 20 à 40 m <sup>2</sup> de local commercial (+ showroom dans certains cas)	60 à 300 m <sup>2</sup> de laboratoire  Accès ; stationnements	50 à 200 m <sup>2</sup> d'atelier et 5 à 20 m <sup>2</sup> de bureaux (+ local commercial dans certains cas)	200 à 700 m <sup>2</sup> de laboratoire ; 200 à 900 m <sup>2</sup> de bureaux  Stationnements	50 à 1 200 m <sup>2</sup> d'atelier ; 100 à 200 m <sup>2</sup> de stockage ; 10 à 50 m <sup>2</sup> de bureaux  Stationnements
Motivations / raisons du besoin d'activité en ville	Stockage en proximité avec la clientèle, fournisseurs et prestataires	Proximité avec le domicile du chef d'entreprise ; accessibilité du réseau de sous-traitants	Proximité avec le domicile du chef d'entreprise ; accessibilité du réseau de sous-traitants	Proximité avec la clientèle Visibilité commerciale	Proximité avec différents points de vente	Proximité avec la clientèle	Proximité avec les salariés majoritairement urbains	Proximité avec le public aidé (problématique de mobilité)
Capacité financière	Faible	Moyenne	Moyenne	Faible	Moyenne	Faible à moyenne	Importante	Faible



# Emergence de nouvelles tendances et usages

## Face à la pénurie de locaux d'activités, certaines activités s'adaptent

- **Certaines entreprises dissocient les fonctions de vente, de fabrication voire de stockage.** Dans l'alimentaire (traiteurs, restaurants, métiers de bouche), cela s'illustre par l'apparition de laboratoires partagés situés en première et deuxième couronnes, en complément d'un local central mais plus petit, dédié à l'activité commerciale.
- **Certaines entreprises ont une volonté plus marquée de travailler ensemble et de mutualiser les locaux, voire certains outils de production.** La logique patrimoniale demeure, mais les pratiques des jeunes générations se tournent davantage vers l'usage et le partage d'expériences. Au-delà du local, les entrepreneurs recherchent également des services. Cette tendance s'illustre par le succès de fab lab ou tiers-lieux.
- Le « coworking d'activités » répond également à **un besoin de partager des coûts d'amortissement d'investissements importants.** Cette pratique est néanmoins plus adaptée à la production en petite quantité et aux petites structures plutôt qu'aux industries (problématiques de protection de données / de process). L'animation et l'encadrement juridique sont des éléments clés.
- Les chefs d'entreprise recherchent **des locaux de plus en plus mixtes**, voire hybrides, mêlant des espaces de stockage, de fabrication et de vente.



## Emergence de nouvelles activités :

- **Des activités « légitimées » par un soutien des politiques publiques et la prise de conscience environnementale :** économie sociale et solidaire, économie circulaire (recycleries, réparations...), agriculture en ville, nouvelles mobilités et en particulier la filière cycles.
- **Des activités de logistique urbaine**, en lien avec l'essor du e-commerce couplé à une multiplication des points de livraison (magasins, consignes / casiers, domicile) dans des délais de plus en plus rapides.

L'essor du e-commerce et de services associés (click and collect, livraisons à domicile), s'est fortement accéléré avec la crise sanitaire et a généré de nouveaux besoins immobiliers compacts à Lyon et Villeurbanne pour massifier les derniers kilomètres (consignes et équipements logistiques compris entre de 300 à 1 000 m<sup>2</sup> voire plus).



### A retenir :

- Une demande de locaux d'activités soutenue et régulière à Lyon et Villeurbanne
- Une forte diversité des besoins (taille, localisation, critères, etc.)
- De nouveaux types de demandes et activités qui émergent





▶

# Leviers d'intervention pour le maintien des locaux d'activités en milieu urbain dense



LEVIERS D'INTERVENTION DES COLLECTIVITES

# Des opportunités favorables au maintien des activités fabricantes

## Méthode

Cette partie s'appuie sur un benchmark mené sur 8 métropoles européennes : Amsterdam, Barcelone, Bordeaux, Bruxelles, Londres, Milan, Paris, Rotterdam

- Les activités fabricantes peuvent être considérées comme sources de nuisances potentielles (flux, bruits, odeurs, poussières, etc.), difficilement acceptables en ville pour certains.
- **Néanmoins, les évolutions des pratiques de consommation et des process de fabrication questionnent la notion de non-compatibilité des activités fabricantes avec la ville.**
  - La consommation est moins massifiée et davantage **personnalisée** : recherche de pièces « sur-mesure », différenciantes favorisant la production en petites quantités et les prototypages.
  - La consommation est **plus responsable** : préférence pour les produits locaux, « made in France », « fait main », à faible empreinte écologique, recherche de réduction des gaspillages et de réutilisation des produits, etc.
  - En parallèle on assiste à des transformations dans les process de fabrication telles que **l'automatisation, les impressions 3D, l'évolution vers une industrie plus propre et silencieuse, l'hybridation avec les services**, etc. qui permettent notamment d'envisager la **mixité des fonctions en ville**, particulièrement pour les « activités légères » et les productions à faible volume.

## Un champ d'activités compatibles avec la ville encore incertain

- Il n'existe **pas de nomenclature d'activités qui seraient à priori compatibles avec le tissu urbain dense**. Les métropoles étudiées se questionnent sur le type d'activités à accueillir en ville, et celles à orienter en secteurs périurbains, mais ces réflexions sont toujours en cours.
- Deux approches semblent se démarquer :
  - une approche par les **besoins de la ville** : de quelles activités de fabrication la ville a-t-elle besoin pour subvenir à ses besoins ? Ce choix a été retenu par Bruxelles, Bordeaux et Londres.
  - Une approche **par filière** : quelles activités de fabrication seraient compatibles ou cohérentes avec les spécificités du tissu économique ? Ce choix a été retenu par Paris et Milan qui ciblent la mode et le luxe ou Rotterdam qui mise sur les sciences de la vie, les green-tech et l'impression 3D.
- *Les métropoles étudiées intègrent dans leur réflexion un territoire plus large que le cœur de la métropole.*



LEVIERS D'INTERVENTION DES COLLECTIVITES

# Des enjeux partagés par les grandes métropoles européennes

- Le maintien des activités manufacturières en milieu urbain dense permet de répondre à **3 grands objectifs** partagés par les grandes métropoles européennes étudiées.
  - **objectif économique** : conserver voire renforcer une **diversité économique des activités** et les savoir-faire locaux dans un contexte de tertiarisation des centres urbains.
  - **objectif social** : proposer une **diversité des emplois aux habitants**, au-delà des emplois tertiaires, afin d'offrir un emploi au plus grand nombre dans un objectif de **ville inclusive**.
  - **objectif environnemental** : rapprocher les lieux de production et de consommation et limiter les flux motorisés de personnes et de biens, favoriser les circuits courts et plus largement l'économie circulaire (réparation, récupération, recyclage), limiter la consommation d'espaces en intensifiant l'usage de ceux déjà occupés, dans un objectif de **ville durable et résiliente**.



# Des stratégies qui s'appuient sur des outils réglementaires et sur la concertation avec les opérateurs

- La grande majorité des métropoles étudiées est en phase stratégique. Seules Amsterdam et Bruxelles sont en phase opérationnelle. Malgré des contextes différents, on constate une similitude dans les stratégies d'intervention retenues qui s'appuient sur :
  - le développement de la **mixité fonctionnelle à l'échelle d'un quartier ou de l'opération** (Paris, Amsterdam, Bruxelles, Bordeaux, Milan, Barcelone et Rotterdam).
  - la **réutilisation / l'optimisation** des espaces industriels existants (Londres), des locaux vacants / sous-utilisés (Rotterdam) ou des zones d'activités existantes (Amsterdam).
  - la **création de fablab et leur mise en réseau** (Barcelone, Bruxelles, Paris).
- **Sur le plan opérationnel, les stratégies retenues se traduisent par :**
  - Le déploiement d'**outils réglementaires** : élaboration de zonages spécifiques pour assurer la présence d'un minimum d'activités productives dans les futures opérations (échelle quartier et/ou bâtiment) accompagnées de recommandations architecturales pour assurer leur intégration urbaine. *Exemples d'Amsterdam et Bruxelles (cf. encarts)*
  - Le recours à des **appels à projet** ou **appel à manifestation d'intérêt**  
*Exemple des appels à manifestation d'intérêt AIRE lancé en 2017 par la Métropole de Bordeaux sur près d'une vingtaine de sites métropolitains appartenant à des privés.*  
*Exemple de l'appel à projets « ParisFabrick » lancé en 2017 visant à soutenir les structures et acteurs de l'économie circulaire.*
  - Le dialogue et la coopération avec les opérateurs privés dans une logique de **co-construction des opérations avec le secteur privé**. *Exemple d'une charte signée avec les aménageurs promoteurs sur le quartier de Brazza à Bordeaux qui garantit un prix maximal pour l'accession à la vente des locaux d'activité bruts.*
  - Le **portage foncier / immobilier** via la création d'une structure dédiée de type SEM avec pour principal objectif de maîtriser les typologies d'activités accueillies et de maîtriser les niveaux de loyers pour s'assurer de leur adéquation avec les capacités financières des activités productives.  
*Exemples de Bordeaux sur les secteurs de Brazza ou dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux-Euratlantique, de Bruxelles avec Citydev (cf. encart), de Paris avec la RIVP qui gère plus de 200 000 m<sup>2</sup> de surfaces dédiées à l'industrie dont 17 hôtels industriels. Un projet de foncière est en réflexion à l'échelle de la Région Ile-de-France.*
  - Le déploiement de **grilles de sélection des porteurs de projet** visant à s'assurer de la compatibilité des activités avec son environnement immédiat (et notamment les habitants). *Exemple d'Amsterdam (cf. encart).*
  - Le développement d'**aides financières à destination des makers et des artisans**  
*Exemple de la Ville de Paris en partenariat avec la Banque Publique d'Investissement (BPI) qui a mis en place un dispositif financier de soutien à la fabrication innovante nommé « Paris Innovation Amorçage Fabrication » (PIA Fab).*

## Amsterdam : vers une mixité des zones industrielles

Contexte : Depuis plus d'une décennie, Amsterdam connaît une forte croissance démographique et économique. Cette dynamique s'inscrit dans un contexte de raréfaction foncière, renforcée par une volonté de protéger les espaces verts et naturels en périphérie de la ville.

Stratégie d'intervention :

- Intégration de logements dans des zones historiquement industrielles (450 ha de ZAE industrialo-portuaire)
- Densification par construction de nouvelles opérations mixant activités et logements (échelle quartier et bâti)

Ambition : 500 000 m<sup>2</sup> de locaux productifs dans des quartiers mixtes en 2030.

Cibles : activités faiblement consommatrices de foncier, production à petite échelle et activités logistiques

Outils mis en œuvre :

- zonage spécifique dédié aux activités productives sur certaines parcelles stratégiques
- 25% de surface au sol réservés aux activités productives
- grille d'évaluation des activités pouvant être accueillies : niveau de compatibilité avec les logements, volume de production, prise en compte de l'impact environnemental des activités et de leur « utilité à la ville »
- Recommandations architecturales propres à l'activité productive
- Création d'une coopérative d'exploitation pour assurer des niveaux de loyer compatibles avec les activités productives

Principale opération : « Hamerkwartier » ancien port transformé en zone de mixité fonctionnelle avec une dominante d'activités culturelles (architecture, mode et médias) pour les activités économiques



Sources : entretien avec Franck Van Lustgraaf, conseiller en économie spatiale, ville d'Amsterdam et note n°847 du CEREMA « les conditions d'un retour des activités productives dans les métropoles »

## Bruxelles : la stratégie de la modularité

Stratégie d'intervention :

- favoriser la mixité fonctionnelle des futures opérations
- Maîtrise des activités hébergées et des niveaux de loyers
- Recherche de modularité des locaux
- Création de fablab

Cibles : préserver des activités répondant aux « besoins de la ville » (pas de définition précise)

Outils mis en œuvre :

- **Dialogue** avec les promoteurs
- Développement d'une société anonyme publique « Citydev » (de type SEM) qui rachète les locaux d'activités aux promoteurs privés et signature de baux 3/6/9
- **Outil réglementaire de mixité fonctionnelle** « les ZEMU » (zones d'entreprises en milieu urbain) affectées aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises

Principale opération : « Greenbiz », un bâtiment modulaire avec des superficies variables, avec des activités en rez-de-chaussée et des bureaux à l'étage.



Sources : entretien avec Philippe Antoine, Directeur général Citydev et citiesmaking.com



RETOUR D'EXPÉRIENCES DES OUTILS DE LA MÉTROPOLÉ DE LYON

# Le secteur de mixité fonctionnelle : un outil intéressant mais présentant des limites

La Métropole de Lyon est pro-active sur la problématique du maintien des activités fabricantes et productives. Elle a d'ores et déjà mis en œuvre plusieurs outils pour favoriser le maintien des locaux d'activités dans son centre.

## 1/ Les villages d'entreprises en partenariat avec la SERL

Historiquement construits pour la Ville de Lyon il y a près de 20 ans, et appartenant depuis à la SERL (sauf exception), **4 villages d'entreprises** (Lyon 9<sup>e</sup>, Lyon 8<sup>e</sup> et Presqu'île) se situent dans le centre de la métropole.

Ces villages d'entreprises (sauf le Village des créateurs) proposent des surfaces d'ateliers et de bureaux modulables, avec une mutualisation possible. Ils répondent à des **demandes récurrentes** et sont positionnés à des **niveaux de prix adaptés aux activités fabricantes** (85 à 90 € / m<sup>2</sup> HT hors charges par an). Ils constituent une réussite à plusieurs niveaux :

- Le taux de remplissage annuel est situé entre 90% à 95%
- Le turn-over faible, avec des départs majoritairement liés à des besoins de locaux plus grands (pas ou peu de dépôt de bilan)
- Une bonne maîtrise des activités accueillies (avec présentation des dossiers de candidature aux partenaires)

## 2/ Les secteurs de mixité fonctionnelle (SMF)

Mis en place lors de la dernière révision du PLU-H, les SMF imposent une mixité des fonctions en milieu diffus. Plusieurs d'entre eux imposent un minimum d'activités productives en rez-de-chaussée. Ces SMF comportent des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

*Exemple du SMF situé rues Aynard et Lafontaine à Villeurbanne : 30% de la surface de plancher (dont la totalité des rez-de-chaussée) est réservé à l'artisanat et l'industrie.*

### Exemples d'opérations mixtes récentes ou en cours :

- **Opération Crescendo situé sur l'îlot Aynard-Lafontaine à Villeurbanne** composée de locaux d'activités (4 350 m<sup>2</sup>) et de logements (150 logements). Opération développée par Altarea Cogedim.
- **Opération sur l'îlot situé entre la rue Pascal et le cours Tolstoï à Villeurbanne** composée de locaux d'activités (2250 m<sup>2</sup>) et de bureaux (7 800 m<sup>2</sup>). Opération développée par Icade en deux phases.
- **Opération sur l'îlot situé entre les rues Louis Adam et Mansard à Villeurbanne** : opération mixte activité et bureaux .
- **Opération Duvivier à Lyon 7<sup>e</sup>** située sur un tènement de près de 4,5 hectares le long des voies ferrées. Il s'agit de la 1<sup>ère</sup> opération avec l'outil SMF. L'opération « les ateliers du Faubourgs » porté par Duval Développement est l'un des programmes phares. La programmation prévoit des bureaux, des locaux d'activités, commerces, des services, des logements et des équipements publics (groupe scolaire et crèche).



### Premiers retours d'expériences des secteurs de mixité fonctionnelles :

Le SMF est un outil intéressant qui a permis d'atteindre son objectif initial en permettant de maintenir des activités en ville. Il présente néanmoins les limites suivantes :

- **Difficulté à maîtriser les prix de sortie** : les prix pratiqués sont supérieurs aux capacités financières des TPE fabricantes : sur les dernières opérations les prix de la location sont compris entre 100 à 120 € / m<sup>2</sup> / an pour des cibles ayant des capacités situées entre 85 et 90 € / m<sup>2</sup>. Seule la collectivité a capacité à agir sur le niveau des charges foncières et le niveau des prix proposés aux entreprises.
- **Difficulté à maîtriser les activités accueillies et la destination des locaux dans le temps.**
- La **pré-commercialisation des programmes est trop longue** comparativement aux attentes des entreprises qui ont des besoins à court terme (l'opération des ateliers du Faubourg a mis près de 4 ans). La présence de logements permet de lancer plus rapidement l'opération (exemple de l'opération Aynard Lafontaine).
- **L'insertion urbaine en milieu urbain dense des locaux d'activités reste complexe.** La question des accès, de la circulation et du stationnement est primordiale pour limiter les nuisances et assurer le bon fonctionnement du site et doit être traitée dès le début du projet.
- La **concertation avec les professionnels de l'immobilier est indispensable**, notamment lorsque le programme prévoit des logements et des locaux d'activités. Les promoteurs qui produisent des logements connaissent peu les besoins des entreprises.
- Pour les professionnels de l'immobilier d'activités, **la mixité des fonctions s'envisage davantage à l'échelle de l'ilot dans une logique de juxtaposition des fonctions plutôt qu'à l'échelle du bâti (mixité verticale).** La réflexion à l'échelle de l'ilot permet par ailleurs de faire intervenir des promoteurs spécialisés dans leur domaine.

Dans un contexte de forte tension sur les charges foncières, deux leviers peuvent être mis en œuvre pour influencer sur les niveaux de prix des locaux d'activité afin de les rendre financièrement plus accessibles aux TPE :

- La dissociation du coût du foncier et de celui de l'immobilier, notamment sur les opérations exclusivement à vocation économique ;
- L'obtention de garanties de prix de sortie de la part des promoteurs en s'appuyant sur des systèmes de péréquation économique dans les opérations mixtes.

Le recours à des structures de portage publiques ou publique-privées (de type foncière, société d'économie mixte patrimoniale) pour assurer le portage de certains locaux d'activités est une solution pour garantir la vocation productive / fabricante ainsi que les prix dans la durée. On peut faire le parallèle avec la Société Villeurbannaise d'Urbanisme qui intervient sur les rez-de-chaussée commerciaux de Gratte-Ciel et du cours Tolstoï.

### Principaux défis :

**1/ Conforter et optimiser les lieux de fabrication existants et impulser le développement de nouveaux lieux dans le cadre de grands projets, avec un questionnement portant sur l'accueil de certaines activités en étage .**

**2/ Programmer une offre immobilière adaptée aux besoins des entreprises fabricantes (taille, critères, modularité des locaux) à des prix accessibles aux TPE pour limiter les effets d'éviction et de desserrement des activités.**

**3/ Poursuivre l'accompagnement des promoteurs privés dans la production de locaux d'activités**

**4/ Réussir la cohabitation entre les activités fabricantes et les autres fonctions de la ville**



**Nous remercions**

**l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR)**

**BNP Paribas Real Estate**

**Bordeaux Métropole**

**Citydev Bruxelles**

**City of Amsterdam**

**le Cecim**

**le Cerema**

**la CMA Lyon-Rhône**

**la SERL**

**Malsch Properties**

**Métropole de Lyon**

Directeur de publication : Damien Caudron

Référent : Blandine Crousier - [b.crousier@urbalyon.org](mailto:b.crousier@urbalyon.org)

Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers  
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme



Agence d'**Urbanisme** de l'aire  
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23<sup>e</sup> étage  
129 rue Servient  
69326 Lyon Cedex 3  
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00  
[www.urbalyon.org](http://www.urbalyon.org)

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation  
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme