

Les Scot de l'aire métropolitaine
Lyon-Saint-Etienne

AGGLOMÉRATION LYONNAISE
BEAUJOLAIS
BOUCLE DU RHÔNE EN DAUPHINÉ
BUGEY-CÔTIÈRE-PLAINE DE L'AIN
LA DOMBES
MONTS DU LYONNAIS
NORD-ISÈRE
OUEST LYONNAIS
RIVES DU RHÔNE
ROANNAIS
SUD LOIRE
VAL DE SAÔNE-DOMBES

©L.Danière



Vers un « rééquilibrage » tertiaire ?

Opportunités et stratégies possibles, entre équilibres territoriaux et réalités du marché

Avril - 2025



Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne

Sommaire

1

Introduction

L'aire métropolitaine Lyon Saint-Étienne 4

2

Tertiaire, bureaux : de quoi parlons-nous ?

Immobilier de bureaux : trois types de définition 6

Parti pris de l'étude : 4 types d'activités tertiaires 6

3

Un fort dynamisme des activités tertiaires à l'échelle de l'Amelyse

Dynamiques d'emplois salariés privés : une forte croissance des emplois tertiaires 8

Une concentration des activités proches des axes de transport et dans les centres urbains 10

Dynamiques tertiaires par sous-secteur : des critères d'implantation qui diffèrent selon le type de tertiaire 11

Dynamiques immobilières : une concentration des surfaces de bureaux et des projets tertiaires au sein de l'agglomération lyonnaise ... et notamment Lyon / Villeurbanne 14

4

Réalités des marchés tertiaires de l'aire métropolitaine

Un développement tertiaire polarisé et multipolaire 15

Le marché immobilier lyonnais : un marché structuré par le secteur centre Lyon / Villeurbanne 16

Saint-Étienne, place tertiaire ligérienne 18

Dynamiques tertiaires sur les territoires péri-métropolitains 19

Dynamiques tertiaires et évolutions sociétales 21

En synthèse, 4 grands constats et enjeux 21

Les centralités gares et les ZAE ciblées, deux secteurs stratégiques pour les territoires 22

Pour aller plus loin... exemples de sites et projets tertiaires péri-métropolitains 23

3 Vers un « rééquilibrage » tertiaire ?

Opportunités et stratégies possibles entre équilibres territoriaux et réalités du marché

Introduction

L'aire métropolitaine Lyon Saint-Étienne

L'aire métropolitaine Lyon Saint-Étienne (Amelyse) comprend douze Scot, réunis dans le cadre de la démarche « inter-Scot ». Elle couvre deux Métropoles (Lyon et Saint-Étienne), quatre pôles urbains de plus de 50 000 habitants (Porte de l'Isère, Roanne, Vienne, Villefranche) et un total de 991 communes urbaines, périurbaines et rurales. Avec plus de 3,3 millions d'habitants et 1,4 million d'emplois, l'Amelyse est un territoire marqué par d'importants flux d'habitants, d'emplois et de marchandises.

En 2024, les élus de l'inter-Scot ont actualisé une vision stratégique partagée à travers des orientations communes qui figurent dans un « Chapitre commun ». Le Chapitre commun affiche l'ambition d'une « Aire métropolitaine agile face aux mutations économiques ». Cette ambition vise notamment à répondre à des enjeux de reconquête des espaces centraux en perte d'attractivité, de développement des emplois proches des bassins d'actifs... Elle se décline pour le développement des activités tertiaires à travers l'enjeu de « créer les conditions d'un rééquilibrage des activités tertiaires à l'échelle de l'Amelyse et promouvoir des bassins d'emplois diversifiés ».

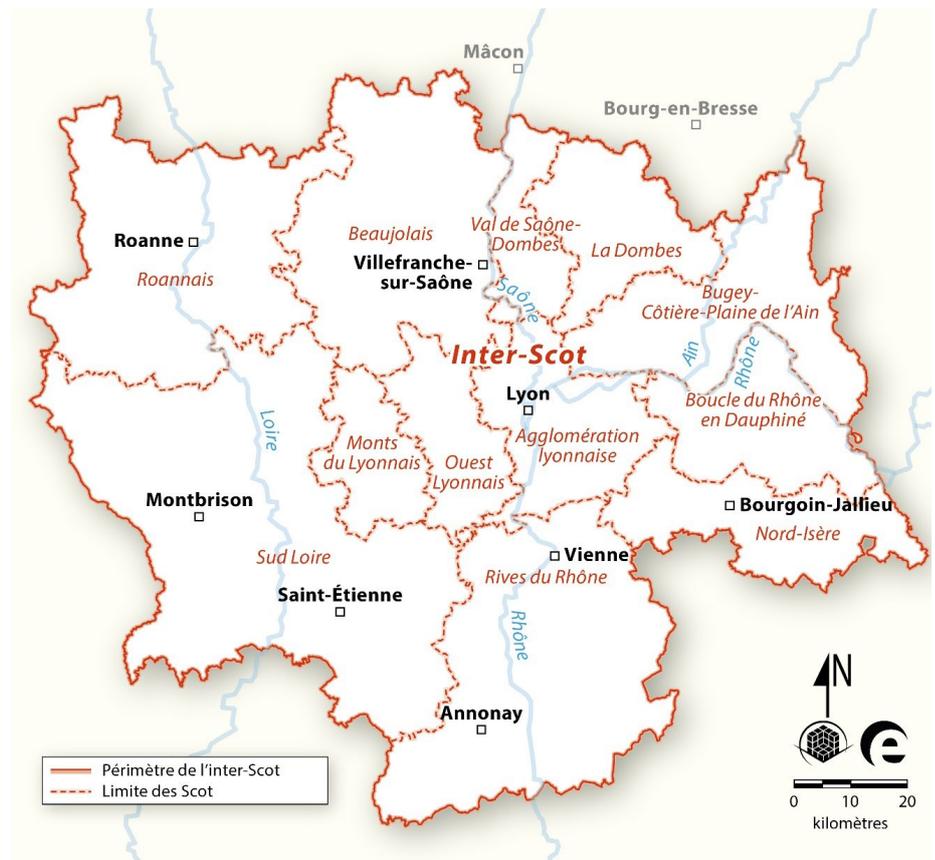


12
Scot

991
communes
2 Métropoles,
7 communautés
d'agglomération,
29 communautés de
communes

13 057
km²

3 435 058
habitants



Fort du constat d'une forme de déséquilibre entre territoires métropolitains et péri-métropolitains, l'inter-Scot a engagé une réflexion pour approfondir les leviers d'un scénario de « rééquilibrage » des activités tertiaires.

L'engagement de cette réflexion s'inscrit aussi à l'aune de plusieurs évolutions sociétales notables, notamment pour les activités tertiaires : l'essor du télétravail, du travail hybride (mixte télétravail / présentiel), du développement des tiers-lieux, la croissance de l'entrepreneuriat et du travail indépendant... Ces bouleversements interrogent les modalités de développement de ces activités.

Cette publication fait la synthèse d'une démarche pilotée en 2024 par l'inter-Scot dans le cadre d'une collaboration entre l'Agence d'urbanisme de l'Aire métropolitaine lyonnaise (UrbaLyon) et l'agence d'urbanisme des territoires ligériens (epures). Elle a pour objectif de faire la synthèse des conclusions des différents groupes techniques dédiés à l'étude : reposer les constats du développement des activités tertiaires et de l'immobilier de bureaux et identifier les enjeux et les leviers possibles pour s'engager dans un scénario de rééquilibrage.

La publication se structure de la manière suivante :

- Retour sur le parti pris de l'étude sur les activités tertiaires : de quoi parlons-nous ?
- Constats et enjeux sur les dynamiques économiques et immobilières tertiaires
- Analyse des conditions d'attractivité et de faisabilité pour engager un scénario de rééquilibrage

Au-delà de la publication, un séminaire a été organisé en avril 2025 entre les présidences des 12 Scot.

La méthodologie s'appuie sur plusieurs axes :

- Des analyses documentaires : synthèse d'études publiques, articles de presse, etc.
- Le traitement de bases de données : Urssaf, Sirene, Insee, Sitadel, fichiers fonciers, etc.
- La réalisation d'entretiens auprès des professionnels de l'immobilier (commercialisateurs, opérateurs de l'aménagement) ainsi que des développeurs économiques de plusieurs collectivités.

L'équipe projet remercie chaleureusement les acteurs qui ont pris le temps d'échanger dans le cadre de l'étude (ceux-ci sont détaillés à la fin de la publication).

2

Tertiaire, bureaux : de quoi parlons-nous ?

Immobilier de bureaux : trois types de définition

→ **Au sens de l'activité des entreprises** (nomenclature d'activités française, Insee) : le secteur tertiaire, aussi appelé secteur des services et du commerce, constitue le troisième des trois grands secteurs économiques définis par l'économiste Colin Clark en 1947. Il se distingue du secteur secondaire, qui regroupe les activités de fabrication et d'industrie, et du secteur primaire, qui concerne l'exploitation des ressources naturelles.

→ **Au sens immobilier** : un local d'activités tertiaires désigne tout bâtiment occupé par des activités relevant du secteur tertiaire, caractérisées par la délivrance de services immatériels (source : CBRE). On parle alors d'immobilier de bureaux. C'est le prisme abordé généralement par les commercialisateurs. Les commercialisateurs (ou brokers) sont les professionnels qui commercialisent (vente, location) les biens d'immobiliers d'entreprise (bureau, local d'activité...) : ils font le lien entre l'opérateur immobilier qui porte une opération et l'utilisateur.

→ **Au sens des PLU (Plans Locaux d'Urbanisme)** : les règlements d'urbanisme cadrent les activités tertiaires. Depuis 2016, une sous-destination « bureaux » a été définie. Elle concerne les constructions fermées au public ou avec un accueil limité, destinées aux activités de direction, de gestion et de communication des entreprises de tous secteurs (primaire, secondaire et tertiaire), ainsi qu'aux administrations publiques et assimilées.

Parti pris de l'étude : 4 types d'activités tertiaires

Une nomenclature a été consolidée afin de segmenter les activités tertiaires... et comprendre leurs logiques de développement. Quatre types d'activités ont été identifiés : le tertiaire « supérieur », le tertiaire de soutien à l'économie, le tertiaire d'intermédiation économique et les services aux particuliers.

Plusieurs critères permettent de différencier les activités tertiaires : la nature de l'activité, le type de marché, ou encore les cibles adressées (utilisateurs).

Cette méthodologie attribue à chaque type d'activité tertiaire un ensemble de codes APE (activité principale exercée). Elle permet de traiter les bases de données de l'URSSAF (emplois salariés privés) et SIRENE (établissement géolocalisé). Il existe toutefois 2 principales limites :

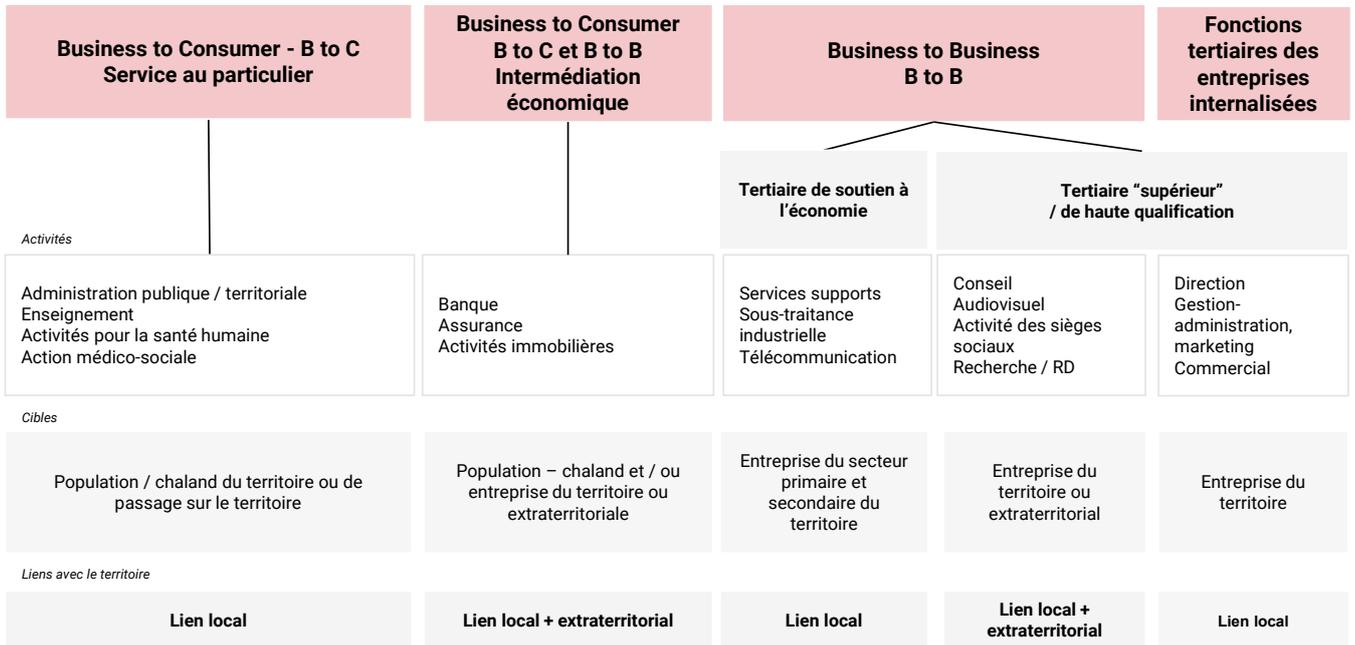
→ Les codes APE sont parfois imprécis par rapport à la nature d'activité de l'établissement

- La notion d'activité principale peut poser problème, car de nombreuses entreprises sont multi-activités. Cela ne reflète pas toujours la diversité réelle de leurs fonctions.

→ La corrélation est parfois imparfaite entre emploi tertiaire et immobilier tertiaire

- L'analyse des codes APE, même en précisant les différents secteurs du tertiaire, ne permet pas d'obtenir une vision exhaustive.
- Certaines entreprises industrielles développent des activités tertiaires ou s'installent dans de l'immobilier tertiaire, sans pour autant être identifiées comme telles (ex. : code APE industrie).
- À l'inverse, des établissements industriels peuvent intégrer des fonctions tertiaires au sein de projets industriels, ce qui brouille la distinction entre les secteurs.

Marché



© Vaux-Milieu et Villefontaine



3

Un fort dynamisme des activités tertiaires à l'échelle de l'Amelyse

Dynamique d'emplois salariés privés : une croissance des activités tertiaires observée à l'échelle nationale et internationale... qui a contribué au phénomène de métropolisation

Depuis 40 ans, les activités tertiaires ont connu une croissance spectaculaire en France et dans les pays occidentaux, sous l'effet de plusieurs facteurs :

- Externalisation de fonctions,
- Développement de l'économie de la connaissance,
- Croissance démographique et vieillissement de la population,
- Avènement de la société de loisirs et du tourisme
- Digitalisation / numérisation...

Ces activités se sont fortement concentrées dans les cœurs métropolitains (phénomène de métropolisation), connectés aux grandes infrastructures de transport et offrant des aménités et des services attirant compétences et entreprises.

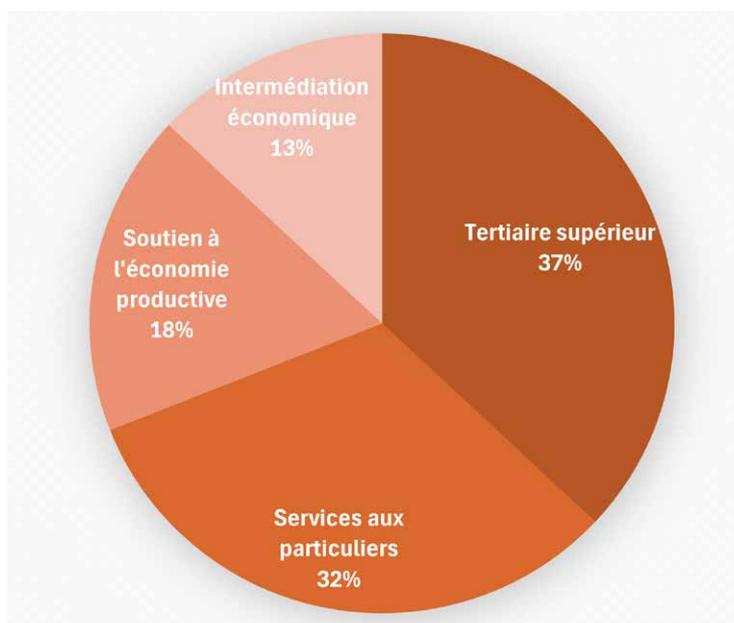
Cette hyper-concentration peut poser un certain nombre de difficultés pour les habitants de ces territoires : hausse des valeurs foncières et immobilières (qui peuvent entraîner des difficultés de logement)...

L'enjeu d'un déploiement multipolaire de ces activités se pose pour éviter les externalités négatives d'une part, pour favoriser des développements territoriaux plus équilibrés à l'échelle des bassins de vie de ces grandes aires métropolitaines d'autre part.

Les emplois tertiaires sont fortement représentés sur le territoire de l'Amelyse : 38 % des emplois totaux

Avec 453 600 emplois en 2023, les activités tertiaires, telles que définies précédemment, représentent 38 % des effectifs salariés privés de l'inter-Scot. En concentrant 37 % des emplois tertiaires, le tertiaire supérieur est le sous-secteur le plus présent sur le territoire, particulièrement sur la métropole lyonnaise (42 %).

Répartition des activités tertiaires

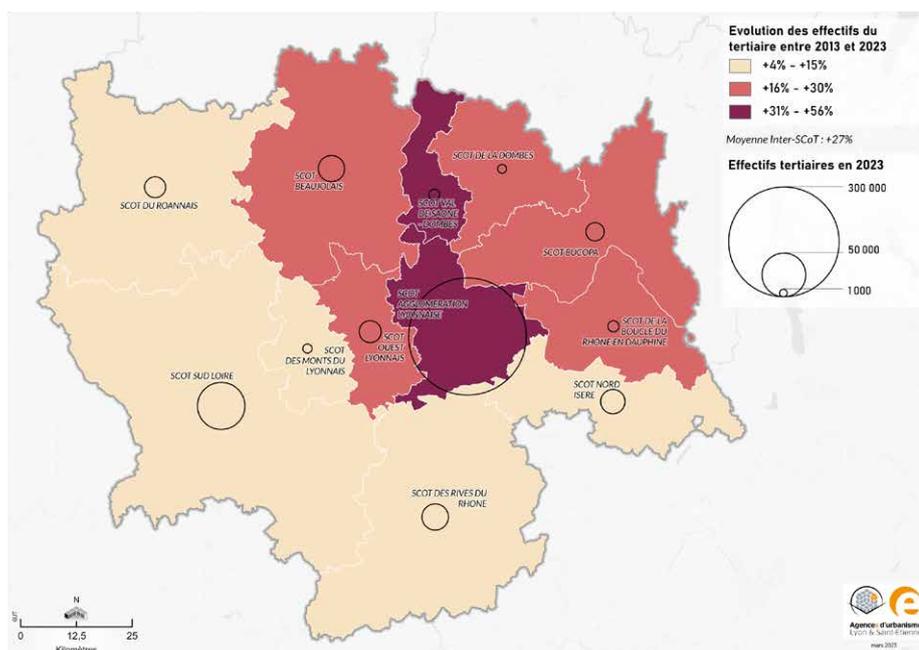


8 Vers un « rééquilibrage » tertiaire ?

Opportunités et stratégies possibles entre équilibres territoriaux et réalités du marché

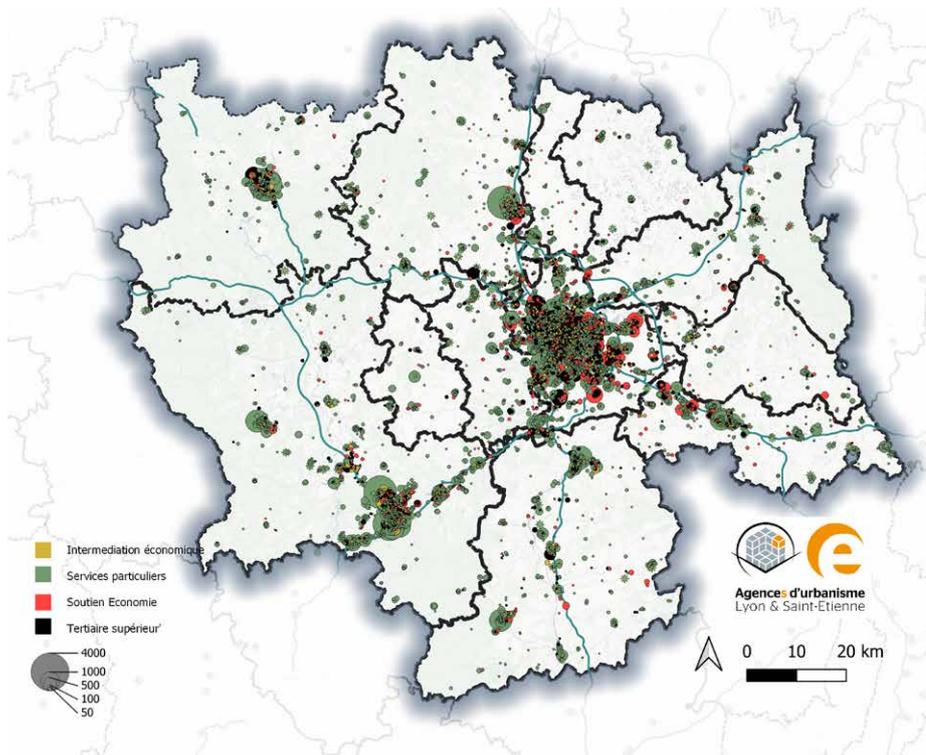
Une forte croissance des emplois tertiaires : +27 % / + 96 000 emplois en 10 ans... marquée par une polarisation au sein du SEPAL et notamment Lyon / Villeurbanne

Scot	Effectifs Tertiaires 2023	Poids des effectifs tertiaires dans l'Amelyse en 2023	Évolution des effectifs tertiaires 2013-2023	Part des emplois totaux 2023	Evol. Emplois Totaux 2013-2023
Scot Agglomération Lyonnaise	318 310	70 %	+ 35 %	58 %	+ 24 %
Dont Lyon / Villeurbanne	204 460	45 %	+ 40 %	30 %	+ 30 %
Scot Sud Loire	51 510	11 %	+ 6 %	13 %	+ 4 %
Scot Des Rives Du Rhône	16 010	4 %	+ 7 %	6 %	+ 8 %
Scot Beaujolais	15 920	4 %	+ 25 %	5 %	+ 10 %
Scot Nord Isère	13 640	3 %	+ 13 %	5 %	+ 19 %
Scot Ouest Lyonnais	11 110	2 %	+ 20 %	3 %	+ 15 %
Scot Du Roannais	10 140	2 %	+ 4 %	3 %	+ 9 %
Scot Bucopa	7 670	2 %	+ 21 %	4 %	+ 15 %
Scot De La Boucle Du Rhône En Dauphiné	2 850	1 %	+ 21 %	1 %	+ 15 %
Scot Val De Saône - Dombes	2 680	1 %	+ 56 %	1 %	+ 21 %
Scot Des Monts Du Lyonnais	1 950	> 1 %	+ 8 %	1 %	+ 11 %
Scot De La Dombes	1 780	>1 %	+ 19 %	1 %	+ 15 %
TOTAL GÉNÉRAL	453 560	100 %	+ 27 % / 96 000	100 %	+ 17 %



L'analyse de la géographie des activités tertiaires met en évidence une très nette polarisation des emplois au sein de l'agglomération lyonnaise qui concentre 70 % des postes tertiaires de l'inter-Scot vs 58 % de ses effectifs salariés privés totaux. Vient en seconde position le Sud Loire porté par Saint-Étienne Métropole.

Les effectifs tertiaires progressent de manière très soutenue au sein de l'inter-Scot entre 2013 et 2023, une croissance plus forte que la dynamique d'augmentation globale des emplois : + 27 % contre + 17 % pour les effectifs totaux ; et plus forte qu'aux niveaux régional (+ 20 % pour les emplois tertiaires, + 14 % pour les effectifs totaux) et national (+ 19 % pour les emplois tertiaires, + 13% pour les effectifs totaux). Si cette progression est perceptible dans tous les territoires, elle s'effectue à des rythmes différents. Elle est principalement portée par l'agglomération lyonnaise (+ 35 %) ainsi que par le Beaujolais, le Bucopa, le Symbord et le Val de Saône Dombes où le taux est supérieur à 20 % d'augmentation.



Une concentration des activités proches des axes de transport et dans les centres urbains

Les entreprises tertiaires sont surreprésentées autour :

Des polarités urbaines, notamment les communes bien desservies par les axes ferroviaires : Lyon / Villeurbanne, Saint-Étienne, Roanne, Villefranche, Vienne, Annonay, Bourgoin Jallieu, L'Isle d'Abeau, Romans-sur-Isère

Des axes routiers :

- A43 : Lyon / Chambéry, autour de Saint-Quentin Fallavier et Bourgoin Jallieu
- A42 : Lyon / Genève, en sortie de Lyon, sur les communes de la CC Miribel Plateau et de Beynost
- A6 : Lyon / Paris, autour de Villefranche
- A7 : Lyon / Marseille, le long de la vallée du Rhône

Tour To Lyon © Citinea



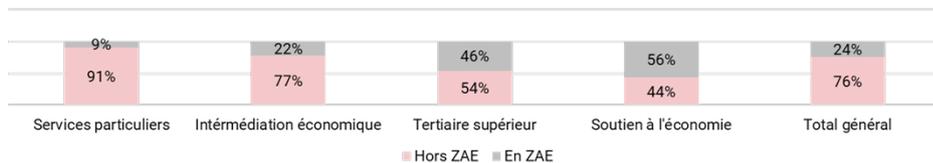
Une concentration des activités tertiaires hors espaces économiques

Environ 76 % des emplois et des établissements tertiaires sont localisés hors ZAE, notamment dans les centres urbains et 24 % des emplois tertiaires sont localisés en espace d'activité.

Cette diffusion des activités tertiaires est particulièrement marquée pour les activités de services aux particuliers et d'intermédiation économique : des activités plutôt localisées hors espaces économiques

notamment au sein des centres urbains, même si les acteurs du développement économique et de l'immobilier évoquent une tendance à croissante à la localisation de ce type d'activités en périphérie des centres dans les espaces périurbains. La répartition est plus équilibrée pour les activités de soutien à l'économie : une localisation qui peut s'expliquer par la proximité avec une clientèle elle-même localisée en ZAE. La part de tertiaire supérieur en ZAE peut questionner : elle est probablement due à la concentration de ces activités au sein des ZAE de la Métropole de Lyon.

Répartition des emplois entre le diffus et les espaces économiques (ZAE)



Dynamiques tertiaires par sous-secteur : des critères d'implantation qui diffèrent selon le type de tertiaire

Tertiaire supérieur : une hyper-concentration de l'emploi dans la Métropole de Lyon

Les activités de tertiaire supérieur sont hyper-polarisées dans l'agglomération lyonnaise et encore plus dans la Métropole de Lyon qui concentre à elle-seule 79 % des effectifs de tertiaire supérieur de l'inter-Scot contre 55 % des effectifs totaux.

Sur les dix dernières années, le tertiaire supérieur est particulièrement dynamique avec des effectifs qui progressent de +56 % entre 2013 et 2023.

Il poursuit son développement dans la Métropole de Lyon (+ 66 %) même s'il étend son périmètre : CC Vallée du Garon, CC Pays de l'Ozon, CC Pays de L'Arbresle. Il est également en progression dans les agglomérations : CA Porte de l'Isère : + 38 %, CA Vienne Condrieu : + 23 %, CA Roannais Agglomération : + 32 %, CA Villefranche Beaujolais Saône : + 52 %.

Saint-Étienne Métropole, bien qu'arrivant deuxième en termes de volume d'emplois, ne présente pas de spécificité et voit ses effectifs se stabiliser. Sa proximité géographique avec la Métropole de Lyon explique probablement ce positionnement.

Tertiaire supérieur : s'implante généralement dans les **grandes métropoles** car il privilégie :

- La centralité
- La proximité des universités, écoles et centres de recherche ;
- La connectivité (TGV, aéroport...) et la diversité des infrastructures de transport pour capter les talents (TER, modes doux) ;
- Les effets d'agglomération.

Tertiaire d'intermédiation économique : présence de plusieurs petits pôles d'emplois malgré une concentration lyonnaise

Le tertiaire d'intermédiation économique (banques, assurances, activités immobilières...) est également concentré dans l'agglomération lyonnaise qui polarise 70 % des postes privés de l'inter-Scot de ce domaine (58 % tous secteurs d'activité confondus). Le Sud Loire est aussi légèrement sur-représenté dans ce type d'activité.

De manière plus fine, ce sont la Métropole de Lyon et, dans une moindre mesure, Saint-Etienne Métropole qui concentrent les activités tertiaires d'intermédiation économique.

Ces activités progressent de 11 % entre 2013 et 2023 au sein de l'inter-Scot, malgré de réelles disparités territoriales. Certains territoires se démarquent par leur dynamisme : Métropole de Lyon : + 17 %, CA Roannais Agglomération : + 14 %, CC Forez-Est : + 14 %... Alors que d'autres voient leurs emplois diminuer : CC Plaine de l'Ain : - 10 %, CA Porte de l'Isère : - 5 %, Saint-Étienne Métropole : - 1 %.

Intermédiation économique : privilégie les **grandes zones urbaines ou les quartiers d'affaires**, afin de bénéficier de :

- La proximité des marchés financiers ;
- D'un vivier de ressources humaines qualifiées ;
- D'infrastructures développées ;
- De la présence de grandes entreprises et de sièges sociaux

Soutien à l'économie : une corrélation entre la présence de l'industrie et des activités de soutien

La croissance des activités de soutien à l'économie s'élève à + 20 % au sein de l'inter-Scot entre 2013 et 2023, légèrement au-delà de l'emploi total (+ 17 %). Si la progression est visible dans la plupart des Scot, les intercommunalités qui présentent des spécificités économiques sont celles où l'industrie est bien représentée.

On observe quatre types de territoires :

- Des Scot avec une présence significative de l'industrie et des activités tertiaires de soutien à l'activité productive : Sud Loire et Val de Saône Dombes.
- Des Scot avec un fort ancrage industriel, où le tertiaire de soutien est sous-représenté bien que très dynamique, ce qui laisse imaginer une consolidation de sa présence : Rives du Rhône, Ouest lyonnais, Bucopa, Symbord.
- Des Scot avec un fort ancrage industriel mais dont le tertiaire de soutien est peu présent et en baisse : Roannais, Monts du lyonnais.
- L'agglomération lyonnaise se distingue par son poids d'activité de soutien à l'industrie, malgré une sous-représentation de l'industrie, confirmant sa fonction de place tertiaire.

Ce constat met donc en évidence un double mouvement de ces activités : une présence importante dans le Sepal qui s'affirme comme la place tertiaire de l'inter-Scot, mais une présence accrue de ces activités dans les autres territoires pour se rapprocher des activités industrielles.

Soutien à l'économie : s'implante davantage dans les zones d'activités économiques pour rechercher :

- La proximité de l'industrie ;
- L'accès aux infrastructures de transport ;
- Des coûts fonciers et immobiliers accessibles ;
- Un marché local et des clients potentiels ...

Services aux particuliers : des dynamiques d'emplois plus marquées dans les territoires péri-métropolitains et ruraux

Contrairement aux autres types d'activités tertiaires, les services aux particuliers sont légèrement sous-représentés dans l'agglomération lyonnaise. Les Scot qui se démarquent par leur présence sont le Sud Loire (17 % des effectifs privés de l'inter-Scot, 13 % tous secteurs confondus) et le Roannais. L'analyse territoriale plus fine révèle des spécificités économiques fortes dans les territoires ligériens (Saint-Etienne Métropole, CA Roannais Agglomération et Loire Forez agglomération, CC Forez-Est) ainsi qu'au sein des CA de Vienne-Condrieu, Annonay Rhône Agglo et de l'Ouest Rhodanien.

Les effectifs de ce secteur connaissent une croissance modérée comparativement à celle des effectifs totaux (+ 14 % entre 2013 et 2023 contre + 17 %), avec des disparités territoriales importantes. C

e sont la Métropole de Lyon, les CA Porte de l'Isère et Villefranche Beaujolais Saône ainsi que les CC du Forez pour ce qui est de la Loire qui font preuve du plus de dynamisme (de l'ordre de 20 % de croissance, moins de 5 % dans les autres). Une corrélation peut être faite avec la dynamique démographique de ces territoires.

Services aux particuliers : privilégient une implantation dans les zones résidentielles :

- Au plus près de la population / des chalands ;
- En croissance démographique ;
- Facilement accessible ;
- La proximité avec d'autres services.

Des transferts d'établissements de la Métropole de Lyon vers les EPCI voisins

Les transferts d'établissements¹ au sein de l'Amelyse sont à l'origine de 30 % de la croissance des emplois sur 10 ans. Ils sont toutefois peu nombreux au regard de toute l'activité économique : environ 10 000 chaque année au sein de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Étienne². Ce sont les établissements pérennes qui créent et qui détruisent le plus d'emplois en volume.

Les mouvements d'établissements sont sur-représentés dans les activités tertiaires (66 % des transferts de l'inter-Scot, 38 % des effectifs) et polarisés dans l'agglomération lyonnaise (66 % des transferts tertiaires de l'inter-Scot, 60 % des transferts totaux).

Même si la plupart des transferts restent internes au Scot, un desserrement lyonnais se dessine... de la Métropole de Lyon vers les EPCI voisins (Ouest lyonnais, Beaujolais, Bucopa, Nord-Isère ...) ainsi qu'en direction du Sud Loire.

Les transferts d'établissements sont sur-représentés dans le **tertiaire supérieur et les services aux particuliers**. Deux hypothèses : la mobilité des services personnels (sport, beauté...) et la tendance au regroupement dans l'administration publique et la santé (maisons médicales). Les activités de programmation informatique ou d'ingénierie sont dites « mobiles », elles se caractérisent par des structures de petite taille qui cherchent à se développer.

À l'inverse, les **transferts d'établissements sont sous-représentés dans les activités de tertiaire de soutien à l'économie**. La principale explication réside dans leur localisation à proximité des établissements industriels, structures peu mobiles (4 % des transferts totaux) du fait de la présence de machines et d'équipements souvent imposants.

Les **transferts d'établissements de tertiaire d'intermédiation économique** ne présentent pas de spécificité, ce secteur ayant tendance à se regrouper tout en voulant maintenir une implantation de proximité.

Les transferts d'établissements se traduisent par des dynamiques différentes selon le type d'activité tertiaire :

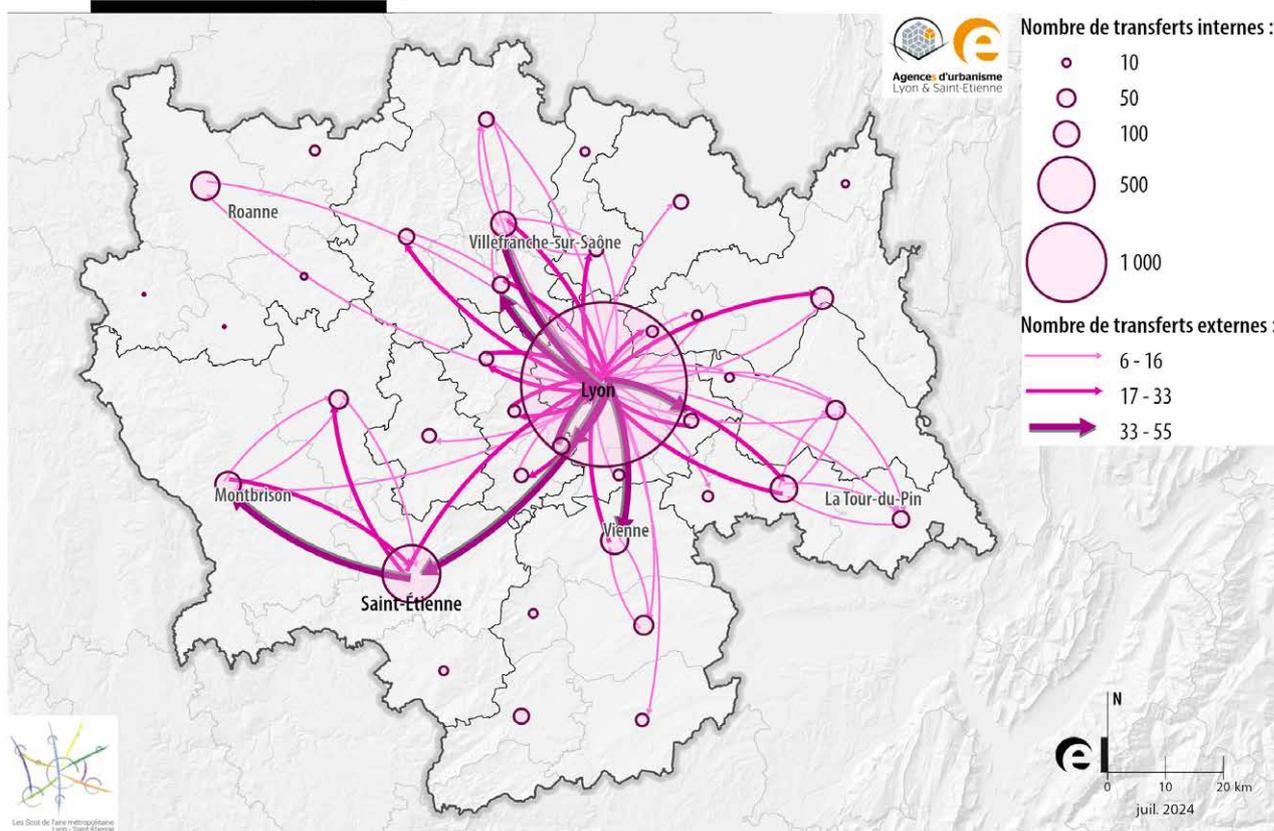
- Une polarisation lyonnaise des transferts dans le tertiaire supérieur ;
- Une répartition territoriale équilibrée des transferts dans les services aux particuliers ;
- Des transferts d'établissements peu nombreux dans le tertiaire de soutien à l'économie, à proximité des flux productifs ;
- Un attrait des métropoles pour le tertiaire d'intermédiation économique.

1. Sources : Urssaf 2023 pour les effectifs, INSEE 2017-2021 pour les transferts.

2. Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes n°50. Décembre 2017 : « 10 000 transferts d'établissements chaque année au sein de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Étienne »

Transferts annuels moyens d'établissements tertiaires entre 2017 et 2021

Inter-Scot de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Étienne



Scot	Surface bureau (en m ²)	Part
Scot Agglomération Lyonnaise	8 119 416	64,5 %
Dont Lyon / Villeurbanne	5 469 801	43 %
Scot Sud Loire	1 561 566	12,4 %
Scot Des Rives Du Rhône	660 454	5,2 %
Scot Beaujolais	542 256	4,3 %
Scot Nord Isère	426 015	3,4 %
Scot Ouest Lyonnais	370 742	2,9 %
Scot Du Roannais	301 086	2,4 %
Scot Bucopa	298 341	2,4 %
Scot De La Boucle Du Rhône En Dauphiné	125 591	1,0 %
Scot Val De Saône - Dombes	81 840	0,7 %
Scot Des Monts Du Lyonnais	51 362	0,4 %
Scot De La Dombes	47 714	0,4 %
TOTAL GÉNÉRAL	12 586 383	

Dynamiques immobilières : une concentration des surfaces de bureaux et des projets tertiaires au sein de l'agglomération lyonnaise... et notamment Lyon / Villeurbanne

La Métropole de Lyon, portée par Lyon et Villeurbanne (60 % des surfaces tertiaires), concentre plus de la moitié des surfaces tertiaires du territoire de l'inter-Scot : elle constitue la polarité tertiaire principale. Saint-Etienne Métropole constitue la seconde polarité tertiaire à l'échelle de l'inter-Scot.

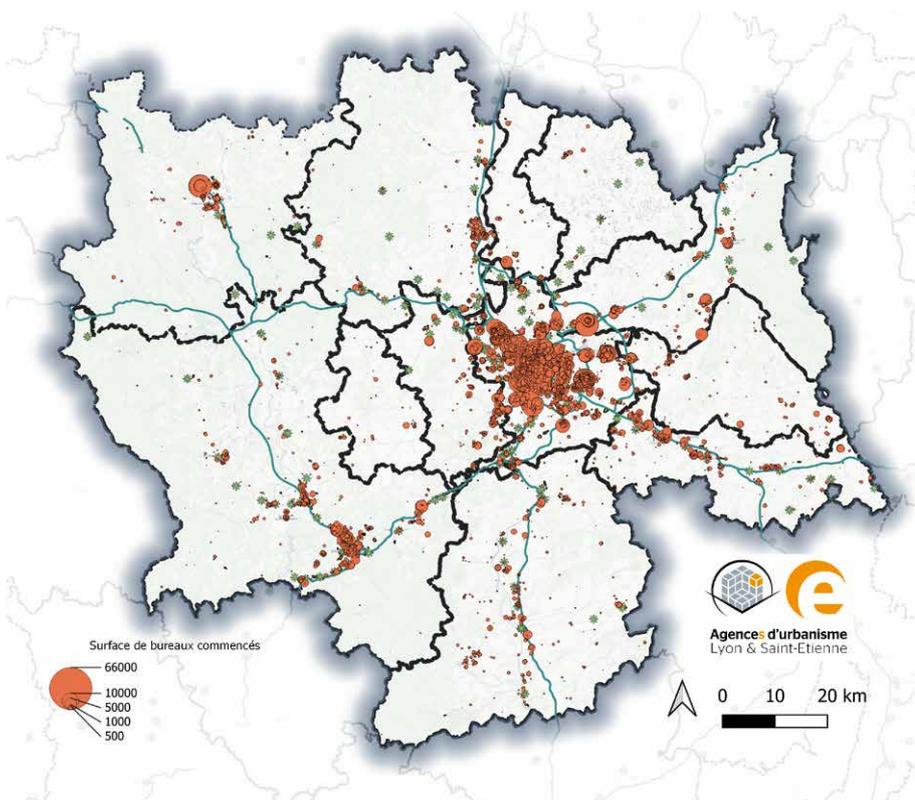
Plusieurs polarités secondaires émergent, notamment des EPCI proches de Lyon et le long des grandes infrastructures de transport : CA Porte de l'Isère (4 % des surfaces), Vienne Condrieu, CA Villefranche Beaujolais Saône et la CC Est Lyonnais (environ 2 % par EPCI).

Une dynamique de construction de bureaux est globalement perceptible sur l'ensemble des Scot. Sud Loire, Beaujolais, Nord Isère et le SOL concentrent en moyenne plus de 10 000 m² commencés / an entre 2014 et 2023.

L'agglomération lyonnaise concentre une majorité des permis de construire commencés pour les bureaux (70 %) et les activités tertiaires « présentsiels » comme l'enseignement et la santé (60 %), représentant 283 000 m² par an, soit l'équivalent de 3,5 tours « To Lyon »*. Lyon et Villeurbanne regroupent 40 % des surfaces de projets de bureaux (au sens de la définition des commercialisateurs), affirmant leur rôle central dans la polarisation de l'activité tertiaire à l'échelle de l'inter-Scot.

La part des surfaces dédiées à la santé et à l'enseignement est relativement plus faible dans l'agglomération lyonnaise que dans les autres Scot. À l'inverse, le Scot Sud Loire et Saint-Étienne concentrent 8 % des surfaces de bureaux.

Cartographie des projets tertiaires - Permis de Construire commencés



Tour « To Lyon » : immeuble de grande hauteur inauguré en 2023 à proximité de la gare Lyon Part-Dieu d'une surface de 80 000 m² sur 43 niveaux.

- Tertiaire : 66 000 m² répartis sur 37 étages
- Un hôtel 4* de 168 chambres sur une surface de 10 500 m²
- Un espace de commerces et services en RDC.

4

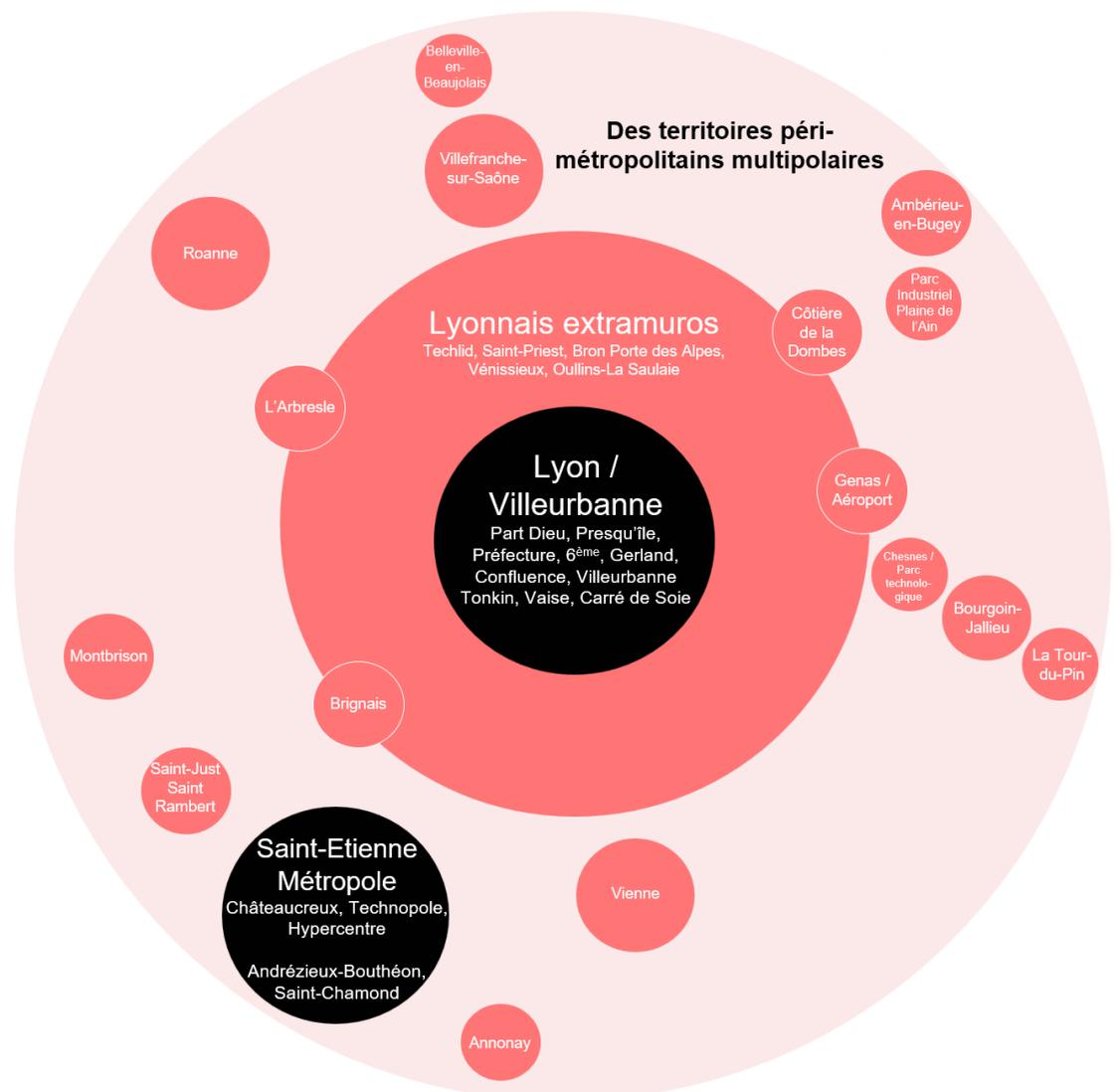
Réalités des marchés tertiaires de l'aire métropolitaine

Cette partie s'appuie sur une campagne d'entretiens réalisée auprès de professionnels de l'immobilier (opérateurs, commercialisateurs) et de responsables de développement dans différentes intercommunalités. Elle fait la synthèse d'une vision partagée sur :

→ Les constats et enjeux actuels liés au marché immobilier tertiaire

- Les enjeux liés à l'ambition d'un rééquilibrage à moyen / long termes
- Les conditions de faisabilité pour aller plus loin
- Les enjeux d'actualité liés au développement du marché tertiaire

Un développement tertiaire polarisé et multipolaire



Le marché immobilier lyonnais : un marché structuré par le secteur centre Lyon / Villeurbanne

Une année 2024 relativement complexe : un attentisme des grands utilisateurs, une stabilisation de la demande placée... mais une hausse de l'offre immédiate et du taux de vacance dans certains secteurs.

Les professionnels de l'immobilier d'entreprises s'appuient sur un indicateur structurant : la demande placée. Celle-ci correspond « aux volumes de bureaux ayant fait l'objet d'une transaction (location ou vente à un utilisateur) sur une période donnée » selon l'ORIE - Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Île-de-France.

L'entreprise CBRE (entreprise de conseil en immobilier d'entreprise et commercialisateur local) définit la demande placée de la manière suivante : « elle mesure l'activité réelle du marché locatif en intégrant toutes les surfaces qui ont trouvé preneur, qu'il s'agisse de prises à bail ou d'acquisitions en pleine propriété ».

En synthèse, elle indique la bonne articulation entre une demande exprimée par des utilisateurs (entreprises) et une offre immobilière (neuve, restructurée, 2^{de} main). Une demande placée relativement élevée sur un territoire peut indiquer une bonne santé économique et immobilière : la demande exprimée est élevée et l'offre est adaptée aux besoins des utilisateurs.

Le marché tertiaire de Lyon occupe une position clé dans la région AuRA et joue un rôle structurant à l'échelle nationale... bien que son poids reste limité par rapport aux grandes métropoles européennes.

Sur le territoire lyonnais élargi, c'est-à-dire Lyon / Villeurbanne et le reste de la Métropole et du territoire du Scot de l'agglomération lyonnaise (secteur extramuros), 2024 fut une année relativement compliquée. Les professionnels ont observé une baisse de la demande placée jusqu'au 3^{ème} trimestre 2024 pour atteindre finalement les niveaux de 2023 fin 2024 (CECIM). Le secteur de Lyon (intramuros et extramuros) a totalisé, en 2024, environ 250 000 m² et 531 transactions (CECIM).

Cette relative complexité s'explique en partie par l'attentisme des grands utilisateurs, freinés par un climat économique et politique incertain ainsi que par des taux d'intérêt élevés. Les transactions impliquant des surfaces de plus de 1 000 m² sont moins fréquentes par rapport à la moyenne décennale (-23 %), limitant le dynamisme du marché. Le segment des grandes surfaces (> 1 000 m²) reste à un volume relativement élevé : 130 000 m² (52 %). Les catégories de marché intermédiaire (500 - 1 000 m²) et des petites et moyennes surfaces (<500 m²) conservent leur dynamisme, avec respectivement 39 800 m² et 78 930 m² placés.

L'offre continue de croître : + 34 % sur un an. L'offre neuve / régénérée représente 32 % de l'offre totale, elle progresse plus modérément avec une augmentation de 14 %. L'offre de seconde main connaît une progression plus forte de 47 %.

Cette tendance entraîne une hausse du taux de vacance, passant de 6 % à 7 % entre 2023 et 2024. Toutefois, cette dynamique

est inégalement répartie : elle reste structurellement faible (entre 3 et 4 %) dans les secteurs les plus dynamiques du secteur centre Lyon/Villeurbanne, tandis qu'elle peut atteindre entre 10 à 15 % en secteur périphérique extramuros.

Les loyers des biens d'exception rénovés à la Part-Dieu atteignent désormais 370 €/m²/an (loyer prime). Le loyer moyen des constructions neuves progresse à 224 €, tandis que celui des biens de seconde main reste stable à 199 €. Par ailleurs, le recul des investissements à Lyon marque un ralentissement avec un total de 861 millions d'euros engagés, soit une baisse de 7 % par rapport à 2023, contre -46 % en 2023 par rapport à 2022.

Dans ce contexte, le développement de nouveaux programmes devient plus complexe, en particulier pour les projets lancés sans pré-commercialisation. Cette situation soulève des interrogations sur le renouvellement de l'offre à moyen terme (3 à 4 ans) et son adéquation aux besoins futurs du marché.

Un marché tertiaire « Lyon extramuros », périmètre métropolitain élargi : Lyon Nord-Est Techlid, Val de Saône, Nord-Est, Est, Sud-Est

En dehors de Lyon/Villeurbanne, les dynamiques immobilières varient selon les territoires. À l'ouest, Techlid s'impose comme le principal pôle économique. À l'est, Saint-Priest, Vénissieux et Bron forment un marché tertiaire, structuré par des zones d'activités industrielles et logistiques en expansion.

Une recherche croissante de centralité qui renforce l'attractivité de Lyon / Villeurbanne par rapport aux secteurs lyonnais « extramuros »

La demande est largement concentrée sur les secteurs les mieux desservis en transports en commun. Les pôles majeurs tels que Part-Dieu, Confluence, Gerland et Lyon Vaise constituent des moteurs essentiels du marché tertiaire. Au-delà du cœur de Lyon, Villeurbanne Stalingrad et le Carré de Soie bénéficient également de cette dynamique portée par les « lignes fortes » de transports collectifs. La demande placée en intramuros représente entre 60 % et 80 % de la demande globale, confirmant l'attractivité du centre pour les entreprises en quête d'accessibilité et de visibilité.

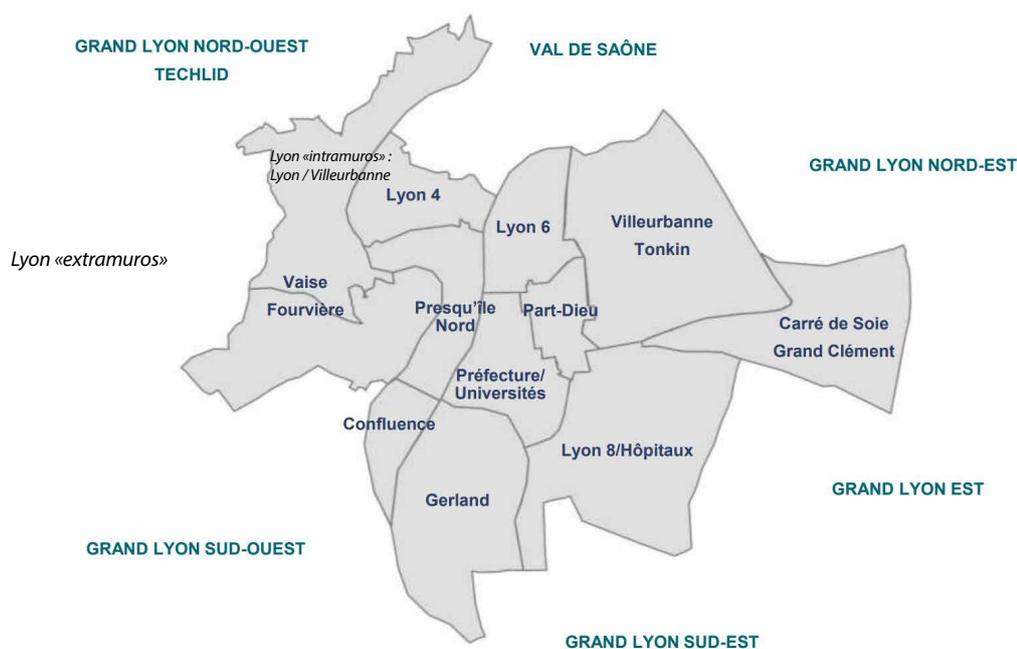
Les acteurs de l'immobilier d'entreprise constatent une fragmentation croissante des lieux de résidence des collaborateurs. Par conséquent, les entreprises cherchent à maximiser leur accessibilité en privilégiant les secteurs bien desservis par les transports en commun (métro, bus, modes doux). Plus une localisation est centrale, plus elle facilite l'accès aux talents et aux ressources humaines recherchées.

Pour attirer et fidéliser leurs équipes, les entreprises privilégient des emplacements centraux offrant des conditions optimales en matière d'accessibilité et de cadre de travail. L'objectif est de favoriser les échanges informels, les réunions en présentiel et la cohésion interne. De fait, le secteur central (Lyon, Villeurbanne), proche des lignes de TC fortes se retrouve renforcé au détriment des secteurs périphériques.

Les secteurs extramuros comme Techlid à l'ouest ou Saint-Priest, Vénissieux, Décines et Bron à l'est, peinent à attirer de nouveaux utilisateurs. Les entreprises privilégient de plus en plus une implantation centrale, cherchant à maximiser l'accessibilité via les transports en commun et les mobilités douces.

La volatilité du marché de l'emploi et la mobilité des cadres renforcent ce phénomène de centralisation. La généralisation du travail hybride renforce l'enjeu d'un ancrage urbain stratégique. Les entreprises cherchent à créer des conditions favorables pour inciter leurs salariés à venir au bureau, à travers une accessibilité optimale et une qualité de bureaux propice aux échanges informels et à la cohésion interne.

Cartographie des marchés tertiaires lyonnais : Lyon intramuros et extramuros - source CBRE / CECIM



Saint-Étienne, place tertiaire ligérienne

Un marché secondaire par rapport au marché lyonnais du fait de son ancrage industriel

Alors que la demande placée de Loire Sud en locaux d'activité varie entre 70 000 et 80 000 m² / an, soit 50 % du volume de transactions du marché lyonnais, la demande placée de bureaux oscille entre 15 000 et 35 000 m² par an, soit 10 % des transactions lyonnaises. Loire Sud est avant tout un territoire marqué par le développement d'activités productives. Même si Saint-Étienne fait exception en concentrant près de 90 % de la demande placée de Loire Sud, sa proximité géographique d'avec Lyon ainsi que la faiblesse des réseaux de transports (en termes de performance et de fiabilité) limitent l'attrait d'activités tertiaires.

Un profil non sans impact sur la typologie de l'immobilier tertiaire...

Le marché stéphanois, du fait de son ancrage industriel, attire surtout des activités tertiaires de soutien à l'économie productive et du tertiaire d'intermédiation économique. Le tertiaire présentiel conserve aussi une place importante à Saint-Etienne même si l'administration publique d'État a tendance à s'éloigner de l'hypercentre pour se regrouper en périphérie, tout comme les activités médicales qui se rapprochent des hôpitaux. Les quartiers de Châteaureux et du Technopole sont l'exception en adressant des activités tertiaires supérieures.

Des dynamiques internes à Saint-Étienne marquées par une forte attractivité de certains quartiers...

À Saint-Étienne, la demande placée est principalement concentrée dans deux secteurs portés par l'investissement public.

- D'une part Châteaureux, qui a bénéficié d'une dynamique de renouvellement urbain, s'est d'abord tourné vers l'administration publique avant de s'adresser, en plus, à des investisseurs nationaux orientés « tertiaire supérieur » en recherche de grandes surfaces et attirés par la présence de la gare SNCF.
- D'autre part les quartiers Nord : Technopole, Manufacture Plaine Achille, bordure de l'A72, pouvant même aller jusqu'à des communes avoisinantes de Saint-Etienne (Saint-Priest-en-Jarez...), sont les plus attractifs pour les entreprises locales de « tertiaire supérieur » et de « tertiaire de soutien à l'économie productive ». Les commercialisateurs expliquent cette attractivité par la présence de transport en commun, l'accessibilité autoroutière, la gratuité des parkings, l'offre de restauration ainsi que la présence d'un écosystème avec une industrie encore bien ancrée. Cette position bénéficie à la fois aux salariés et aux chefs d'entreprises qui gagnent en efficacité via des relations de proximité.

... au détriment de l'hypercentre stéphanois

L'hypercentre de Saint-Étienne parvient encore à maintenir des services à la personne ainsi que du tertiaire d'intermédiation mais il perd en attractivité au profit de territoires périphériques internes à la centralité métropolitaine (Saint-Etienne / Saint-Priest-en-Jarez) qui concentrent à la fois l'offre et la demande. Ces secteurs urbains, en plus des qualités citées précédemment, bénéficient d'opportunité de recyclage foncier (bordure A72 à la Terrasse et Saint-Priest-en-Jarez) ou de densification (Technopole) très accessible.

En effet, la principale cause évoquée par les commercialisateurs pour expliquer le manque d'attractivité de l'hypercentre est la forte demande des quartiers Nord. Loin derrière, viennent le sens de la circulation jugé complexe et la non-gratuité des parkings (notamment pour les salariés quand ceux-ci ne peuvent pas prendre de transports en commun). Ce constat est d'autant plus questionnant qu'il laisse craindre une augmentation de la vacance.



Source : CECIM, Traitement : epures.

Des territoires péri-métropolitains

Un consensus de la vision des acteurs autour d'un « déséquilibre » et d'une faible maturité du marché tertiaire

Le **marché tertiaire** péri-métropolitain est un marché peu développé. Les acteurs du secteur constatent une absence de véritable marché de bureaux en dehors de Lyon / Villeurbanne et dans une moindre mesure de Saint-Étienne : les activités économiques principales restent tournées vers une économie productive.

Une demande majoritairement endogène portée sur les petites surfaces

La demande porte essentiellement sur de **petites surfaces**, comprises entre 50 et 300 m². Par exemple, en Nord-Isère et à Vienne, la surface moyenne demandée est de 180 m², tandis que les plus grands utilisateurs ne dépassent généralement pas 500 m², bien loin des standards lyonnais.

Ce marché est largement porté par une **demande endogène**, dominée par des acteurs locaux tels que les professions libérales (notaires, associations, professionnels de santé), les services publics ou encore les entreprises disposant d'activités productives cherchant à compléter leur implantation par un espace de bureaux. De petits entrepreneurs locaux recherchent également des surfaces adaptées à leurs besoins.

Les demandes exogènes restent minoritaires mais peuvent ponctuellement dynamiser le marché, notamment lorsqu'elles proviennent d'entreprises cherchant à se rapprocher d'infrastructures de transport (gare, aéroport, autoroute) tout en évitant les loyers élevés de Lyon.

Quelques **sièges sociaux** s'implantent également, mais souvent en lien avec des activités logistiques ou industrielles, comme l'ont illustré les implantations récentes des sièges sociaux de Maxi Zoo (à Vaulx-Milieu dans la CA Porte de l'Isère) ou d'Oogarden (à Ambérieu-en-Bugey, dans la CC Plaine de l'Ain, aujourd'hui fermé).

Une offre qui peine à répondre aux besoins

Face à cette dynamique, les utilisateurs expriment une volonté d'avoir des bureaux de meilleure qualité, mais avec des surfaces plus réduites. L'offre peine à répondre à ces attentes. La difficulté à lancer des programmes neufs est exacerbée par des exigences des investisseurs élevées en matière de pré-commercialisation (des taux de 70% de pré-commercialisation ressortent), limitant les projets à court et moyen termes.

Par ailleurs, les propriétaires ne sont pas suffisamment incités à rénover leurs locaux, le décret tertiaire étant perçu comme peu contraignant sur le plan financier.

Le décret tertiaire en synthèse

Objectif : réduire la consommation énergétique des bâtiments à usage tertiaire pour contribuer à la transition écologique.

Bâtiments concernés : tous les bâtiments ou ensembles de bâtiments de plus de 1 000 m² dédiés aux activités tertiaires (bureaux, commerces, hôtels, équipements publics, etc.).

Obligation : réduction progressive de la consommation d'énergie finale (sur la base du DPE Tertiaire) par rapport à une année de référence choisie entre 2010 et 2019 : -40 % d'ici 2030, -50 % d'ici 2040, -60 % d'ici 2050. Les objectifs peuvent être atteints par des travaux d'amélioration énergétique, une meilleure gestion des équipements ou des changements d'usage.

Déclaration et suivi : obligation de déclarer chaque année les consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT gérée par l'ADEME.

Sanctions : en cas de non-respect, possibilité de mise en demeure et publication des contrevenants (name and shame). L'exploitant ou propriétaire du bâtiment reçoit une injonction pour se conformer à la réglementation. Sanctions financières : jusqu'à 7 500 € pour une personne morale et 1 500 € pour une personne physique en cas de non-transmission des données.

Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/>

Obligation
de réduction des consommations
d'énergie finale de l'ensemble du
parc tertiaire d'au moins* :

- 40 %
en 2030

- 50 %
en 2040

- 60 %
en 2050

*objectifs imposés par la loi Élan, par rapport à 2010

Une situation qui entraîne une inadéquation entre l'offre et la demande... et alimente la vacance des bureaux

L'équilibre économique du marché reste fragile, avec une hausse des coûts de construction et du prix du foncier qui rend difficile la rentabilité des opérations tertiaires en périphérie. Dans certains cas, les loyers pratiqués ne permettent pas d'amortir ces coûts tout en garantissant la viabilité des projets pour les promoteurs et investisseurs.

Le taux de pré-commercialisation, souvent plus élevé qu'à Lyon (autour de 70 %), constitue un frein supplémentaire. Une hybridation des programmes, avec des rez-de-chaussée actifs et une mixité fonctionnelle, pourrait toutefois contribuer à améliorer leur équilibre financier.

Une localisation en ZAE et en secteur gare

La proximité de la **gare** permet aux entreprises d'accueillir leurs collaborateurs via le train ce qui entraîne un effet de centralité et améliore les conditions de desserte. Les secteurs gares, en centralité, donnent également accès à un panel d'offres de services.

Cependant, les EPCI et les commercialisateurs font état d'un réseau ferroviaire parfois peu performant (notamment entre Lyon et Grenoble) et d'un **cadencement insuffisant**, ce qui pénalise l'attractivité de ces secteurs... au détriment de ceux accessibles en voiture.

Les demandes des entreprises tertiaires sont souvent étudiées en zone d'activité et particulièrement pour les professions libérales.

L'accessibilité routière et l'importance du stationnement sont deux critères structurants : les commercialisateurs font état d'une grande partie de la demande sur ces secteurs, en lien avec une dépendance « **encore trop forte à la voiture** ». Les zones d'activités sont également prisées par les entreprises tertiaires qui souhaitent se rapprocher des activités industrielles.

Une faible vision stratégique pour le développement tertiaire

Les acteurs territoriaux et immobiliers font le constat d'un manque de vision stratégique sur le développement tertiaire, forme de « parent pauvre » des stratégies d'accueil des entreprises dans les secteurs péri-métropolitains qui ont tendance à placer au cœur de leur stratégie le développement des activités productives. Cela se traduit par une inadaptation de certains documents d'urbanisme.

Les secteurs gares, pourtant attractifs, ne sont pas toujours aménagés pour accueillir du tertiaire, les PLU n'ouvrant pas suffisamment cette possibilité (retours d'entretiens auprès des opérateurs).

À l'inverse, les zones d'activités autorisent ces implantations, mais dans un cadre souvent trop large. Les acteurs territoriaux souhaitent davantage encadrer ce développement en le recentrant sur des secteurs bien desservis par les transports en commun, avec des volumes maîtrisés et un modèle urbain optimisé, plus dense et mixte.

Dynamiques tertiaires et évolutions sociétales : un marché tertiaire qui doit s'adapter aux mutations de la société et aux aspirations des usagers (entreprises, salariés)

Depuis la crise du Covid 19, courant 2020, la pratique du télétravail s'est largement développée, avec 20 % des salariés travaillant à distance en moyenne une fois par semaine, selon l'Insee. Toutefois, les entreprises réintroduisent progressivement davantage de présentiel, 47 % d'entre elles constatant une hausse de leur taux d'occupation, d'après l'enquête Sud Loire 2024 menée par Bertrand Serre Immobilier. L'un des défis majeurs pour les employeurs est d'attirer leurs salariés sur site afin de renforcer la fidélisation et la culture d'entreprise, en favorisant les échanges informels et les réunions en présentiel.

Plusieurs critères émergent donc des différentes études :

- **L'accessibilité** est un critère clé dans le choix des bureaux... accessibilité routière ou transports en commun performants. Cette exigence concentre la demande sur les secteurs les mieux desservis.
- Les bureaux **éco-responsables** suscitent un intérêt croissant, en lien avec les engagements **RSE** des entreprises. Selon l'enquête Sud Loire 2024, 69 % des entrepreneurs privilégient des espaces économes en énergie.
- La **qualité de vie au travail** devient un enjeu déterminant : des salariés plébiscitant la présence d'aménités urbaines (offre de restauration, commerce, loisirs...)

Des évolutions qui influent sur le marché immobilier

Les entreprises recherchent de plus en plus des immeubles conformes aux exigences du décret tertiaire, qu'ils soient neufs ou rénovés. Parallèlement, **les besoins en surfaces diminuent, avec une baisse structurelle du ratio salarié par mètre carré.**

L'usage des espaces partagés se développe, intégrant salles de réunion, salles de sport, terrasses, espaces de restauration ou encore bornes de recharge pour les véhicules électriques. Cette évolution s'accompagne d'une demande accrue de flexibilité, notamment avec la recherche de baux de courte durée dans des espaces de coworking.

En synthèse, 4 grands constats et enjeux

1. Lyon / Villeurbanne : un marché tertiaire structurant à l'échelle de l'inter-Scot

Lyon intramuros représente un marché tertiaire structurant à l'échelle de l'inter-Scot, captant environ 90 % du marché.

Il cible une clientèle nationale et se trouve en concurrence directe avec d'autres métropoles telles que Paris, Nantes et Marseille. Cependant, ce marché est actuellement en stagnation, avec une baisse de la demande placée et des difficultés pour développer de l'offre neuve.

Un marché différencié : le marché lyonnais est marqué par une structure polarisée

- À Lyon-Villeurbanne, des secteurs comme la Part-Dieu, Gerland, Vaise, Carré de Soie et Villeurbanne Tonkin affichent une forte dynamique, avec un taux de vacance faible, compris entre 2 et 4 %.
- À Lyon extramuros, des zones telles que Techlid, Saint-Priest, Bron Porte des Alpes, et Vénissieux sont en perte de vitesse, avec un taux de vacance plus élevé, situé entre 10 et 15 %.

2. Saint-Étienne et les secteurs péri-métropolitains lyonnais sont des marchés secondaires

Des secteurs marqués par le développement d'activités productives et qui adressent plutôt les activités tertiaires d'intermédiation économique, de soutien à l'économie et tertiaire présentiel... à l'exception de Saint-Etienne : **Châteaucreux / Technopole** qui cible des activités tertiaires supérieures. Saint-Etienne occupe une place particulière dans une logique de desserrement lyonnais avec des capacités tertiaires intramuros qui souffrent de la faiblesse des réseaux de transports (performance et fiabilité). La place de Saint-Étienne est particulièrement questionnante sur le plan des dynamiques internes avec une perte d'attractivité du centre-ville et un effet de concurrence entre les quartiers stéphanois.

3. Au regard des critères de développement du marché, les acteurs de l'immobilier et les EPCI s'interrogent sur la mise en œuvre d'un rééquilibrage des activités tertiaires

Les **conditions d'un rééquilibrage tertiaire** - au sens Lyon / Villeurbanne vers les secteurs péri-métropolitains - ne sont pas pleinement réunies pour les acteurs immobiliers et les développeurs économiques.

Les utilisateurs tertiaires, en particulier dans les secteurs supérieurs, s'adressent généralement à des marchés nationaux, ce qui nécessite une proximité avec des infrastructures de transport, telles que le TGV et les aéroports. La concurrence pour ces utilisateurs se joue principalement au sein des métropoles. Ces entreprises recherchent des compétences RH très qualifiées, souvent volatiles et favorables au travail hybride. Elles cherchent ainsi à offrir à leurs collaborateurs des conditions optimales : une excellente accessibilité en centralité, des bureaux de qualité (intégrant des éléments RSE, flex office, espaces de loisirs) et une offre de services à proximité.

4. L'enjeu n'est pas tant le rééquilibrage des activités tertiaires... mais plutôt la promotion d'un développement tertiaire multipolaire et complémentaire. Un développement adapté aux spécificités des territoires péri-métropolitains et de Saint-Étienne Métropole

Cela nécessite de travailler sur la nature de la demande et de l'offre des EPCI, en comprenant les caractéristiques du marché local. Sur cette base, il est essentiel de définir une stratégie de développement en centralité, en particulier dans les secteurs bien desservis par les transports en commun (notamment les secteurs de gare), ainsi que dans des zones d'activités économiques ciblées.

Accompagner le développement tertiaire péri-métropolitain

Le développement des activités tertiaires implique la convergence de trois facteurs principaux qui permettent de convaincre les entreprises / les usagers tertiaires de s'implanter (et donc les salariés d'adhérer à cette implantation)... et in fine aux acteurs de l'immobilier de s'engager dans le développement de projets tertiaires.

1. Une dynamique économique et résidentielle territoriale positive

Un écosystème économique territorial dynamique est essentiel pour sécuriser les investisseurs et promoteurs, car il garantit la profondeur du marché et assure un bon équilibre économique des opérations (entre les charges et les recettes). De plus, des ressources humaines qualifiées sont cruciales pour attirer les entreprises et favoriser l'implantation.

2. D'excellentes conditions d'accessibilité : transports en commun, réseaux routiers

L'accessibilité est un élément clé, notamment grâce au transport ferroviaire, qui joue un rôle stratégique dans la promotion des activités tertiaires dans les centralités des territoires péri-métropolitains. Un enjeu important réside dans la sécurisation des flux et l'optimisation du cadencement des transports. Cet aspect dépend en grande partie de choix politiques et de l'action publique.

3. Un engagement et un investissement de l'action publique dans le cadre de la mise en place d'une stratégie urbaine dédiée

Il est crucial que l'action publique investisse dans l'élaboration d'une stratégie urbaine adaptée. Cela inclut l'adaptation des documents d'urbanisme, le déploiement de projets urbains qualitativement ambitieux, l'utilisation d'outils réglementaires spécifiques et l'acquisition de terrains ou de bâtiments pour favoriser l'implantation des activités tertiaires.

Les centralités gares et les ZAE ciblées, deux secteurs stratégiques pour les territoires

L'étude fait valoir l'enjeu de valoriser le développement tertiaire sur deux secteurs stratégiques identifiés : les centralités gares et les ZAE ciblées. Sans être exhaustifs, les enjeux suivants ont été relevés :

Centralités gares :

Stratégie urbaine : déploiement d'une démarche publique, maîtrise foncière des secteurs stratégiques, qualité des aménagements, développement d'une offre de services : restaurants, bars, commerces...

Réglementaire : permettre le développement d'activités tertiaires (règlement) dans des secteurs de mixité fonctionnelle, mettre en place des OAP, favoriser la densité

Mobilités : développer des cadencements ferroviaires qui sécurisent les flux d'actifs, permettre une multimodalité : voiture, modes doux

ZAE ciblées :

Stratégie urbaine : identifier les ZAE stratégiques pour le développement tertiaire, recentrer vers des ZAE bien connectées aux TC, limiter et polariser les développements tertiaires, afin de privilégier l'implantation d'activités productives et favoriser l'implantation des activités tertiaires dans les centralités et/ou à proximité des gares, limiter et cadrer le développement des activités de services aux particuliers (professions de santé...) sur des secteurs dédiés

Réglementaire : encadrer le développement : poser des objectifs de densité / CES minimum, hauteur maximale autour de R+4/+5, permettre des programmes mixtes.

Ces deux secteurs doivent être réfléchis et travaillés en amont au sein des Scot, et traduits dans les stratégies d'accueil des entreprises (SAE) et les PLU(i).

Pour aller plus loin... exemples de sites et projets tertiaires péri-métropolitains

Projet en cours de développement (phases études) : le projet quartier des affaires et des savoirs à Ambérieu-en-Bugey, secteur gare

- Projet envisagé sur la friche Cordier (début des travaux courant 2025), à proximité du pôle d'échanges multimodal. Une programmation mixte et modulable envisagée : tertiaire, logement, logement étudiant, parkings. La CC Plaine de l'Ain travaille depuis plusieurs années sur des études pour le développement du projet et sur sa programmation urbaine
- Une modification du PLU a été réalisée pour engager le programme. Un lieu

hybride sera dédié à l'industrie, la créativité et l'innovation. Il visera à favoriser la mise en réseau la diffusion du savoir et des savoir-faire.

- Composantes du lieu : 3 500 m² en RdC, le site comprendra 3 pôles : un pôle économique, qui apportera des solutions d'hébergement pour les entreprises, d'accompagnement au développement ou à l'innovation et de mise en réseau ; un pôle de formation, répondant aux besoins du territoire (2 plateaux techniques et des salles de formation classiques), un pôle de culture scientifique et d'évènementiel d'entreprises. Enfin, il comportera une offre de services (ex : restauration...).



© CC Plaine de l'Ain



© CC Plaine de l'Ain

Espace Saint-Germain - Vienne

- Le quartier d'affaires Saint-Germain, également connu sous le nom d'Espace Saint-Germain, est le principal pôle tertiaire de l'agglomération de Vienne, située au sud de Lyon. Ce site de 6,5 hectares offre 25 000 m² de bureaux et de services aux entreprises, accueillant environ 150 entreprises et plus de 1 000 salariés

- Développement de projet récent : création d'un ensemble de bureaux en R+3 totalisant 4 500 m² comprenant la reconstruction d'un bâtiment existant et la construction de 2 ailes neuves.



© Actua Drone-Thierry Eyraud



© Source : Vienne Condrieu Agglomération

Le quartier du Technopole, au nord de Saint-Étienne

→ Le Technopole, d'abord tourné vers l'industrie, s'est diversifié depuis puisque ses 4 000 salariés travaillent à 56 % dans les services, 25 % dans l'industrie, 12 % dans le commerce... Secteur très dynamique, il a vu ses effectifs croître de 57 % entre 2012 et 2023. Si les gains touchent tous les secteurs, les services support aux entreprises et le tertiaire supérieur sont ceux qui sont le plus attirés par ce quartier (ingénierie, activités informatiques, juristes, notaires ...), ce qui contribue au maintien des entreprises industrielles.

→ Développement de deux projets récents :

- Livraison en 2024 d'un immeuble de bureaux situés en bordure de l'A72 dans le sens Saint-Étienne/Clermont-Ferrand, qui propose des plateaux de 111 à 1 459 m². Ses atouts : l'accès autoroutier, la ligne de tram T3 et la proximité de la gare SNCF de Châteaueux
- Livraison à venir d'un ensemble de deux bâtiments tertiaires au cœur du quartier créatif et tout proche du parc François Mitterrand, de la Comédie et du Zénith. Ils accueilleront 6 148m² de bureaux ainsi que des commerces au rez-de-chaussée. Fin 2025, le 5^e élément accueillera les 350 salariés de l'URSSAF, qui sont actuellement répartis sur deux sites à Châteaueux.



Immeuble Lex'a - © Serre Immobilier



Le 5^e élément - © Serre Immobilier

Le quartier Ramseyer - ZAC du quartier de la Gare de Bourgoin-Jallieu

Au sud de la voie ferrée, le projet prévoit la transformation complète des anciennes friches industrielles. Celles-ci seront remplacées par un quartier dynamique intégrant environ 350 logements avec un parc urbain autour du Bion. Un pôle tertiaire, implanté le long des voies, proposera envi-

ron 6 000 m² de bureaux. Les travaux du pôle d'échange multimodal sont engagés depuis novembre 2024 et permettront un fonctionnement bi-face de la Gare Nord et Sud et favorisant l'accès au TC, piétons et vélos. Une halle ferroviaire est également prévue avec un accueil de stationnement vélos de 400 places



© Ville de Bourgoin Jallieu

**L'équipe projet remercie
chaleureusement les structures
et acteurs qui ont pris le temps
d'échanger :**

Actipole – Villefranche / Beaujolais,
Benjamin GASQUET

CBRE Axite Bourgoin-Jallieu et Vienne,
Pauline COMTE

TRABLY Immobilier – Ain / Bourg-en-
Bresse, Jean-François TRABLY

JLL – Lyon, Stéphane JULLIEN

CBRE Lyon / FNAIM Entreprise – Lyon /
AURA, Loïc DE VILLARD

Fédération des Promoteurs Immobiliers
– 69, Pierre-Marie LE GLOANNEC

MALSH, Vincent GUERRIER

SERRE immobilier, Bertrand SERRE

Arthur Loyd Saint-Étienne, Claire MARAS

EM2C, Elodie LABALME

CC Plaine de l'Ain, Amandine ARRIGONI

CC Pays de l'Arbresle, Elisabeth MEREAU,
Anthony MARTINEZ

CAPI, Flora GIARRACCA

Métropole de Lyon, Raphaëlle JOLLY

Saint-Etienne Métropole, Bertrand
GONON

Roannais Agglomération, Béatrice
DEVEAUX

Loire Forez agglomération, Virginie
MEURIER

©L.Danière



Une **ingénierie métropolitaine** au service de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne

Les Agences d'urbanisme de Lyon
et de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne
ont constitué en 2010 un réseau d'ingénierie
au service des territoires
La présente publication est issue
de cette collaboration originale
au service des acteurs
de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne.

Directeur de la publication : Damien Caudron

Équipe projet Agences d'urbanisme : Quentin Chapuis, q.chapuis@urbalyon.org,
Angélique Tholoniât Frachisse, atholoniâtfrachisse@epures.com,
Vincent Couturier, v.couturier@urbalyon.org

Groupe technique Inter-Scot : Laurine Colin, Marie-Christine Evrard, Cédric Lansou, David
Pagnier, Olivier Prémillieu, Jérémie Tourtier

Coordination de la démarche inter-Scot : Laurent Drillon, l.drillon@scot-sudloire.fr

Infographie : **Agences d'urbanisme de Lyon et Saint-Étienne**



**Agence d'urbanisme
pour le développement
de l'agglomération lyonnaise**

18 rue du lac - BP 3129
69402 Lyon Cedex 03
Tél. 04 78 63 43 70
Télécopie 04 78 63 40 83

www.urbalyon.org



**Agence d'urbanisme
des territoires ligériens**

46 rue de la télématique
CS 40801 - 42952 Saint-Etienne cedex 1
Tél : 04 77 92 84 00
Télécopie : 04 77 92 84 09

www.epures.com