



sepal

Planifier
l'agglomération
lyonnaise



Une agglomération productive, favorisant l'économie locale et responsable

Le 15 décembre 2021, le Sepal a décidé d'engager la révision du Scot de l'agglomération lyonnaise et mis en place quatre commissions thématiques pour débattre de l'avenir du territoire. Un premier cycle consacré au diagnostic partagé a réuni les conseillers du Sepal, les vice-président.es des collectivités membres et représentants des partenaires associés à la démarche. Cette synthèse reprend les principaux éléments de diagnostic et de débat de cette première commission.

Les 4 thèmes de la commission

Repenser le projet économique de l'agglomération lyonnaise et le modèle de rayonnement et d'attractivité

- Le Scot doit-il poursuivre une logique de rayonnement et de compétitivité internationale et nationale ?
- Comment faire de l'agglomération lyonnaise un territoire accueillant et pour quels types d'entreprises ? Quels facteurs d'attractivité promouvoir ?

Impulser le rééquilibrage territorial des emplois pour une meilleure mixité des fonctions et une diversité des activités

- Quels objectifs de rééquilibrage des activités et des emplois à l'échelle de l'agglomération et à plus large échelle ?
- Quels liens avec l'offre de transport et de mobilité ?
 - Faut-il favoriser un desserrement des activités tertiaires ? Où et à quelles conditions ?
 - Comment maintenir voire relocaliser des activités productives et logistiques dans les centres urbains ? Avec quels leviers ? Quid des concurrences d'usages et de fonctions ?

Conjuguer développement économique, qualité environnementale et sobriété foncière

- Comment passer d'un modèle extensif à un modèle de développement basé sur le renouvellement et l'optimisation des sites économiques ?
- Quels nouveaux modèles immobiliers et d'aménagement durables ?
- Quel avenir pour les grands sites économiques et commerciaux monofonctionnels et vieillissants ? Sur quel(s) type(s) de sites économiques prioriser une mixité des fonctions ? À quelles conditions ?
- Quelle nouvelle offre d'accueil logistique pour répondre aux mutations de la filière ?

Accompagner les mutations de l'économie vers des filières plus durables

- Comment passer de modèles linéaires à des modèles plus circulaires ?
- Quelles filières stratégiques soutenir pour l'agglomération demain ? Quid des filières historiques ?
- Quels sont les territoires propices à l'accueil des filières de demain ?



Une agglomération productive,
favorisant l'économie locale et responsable

Chiffres clés et principaux constats

632 250 emplois salariés
dans l'agglomération en 2020,
dont 59 % dans les services

.....► Une **agglomération très attractive sur le plan économique, qui bénéficie de nombreux atouts** (situation géostratégique, pôle de recherche, équipements à rayonnement national voire international...)

L'agglomération lyonnaise a conforté son attractivité depuis les années 2000 : Lyon est aujourd'hui la 2^e métropole en termes d'emplois salariés privés et la 3^e métropole après le Grand Paris et Toulouse concernant la part de cadres des fonctions métropolitaines. Certaines activités contribuent particulièrement à la résilience économique de l'agglomération : services aux entreprises et aux habitants, industrie (avec de fortes spécificités locales), des capacités d'innovation reconnues et un effet d'entraînement sur les autres secteurs.

.....► Une **hyper-attractivité qui génère aussi des effets pervers**

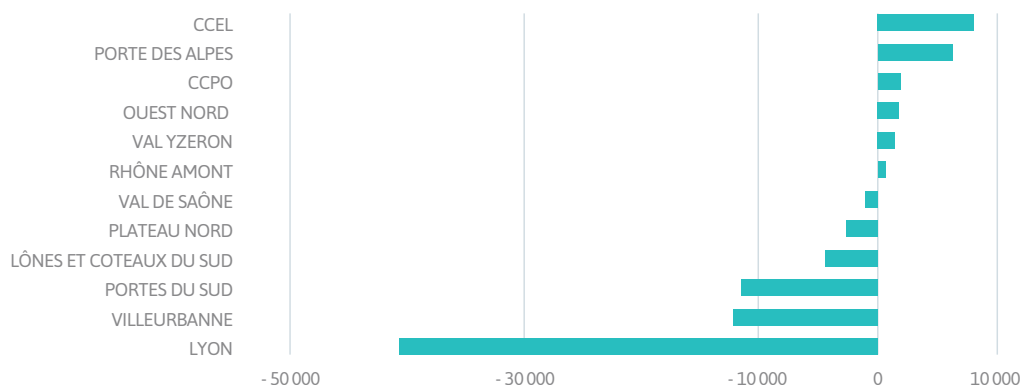
La forte hausse des prix de l'immobilier économique dans le cœur d'agglomération conduit à l'éviction de certaines activités. Les différents territoires sont fortement spécialisés, avec des disparités importantes dans la progression des emplois. Cette situation met en exergue l'enjeu d'un meilleur rééquilibrage des fonctions, des activités et des emplois à l'échelle de l'agglomération lyonnaise et au-delà.

.....► Une **forte baisse des emplois productifs sur le cœur d'agglomération** et un **desserrement des activités logistiques**

Les emplois productifs ont fortement reculé ces dernières années sur Lyon, Villeurbanne et certains secteurs de 1^{ère} couronne, alors qu'ils connaissent une nette croissance sur les secteurs périurbains et les territoires voisins. Ce desserrement est alimenté par la rareté de l'offre d'accueil et la hausse des prix.

S'agissant des activités logistiques, l'agglomération lyonnaise bénéficie d'une localisation stratégique au cœur des réseaux qui permettent une massification des marchandises. Elle dispose d'équipements multimodaux majeurs (Port de Lyon, gare de triage de Sibelin, chantier de transport combiné de Vénissieux-Saint-Priest...). Toutefois les activités logistiques connaissent le même processus de desserrement, alimenté par la rareté du foncier, et qui s'opère cette fois-ci à très large échelle (jusqu'à Valence au Sud).

Évolution des emplois
des fonctions productives
et transversales
par bassin de vie
entre 1982 et 2018



Métropole de Lyon

70 % du parc tertiaire
à Lyon et Villeurbanne

Loyer moyen/m² neuf =
+30 % entre 2012 et 2021

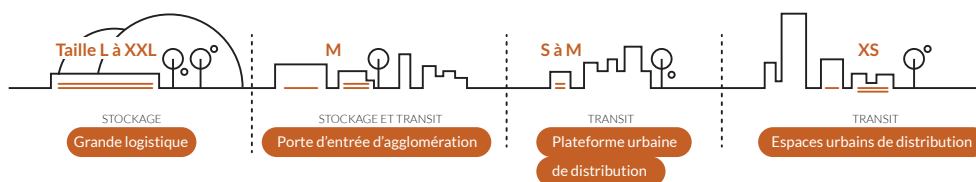
→ Une **concentration des fonctions tertiaires** dans le cœur d'agglomération **de plus en plus questionnée**

Au-delà de la forte hausse des valeurs immobilières dans le cœur d'agglomération, l'essor du télétravail et l'émergence de nouveaux lieux et de nouvelles aspirations (développement de l'entrepreneuriat, télétravail...) conduisent à réfléchir autrement le développement de l'offre tertiaire (volume, forme et lieux). Toutefois la desserte en transports en commun structurante et la proximité des services et des aménités restent les principaux critères de localisation des entreprises.

→ **Des mutations en cours qui invitent à un changement de modèle économique**

Les effets induits de l'hyper-attractivité incitent à revoir le modèle de développement économique, tout comme certaines mutations socio-économiques en cours : diffusion du numérique, développement de l'économie sociale et solidaire, évolution vers un système productif de plus en plus sobre et circulaire, décarbonation de la production, des flux et des emplois, consommation plus responsable, etc.

Le secteur de la logistique connaît lui aussi d'importantes mutations, induites notamment par l'essor du e-commerce, avec une multiplication des flux de livraisons, une diversification des besoins (formats renouvelés et diversifiés), des livraisons de plus en plus décarbonées...



Consommation foncière économique 2010 - 2020 :

46 ha / an
en moyenne, dont 32 ha/an
d'espaces naturels
et agricoles

→ **Un développement économique extensif confronté aux nouvelles attentes**

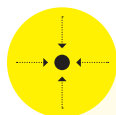
Le développement économique de ces dernières années a engendré la création ou l'extension de nombreuses zones d'activités économiques, notamment au sud-est de l'agglomération, dont 70 % des surfaces ont été prises sur des espaces naturels et agricoles. Ce développement s'explique en partie par l'implantation d'équipements sur des espaces à vocation économique et par la mutation de fonciers économiques vers des vocations plus résidentielles, en cœur d'agglomération.

Le stock de foncier à vocation économique dans les PLU(H) représente encore 440 ha ; des capacités qui sont toutefois à nuancer pour intégrer d'autres enjeux comme la compensation écologique.

Enfin, les nouvelles attentes de la loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN à horizon 2050 renforcent les enjeux d'optimisation, de densification et de renouvellement des ZAE.

→ **Un recyclage d'actifs commerciaux à anticiper**

S'agissant du commerce, les mutations en cours (évolution des comportements d'achat, développement du e-commerce, perte progressive de l'attrait des grands pôles périphériques, ...) conduisent à anticiper le risque d'émergence de m² commerciaux excédentaires et l'apparition de friches commerciales. L'enjeu est là aussi de travailler à la modernisation, à l'optimisation foncière, voire au renouvellement et à la mutation de certains sites vieillissants.



Synthèse des échanges

Sujets consensuels

Les participants s'entendent globalement sur les enjeux suivants :

- **Corréler** autant que possible **accueil démographique et création d'emplois**, à toutes les échelles (communale, intercommunale, agglomération)
- **Penser collectivement le desserrement et la répartition des richesses** en assurant une diversité d'emplois sur l'ensemble du territoire. Il s'agit notamment de travailler à un meilleur équilibre des fonctions tertiaires et productives, en tenant compte des besoins et des attentes des entreprises et des salariés : aménités, desserte en transports collectifs, qualité des espaces publics et des services offerts...
- Assurer le maintien, voire le **développement des activités artisanales, de service et de production en ville**
- **Prendre en compte les enjeux de sobriété foncière**, qui s'imposent de manière accrue avec la loi Climat et Résilience et son objectif ZAN et travailler sur la qualité, la compacité et l'optimisation des zones d'activités économiques (intégration paysagère, perméabilité, densité verticale...)
- **Conforter les centralités multifonctionnelles** et notamment les centralités commerciales
- **Anticiper les mutations en cours et à venir** sur certaines zones commerciales de périphérie, en lien notamment avec les tendances d'évolution de la consommation, les nouveaux comportements d'achat et le développement du e-commerce. Sur ce point, le Scot devra constituer un cadre de référence à travers le DAACL (Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique) tout en faisant preuve d'agilité dans ses orientations.

Sujets faisant débat ou restant à approfondir

- Si l'enjeu de **réduire la consommation d'espaces à vocation économique fait globalement consensus, la question du niveau d'ambition (curseur) et de la territorialisation de cette mesure a été peu abordée.**
 - Quels seront les zones ou secteurs à densifier, à renouveler, à optimiser, ou à étendre ?
 - Quels seront les arbitrages futurs sur le maintien ou le déclassement de certaines zones à urbaniser économiques et selon quels critères ?
 - Quelles conditions au développement des ZAE : desserte en transports collectifs, proximité des gares ou des centralités, présence d'aménités, qualité des espaces créés, performance environnementale et énergétique etc. ?
 - Quelle priorisation entre objectifs de réduction de la consommation foncière à vocation économique et objectifs de réduction de la consommation pour les autres fonctions (équipements, logements...) ? Quelle sanctuarisation des fonciers économiques urbains ?
- **La question de l'accueil d'activités logistiques sur le territoire fait débat.** Le Scot devra se positionner sur l'organisation territoriale et l'optimisation de la logistique, dans un contexte où les besoins de stockage sont croissants et de plus en plus diversifiés et où les territoires doivent encourager une massification et une décarbonation des flux logistiques.

Sujets non abordés ou peu abordés

- **La question des filières stratégiques à promouvoir**, l'évolution vers des modèles plus circulaires et l'enjeu de développement du réemploi, même si le Scot possède moins de leviers sur ces sujets
- **Le niveau de rayonnement et d'attractivité économique souhaité**
- **Le commerce et la logistique commerciale** sont des sujets qui seront abordés et approfondis dans le cadre de l'élaboration du futur DAACL obligatoire, engagée à l'automne 2022.



Visitez notre site
www.scot-agglolyon.fr



Suivez toute l'actualité du projet sur
[@demain.lagglomeration.lyonnaise](https://www.facebook.com/demain.lagglomeration.lyonnaise)



Consultez la plateforme participative
purpoz.com/demain-agglolyonnaise