

—

Formation CRDSU-ARADEL

Développement économique en QPV

L'exemple de Lyon La Duchère

23 septembre 2016

www.lyonduchere.org

La Duchère
LYON

LE PROJET DUCHÈRE – HIER, AUJOURD’HUI, DEMAIN



LE QUARTIER DE LA DUCHÈRE



La 3ème colline de Lyon

Un plateau de 120 hectares

**Limite des communes de
l'ouest lyonnais**

**Promontoire sur la ville
centre**

Du quartier HLM des années 60 au quartier durable de 2016

1962



2002



2008



2016



crédit : Asylum / SERL - janvier 2009

Un projet urbain d'envergure

- **Un site exceptionnel** : 3^e colline de Lyon. 120 ha dont 40% espaces verts
- **L'un des plus gros projets de rénovation urbaine de France : 2003-2018, 16 partenaires publics, 500 millions € d'investissements publics**
- **Un portage politique fort** : projet impulsé par le Maire de Lyon / Président du Grand Lyon, un dispositif de pilotage très clair
- **Un projet intégré articulant urbain et social**
- **Un management de projet efficace et multi-partenarial** : Mission Lyon La Duchère partenariale Ville de Lyon et Grand Lyon, assure le management global du projet. Une ZAC unique sur le quartier avec aménageur délégué.
- Les habitants associés à la gouvernance du projet via Un Comité de suivi participatif



Les objectifs du projet : Un nouveau plan d'urbanisme



Créer une ouverture du quartier vers les communes de l'ouest Lyonnais

Installer la centralité au croisement 2 axes Nord-Sud et Est-Ouest

Valoriser les qualités paysagères du site

Les objectifs du projet :

Rééquilibrer, diversifier et valoriser l'habitat



Rééquilibrer

Passer de 80 % à 55 % le pourcentage de logements sociaux
Reconstituer des logements sociaux sur toute la ville

Diversifier

Reconstruire des logements pour tous
Veiller à un peuplement équilibré
Répondre aux besoins spécifiques (jeunes, étudiants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...)

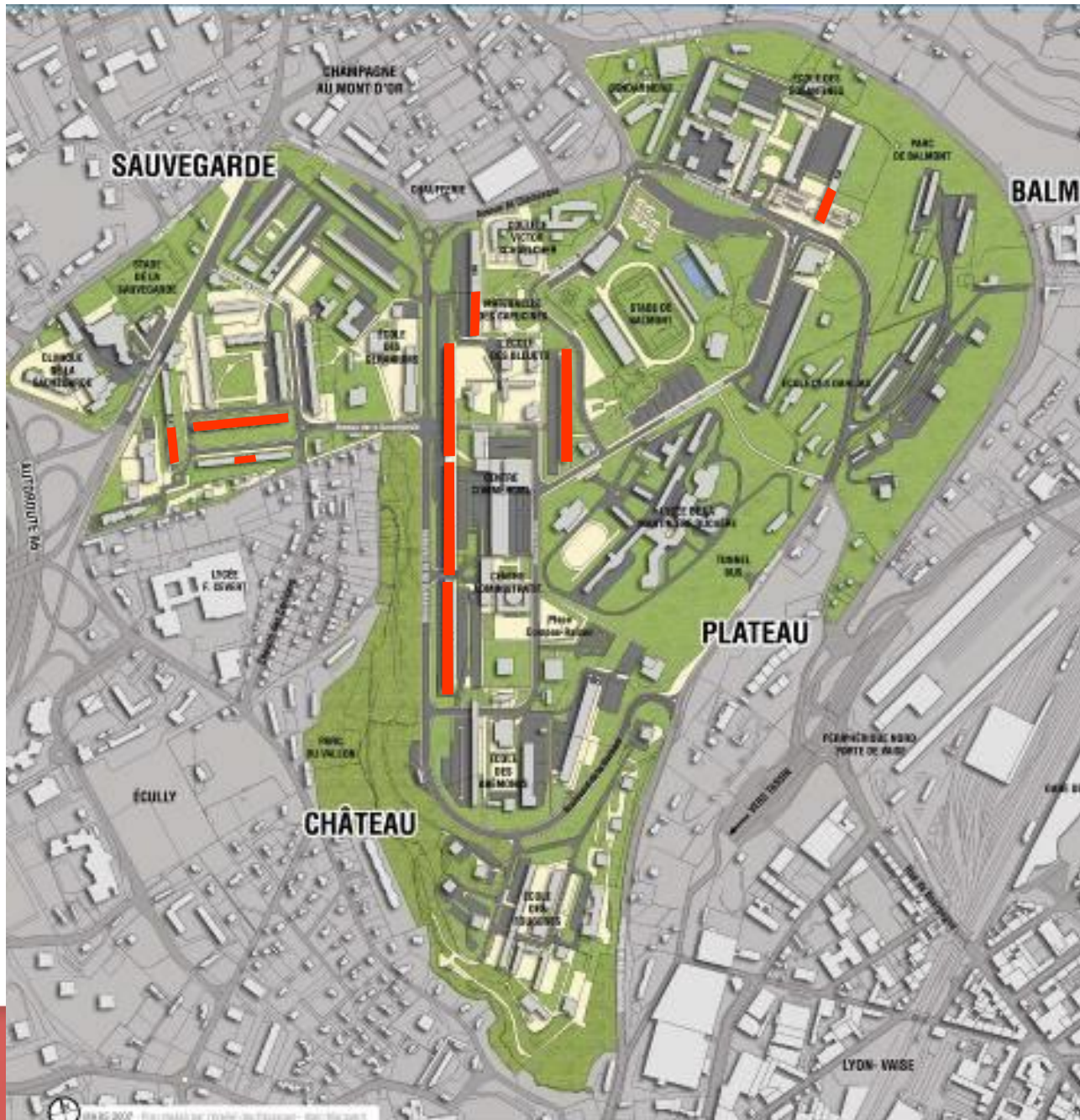
Valoriser

Réhabiliter les logements anciens
Améliorer l'image du quartier

1711 LOGEMENTS DEMOLIS

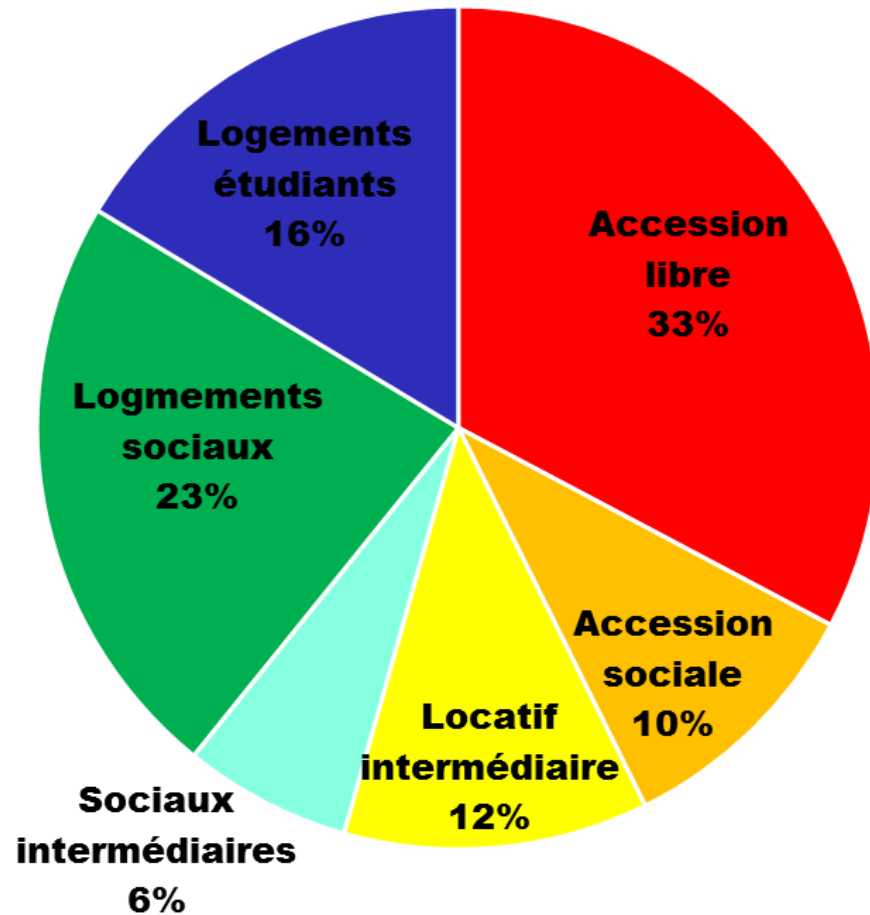
8 opérations de
démolition

1700 logements démolis
depuis 2003 (1564
familles relogées)



1710 LOGEMENTS DIVERSIFIÉS A RECONSTRUIRE

Répartition des logements reconstruits



730 en accession (dont 170 en accession sociale)

200 locatifs libres ou intermédiaires

110 sociaux intermédiaires (PLS)

390 logements sociaux (PLUS)

280 logements étudiants

1195 LOGEMENTS LIVRÉS A CE JOUR



453 en accession
(dont 45 en accession sociale)

170 locatifs libres ou
intermédiaires

88 sociaux intermédiaires (PLS)

340 logements sociaux

143 logements étudiants
(résidence privée)



Quelques exemples de livraisons récentes





**UN PROGRAMME
D'EQUIPEMENTS
ET D'ESPACES
PUBLICS
D'ENVERGURE
(60 millions d'euros)**

Ecole des Géraniums / sept. 2006



Gymnase / juil. 2008



Ecole des Bleuets / nov. 2006

Halle d'athlétisme / sept. 2012



Maison des Fêtes / janv. 2011



Bibliothèque / juin 2011





Place Abbé Pierre / juin 2012

Square Averroès / nov. 2010



Nouvelles voiries

Parc du Vallon / automne 2013



Développement économique : Immobilier d'entreprises

Enjeu : Développer la mixité fonctionnelle du quartier en attirant des entreprises et des salariés

Constat de départ :

- Un quartier d'habitat avec une mauvaise réputation et donc une faible attractivité du point de vue des entreprises
- Le bénéfice d'un dispositif ZFU qui compense en partie le manque d'attractivité du quartier
 - Présence d'entreprises au sein des parcs d'activités « parapublics » du quartier
- Un environnement économique très dynamique avec :
 - Le quartier de Vaise au pied de la colline avec 24 000 emplois
 - le Pôle économique ouest (Techlid) au Nord-Ouest : 2^{ème} pôle tertiaire de l'agglomération avec 40 000 emplois



Développement économique : Immobilier d'entreprises

Quel positionnement économique pour le quartier de La Duchère dans son environnement?

- Développer une offre immobilière attractive, complémentaire aux marchés immobiliers des pôles économiques de Vaise et de Techlid
- Ouvrir le quartier sur la dynamique économique de l'Ouest lyonnais (Techlid)

Une programmation économique pour le QPV qui mise sur les atouts du territoire dans son environnement et s'appuie sur des éléments différenciants :

- Une localisation stratégique : accès direct A6 en amont de l'agglomération mais adresse à Lyon
- Un prix du terrain minoré dans le cadre d'une opération maîtrisée (ZAC)
- Une typologie de locaux qui peine à se faire une place dans le marché immobilier classique :
 - Des locaux de bureau très divisibles
 - Des locaux à l'achat
 - Des locaux d'activités en RDC pour des artisans

Une programmation fine, prenant en compte les caractéristiques de chaque parcelle

- **Façade Sauvegarde** → Une ouverture sur le Pôle économique ouest : valoriser l'accessibilité autoroutière, jouer la complémentarité avec l'offre Techlid, assurer la qualité de la façade
- **Cœur de quartier** → Un tissu urbain dense et renouvelé avec la présence de services de proximité

Les îlots à vocation économique

Clinique de La Sauvegarde



Ilot 35B

Hôtel îlot 35A

Ilot 34

A6

Façade Sauvegarde

Centralité renouvelée

Yellow square

Médocentre

Ilot 33

Les programmes immobiliers livrés

Le Yellow Square (Ilot 31)

Promoteur : L'art de construire – livraison 2012
2 200m² de bureau à destination des PME/TPE.
Proposé à la vente à moins de 2000 €/m²

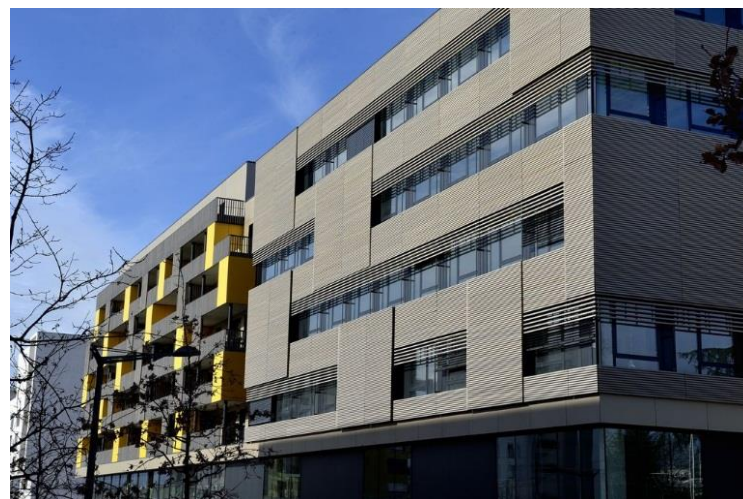
- Occupation : 100%
- Occupants : Services aux entreprises et professions libérales



Le Médicentre (Ilot 32)

Promoteur : OPAC du Rhône – livraison 2014
1 200 m² de bureaux à destination des professions médicales et para-médicales

- Occupation : 60%
- Occupants : généralistes, clinique dentaire, Kiné, osthéo, infirmières...



Les projets en cours

Ilot 35A – Hôtel 4* de 112 chambres

Hôtel-restaurant visant principalement la clientèle d'affaire de l'ouest lyonnais

Promoteur : Cardinal

- PC accordé
- Livraison prévue : fin 2017



Ilot 34 – Programme mixte ateliers-bureaux

Promoteur : Fontanel

1900 m² d'ateliers et 3700 m² de bureaux :

- Un bâtiment clé en main pour une entreprise
- Un pôle artisanal mixte
- Un pôle tertiaire multi-utilisateurs
 - PC en cours d'instruction
 - Livraison prévue : sept 2017



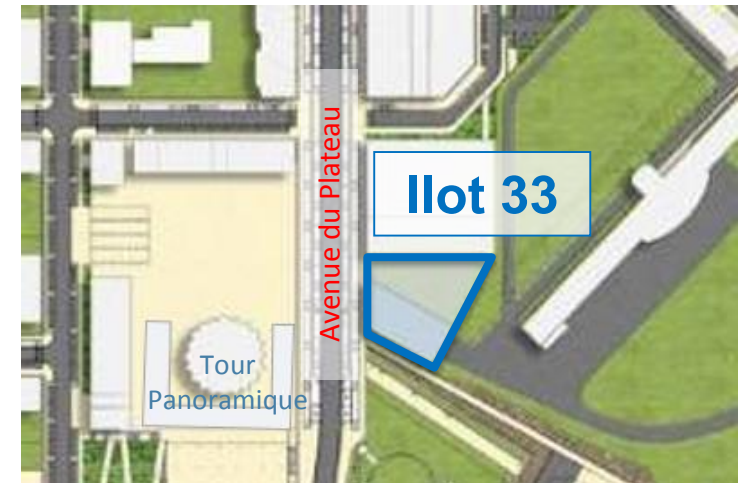
Programmation des îlots à commercialiser

Îlot 33 : Potentiel de 1800 à 2200 m² de bureaux. Localisation à proximité du cœur de quartier et de ses commerces

→ Programmation : Un immeuble en vente par lots à destination des PME-TPE ou un projet dédié pour un organisme de formation professionnelle

Îlot 35B : Potentiel de 2500 à 3000 m² de bureaux. Localisation à proximité immédiate de l'autoroute et de la Clinique de la Sauvegarde

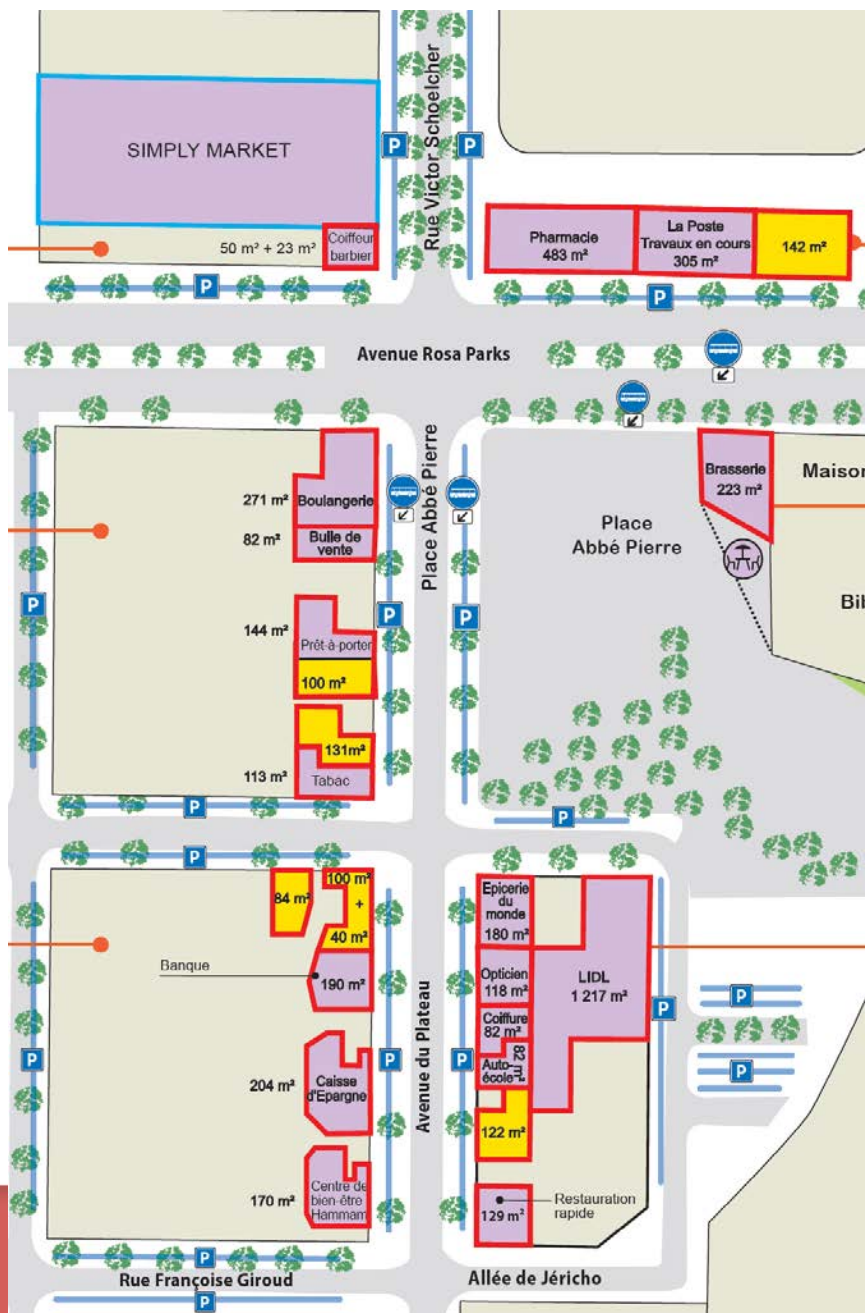
→ Programmation : Un clé en main à destination d'une entreprise par exemple de l'Ouest Lyonnais



— Les ilots à vocation économique



UNE OFFRE COMMERCIALE RENOUVELEE AU PLATEAU



6 800 m² de cellules commerciales en pied d'immeuble (17 des 23 cellules commercialisées)

L'ensemble de l'offre de commerce de proximité : 2 Surfaces alimentaires, Boulangerie, Pharmacie, Tabac, Brasserie, La Poste, Epicerie, Banque, Opticien, Restauration rapide, 2 Coiffeurs, Auto-école, Hammam, Prêt à porter...

Création d'un marché forain sur la place Abbé Pierre

