

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A LA DUCHERE



Du quartier HLM des années 60 au quartier durable de 2020...

1962



2002



2008



2018



LES OBJECTIFS DU GRAND PROJET

Faire la ville à La Duchère

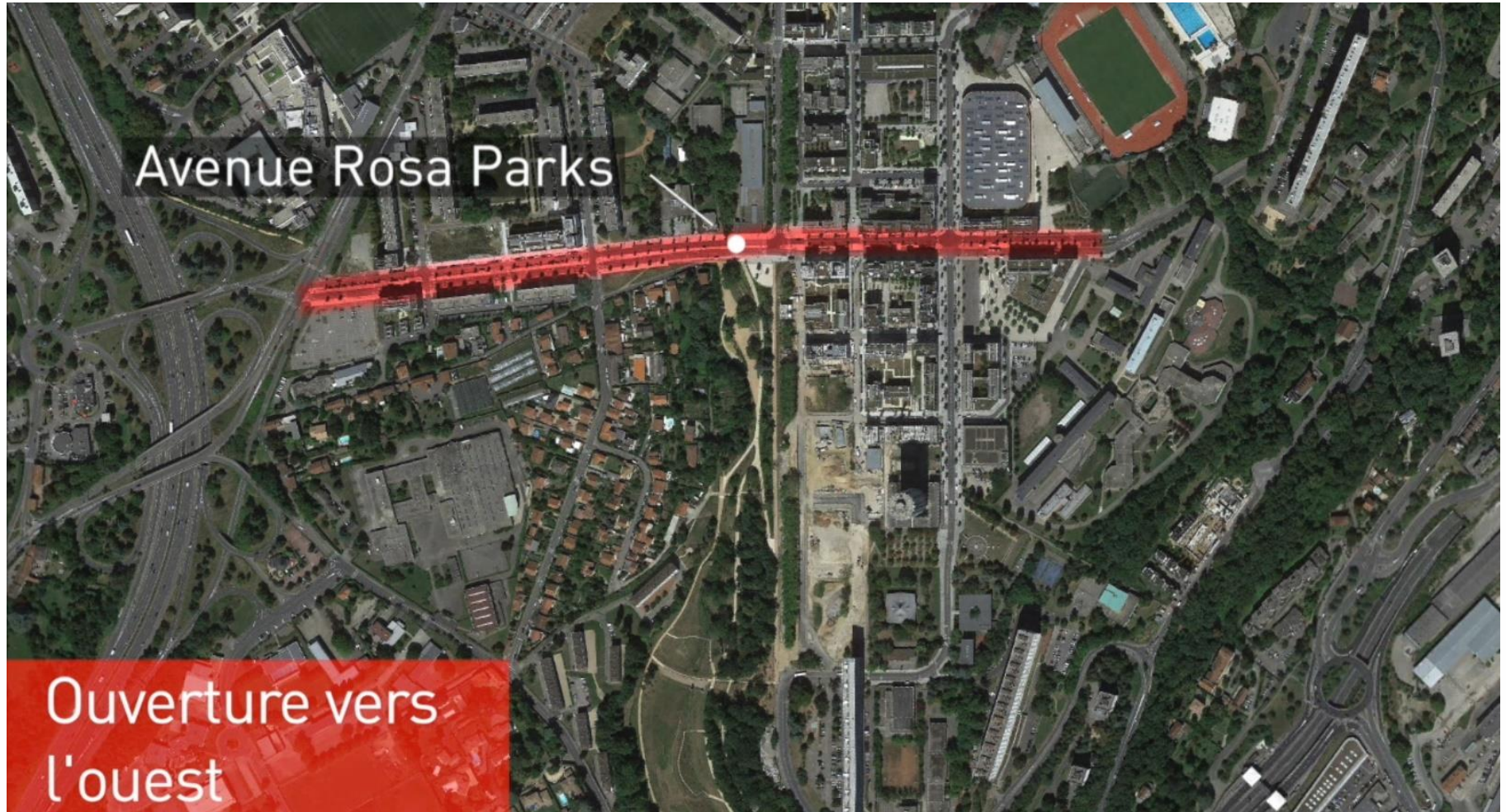
- Ouvrir sur l'ouest lyonnais
- Créer une centralité à l'échelle du quartier
- Valoriser du grand paysage

Faire la vie à La Duchère

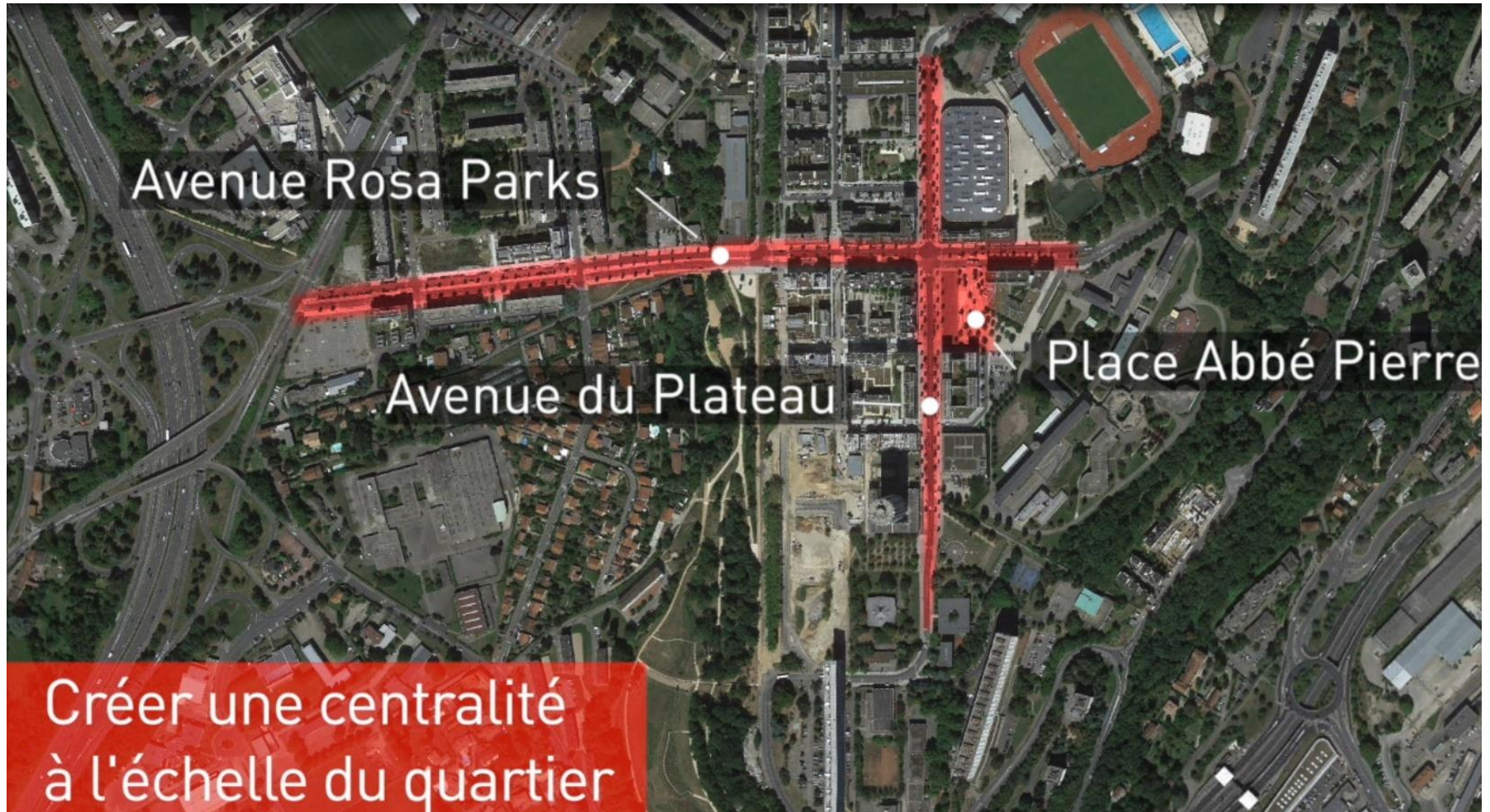
- Favoriser la mixité sociale en modernisant et diversifiant l'habitat
- Animer la vie de quartier et cultiver le vivre-ensemble
- Développer l'activité économique
- Faire rayonner La Duchère

Le projet urbain de La Duchère est l'un des plus ambitieux de France :
2003 – 2020 / 750 millions d'euros de budget / 16 partenaires publics /
un portage politique fort

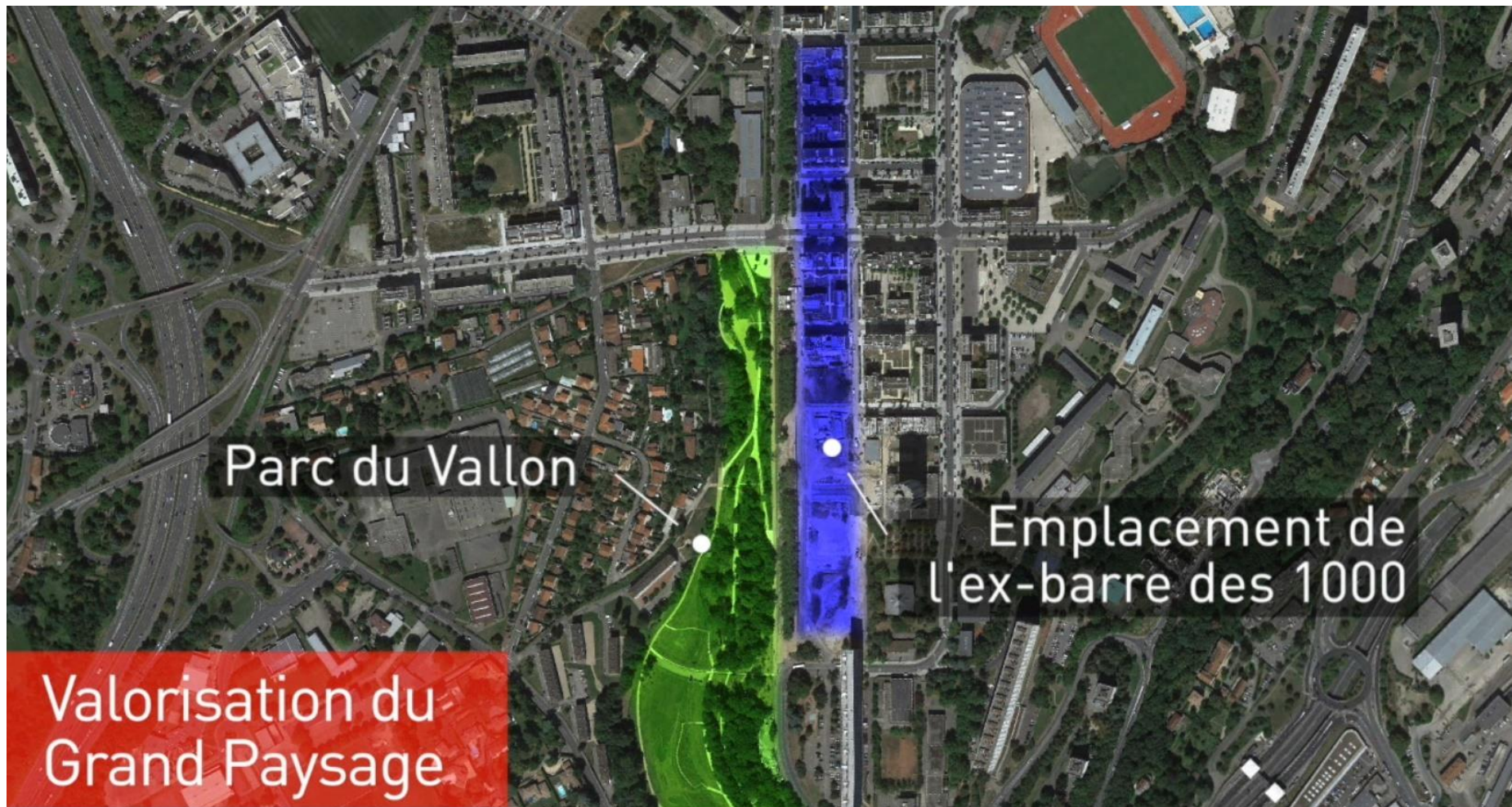
FAIRE LA VILLE À LA DUCHÈRE



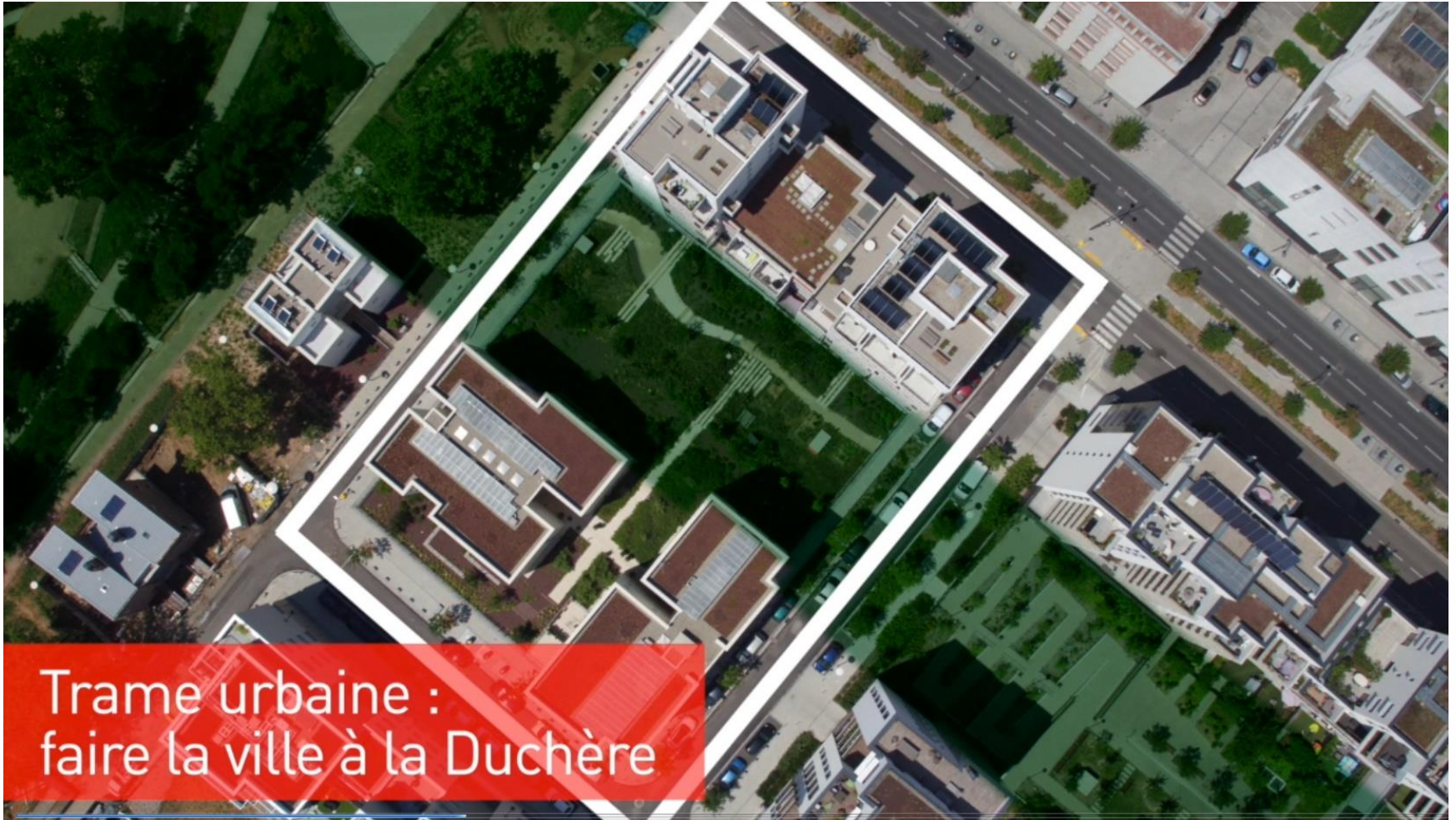
FAIRE LA VILLE À LA DUCHÈRE



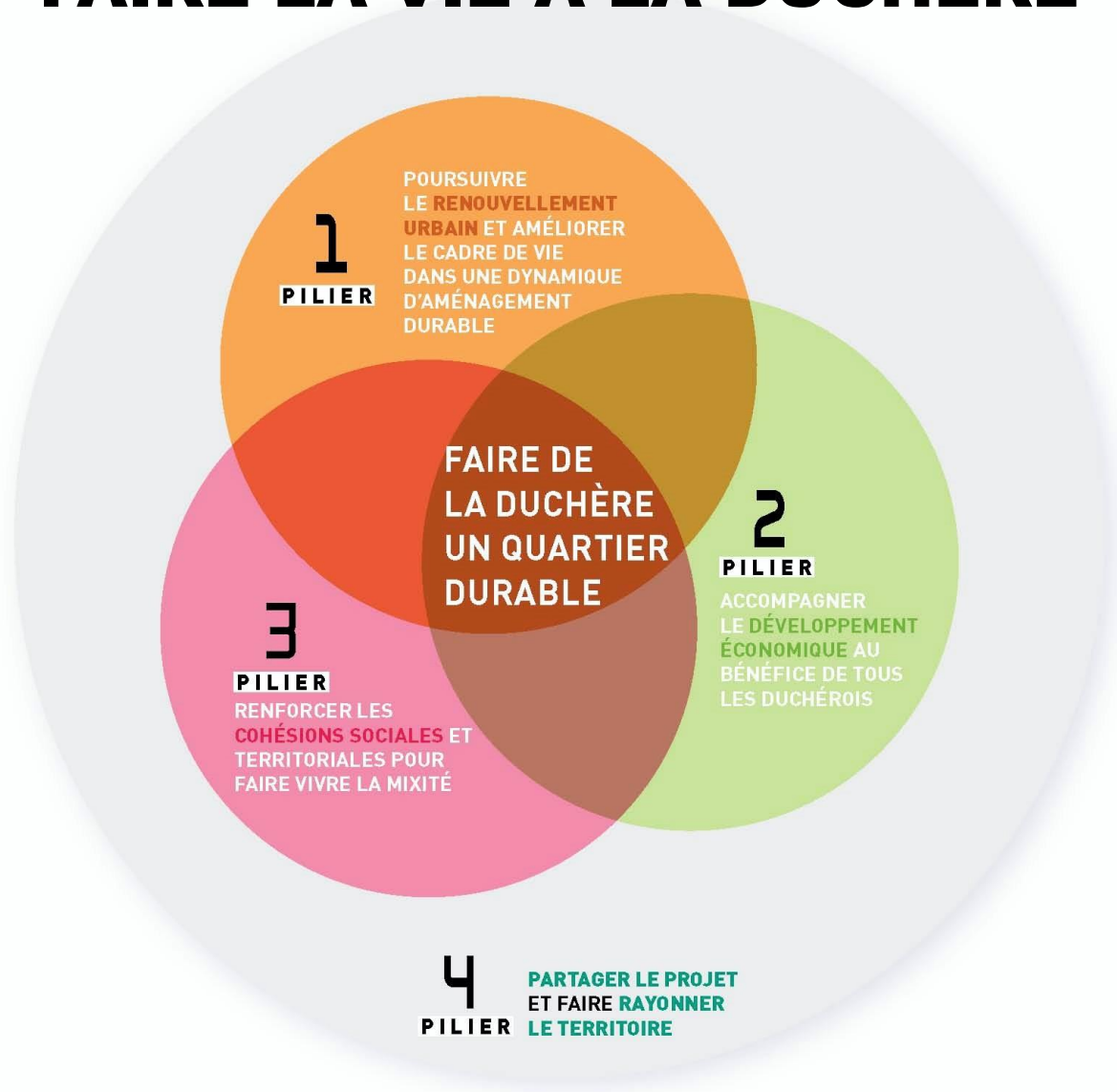
FAIRE LA VILLE À LA DUCHÈRE



FAIRE LA VILLE À LA DUCHÈRE



FAIRE LA VIE À LA DUCHÈRE



114



RENOUVELLER LE COMMERCE : Un triple enjeu



1. **Créer des surfaces commerciales en pied d'immeuble et non plus des «galettes commerciales» mono-fonctionnelles.**
2. **Commercialiser et implanter de l'activité commerciale de façon durable :**
 - une gamme complète et complémentaire de produits et de services (plan de merchandising)
 - Un accompagnement des commerçants en amont
 - Une instance partenariale d'agrément
3. **Dynamiser et pérenniser l'activité commerciale renouvelée**
 - Un suivi partenarial

LES FREINS

- **Zone de chalandise réduite pendant les phases de démolition et de reconstruction**
- La fragilité des jeunes entreprises
- La commercialisation de cellules commerciales brutes = investissement important en plus de celui de l'activité (boulangerie, pharmacie ..)
- Absence d'une mobilisation commune de l'ensemble des commerçants
- Absence d'intérêt des commercialisateurs spécialisés, des franchises au démarrage, ...

LES LEVIERS

- **Le FISAC**
- **Le portage unique (modulation des conditions locatives, adaptation au cas par cas, adaptation de la taille des locaux)**
- La mobilisation de l'ensemble des partenaires dans la durée

114



Propriétaire : Ville de Lyon (concession :
construction et exploitation SERL)

Bureaux : 252 m² occupés à 35 %



LES PROGRAMMES IMMOBILIERS LIVRÉS

Le Yellow Square (Ilot 31)

Promoteur : L'art de construire

2 200 m² de bureau à destination des PME/TPE –

Proposé à la vente → Occupé à 100%

Exemple d'entreprises présentes : Aficar (gestion de flottes automobiles), Eolia Software (logiciels de recrutements), Experts comptables, Avocats, Architectes...



Le Médicentre (Ilot 32)

Promoteur : OPAC du Rhône

1 400 m² de bureaux à destination des professions médicales et para-médicales

Professions représentées : Médecins généralistes, Kinésithérapeutes, Ostéopathes, Clinique dentaire, Sage-femme, Infirmier-es.



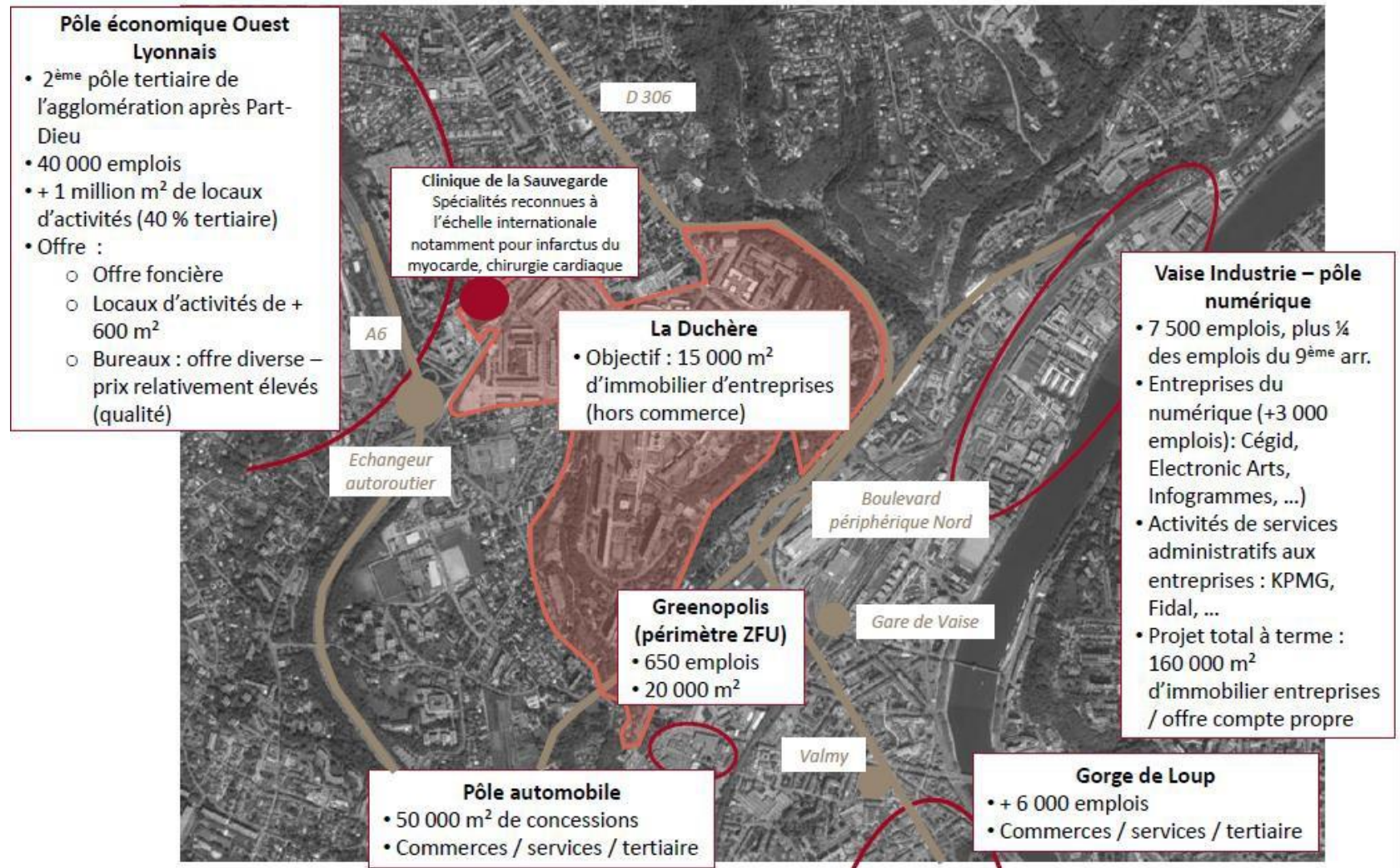
LE DÉVELOPPEMENT AVANT STRATÉGIE

- Des amorçages de commercialisation avec des services publics : CPAM, Maison de l'emploi ...
- Des consultations promoteurs lancées sans utilisateur privé = des consultations sans suite
- Un **manque de visibilité de l'activité** en quartier à dominante résidentielle, quartier connoté sensible et avec une image projet (+ chantier) urbain
- **Absence d'intérêt des promoteurs et commercialisateurs spécialisés**
- **Absence d'investisseurs**

LE LEVIER

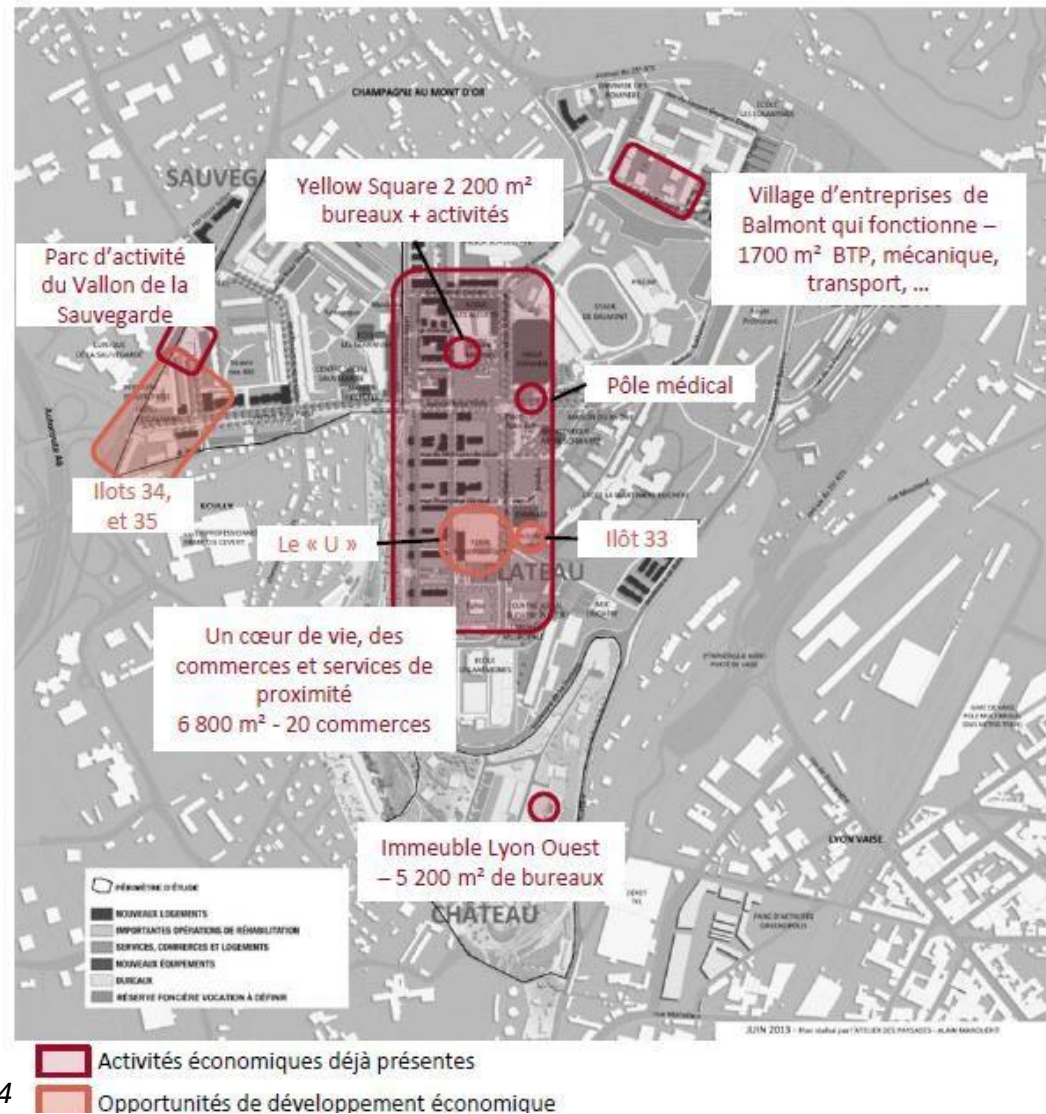
- **2014 : Définir une stratégie de positionnement économique de la Duchère**

LA DUCHÈRE DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE



Source / SERL / Etude CMN Partners sept 2014

SPATIALISATION DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU QUARTIER



Source / SERL / Etude CMN Partners sept 2014

CE QUE NOUS DIT LA STRATÉGIE

- un positionnement qui joue la **spécificité** et la **complémentarité** avec l'offre tertiaire de l'ouest lyonnais, en tirant parti de sa proximité de Vaise et du pôle économique Ouest
- une offre d'immobilier d'entreprise complémentaire à l'échelle du territoire, positionnée sur des produits modulables et de petites surfaces de bureaux. Des **prix abordables, une offre adaptée aux différents stades de développement des entreprises.**
- un **positionnement original** qui favorise le développement de l'accueil d'artisanat en milieu urbain
- un **tremplin pour la création d'entreprise** dans des conditions favorables
- une **offre d'immobilier neuf adaptée** dans le cœur de quartier pour les commerces et PME
- Un **effet vitrine sur l'avenue Ben Gourion – une adresse 9ème**

LES ATOUTS ET FACTEURS CLÉS

- **Accessibilité optimale avec une connexion directe à l'autoroute A6 et des transports en communs renforcés**
- **Localisation** : A proximité immédiate de sites économiques majeurs - **Techlid**, Pôle numérique de Vaise, Clinique de la Sauvegarde...
- L'immobilier d'entreprise sur le quartier : **10 000 m² de bureaux et 2 300 m² de surfaces mixtes** sur le quartier
- Développement à court terme : **3 programmes immobiliers à développer pour près de 16 000 m² de SDP (Ilots 33, 34 et 35)**
- Identification des **nouveaux sites économiques** disponibles à moyen-long terme dans le cadre du **NPNRU**
- Un quartier labellisé « **ZFU - territoire entrepreneur** »
- Une **charge foncière maîtrisée** (ZAC)
- Un **accompagnement** à chaque étape
- Une **communication** adaptée + **Marketing territorial**

LES PROGRAMMES IMMOBILIERS EN COURS

Ilot 34 : Potentiel de 9 000 m² de tertiaire // activités

Promoteur : FONTANEL SA

Investisseurs : FONTANEL, Caisse des Dépôt, Hydreka, Metropole

Construction en cours

→ Programmation mixte : immeuble en location à destination des PME-TPE (1 800 m²), une entreprise Hydreka (2 500 m²), le pôle entrepreneuriale (1 300 m²)



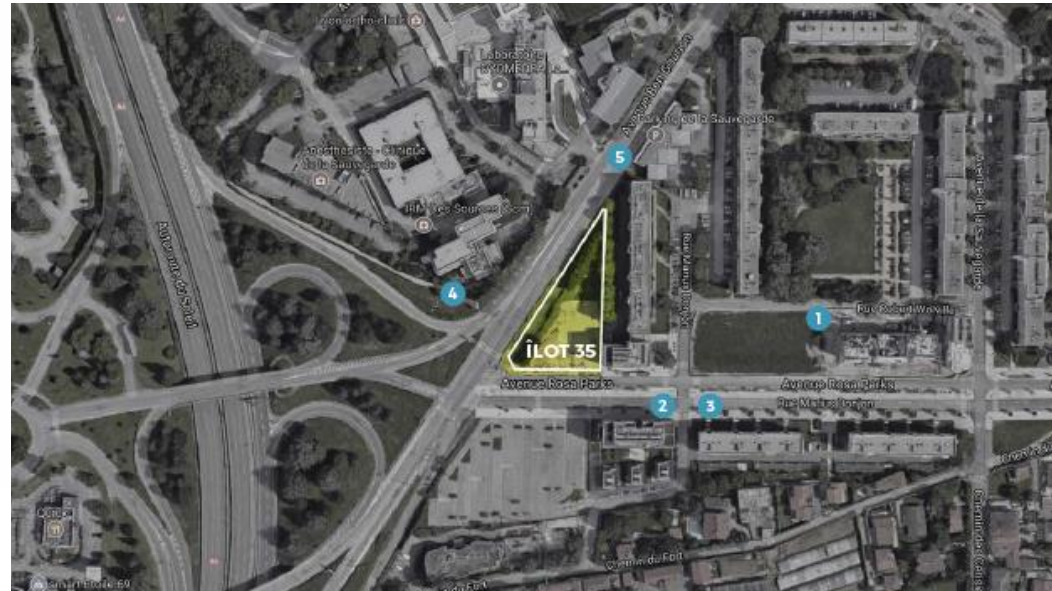
LES PROGRAMMES IMMOBILIERS EN COURS

Ilot 35 : Potentiel de 10 000 m²

Promoteur : FONTANEL Promotion

Investisseurs : Adel Arte et FONTANEL
Promotion

Constitution du Permis de construire



→ Programmation mixte : immeuble en vente par lots à destination des PME-TPE (2 500 m²), un hôtel 3-4 étoiles (4 000 m²) et un centre de soin (1 800m²)

LES PÔLES ENTREPRENEURIAUX METROPOLITAINS

- Un des 3 pôles (Givors et Neuville) de la Métropole
- **Un outil de la Métropole de Lyon à destination des créateurs et jeunes entreprises** Le concept de pôle entrepreneurial revêt **2 dimensions** : une dimension offre de services / une dimension immobilière



Bâtiment dédié aux créateurs

Des locaux variés, dédiés aux jeunes créateurs :

- Espaces collaboratifs de type coworking, fablab
- Pépinière avec petits bureaux et ateliers

Une animation et présence des acteurs de l'accompagnement

- Salle de réunion,
- Formation,
- Rdv et permanences d'accompagnement

Bâtiment(s) de type Village d'entreprises

Des locaux dédiés aux entreprises :

- des bureaux
- des ateliers
- de dimension intermédiaire,
- à la location ou à l'acquisition

- ☐ Un parcours résidentiel de la jeune entreprise,
- ☐ Une communauté d'entreprises pôle entrepreneurial

LE PÔLE ENTREPRENEURIAL OUEST LYONNAIS

- Un des 3 pôles (Givors et Neuville) de la Métropole
- Un outil de la Métropole de Lyon à destination des créateurs et jeunes entreprises
Le concept de pôle entrepreneurial revêt 2 dimensions : une dimension offre de services / une dimension immobilière

GRAND LYON
la métropole



LE PÔLE ENTREPRENEURIAL OUEST LYONNAIS

A La Duchère Lyon à l'horizon 2019 → Le bâtiment dédié aux créateurs

1300 m² de surface utile
comprenant :

- 900 m² de locaux type « pépinière » à louer dont 30 % de bureaux et 70 % d'ateliers
- 100 m² d'espace coworking – convivialité
- 300 m² d'espaces et services partagés (salle de réunion, bureau animation, accompagnement, partenaire ...)



LES PROGRAMMES IMMOBILIERS EN PROGRAMMATION

Ilot 33 : Potentiel de 3 000 m² de bureaux.

Une consultation sans suite en 2011

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



Le U de la Tour Panoramique : Potentiel de 2 plateaux de 1 000 m² de bureaux. Localisation à proximité du cœur de quartier et de ses commerces

Une modification du programme de la ZAC

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

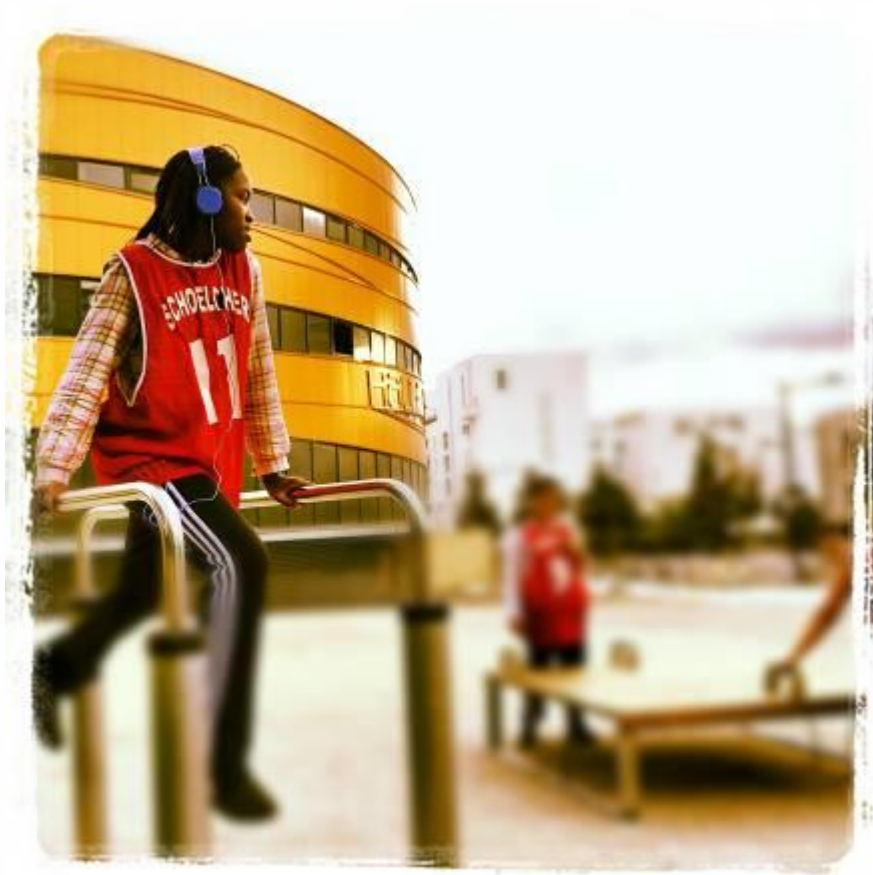


LES FREINS

- **Une concurrence accrue** : Gorge de loup, Techlid, Greenopolis...
- **Absence de stratégie et moyens des Bailleurs sociaux propriétaires sur leur patrimoine immobilier économique**
- **Absence de solution aujourd'hui pour l'offre à réhabiliter**
- **Eparpillement des moyens et de l'offre**
- **Difficultés à assurer un parcours immobilier aux entreprises**

LES LEVIERS

- **Des atouts intrinsèques** : accessibilité, desserte, disponibilité foncière
- **La stratégie économique partagée** : rattacher le territoire à son bassin d'emploi et son bassin économique
- Une inscription dans le **programme de développement économique de la Métropole** avec des **développeurs économiques** sur le territoire
- **Des atouts construits avec le projet urbain** : une opération d'aménagement, l'ouverture vers l'Ouest par la nouvelle avenue Rosa Park, une mixité programmatique, une qualité globale, des services et des équipements,
- **Un projet intégré et des équipes coordonnées** : Ville / Métropole / aménageur et promoteur / investisseurs / partenaires (Caisse des Dépôts)
- **(Marketing territoriale) Une destination résidentielle et économique**



ANNEXES

Le développement économique solidaire c'est aussi un développement qui porte une attention particulière aux quartiers en difficulté ceux où la question de l'emploi est la plus prégnante.

Construire une stratégie de développement économique dans les opérations en rénovation urbaine



Jusqu'à aujourd'hui, la politique de la ville s'est construite autour d'une culture urbaine. Le volet économique, dopé par la création des Zones Franches Urbaines (ZFU), s'est construit au gré des opportunités foncières et immobilières sans qu'ait été définie une réelle stratégie intégrée à la dynamique de développement économique de l'agglomération.

En effet, de nombreux quartiers prioritaires de la politique de la ville sont situés à proximité de pôles économiques sans que l'emploi ne bénéficie à leurs habitants. Dans les ZFU, le nombre de création d'entreprises a augmenté mais le nombre de recrutements exonérés a diminué. De plus, ces postes peu qualifiés (70% d'ouvriers et d'employés) sont pourvus par des salariés de niveaux de formation divers, parfois surqualifiés.

Pourtant les dispositifs d'appui à la création d'activité et les projets immobiliers à vocation économique (pépinières...) existent dans ces territoires.

Il reste encore à construire une véritable stratégie

de développement économique sur les territoires en politique de la ville impliquant de :

- + définir une stratégie de développement économique des territoires s'inscrivant dans la stratégie d'agglomération,
- + renforcer l'attractivité des territoires en inscrivant la stratégie de développement économique,
- + soutenir l'activité endogène dans les quartiers,
- + articuler développement économique et création d'emploi : favoriser les créations d'activités pour dynamiser les territoires et ouvrir des opportunités d'emploi à leurs résidents.

Dans la métropole, 14 sites prioritaires ont d'ores et déjà été identifiés :

- + **8 sites d'intérêt national** : Bron Parilly ; Bron Vaulx-en-Velin Terraillon Chenier ; Lyon 9^e Duchère ; Rillieux la Pape Ville Nouvelle ; Saint Fons Vénissieux Minguettes Clochettes ; Vaulx-en-Velin Grande Île ; Villeurbanne Les Buers et Saint-Jean ;
- + **6 sites d'intérêt régional ont été signalés par l'ANRU** au 15 décembre 2014 et retenus en Conseil d'Administration du 23 juin 2015 : Givors Les Vernes ; Lyon 8^e Langlet Santy ; Lyon 8^e Mermoz ; Saint Fons Arsenal Carnot Parmentier ; Givors Les Plaines (ou Centre-Ville) ; Saint Priest Bellevue.

Enfin, au-delà de sa vocation marchande, le commerce doit être appréhendé comme un élément à part entière et structurant de l'aménagement du territoire, générateur d'animation urbaine et facteur d'attractivité résidentielle.

Programme de
développement
économique
2016 - 2021

la métropole
GRAND LYON