PLAN LOCAL
D'URBANISME
& DE L'HABITAT

PLU-H

DECLINAISON
BASSIN DE VIE

REVISION N° 2
Approbation - 2019

CENTRE LYON-VILLEURBANNE

B.1.1. Cahier du bassin de vie









GRANDLYON
la métropole

Agence d'Urbanisme
aire métropolitaine Lyonnaise

SOMMAIRE

1. Rapport de présentation 4

Introduction 4

I **Le bassin de vie au regard des quatre grands défis du PLU-H 4**

I **Environnement et cadre de vie 8**

I **Habitat 20**

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC 41

I **Economie 42**

I **Principaux enjeux ressortant du diagnostic 50**

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) .. 52

SYNTHESE 52

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL 55

3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH) 78

4. Rapport de présentation 83

Tableau des surfaces de zonages 83

5. Rapport de présentation 84

Indicateurs de suivi 84

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sens de lecture

page de gauche

Eléments du diagnostic détaillé
(rapport de présentation)

page de droite

Orientations
du PADD



2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Engager l'ensemble du territoire vers un développement adapté tout en préservant les entités naturelles et les qualités

- Intégrer les voiries structurantes dans leur environnement
- Poursuivre le développement et le renouvellement des zones économiques

Le bassin de vie au regard des quatre grands défis du PLU-H

Le Centre Lyon-Villeurbanne dans le Grand Lyon

Chiffres-clés

Centre	Ensemble de la Métropole
6300 Ha	53 800 Ha
2 communes	59 communes
636 302 habitants	1 324 637 habitants
358 623 emplois	679 346 emplois
331 040 logements	653 575 logements
dont 20,7% logts sociaux	dont 24% logts sociaux

(Sources : INSEE 2012 et DDT 2014 pour le taux SRU)

Les bassins de vie : pourquoi ?

Les bassins de vie, intercommunaux, sont une échelle intermédiaire du fonctionnement du territoire du Grand Lyon, entre la Métropole et chaque commune. Cette échelle intermédiaire, avec ses liens de vie partagée par un groupe de communes, permet d'articuler les grandes orientations stratégiques et l'échelle fine de l'aménagement et de la proximité.

Echelle de territoire « vécue» par les habitants, c'est une échelle pertinente pour organiser la vision supra-communale nécessaire pour « territorialiser » les politiques d'urbanisation, de transport, d'équipement et des services, du développement commercial, de l'habitat, de la trame verte, de l'eau, ...

C'est aussi à cette échelle que peuvent être abordés les projets stratégiques intercommunaux et les territoires de limite entre des communes, dont certains concentrent aujourd'hui de forts enjeux urbains.

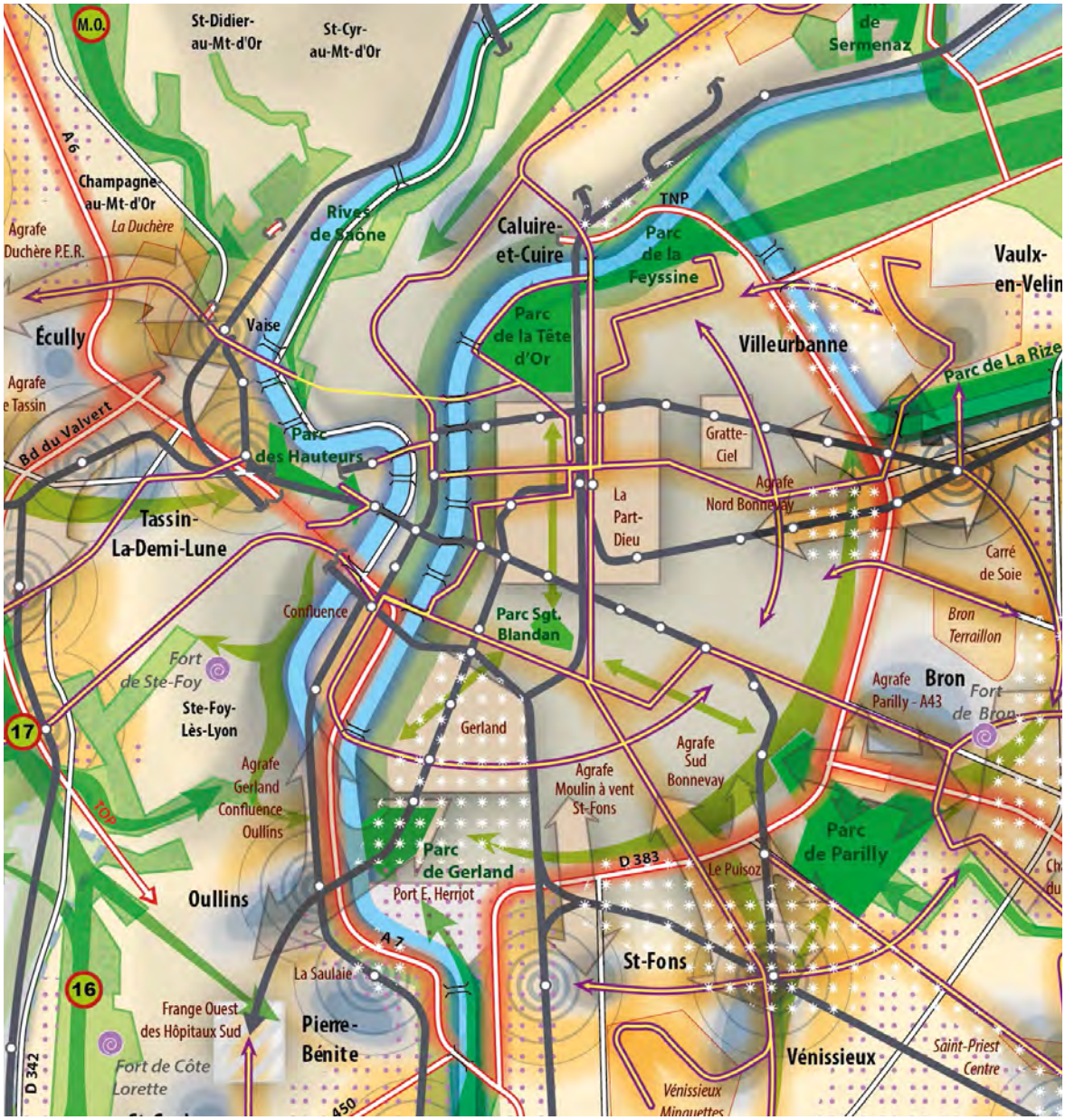
Le centre économique et démographique de la Métropole

Les neuf arrondissements de Lyon et la commune de Villeurbanne forment le bassin de vie Centre Lyon-Villeurbanne, cœur symbolique et historique de la Métropole. C'est le territoire le plus dense regroupant les grandes fonctions métropolitaines (culturelles, touristiques, institutionnelles, universitaires ...).

Ce territoire connaît depuis 1999 un renouveau d'attractivité, avec une croissance démographique et économique importante : il accueille chaque année une forte proportion de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises, issues principalement du secteur tertiaire.

Occupant seulement 12 % du territoire, soit 6300 hectares sur les 53 800 hectares de la Métropole, le bassin de vie Centre concentre la moitié de la population, des emplois et des logements. Il bénéficie d'une forte attractivité économique et résidentielle, qui va se poursuivre, notamment avec les nombreux projets urbains qui verront le jour à moyen et long terme.

COHÉRENCE AVEC LE SCOT



Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération lyonnaise (projet de Scot modifié) fixe les grandes orientations du développement territorial à l'horizon 2030 avec lesquelles le PLU-H doit être compatible. Il identifie des espaces dédiés au développement de l'urbanisation, où il importe de mobiliser le foncier de manière prioritaire.

Sur le bassin de vie Centre Lyon-Villeurbanne, le développement urbain devra se poursuivre selon plusieurs grands principes :

• Une organisation multipolaire, autour de polarités bien desservies en transports collectifs et bien dotées en équipements,

• Un réseau maillé d'espaces verts au coeur de l'agglomération (principe de mise en réseau de "parc à parc").

• L'ouverture du territoire sur ses franges, en investissant les sites d'agrafes urbaines en lien avec le boulevard Laurent Bonnevay notamment : Duchère/Ecully/le Pérollier, Valvert/Vaise, Grand Clément/Bonnevay/Carré de Soie…

• Le maintien d'activités « traditionnelles » en ville,

• De grands sites de projet urbain, vecteurs d'attractivité : Part-Dieu, Gerland, Gratte-Ciel, Carré de Soie…

Le bassin de vie au regard des quatre grands défis du PLU-H

Le PLU-H : quatre grands défis pour assurer la transition vers un autre mode de développement

Le défi métropolitain
Développer l'attractivité de l'agglomération pour construire une Métropole responsable.

Le défi économique
Soutenir le dynamisme économique de l'agglomération pour assurer la création de richesses et d'emplois.

Le défi de la solidarité
Développer une agglomération accueillante, solidaire et équilibrée pour répondre aux besoins en logements de tous ses habitants.

Le défi environnemental
Répondre aux enjeux environnementaux et améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants.

Le défi métropolitain : Participer au rayonnement de la Métropole

• Des atouts à l'échelle internationale : innovation, compétitivité économique, patrimoine

Le bassin de vie Centre Lyon-Villeurbanne peut miser sur ses nombreux atouts et les dynamiques déjà en marche pour jouer pleinement son rôle dans le concert des Métropoles européennes : un coeur de ville historique inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco, cinq pôles de compétitivité*, des pôles d'excellence (Lyon Tech-la Doua, Biodistrict Lyon-Gerland, le Pôle Santé Est, le Pôle numérique Vaise, ainsi que Pixel à Villeurbanne), le deuxième quartier d'affaires de France avec la Part-Dieu, plusieurs campus universitaires et une connexion au réseau ferré métropolitain et national. Ces atouts lui permettent de contribuer fortement au rayonnement de la Métropole.

• Une qualité de vie reconnue et attractive

Incarnée par de grands sites emblématiques : les berges du Rhône, les rives de Saône et les parcs de la Tête d'or, de la Feyssine, de Gerland et Blandan..., la qualité de vie du Centre se mesure aussi à la diversité des espaces de proximité, à un environnement préservé et une place croissante réservée aux modes doux et aux piétons.

*Un pôle de compétitivité réunit, sur un territoire donné, des entreprises, des centres de formation et des unités de recherche, engagés dans une démarche partenariale pour développer des projets communs innovants ayant une visibilité internationale. Les cinq pôles de la Métropole de Lyon sont : Lyon Biopôle, Axelera, Lyon Urban Trucks and Bus, Imaginove et Techtera.

Le défi économique : Soutenir les activités économiques de la Métropole

• Une économie compétitive

Site d'implantation stratégique pour de nombreux secteurs d'activité, le bassin de vie Centre Lyon-Villeurbanne, qui concentre 53 % des emplois de la métropole de Lyon, bénéficie d'une forte dynamique économique avec une hausse de 18 % des emplois entre 1999 et 2009. Cette dynamique se caractérise par le développement d'activités tertiaires, qui ont progressivement remplacé l'économie industrielle et productive. Les capacités d'accueil restent cependant à améliorer pour permettre aux entreprises de se développer et à certaines d'entre elles (artisans, PME, PMI…) de se maintenir.

• Une offre commerciale attractive et diversifiée

En terme d'offre commerciale, le bassin de vie Centre Lyon-Villeurbanne demeure un territoire très attractif grâce à ses nombreux pôles commerciaux : Presqu'île, Part-Dieu, Confluence, Gratte-Ciel. Cette attractivité se trouvera confortée par des opérations ambitieuses de requalification et de diversification en cours, à la Part-Dieu et aux Gratte-Ciel notamment. Parallèlement, plusieurs polarités de quartier (Monplaisir, Croix-Rousse, Reconnaissance…) offriront à leurs habitants des commerces de proximité et contribueront à faciliter la vie en ville.

Le défi de la solidarité : Faciliter l'accès au logement dans un objectif de mixité sociale

• Une production de logements soutenue qui doit se poursuivre et contribuer à un meilleur équilibre territorial

Depuis 1999, le Centre Lyon-Villeurbanne a accueilli 55 500 nouveaux habitants. Cette forte croissance s'est accompagnée d'une production de logements intense, qui devra se maintenir pour répondre aux objectifs du Scot (60 000 nouveaux logements à construire entre 2010 et 2030). Parmi ces logements, la moitié sera destinée à l'accueil de nouveaux arrivants et l'autre à la satisfaction des besoins des habitants, liés à l'évolution des structures familiales (vieillissement, séparations, départ des enfants…). La production de logements sociaux devra se poursuivre à un bon rythme, notamment à Lyon où le parc social représente 19,3 % du parc de logements, contre 25,3 % à Villeurbanne.

• Un territoire qui doit rester accessible à tous

Très recherché, le centre est soumis à une forte pression foncière et immobilière qui le rend de moins en moins abordable pour de nombreux habitants, notamment les familles. Aujourd'hui, les coûts de l'accession à la propriété et les loyers élevés entraînent des difficultés d'accès au logement que le parc social insuffisant ne permet pas d'enrayer. Pour certaines catégories de populations (étudiants, personnes âgées, jeunes travailleurs…), l'offre de logements adaptés sera développée. 6 000 logements sociaux étudiants seront par exemple nécessaires d'ici 2020.

Le défi environnemental et du cadre de vie : Construire une agglomération responsable

• Une qualité de vie préservée

Lyon et Villeurbanne ont connu comme les autres bassins de vie du Grand Lyon une forte urbanisation depuis les années 50. Aujourd'hui, 92 % du territoire est urbanisé, pour 8 % d'espaces naturels, de parcs, de balmes et de cours d'eau. Ce développement se poursuit sous l'effet de l'attractivité économique et démographique. Pour autant, le bassin de vie a su préserver un cadre de vie de grande qualité. La présence des cours d'eau, les berges du Rhône réaménagées, les grands parcs d'agglomération et de nombreux espaces publics de proximité sont des atouts qui contribuent au bien-vivre en ville. La place redonnée aux piétons et aux modes doux dans les aménagements de voiries va également dans le sens d'une meilleure qualité de vie pour tous.

• Une offre de mobilité optimisée pour un centre apaisé

Bien vivre en ville, cela signifie aussi pouvoir se déplacer facilement et sans voiture pour limiter les nuisances et la pollution. L'efficacité du réseau de transports en commun déjà bien développé sur le Centre sera renforcée grâce à la requalification du C3, la réalisation de la future ligne de tramway T6 et son prolongement ultérieur (Gerland – Pôle Santé Est – Gratte-ciel– la Doua) et plusieurs projets de lignes fortes inscrites au Plan de Déplacements Urbains.

Complémentaire, le réseau mode doux poursuivra son développement avec l'aménagement de nombreuses pistes cyclables et la présence de 300 stations Vélo'v dans le Centre.

Le déclassement de l'autoroute A6/ A7 sur le territoire de la ville de Lyon et sa transformation progressive en boulevard urbain permettront de faire évoluer qualitativement les quais du Rhône et d'apaiser le cœur de la métropole. La prise en compétence par la métropole de cet axe viaire en novembre 2017 facilitera un réaménagement progressif entre 2017 et 2030, pour développer notamment des liaisons modes doux et des voies dédiées aux transports en commun.

Environnement et cadre de vie

Organisation du territoire du bassin de vie

Le Centre, cœur de la Métropole : une géographie singulière et des "portes", en articulation avec les territoires voisins

Le Centre de la Métropole se déploie entre la plaine alluviale du Rhône se poursuivant par le canal de Jonage au Nord de Villeurbanne, les collines de Fourvière et de la Croix-Rousse et le défilé de la Saône jusqu'à la Confluence. Il s'inscrit géographiquement jusqu'aux premiers contreforts de la plaine de l'Est.

Coeur métropolitain, Lyon présente aussi une identité spécifique, liée au caractère du noyau historique de la cité, et de nombreuses similitudes avec les territoires limitrophes, dont principalement celui de Villeurbanne. On peut ainsi distinguer :

- A l'est des voies ferrées jusqu'au boulevard Laurent Bonnevay, les territoires de Lyon et Villeurbanne constituent le « croissant Est » : entité urbaine relativement homogène d'un point de vue morphologique, qui connaît un fort renouvellement urbain depuis une quinzaine d'années. Ce territoire apparaît de fait à l'articulation entre l'hypercentre de l'agglomération, très attractif, et le territoire de la « première couronne est » couvrant les communes implantées au-delà du boulevard Laurent Bonnevay : Vaulx-en-Velin, Bron, Vénissieux …

- En relation aux collines, le territoire lyonnais participe à des entités géographiques qui se prolongent vers les communes voisines :

* le 4ème arrondissement, balcon du plateau de Caluire-et-Cuire surplombant la Presqu'Île,

* le plateau du 5ème arrondissement, vers les communes de l'ouest lyonnais.

- Aux portes d'entrées du Centre, des sites stratégiques ou de grands projets couvrent les zones de contacts avec plusieurs communes : (pour certaines, elles sont également identifiées au titre des agrafes urbaines dans le Scot de l'agglomération lyonnaise).

* la porte du Rhône, depuis le boulevard Stalingrad et Caluire-et-Cuire, qui marque une des entrées communes à Lyon et Villeurbanne (Cité Internationale, campus de la Doua, parc de la Tête d'Or, …),

* la porte Sud (Confluent-Saulaie) avec Oullins, la Mulatière et Pierre-Bénite,

* les Portes Nord et Nord-Ouest : l'accès depuis l'autoroute A6, avec la porte du Valvert en entrée sur Lyon 9^{éme} - Vaise et en interface avec les communes de Tassin-la-Demi-Lune, Ecully, Champagne-au-Mont-d'Or ; l'accès depuis les communes du Val de Saône qui longe la rivière (nord des 9ème et 4ème arrondissements, avec notamment l'Île Barbe, qui marque un point de repère dans l'entrée sur Lyon.

* les portes d'accès à l'Est depuis le boulevard Laurent Bonnevay concernant Villeurbanne et Lyon : Nord Bonnevay avec le grand projet du Carré de Soie, Parc de parilly-A43 avec le projet sur l'entrée Est de Lyon et les entrées Sud Bonnevay (Puisoz-Etats-Unis et St Fons-Vénissieux).

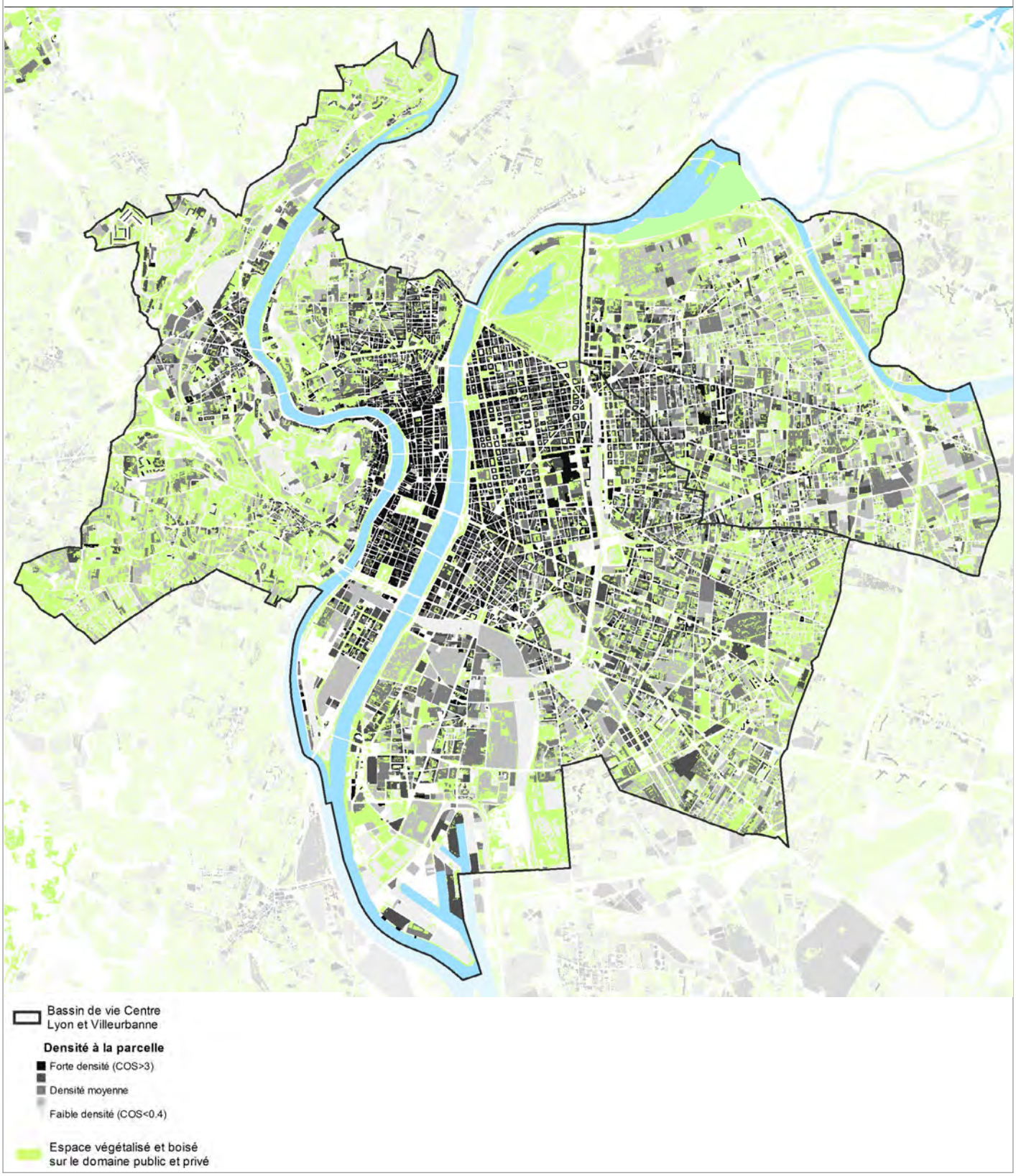
Une trame verte et bleue et une biodiversité pour conjuguer intensité urbaine et qualité de vie

Aujourd'hui, seuls 8 % du territoire sont occupés par des espaces de parcs, des balmes et des cours d'eau. Malgré ce faible taux, le Centre bénéficie tout de même d'espaces de grande qualité, souvent support en milieu urbain, d'usages de loisirs, de promenades etc.

La présence des cours d'eau, les berges du Rhône et de la Saône réaménagées, les grands parcs d'agglomération (parcs de la Tête d'Or, de la Feyssine, de Gerland...) et les nombreux espaces publics de proximité sont des atouts qui contribuent au bien-vivre en ville.

Cette armature verte et bleue, qui offre des espaces de respiration et de convivialité et préserve les ambiances paysagères, favorise également la biodiversité malgré un environnement artificialisé et fragmenté par les infrastructures (canal de Jonage, boulevard Laurent Bonnevay, ZI Grandclément, campus de la Doua, A7 ...). Elle permet également de préserver des zones de fraîcheur et de réduire les effets d'îlots de chaleur urbains. Le végétal contribue ainsi à améliorer la qualité de l'air.

Carte géographie trame verte et bleue (2014)



Un territoire qui redevient attractif économiquement et démographiquement

Après une période de déclin démographique significatif dans les années 70, au profit des communes périphériques, ce territoire connaît depuis 1999 une forte croissance démographique (+10 %) : 55 500 nouveaux habitants ont été accueillis, avec une production de logements soutenue. Sur la même période, l'augmentation des emplois de 18 % et une forte dynamique de l'immobilier d'entreprises, ont fait du Centre un territoire très attractif économiquement au sein de la métropole de Lyon.

Une offre de mobilité attractive et diversifiée

Sa très bonne desserte par les transports en commun compte pour beaucoup dans son attractivité. Les quatre lignes de métro, les tramways créés depuis une dizaine d'années et les projets en cours (extension des lignes T1 et T4, aménagement de la ligne de trolleybus C3…), alliés à un réseau cyclable très développé, offrent aux habitants de multiples façons de se déplacer facilement en ville.

Ces transports en commun diversifiés et performants, associés à un réseau cyclable en développement, participent à la qualité de vie en centre-ville et contribuent à limiter les déplacements automobiles et, de fait, les nuisances (sonores, olfactives) et la pollution. Grâce aux zones 30 (notamment sur la Presqu'île) et aux voiries partagées et apaisées, les piétons retrouvent progressivement plus de place dans la ville. Enfin, la présence des cours d'eau, les berges réaménagées et les nombreux espaces verts de proximité offrent aux habitants des conditions de vie en ville agréables.

Un Centre qui concentre de nombreux équipements et fonctions métropolitains

• L 'inscription du centre de Lyon au patrimoine mondial de l'UNESCO (Vieux Lyon, Presqu'Ile, Croix-Rousse) et d'autres sites protégés (Gratte-Ciel …),

• De grands espaces de loisirs : parc de la Tête d'Or, parc de la Feyssine, parc de Gerland, parc du Vallon, berges du Rhône, berges du Canal de Jonage et rives de Saône ...

• Des campus universitaires qui accueillent 75 % des étudiants du Grand Lyon (la Doua, le campus Charles Mérieux …),

• Des institutions culturelles et sportives de rayonnement international : salles de concert et de manifestations (salle 3000, halle Tony Garnier, Transbordeur, TNP, Opéra, Maison de la Danse…), musées, équipements sportifs (halle d'athlétisme, Astroballe, stade de Gerland …),

• Des structures de santé à la pointe : le pôle Santé Est, l'hôpital de la Croix Rousse, le centre hospitalier Saint Luc Saint Joseph, le regroupement des cliniques sur Villeurbanne, ...

• Un positionnement phare de grandes entreprises sur la Recherche et Développement et les Nouvelles Filières :Transports Collectifs (Alstom …), Filières Numériques (Pôle Pixel …), etc.

• 59 % des équipements hôteliers du Grand Lyon,

• Des institutions administratives et judiciaires.

Les mutations en cours

Le développement se poursuit dans les secteurs déjà urbanisés : grands projets urbains sur Lyon et Villeurbanne (Confluence, Gerland, Carré de Soie, Gratte-Ciel, Grand Clément …), la rénovation des quartiers (La Duchère, Mermoz, St Jean-Grande Ile …), la reconversion des sites et bâtiments patrimoniaux, la mutation des tissus de faubourgs, principalement dans les 3e, 7e, 8e et 9e arrondissements de Lyon et à Villeurbanne.

En matière économique, les emplois tertiaires continuent à se développer, avec notamment une hausse des services aux entreprises.

Enfin, de grands projets d'espaces publics offrent aux habitants plus de « nature en ville » : Rives de Saône, le parc Blandan, le réaménagement de la rue Garibaldi et du cours Emile Zola et de nombreux espaces verts de proximité.

L'enjeu consistera à veiller à ce que ce territoire très attractif et soumis à une forte pression foncière et immobilière, reste accessible au plus grand nombre (habitants, entreprises …).

Contraintes et ressources du territoire

Un renouvellement urbain permanent

Un territoire fortement urbanisé qui se renouvelle à l'intérieur de ses limites.

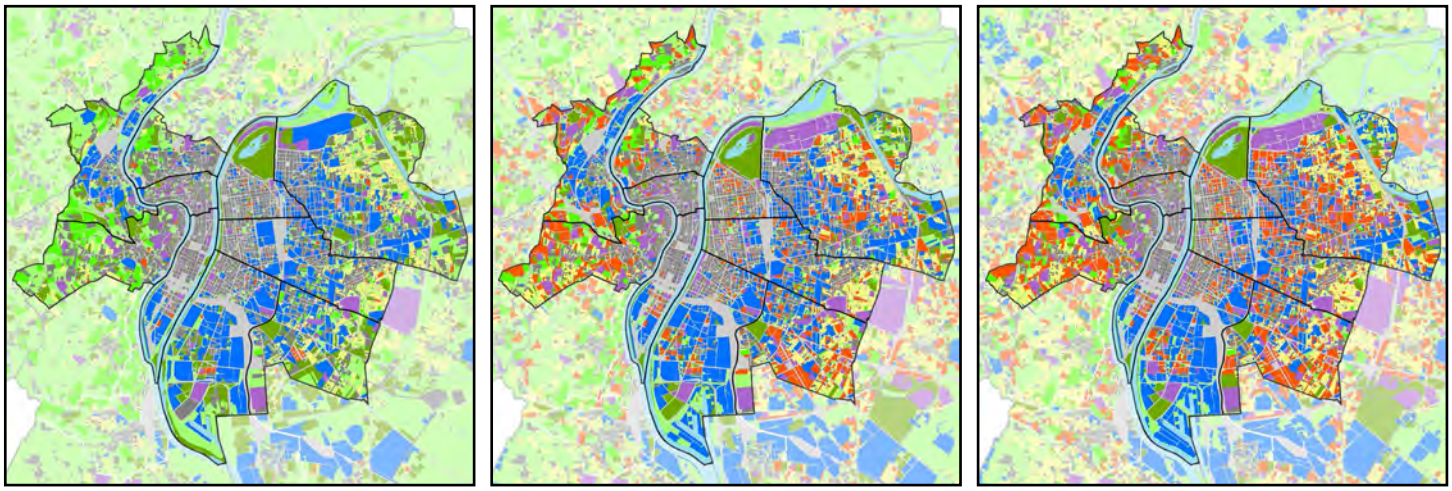
Urbanisé à 92 % et contraint dans ses possibilités d'extension par les espaces naturels qui l'entourent, mais surtout par ses limites géographiques et administratives, le bassin de vie Centre Lyon-Villeurbanne continue à se développer en renouvelant ses territoires en friches (anciennes activités ou industries, emprises militaires…) et en rénovant ses quartiers (La Duchère, Mermoz, St Jean, Grandclément …), pour répondre aux besoins en logements et en locaux d'activités.

Un processus de renouvellement urbain continu pour Lyon et Villeurbanne :

En 1950, le territoire du Centre est urbanisé à 78%. Le cœur historique lyonnais, du Vieux-Lyon aux quartiers Morand, et les Gratte-Ciel à Villeurbanne sont clairement délimités (bâtis anciens sur la carte). L'industrialisation est encore très présente en ville (plus d'un tiers de la tache urbaine du Centre) et de nombreuses grandes propriétés occupent encore le territoire sur ses franges (collines du 5ème, 9ème, 4ème et l'Est villeurbannais). Quarante ans plus tard, en 1990, le territoire révèle une transformation urbaine, avec près de 1000 hectares transformés en ensembles résidentiels, traduisant la politique des grands ensembles des années 50 à 75 et la progression résidentielle des années 80 à 90 (immeubles collectifs en diffus et pavillonnaires).

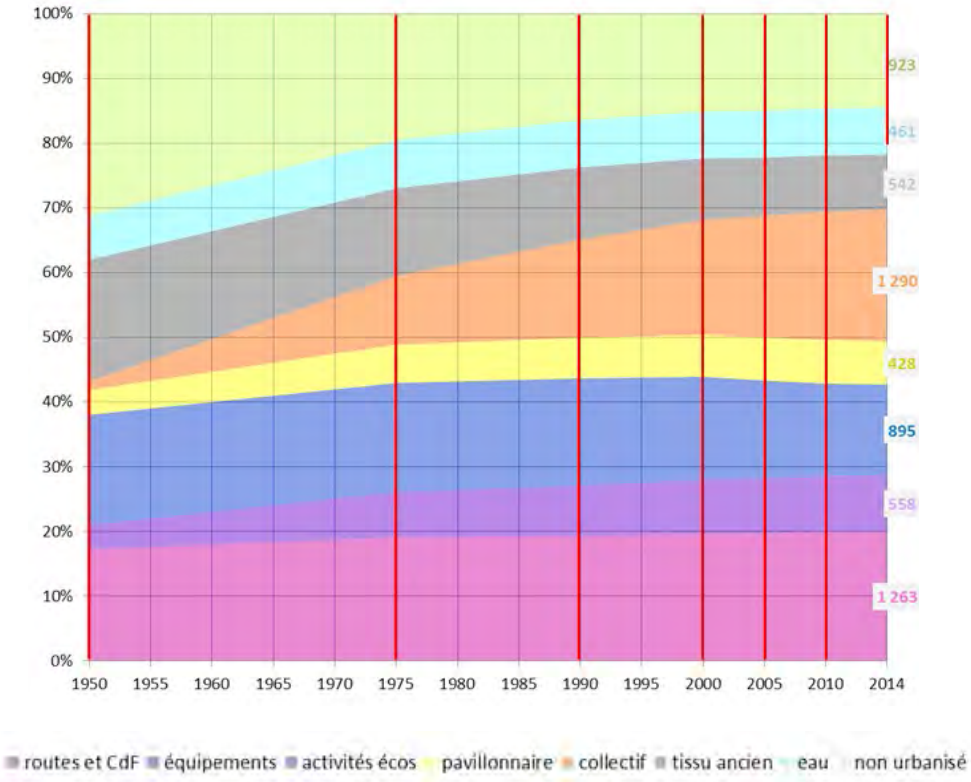
Ce processus de renouvellement urbain est continu et se poursuit depuis les années 50, avec plus de 2300 ha d'espaces urbanisés qui ont connu une transformation d'usages sur le Centre, en dehors des quartiers historiques.

En 2010, le territoire Centre atteint 92 % d'espaces urbanisés et 8% d'espaces naturels et de loisirs qui portent l'ambition de la métropole de Lyon à travers de grands aménagements, notamment autour des fleuves et de parcs urbains.

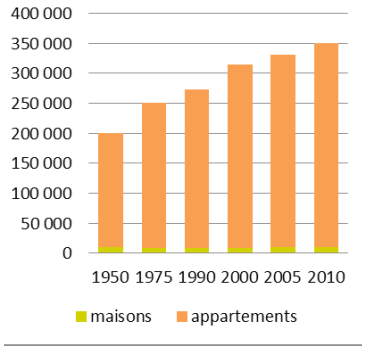


1950 **1975** **1990**

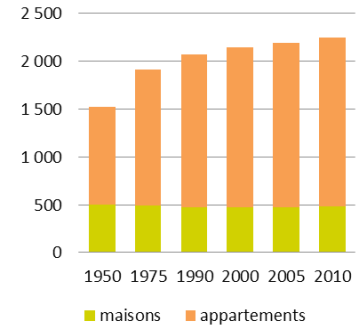
Consommation de l'espace par fonction urbaine

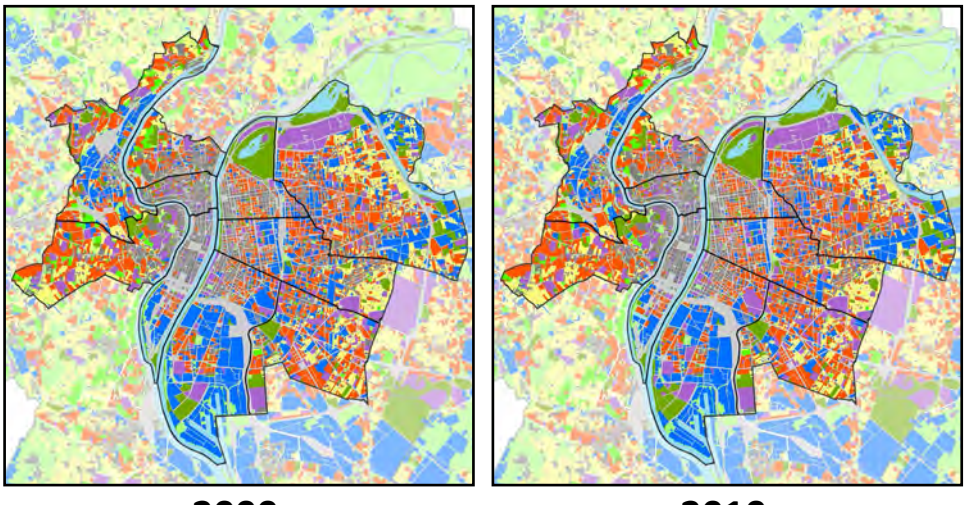


Nombre de logements



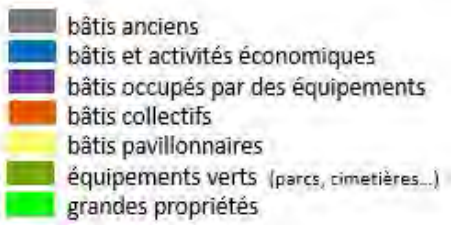
Surface en ha





2000

2010



Une ressource en eau, impactée par un contexte très urbanisé

L'eau est très présente sur le bassin de vie Centre, qui est concerné par plusieurs systèmes qui l'irriguent :

- Les masses d'eau souterraines liées aux alluvions du Rhône et de la Saône : celles du Rhône constituent un enjeu majeur pour l'alimentation en eau potable, avec la station de Crépieux-Charmy dont le périmètre de protection concerne pour partie Villeurbanne. Celles de la Saône sont en partie concernées par des pollutions diffuses et ponctuelles.

- l'ouest de Lyon est concerné par la nappe du socle des Monts du lyonnais et du Beaujolais.

- Outre les deux cours d'eau majeur que sont le Rhône et la Saône, le bassin de vie est également concerné par le ruisseau de la Rize, qui se jette dans le canal de Jonage à l'aval du barrage hydroélectrique de Cusset, ainsi que les ruisseaux de Rochecardon et des Planches.

A ce titre, il est à noter que le Centre est évidemment concerné par des risques d'inondations, de remontée de nappe et de ruissellement importants, liées au Rhône et à la Saône principalement.

Des nuisances liées aux grandes infrastructures et des risques de pollution

Pour le Centre de la Métropole, les contraintes les plus importantes sont liées aux activités et infrastructures, sources de bruit et de pollution de l'air et aux sols potentiellement pollués, qui impactent les projets de renouvellement urbain sur certains sites.

- Les contraintes liées aux infrastructures : bruit et pollution de l'air

Le Centre accueille 22 % des voiries et réseaux ferrés de la Métropole : il est ainsi particulièrement exposé aux nuisances sonores, compte-tenu de la densité du réseau viaire et du trafic. Les principaux axes lourds de transport routier sont le boulevard Laurent Bonnevay, l'A42, l'A43, l'A6-A7, …

Le trafic ferroviaire participe également au bruit sur le Centre, lié à la pénétration des voies jusqu'au cœur de l'agglomération, densément peuplé.

Le bruit d'origine industriel est plus localisé : il est principalement concentré sur Villeurbanne.

Eu égard à la concentration d'axes de transport et à la présence d'infrastructures majeures, le Centre concentre également les plus forts taux de pollution de l'air.

Il est à noter que le déclassement de l'autoroute A6/ A7 sur le territoire de la ville de Lyon et sa transformation progressive en boulevard urbain entre 2017 et 2030 permettront de faire évoluer qualitativement les quais du Rhône et d'apaiser le cœur de la métropole.

- Des sols potentiellement pollués :

Le Centre recèle des sites potentiellement pollués, liés à la présence d'anciennes industries. Dans un contexte de développement de la ville sur la ville, cette problématique devra être prise en compte, afin de pouvoir concilier la reconquête des fonciers par de nouveaux usages, après dépollution des sols.

Les risques technologiques et le PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) de la Vallée de la Chimie

Le Centre est également concerné par des risques technologiques, pour le 7ème arrondissement sur le site du Port Logistique Edouard Herriot et de mouvement de terrain concernant les balmes lyonnaises (Lyon4, Lyon1, Lyon9 et Lyon5).

Le PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) de la Vallée de la Chimie approuvé par le Préfet le 19 octobre 2016 concerne les communes de Lyon 7ème, Oullins, Pierre Bénite, Irigny, Vernaison, Solaize, Feyzin, Saint Fons, Vénissieux.

Servitude(s) d'utilité publique qui s'impose au PLU, ce PPRT délimite, autour des sites industriels concernés, des zones au sein desquelles ils combinent le cas échéant :

- la maitrise de l'urbanisation future ;

- l'obligation de dispositions constructives adaptées pour tout nouveau projet ;

- la prescription ou la restriction d'usages ;

- des mesures de réduction de la vulnérabilité s'appliquant aux biens existants (prescriptions de travaux de protection pour les logements existants).

Pour les autres sites industriels à risques hors PPRT (Installations classées pour l'environnement ayant fait l'objet d'un porter à connaissance de l'État), le PLU-H définit dans son règlement les règles d'urbanisme qui s'imposent.

Formes urbaines et espaces non bâtis

Le bassin de Vie Centre est le territoire de la Métropole le plus densément bâti. 92 % du territoire du Centre est construit et son renouvellement urbain continu permet de transformer continuellement les quartiers du Centre.

L'organisation urbaine et la trame parcellaire permettent de distinguer différentes entités morphologiques :

- Les tissus historiques et mixtes (marron et orangé) : Ils sont lisibles dans la ville à travers tous les tissus anciens de la Presqu'île, du Vieux-Lyon, des Pentes et de la Croix-Rousse, de Vaise, de la Guillotière, des quais de Saône et du Rhône et de la trame régulière du plan Morand sur la rive gauche du Rhône, du quartier Tostoï et du centre ancien de Cusset sur Villeurbanne.

Pour la partie lyonnaise, le classement au site UNESCO depuis 1998 a permis de reconnaître la valeur universelle des quartiers historiques de Lyon.

Pour Villeurbanne, le centre historique est constitué du quartier des Gratte-Ciel, emblèmatique de la période hygiéniste, à travers son plan de composition et son architecture du début du XX^{ème} siècle.

- Les autres quartiers à dominante de tissus d'immeubles collectifs et quelques quartiers pavillonnaires:

La majeure partie du Centre est constituée de tissus urbains de formes compactes et plutôt des quartiers d'immeubles collectifs. A ce titre, le croissant Est concentre de nombreux anciens faubourgs qui ont connu un fort renouvellement urbain (sur le 3ème, 7ème, , 8ème, sur Villeurbanne…). Plusieurs quartiers pavillonnaires sont également présents : ils occupent des quartiers plus excentrés (plateau de St Rambert, plateau du 5ème, du 4ème, Monchat dans le 3ème, le 8ème et les quartiers des franges du boulevard Laurent Bonnevay sur Villeurbanne.

- Des sites d'activités et d'équipements : les zones d'activités sont concentrées sur les quartiers connectés aux réseaux ferrés et routiers. Les quartiers concernés sont le 9ème (franges des voies ferrées), le 7ème (principalement sur Gerland) et Villeurbanne (Grandclément, la Soie, St Jean...). Quelques poches d'activités sont encore présentes dans le tissu urbain du 8ème arrondissement et de Villeurbanne. De grands équipements occupent aussi de grandes emprises dans le Centre : le campus de la Doua, les équipements sportifs sur Gerland, les sites hospitaliers, …

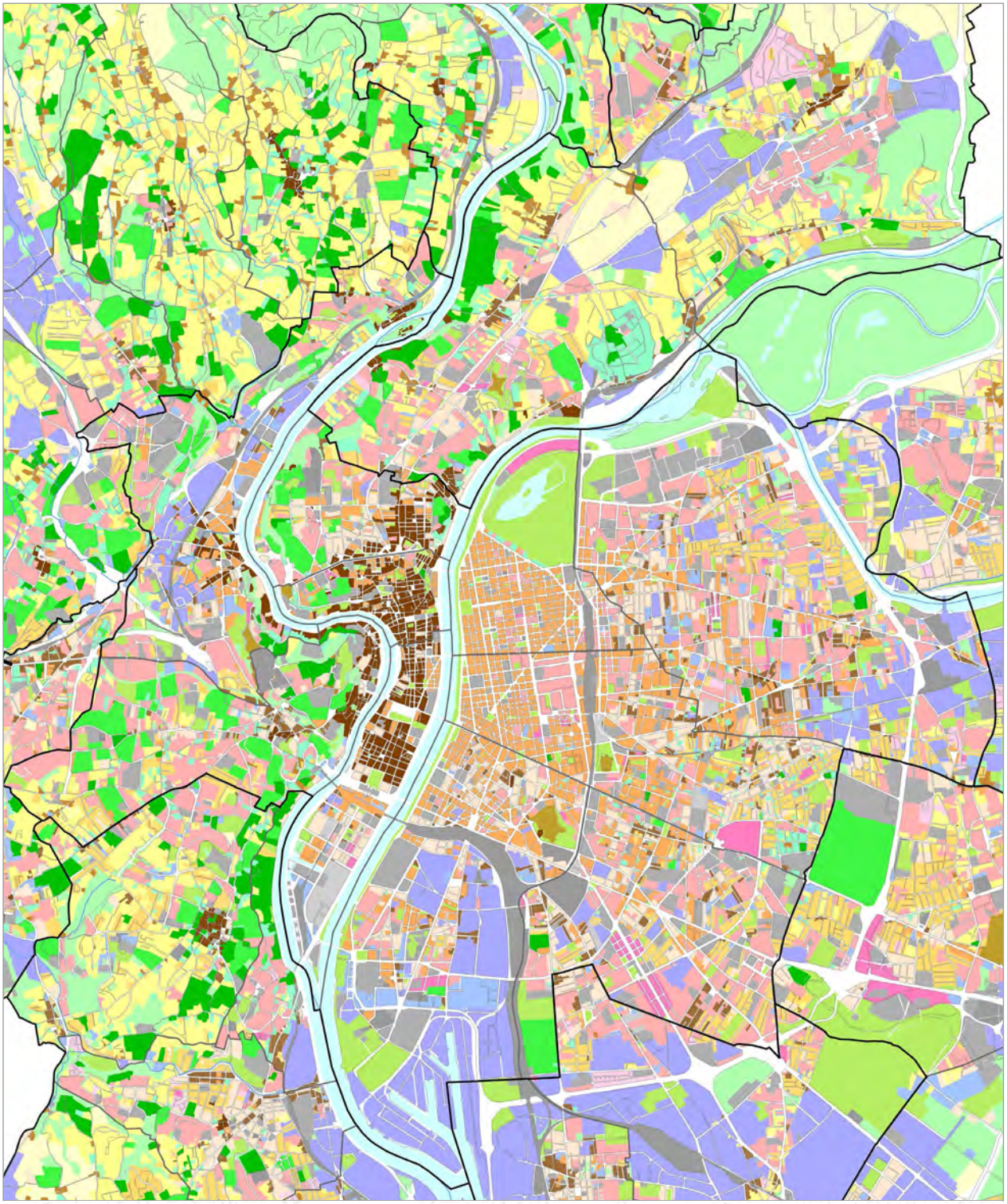
- Une offre de nature constituée par la reconquête des fleuves et de grands parcs urbains principalement :

La reconquête des berges du Rhône, prolongée au Nord par le grand parc de la Feyssine et le réaménagement du canal de Jonage sur Villeurbanne et des Rives de Saône, sont mis en l'œuvre. De grandes ambitions se concrétisent également à travers la création de parcs urbains supplémentaires : on peut citer ceux de Blandan dans le 7ème et de Grandclément à Villeurbanne, avec plusieurs phases d'aménagement. Cette offre est complétée par l'accès aux balmes boisées par des cheminements à mettre en réseau et par de nombreux espaces verts de proximité dans les quartiers.

Encart de définition de la notion de tissus

Terme peu géographique mais renvoyant à une notion "imagée" correspondant à l'ensemble des dispositifs spatiaux et à la distribution spatial d'un espace. (R.Brunet, les mots de la géographie)

Carte morphologie des tissus (2014)



Tissus compacts de centralité multifonctionnelle
- Tissu historique imbriqué
- Tissu historique de faubourg
- Tissu développé en îlot couronne

Tissus mixtes à formes compacts à caractère résidentiel marqué
- Tissu composite
- Tissu à dominante d'habitat individuel resserré à intermédiaire
- Tissu de hameau

Tissus discontinus à dominante résidentielle
- Tissu d'habitat individuel récent
- Tissu d'habitat collectif (grand ensemble et petite unité bâtie)

Tissus issus d'un plan de composition
- Tissu d'habitat collectif issu d'un plan de composition
- Tissu d'habitat individuel issu d'un plan de composition

Tissus économiques
- Tissu de microsite d'activités
- Tissu de zone d'activités

Pièces urbaines de grandes emprises et d'intérêt collectif
- Fortification militaire
- Emprise monofonctionnelle utilitaire
- Objet discontinu de grande emprise
- Zone de projet

Tissus à dominante végétale, faiblement urbanisés
- Tissu de maisons bourgeoises
- Tissu de grandes propriétés homogènes
- Tissu de grande propriété lotie par un ensemble de bâtiments

Espaces naturels et agricoles
- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace paysager aménagé

Qualités du paysage et du bâti

Contrairement aux territoires périphériques qui bénéficient d'espaces naturels et agricoles, constitutifs de la trame verte de la Métropole, Le Centre, très urbanisé, est caractérisé par la qualité de ses espaces bâtis, de ses paysages, dont ses parcs urbains et linéaires, déployés par la reconquête des berges de Saône et du Rhône, principalement.

Un patrimoine bâti remarquable et très diversifié

Renvoi : Cf. Carte page 70

Cœur de la Métropole, le Centre est porteur d'une histoire urbaine riche et ancienne. Déjà capitale à l'époque romaine, Lyon bénéficie d'un patrimoine urbain et bâti remarquable : le classement du site historique de Lyon au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, le nombre de vestiges archéologiques, monuments historiques, de sites classés ou inscrits … en témoignent. Villeurbanne, qui s'est développée plus tardivement renferme également un patrimoine riche, marqueur du XX^{ème} siècle.

Les quartiers qui présentent un intérêt patrimonial, source de qualité dans le Centre, sont ainsi soit caractérisés par du patrimoine remarquable, soit par un patrimoine plus ordinaire :

- quartier Renaissance du Vieux Lyon,

- quartier des canuts des Pentes et du Plateau de la Croix Rousse datant du 19ème,

- quartiers anciens de la Presqu'île,

- quartiers Rive Gauche avec le plan Morand,

- quartiers des Gratte-Ciel ou des États-Unis, emblématiques des années 1930 …

- les anciens faubourgs (Montplaisir, Guillotière, Croix Rousse, Grandclément...), usines, Habitats Bon Marché (HBM: cité jardin de Gerland, Perrache, Clos Jouve à Lyon, Cacard à Villeurbanne)

- les quartiers pavillonnaires anciens,

- des grands ensembles modernes, marqueurs de l'identité de Villeurbanne (La Perralière, les tours Saint Jean, les Buers, le Tonkin …) ou de Lyon (Part-Dieu, Gerland, Confluence …)

- …

Des paysages exceptionnels liés aux cours d'eau et au relief et de nombreux parcs urbains

Renvoi : Cf. Carte page 74

La qualité du Centre tient également à son positionnement et à sa géographie avec deux fleuves, deux collines, une plaine servant d'écrin au cœur urbain et à ses grands parcs urbains à mettre en réseau. Le grand paysage juxtapose le site historique et la ville contemporaine :

- Le relief permet des panoramas intéressants sur le Centre et ses fleuves : le Rhône et la Saône (depuis les balmes, les collines et le « balcon villeurbannais »). Ces espaces renferment également une biodiversité riche, puisqu'ils sont très boisés (balmes du 1er et 4ème arrondissement, de la colline de Fourvière, …).

- La reconquête du Rhône, de la Saône à l'œuvre et les liens vers le Grand Parc de Miribel-Jonage : de grands espaces de loisirs se déploient aujourd'hui le long des cours d'eau et les grands projets se poursuivent : après les berges du Rhône, le projet des Rives de Saône et la poursuite du réaménagement des berges du canal de Jonage.

- Les nombreux parcs urbains et espaces verts de proximité :

Avec plus de 500 ha d'espaces verts (415 ha sur Lyon et 92 ha sur Villeurbanne), le Centre dispose de 8% d'espaces de parcs et de nature. On peut en citer quelques-uns : les Parcs de la Tête d'Or, de Gerland, de la Feyssine, les bords du canal de Jonage et les parcs plus récents : le parc du Vallon dans le 9ème, le parc Blandan dans le 7ème, le parc de la Gare à Villeurbanne, …

L'effort sera à poursuivre, au-delà de ces grands parcs, par la recherche de nouveaux espaces verts de proximité à aménager principalement dans les arrondissements et les quartiers moins dotés d'espaces verts. Il pourra également être complété par le principe de mise en réseau « de parc à parc » indiqué dans le Scot et qui vise à rechercher des liaisons vertes entre les parcs pour compléter l'offre de nature sur le Centre.

Secteurs potentiels de développement

Renvoi : Cf. Carte page 66

Malgré une raréfaction du foncier libre et une enveloppe urbaine contrainte, les capacités de développement en renouvellement urbain sont encore importantes sur le Centre. Elles pourront être portées par la dynamique des grands projets urbains attendus, et aussi par un renouvellement urbain en diffus sur les deux communes de Lyon et de Villeurbanne, notamment grâce à une desserte en transports collectifs performante, qui rend le Centre encore très attractif en matière de constructions immobilières.

A l'horizon 2030, le Scot fixe un objectif de 60 000 habitants supplémentaires, soit la poursuite d'une croissance démographique soutenue sur le Centre. En terme de capacités résidentielles, le Centre pourra encore développer une part conséquente de logements neufs : ceux déjà programmés au sein des grands projets urbains et ceux envisagés en mutabilité autour des réseaux de transports collectifs prioritairement.

Les capacités résidentielles pour la période 2010/2030 (le temps du Scot) sont estimées dans une fourchette de 71 400 à 79 900 logements. Le nombre de logements construits sur la période 2010/2014 de l'ordre de 20 890 logements (derniers chiffres de construction de logements disponibles lors du diagnostic) prend une part des capacités identifiées.

Un développement porté en partie par les grands projets urbains du Centre

Le Centre concentre de grands projets urbains qui porteront une part importante du développement immobilier de la métropole, qu'il soit résidentiel, économique ou mixte. Les principaux projets sont :

- Pour Lyon : La Part-Dieu, Confluence, La Duchère, Mermoz, l'Industrie, plusieurs opérations sur Gerland…

- Pour Villeurbanne : Gratte-Ciel, Grandclément, Carré de soie, St Jean-Grande Ile …

Le Centre, territoire bien desservi en transports, contributeur du développement résidentiel

Au-delà de ces grands projets, compte-tenu d'une bonne couverture en transports collectifs (réseaux existants des lignes de métro, tramways et nouvelles lignes à réaliser dont le futur tramway T6, …), le Centre pourra prévoir d'autres potentiels résidentiels en diffus autour de ces réseaux de transports ou dans le cadre de renouvellement urbain mixte sur d'anciens tènements d'activités qui seront amenés à muter.

Le Centre, territoire attractif et porteur du rayonnement économique de la Métropole

Une part du développement du Centre contribuera aussi à hisser l'offre tertiaire de la Métropole et à renforcer les sites économiques, universitaires et d'équipements qui ont besoin de se moderniser.

- Pour l'offre tertiaire, celle-ci s'organisera autour du Projet Part-Dieu et sur d'autres sites complémentaires.

- En matière d'immobilier d'activités, l'offre devra permettre de maintenir et de développer plus de locaux de production et d'artisanat mais également le déploiement d'une offre diversifiée ou spécifique, comme sur le Biodistrict de Gerland, par exemple, qui vise à renforcer l'offre immobilière de bureaux, de laboratoires et d'entreprises liées aux Biotechnologies.

- Pour les équipements qui doivent se moderniser, l'enjeu est majeur pour les campus. On peut citer celui de la Doua sur Villeurbanne mais aussi Charles Mérieux sur Lyon, dont les enjeux doivent répondre aux besoins universitaires, des étudiants, des chercheurs, tout en contribuant au rayonnement national, voire européen des campus urbains.

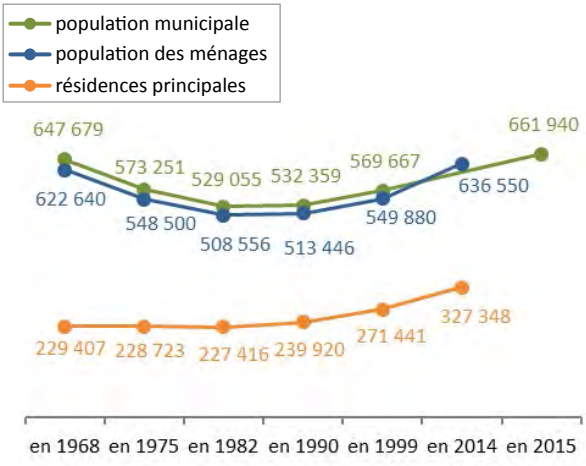
Habitat

Dynamiques sociodémographiques

92 273 habitants de plus qu'en 1999

Entre 1999 et 2015, le bassin de vie a enregistré une croissance de population de 92 273 habitants soit une moyenne de 5 767 habitants /an (+0,94% par an).

Evolution comparée du nombre d'habitants et du nombre de résidences principales du bassin de vie de 1968 à 2015*
Source données : Insee



**L'année 2015 constitue la donnée la plus récente pour la population municipale. Les données disponibles relatives à la population des ménages et le nombre de résidences principales sont celles de l'année 2014.*

Chiffres clés

Actualisation de la population au 1er janvier 2018	
Population municipale 2015	**661 940 habitants**
évolution depuis 1999	*+ 92 273 habitants*

Part des habitants du secteur Centre sur la population de la Métropole de Lyon :

En 1999 : 47,5% En 2015 : 48,3%

Soit une hausse de 0,8 point

Précision sur les données utilisées pour la réalisation du diagnostic

Le volet sociodémographique du diagnostic du PLU-H s'appuie sur les données officielles issues du recensement de la population de l'Insee, exploitables et cohérentes aux différentes échelles (59 communes, 9 arrondissements, 9 bassins de vie, Métropole).

Des données actualisées étant diffusées chaque année les dispositions suivantes ont été retenues :

- faire référence à la donnée la plus récente concernant la population municipale (publication au 1er janvier 2018, source Insee RP 2015), le solde migratoire et le solde naturel (publication au 1er juillet 2017, source Insee RP 2014).
- utiliser les données publiées au 1er juillet 2015 pour les analyses complémentaires et détaillées (source Insee RP 2012), les tendances observées étant représentatives sur une période longue.

Le diagnostic intègre par ailleurs des données plus récentes sur le parc de logements et son évolution, sur les marchés immobiliers et sur le parc de logements locatifs sociaux.

Une croissance démographique plus prononcée à Villeurbanne

Alors que la ville de Lyon accueille 78% de la population du secteur Centre en 2015, elle a contribué à la croissance démographique du Centre à hauteur de 73,5%.

Entre 1999 et 2015, Lyon enregistre une croissance démographique de +0 89%, alors que celle de Villeurbanne a été de +1,13%.

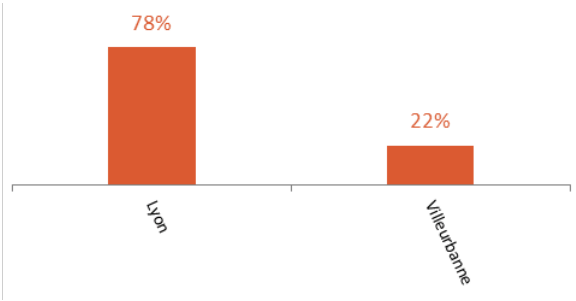
Population 2015 et évolution depuis 1999

	Pop.2015	Evol.1999-2015
Lyon	513 275	0,9%
Villeurbanne	148 665	1,1%

Source données : Insee RP 1999 dénombrement et RP 2015 exploitations principales

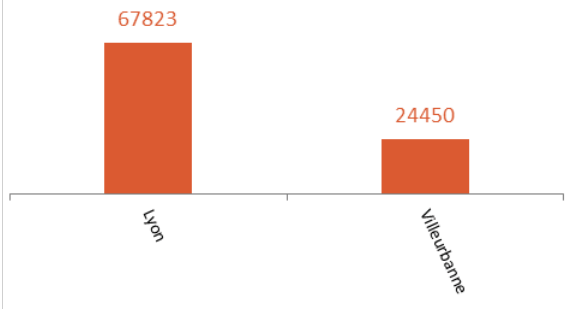
Répartition de la population par commune en 2015

Source données : Insee RP 1999 dénombrement et RP 2015 exploitations principales



Evolution des effectifs par commune entre 1999 et 2015

Source données : Insee RP 1999 dénombrement et RP 2015 exploitations principales



Clé de lecture : En 2015, Lyon accueillait 78% de la population du secteur Centre. Cette commune a vu sa population augmenter de 67 823 personnes entre 1999 et 2015.

Une forte progression des cadres et des professions intermédiaires

En 2012, **les cadres représentent 16,7% de la population du secteur Centre. Leurs effectifs progressent de 36 875 personnes ce qui représente une hausse de 5,5 points.**

Les professions intermédiaires progressent également de manière significative. Elles sont plus nombreuses de 21 172 personnes. En 2012, elles représentent 17,4% de la population du secteur Centre et affichent une hausse de 2,1 points.

Avec une progression des effectifs de 9 805 personnes, la part des employés demeure globalement stable (15,9% de la population en 2012). A l'inverse, malgré une hausse des effectifs de 8 190 personnes, **la part des retraités recule de –0,8 point. En 2012, ils représentent 18,7% de la population du bassin de vie.**

Avec des effectifs en baisse de -3 903 personnes, la part des ouvriers recule de 1,9 point. Ils ne représentent que 7,9% de la population du bassin de vie en 2012.

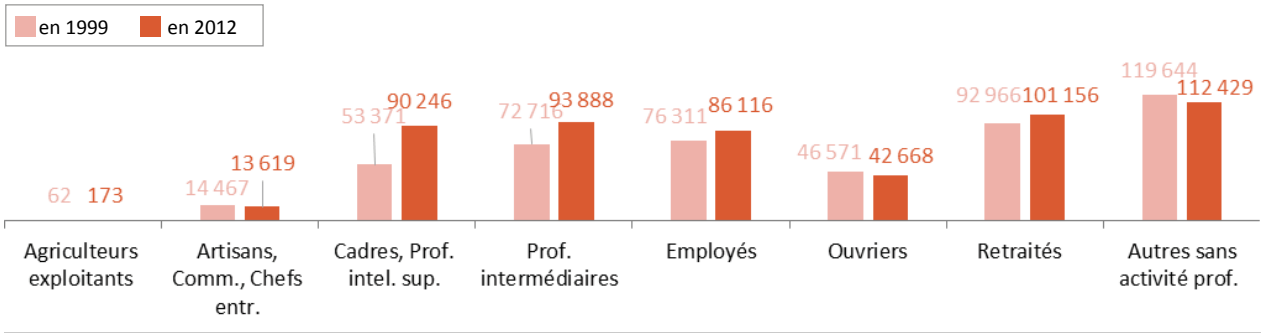
A noter également la baisse des personnes sans activité professionnelle dont la part recule de -4,3 points entre 1999 et 2012.

Population de 15 ans et plus du bassin de vie selon la catégorie socioprofessionnelle

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Agriculteurs exploitants	0,0%	0,0%	0,0
Artisans, Comm., Chefs entr.	3,0%	2,5%	-0,5
Cadres, Prof. intel. sup.	11,2%	16,7%	5,5
Prof. intermédiaires	15,3%	17,4%	2,1
Employés	16,0%	15,9%	-0,1
Ouvriers	9,8%	7,9%	-1,9
Retraités	19,5%	18,7%	-0,8
Autres sans activité prof.	25,1%	20,8%	-4,3
Pop 15 ans ou plus	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 dénombrement et RP 2012 exploitations principales

Population de 15 ans et plus du bassin de vie selon la catégorie socioprofessionnelle
Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Une surreprésentation des cadres et des professions intermédiaires à l'échelle de la ville de Lyon

Alors que la ville de Lyon loge 77,2% de la population du bassin de vie, ce sont 84,1% des cadres qui y résident. La ville se distingue également par une plus forte représentation des professions intermédiaires.

Une surreprésentation des ouvriers à Villeurbanne

A l'inverse, Villeurbanne de distingue par une surreprésentation des ouvriers. La commune loge en effet 30% des ouvriers du bassin de vie alors que 22,8% de la population y réside.

Répartition de la population du bassin de vie par CSP en 2012

	Pop. municipale 2012	Agriculteurs	Artisans, Comm., Chefs entr.	Cadres, Prof. intel. sup.	Prof. Intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités
Lyon	77,2%	87,9%	79,1%	84,1%	78,2%	75,0%	70,0%	77,1%
Villeurbanne	22,8%	12,1%	20,9%	15,9%	21,8%	25,0%	30,0%	22,9%
Centre	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source données : Insee RP 2012 exploitations complémentaires

Clé de lecture : En 2012, Villeurbanne accueillait 22,8% de la population du secteur Centre. Cette commune logeait en revanche 15,9% des cadres et professions intellectuelles supérieures vivant dans le bassin de vie.

Information

Note relative aux évolutions entre 1999 et 2012 : l'évolution des parts est exprimée en points. Elle est calculée à partir des valeurs exactes avec toutes les décimales. De fait, certaines évolutions comportent un écart de 0,1 point lié aux arrondis des outils statistiques.

Des niveaux de revenus contrastés entre les communes

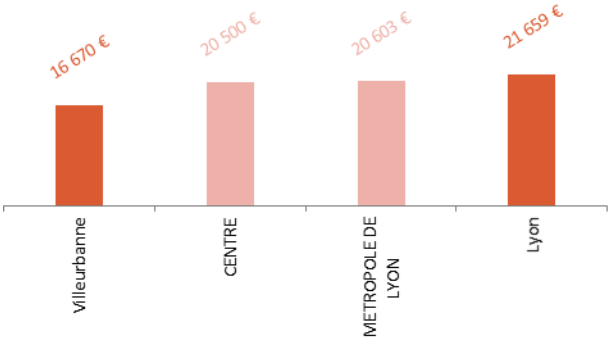
En 2012, la médiane du revenu disponible par unité de consommation estimée pour le secteur Centre est de 20 500 €. Cette dernière est proche de la médiane calculée par l'Insee pour la Métropole de Lyon (20 603 €)

Remarque : la médiane estimée pour le bassin de vie a été calculée comme suit : revenu disponible médian multiplié par le nombre d'UC divisé par le nombre d'UC du périmètre. Une marge d'erreur de 2,3% a été appliquée pour corriger les estimations au regard de la valeur Insee calculée pour la Métropole de Lyon.

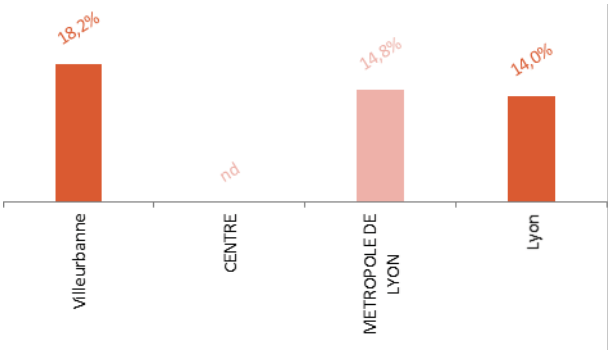
Néanmoins, des disparités s'observent entre Lyon et Villeurbanne. La ville de Lyon enregistre un revenu médian sensiblement supérieur à la moyenne de la Métropole de Lyon (21 659 €) contre 16 670 € pour Villeurbanne.

Villeurbanne enregistre également un plus fort taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté : 18,2% contre 14,8% pour la Métropole de Lyon. Pour la ville de Lyon, ce taux est légèrement inférieur (14,0%).

Revenu disponible médian annuel par unité de consommation
Source données : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal



Taux de pauvreté des ménages en 2012
Source données : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal



Définition

Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée au seuil de pauvreté qui correspond à 60% du niveau de vie médian de l'ensemble de la population française.

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal

Une diminution de la part des familles avec enfant(s) au profit des personnes seules

En 2012, les personnes seules représentent 47.8% des ménages du secteur Centre (40,0% pour la Métropole). Avec des effectifs en hausse de 28 978 ménages leur part progresse de 2 points. De même, on note la progression significative des autres types de ménages (+10 051 ménages +2,6 points). Il s'agit de ménages composés de plusieurs personnes sans lien de parenté (par exemple la colocation).

Les familles avec enfant(s) (couples avec enfant(s) et familles monoparentales) représentent 26,4% des ménages du secteur Centre. Cette part est nettement inférieure à celle constatée à l'échelle de la Métropole de Lyon (33,5%) et a perdu 1,3 point depuis 1999.

La structure du parc explique cette forte part de personnes seules et ce recul des couples avec enfants. Les typologies sont surtout constituées de T1-T2 (39% à Lyon et 37% à Villeurbanne) et la part des T4/T5 est sous-représentée.

On note par ailleurs un changement de la morphologie des familles. Les couples avec enfant(s) sont globalement stables (+63 ménages), mais perdent 3,3 points alors que le nombre de familles monoparentales augmente significativement : + 4 098 familles (+0,1 point).

Les couples sans enfant concernent 19,9% des ménages et leurs effectifs progressent de 5 928 ménages. Néanmoins, leur part recule de –1,4 point.

Chiffres clés

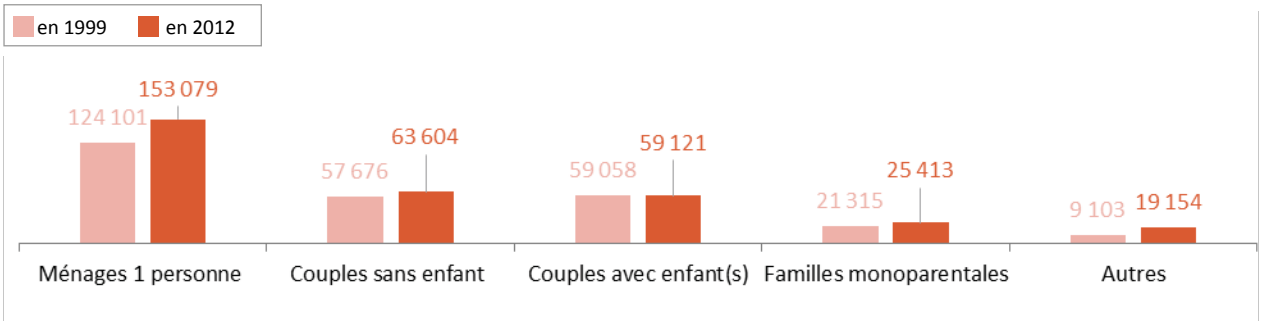
Population des ménages 2012	624 107 habitants
Nombre de ménages en 2012	320 384 ménages
Nombre de logements 2012	360 929 logements

Composition familiale des ménages du bassin de vie

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Ménages 1 personne	45,8%	47,8%	2,0
Couples sans enfant	21,3%	19,9%	-1,4
Couples avec enfant(s)	21,8%	18,5%	-3,3
Familles monoparentales	7,9%	7,9%	0,1
Autres	3,4%	6,0%	2,6
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Composition familiale des ménages du bassin de vie
Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Définitions

Un ménage, au sens du recensement de la population (Insee), désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

Sont considérées comme vivant hors ménage, les personnes vivant dans des habitations mobiles, les mariniers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...).

Une surreprésentation des personnes seules à Lyon

A l'échelle du bassin de vie, les ménages composés d'une seule personne sont sensiblement surreprésentés à Lyon. En effet, 79,2% des personnes seules du secteur Centre vivent à Lyon alors que La ville accueille 78,1% des ménages du bassin de vie.

Une surreprésentation des familles avec enfants à Villeurbanne

La commune de Villeurbanne se distingue par une plus forte part de familles avec enfants. En effet, 24,4% des familles du secteur Centre logent dans cette commune alors qu'elle n'accueille que 21,9% de l'ensemble des ménages.

Répartition de la population du bassin de vie selon la composition familiale en 2012

	Ménages 2012	Ménages 1 personne	Couples sans enfant	Familles : couples avec enfant(s) et familles monoparentales	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales
Lyon	78,1%	79,2%	78,4%	75,6%	75,6%	75,7%
Villeurbanne	21,9%	20,8%	21,6%	24,4%	24,4%	24,3%
Centre	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source données : Insee RP 2012 exploitations complémentaires

Clé de lecture : En 2012, la commune de Lyon accueillait 78,1% des ménages du secteur Centre. Cette commune logeait en revanche 79,2% des ménages de 1 personne vivant dans le bassin de vie.

81,5% des familles ont 1 ou 2 enfant(s)

Les familles avec un ou deux enfants sont majoritaires : 81,5%, part supérieure à celle de la Métropole de Lyon (78,7%). Dans le détail 45,6% des familles du secteur Centre ont 1 enfant, elles sont surreprésentées par comparaison à la Métropole (41,7%) et 35,9% sont des familles de 2 enfants (37,0% pour Métropole).

Une surreprésentation des familles nombreuses à Villeurbanne

Les familles de trois enfants et quatre enfants et plus sont surreprésentées à Villeurbanne.

En effet, 31,9% des familles de 4 enfants et plus et 25,8% des familles de 3 enfants vivant dans le bassin de vie résident sur cette commune alors qu'elle ne loge que 24,2% des familles avec enfant(s) du bassin de vie.

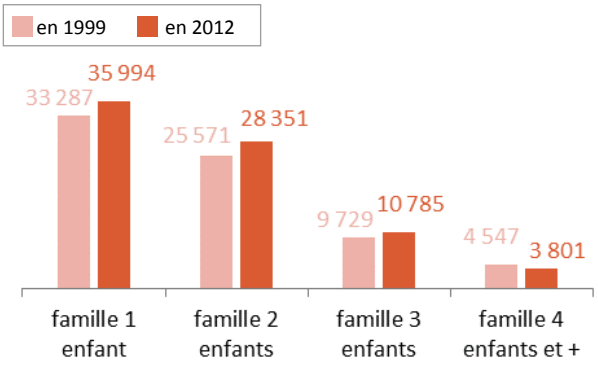
Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans du bassin de vie

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
famille 1 enfant	45,5%	45,6%	0,1
famille 2 enfants	35,0%	35,9%	1,0
famille 3 enfants	13,3%	13,7%	0,4
famille 4 enfants et +	6,2%	4,8%	-1,4
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires

Familles avec enfant(s) de moins de 25 ans du bassin de vie

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations complémentaires



Répartition des familles à l'échelle du bassin de vie en 2012

	Familles avec enfant(s)	1 ou 2 enfant(s)	3 enfants	4 enfants et plus
Lyon	75,8%	76,5%	74,2%	68,1%
Villeurbanne	24,2%	23,5%	25,8%	31,9%
Centre	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source données : Insee RP 2012 exploitations complémentaires

Clé de lecture : En 2012, la commune de Villeurbanne accueillait 24,2% des familles avec enfant(s) du secteur Centre. Cette commune logeait en revanche 31,9% des familles de 4 enfants et plus.

Une population plutôt jeune et en progression

Pour l'année 2012, le secteur Centre affiche un indice de jeunesse de 1,7, contre 1,6 pour la Métropole de Lyon.

A l'échelle du bassin de vie, toutes les tranches d'âge connaissent une évolution positive entre 1999 et 2012. Les moins de 30 ans représentent 45,0% de la population. Ils sont surreprésentés par comparaison avec la Métropole de Lyon (42,2%) et leur part progresse de 1 point ce qui correspond à une hausse de 38 771 personnes. Dans le détail, les 0-14 ans sont plus nombreux de +9 018 personnes alors que les 15-29 ans affichent une hausse encore plus significative de 29 753 personnes.

Les 30-44 ans sont aussi plus nombreux (+16 457 personnes) et leur part progresse de 0,2 point. Ils représentent 21,2% de la population du bassin de vie.

Les 60 ans et plus progressent de +11 260 personnes. Les 60-74 ans sont plus nombreux de +3 171 personnes contre une hausse de +8 089 personnes parmi les 75 ans et plus. De fait, la part des 60 ans et plus est passée de 18,7% en 1999 à 18,3% en 2012 ce qui représente une baisse de 0,4 point. Elles sont sous représentées par comparaison avec la Métropole de Lyon (20,3% en 2012).

Définitions

Indice de jeunesse : population de 0-19 ans sur la population âgée de 65 ans et plus.

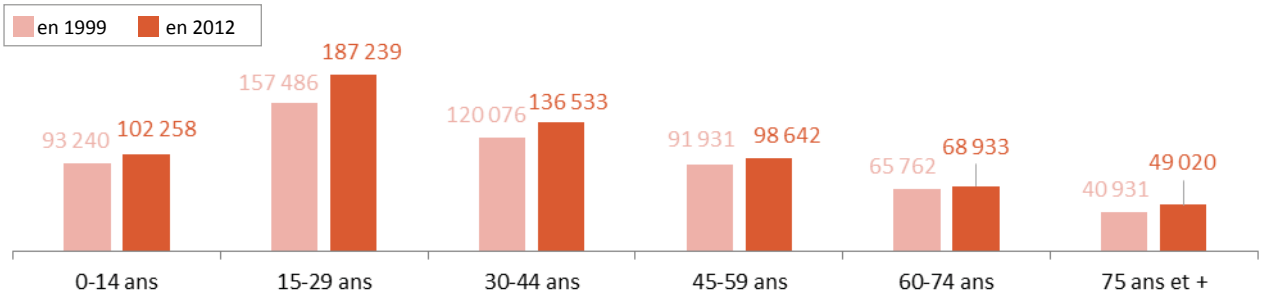
Population du bassin de vie par tranche d'âge

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
0-14 ans	16,4%	15,9%	-0,5
15-29 ans	27,7%	29,1%	1,5
30-44 ans	21,1%	21,2%	0,2
45-59 ans	16,1%	15,3%	-0,8
60-74 ans	11,5%	10,7%	-0,8
75 ans et +	7,2%	7,6%	0,4
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Population du bassin de vie par tranche d'âge

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Une légère surreprésentation des moins de 30 ans à Villeurbanne

Alors que Villeurbanne loge 22,8% de la population du secteur Centre, ce sont 23,4% des moins de 30 ans vivant dans le bassin de vie qui y résident.

Une légère surreprésentation des 60 ans et plus à Lyon

A l'inverse, Lyon se caractérise par une légère surreprésentation des 60 ans et plus.

En effet, 77,8% des 60 ans et plus du secteur Centre vivent Lyon alors que la ville loge 77,2% de la population totale du bassin de vie.

Répartition de la population par âge à l'échelle du bassin de vie en 2012

	Pop. 2012	Moins de 30 ans	30-44 ans	45-59 ans	60 ans et plus
Lyon	77,2%	76,6%	77,8%	77,3%	77,9%
Villeurbanne	22,8%	23,4%	22,2%	22,7%	22,1%
Centre	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source données : Insee RP 2012 exploitations complementaires

Clé de lecture : En 2012, Villeurbanne accueillait 22,8% de la population du secteur Centre. Cette commune logeait en revanche 23,4,% des personnes de moins de 30 ans vivant dans le bassin de vie.

Les ménages et leurs logements

La structure du parc évolue : si le parc locatif privé reste dominant, la part des propriétaires occupants augmente.

Le segment locatif privé toujours prédominant

46,7% des ménages du secteur Centre sont locataire du parc privé, ce segment de parc est donc toujours majoritaire et progresse de 2,1 points. Cela représente 28 695 ménages locataires supplémentaires.

17,0% des ménages sont locataires du parc social. Cette part de locataires HLM diffère du taux SRU qui, pour le secteur Centre est de 21,02% au 1er janvier 2014.

Logements HLM et Taux SRU

Le nombre de logements HLM indiqué correspond au nombre de logements loués vides par un bailleur HLM recensés par l'Insee. Il diffère du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) inventoriés annuellement par l'Etat pour calculer le taux SRU, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains. L'évolution annuelle du parc de LLS au sens SRU est analysée dans la partie intitulée « parc de logements locatifs sociaux » (taux SRU 2017 pour le secteur Centre : 21,7%).

Une progression des propriétaires occupants

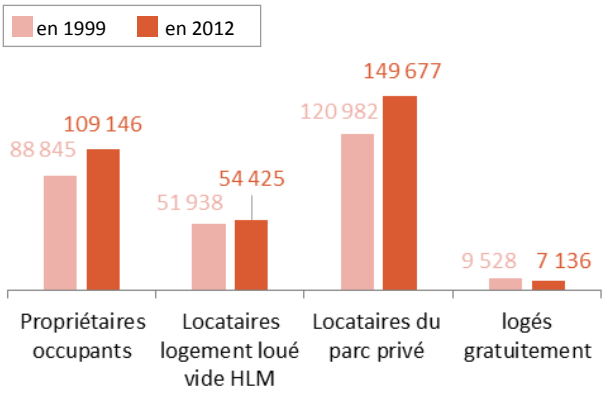
34,1% des ménages du secteur Centre sont propriétaires de leur logement ce qui est inférieur à la Métropole de Lyon (43,6%). Néanmoins, cette part à progressé de 1,3 point ce qui représente 20 301 ménages propriétaires supplémentaires.

Statut d'occupation des ménages du bassin de vie

	en 1999	en 2012	évolution entre 1999 et 2012
Propriétaires occupants	32,7%	34,1%	1,3
Locataires logement loué vide HLM	19,1%	17,0%	-2,2
locataires du parc privé	44,6%	46,7%	2,1
logés gratuitement	3,5%	2,2%	-1,3
total	100%	100%	

Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales

Statut d'occupation des ménages du bassin de vie
Source données : Insee RP 1999 et RP 2012 exploitations principales



Les ménages de propriétaires occupants et les locataires du parc HLM vivent plutôt à Villeurbanne

23,0% des propriétaires occupants du secteur Centre vivent à Villeurbanne. Ils sont donc surreprésentés puisque la commune ne loge que 21,9% des ménages du bassin de vie.

Cette surreprésentation s'observe également pour les locataires du parc HLM. En effet, 25,7% des locataires du parc HLM du secteur Centre vivent à Villeurbanne, contre 23% pour l'ensemble des ménages.

Une surreprésentation des locataires du parc privé à Lyon

A l'inverse de Villeurbanne, Lyon se caractérise par une surreprésentation des locataires du parc privé. En effet, 80,1% des locataires du parc privé du secteur Centre vivent à Lyon alors que la ville loge 78,1% de l'ensemble des ménages du bassin de vie.

Répartition des ménages par statut d'occupation à l'échelle du bassin de vie en 2012

	Ménages 2012	Propriétaires	Ensemble des locataires	Locataires parc privé	Locataires parc HLM	Logés gratuitement
Lyon	78,1%	77,0%	78,5%	80,1%	74,3%	83,2%
Villeurbanne	21,9%	23,0%	21,5%	19,9%	25,7%	16,8%
Centre	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source données : Insee RP 2012 exploitations principales

Clé de lecture : En 2012, Lyon 78,1% des ménages du secteur Centre. Cette commune logeait en revanche 80,1% des locataires du parc privé du vivant dans le bassin de vie.

Parc de logements et production neuve

Un parc majoritairement collectif

En 2012, 95% des ménages du secteur Centre vivent en appartement. Cette part est supérieure à celle observée pour la Métropole de Lyon (80%).

Si le parc individuel est minoritaire dans le secteur Centre, il demeure davantage représenté à Villeurbanne. En effet, 37,3% des maisons du secteur Centre se localise sur la commune qui ne représente que 21,5% du parc total de logements du bassin de vie.

Source : Insee RP2012, exploitations principales

Essentiellement de petites typologies

Le parc collectif du secteur Centre est principalement composé de T1/T2 (39,1% contre 32,6% pour la Métropole de Lyon). Ces petites typologies sont, de plus, surreprésentées à Lyon qui regroupe 79,9% des T1/T2 du secteur Centre alors que la ville représente 78,5% du parc total de logement du bassin de vie.

A l'inverse, les T3 et les T4 et plus sont moins représentés. Les T3 représentent 29,1% du parc de logement du bassin de vie contre 30,7% pour la Métropole de Lyon et les T4 et plus concernent 31,8% des logements du secteur Centre contre 36,6% pour l'ensemble de la Métropole.

Source : Insee RP2012, exploitations principales

57% du parc construit avant 1975, date des premières réglementations thermiques

56,9% des logements du secteur Centre ont été construits avant 1975, soit environ 220 732 logements dont 62,1% datent d'avant 1949.

Le caractère ancien et énergivore du parc nécessitera une rénovation thermique pour qu'il conserve un confort d'usage et donc une certaine attractivité.

La répartition des logements d'avant 1975 au sein du bassin de vie fait apparaitre une surreprésentation des logements anciens à l'échelle de la ville de Lyon. En effet, la ville rassemble 83,0% des logements datant d'avant 1975 du bassin de vie alors qu'elle représente 78,5% du parc total de logements.

Source : fichier MAJIC 2012

Caractéritiques du parc de logements en 2012

	Logements	Maisons	Apparte-ments	Parc collectif			Logements construits avant 1975
				T1-T2	T3	T4 et plus	
Lyon	78,5%	62,7%	78,9%	79,9%	77,6%	78,9%	83,0%
Villeurbanne	21,5%	37,3%	21,1%	20,1%	22,4%	21,1%	17,0%
Centre	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source données : Insee RP 2012 exploitations principales, fichier MAJIC 2012

Clé de lecture : En 2012, 78,5% des logements du secteur Centre étaient situés dans la ville de Lyon. En revanche, elle ne regroupait que 62,7% des maisons du bassin de vie.

Une construction neuve plus élevée à Villeurbanne

Sur la période 2005-2014, le taux de construction neuve a été de 12,9% pour le secteur Centre, contre 15,5% pour la Métropole de Lyon.

A l'échelle des communes, le taux de construction neuve est plus élevé à Villeurbanne (15,1%) contre 12,3% à Lyon.

Une production en légère baisse sur la période récente

Sur la période 2000-2004, 3 745 logements par an ont été construits dans le secteur Centre. Ce rythme s'est intensifié entre 2005 et 2009 (4 527 logements par an) pour s'abaisser à 4 119 logements par an sur la période 2010-2014. La part collectif dans la production neuve est, quant à elle, restée élevée : 97,3% entre 2000 et 2004, 98,3% entre 2005 et 2009 et 97,4% entre 2010 et 2014.

Entre 2000 et 2004, 67,9% de la production de logements collectif était réalisée à l'échelle de la ville de Lyon. Cette part s'est ensuite accentuée entre 2005 et 2009 (75,2%) pour atteindre 78,1% entre 2010 et 2014.

Définitions et sources

Taux de construction neuve : nombre de logements commencés de 2005 à 2014 (Sit@del) / nombre de logements recensés en 2006 (Insee).

DREAL - Sit@del2, logements commencés ordinaires et résidences : Une construction n'est considérée **commencée** dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire. Par **logement ordinaire**, on entend un type d'habitation qui n'est ni communautaire (cité universitaire, foyers pour personnes âgées , etc...), ni hébergement (hôtel, motel ...).

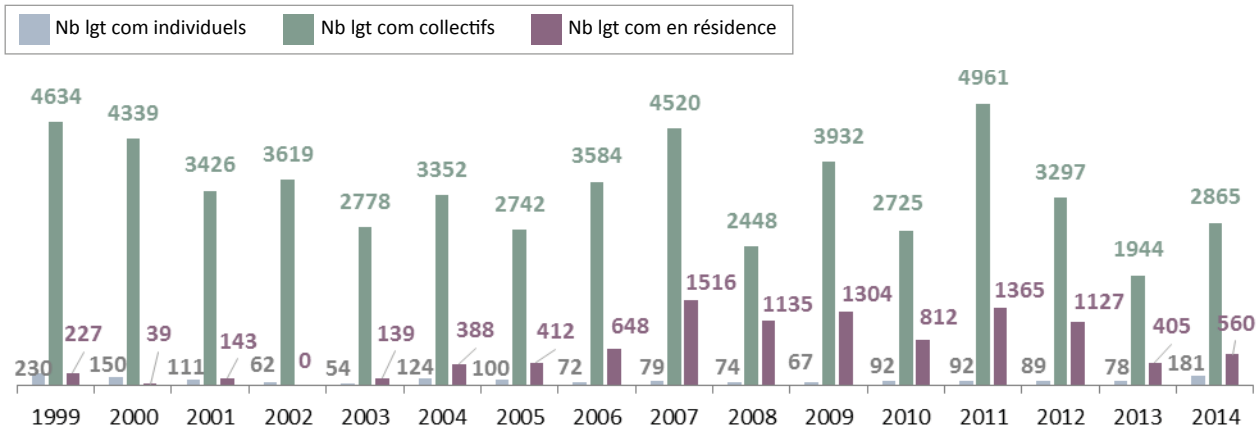
Répartition des constructions neuves

	Taux de construction neuve	2000-2004		2005-2009		2010-2014	
		Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif
Villeurbanne	15,1%	28,1%	32,1%	33,4%	24,8%	22,0%	21,9%
Lyon	12,3%	71,9%	67,9%	66,6%	75,2%	78,0%	78,1%
Centre	12,9%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source données : DREAL MEDDTL Sit@del2 (en date réelle de 1999 à 2007, puis date de prise en compte

Nombre de logements commencés dans le bassin de vie entre 1999 et 2014

Source données : DREAL MEDDTL Sit@del2 (en date réelle de 1999 à 2007, puis date de prise en compte)



Période 2000-2004
3 745 logts par an dont 97,3% en collectif

Période 2005-2009
4 527 logts par an dont 98,3% en collectif

Période 2010-2014
4 119 logts par an dont 97,4% en collectif

La part du collectif comprend aussi les résidences.

Évolution de la production neuve entre 2015 et 2017

Nombre de logements par an	5 277 logements
dont part du collectif	*97,8%*

La part du collectif comprend aussi les résidences.

Une offre nouvelle qui répond aux besoins des ménages du secteur Centre et permet d'accueillir de nouveaux habitants

En moyenne 4 346 logements ont été construits chaque année sur la période [1999-2011], A cette construction, il convient d'ajouter 223 logements issus du parc existant (logements vacants ou occasionnels, résidences secondaires) et transformés en résidences principales. Cette offre nouvelle totale a permis :

- de compenser la perte de 804 logements par an provoquée par les changements d'usage et de destination, regroupements de logements mais aussi démolitions en diffus ou dans le cadre des projets de renouvellement urbain ANRU,
- de répondre aux besoins en desserrement de 830 ménages par an (taille moyenne des ménages étant passée de 2,03 en 1999 à 1,95 en 2012),
- d'accueillir 2 935 nouveaux ménages par an,

Elle a ainsi généré une augmentation de la population des ménages de 5 710 habitants par an.

Les besoins liés au desserrement des ménages à l'échelle du secteur Centre sont à 70% le fait de la ville de Lyon (582 logements sur la ville sur les 830 estimés pour la bassin de vie).

Les besoins liés au remplacement de logements sont moins importants à Villeurbanne (15,5%, soit 125 logements sur les 804 estimés dans le secteur Centre).

La diminution du nombre de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels (LVOS) à l'échelle du secteur Centre s'effectue à 67,7% à Lyon et 32,3% à Villeurbanne.

Modes de calculs

Nombre de ménages issus du desserrement entre 1999 et 2012 = (population des ménages 1999 / nombre de personnes par ménage en 2012) – nombre de ménages en 1999.

Nombre de logements ayant dû être remplacés : nombre de logements construits sur la période [1999-2011] - évolution du nombre de logements entre 1999 et 2012.

Besoins en logements sur la période 1999-2012

	Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2012 / an	Nombre de logements commencés de 1999) 2011 inclus /an	Besoins liés au desserrement des ménages / an	Besoins liés au remplacement des logements ayant "disparus" /an (1)	Evolution du nombre de LVOS entre 1999 et 2012 / an	nouveaux ménages accueilis entre 1999 et 2012 /an (ayant permis la croissance démographique) (2)
Lyon	2 469	3 148	582	679	-151	2 037
Villeurbanne	1 073	1 198	248	125	-73	897
Centre	3 542	4346	830	804	-223	2935

Source données : RP 2012 et DREAL MEDDTL Sit@del2
LVOS : logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels
(1) : si les valeurs sont négatives, cela signifie que des logements ont été créés par division de logements existants ou changement d'usage à la faveur d'un logement. Ces logements créés dans l'existant viennent alors compléter l'offre de logements neufs.
(2) : si les valeurs sont négatives, cela signifie que les besoins en logements n'ont pas été couverts, d'où une baisse du nombre d'habitants de la population des ménages.

	nombre moyen de pers. par ménage en 1999	nombre moyen de pers. par ménage en2012	taux de LVOS en 1999	taux de LVOS en 2012	Evolution du nombre d'habitants entre 1999 et 2012 (population des ménages)
Lyon	1,99	1,92	14,0%	11,7%	3 881
Villeurbanne	2,16	2,04	13,2%	9,6%	1 829
Centre	2,03	1,95	13,8%	11,2%	5 710

Des marchés très dynamiques

Le marché immobilier du secteur Centre, que ce soit dans le neuf ou l'ancien, est marqué par un grand dynamisme et une augmentation du coût du logement.

Sur le marché du collectif neuf, les ventes concernent surtout des petites typologies

Dans le secteur Centre, 3 946 transactions de logements collectifs neufs ont eu lieu entre 2012 et 2014. Elles représentent 42% des ventes de la Métropole.

28,5% des ventes réalisées sur le secteur Centre se sont effectuées à Villeurbanne et 71,5% à Lyon.

Les ventes concernent majoritairement des petites typologies : les T1/T2 représentent 44,7% des ventes d'appartement neuf du secteur Centre (44,5% pour Lyon et 45% pour Villeurbanne).

...sur des valeurs élevées...

A Lyon, le prix moyen en neuf s'est stabilisé autour d'une valeur moyenne comprise entre 4 200 et 4 400 €/m². soit un prix supérieur à la moyenne villeurbannaise comprise entre 3 600 et 3 800 €/m².

En 2014, 48% des appartements neufs étaient vendus à des prix supérieurs à 3 600 €/m². 33% étaient vendus à des prix intermédiaires (entre 2 800 et 3 600 €/m²) et 20% étaient vendus à moins de 2 800 €/m².

Les ventes dans les gammes de prix inférieures à 2 800 €/m² sont majoritaires à Villeurbanne. En effet, 54% des ventes réalisées dans cette gamme de prix se sont effectuées sur la commune. Sans être majoritaire, les ventes dans la gamme de prix intermédiaire sont également surreprésentées à Villeurbanne : 44% des ventes réalisées dans cette gamme de prix à l'échelle du secteur Centre.

A l'inverse, 77% des ventes réalisées dans la gamme de prix supérieure sont réalisées à Lyon.

... avec une forte présence des investisseurs

Entre 2012 et 2014, 57% des ventes de logements collectifs neufs concernent des investisseurs privés ce qui est de 10 points supérieur au taux observé pour la Métropole de Lyon (47%). Par conséquent, les ventes à destination des propriétaires occupants sont moins représentées.

A l'échelle du secteur Centre, les ventes à destination des investisseurs sont davantage représentées à Lyon (58,2%) qu'à Villeurbanne (55%).

Répartition du nombre de logements collectifs vendus sur la période 2012-2014

	Collectif ancien			*Collectif neuf*		
	prix inférieur à 2 800 €/m2	prix compris entre 2 800 €/m2 et 3 600 €/m2	prix supérieur à 3 600 €/m2	prix inférieur à 2 800 €/m2	prix compris entre 2 800 €/m2 et 3 600 €/m2	prix supérieur à 3 600 €/m2
Lyon	64%	82%	95%	46%	56%	77%
Villeurbanne	36%	18%	5%	54%	44%	23%
Centre	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source données : CECIM Obs pour les données relatives aux logements neufs, OTIF Métropole de Lyon pour les données relatives aux logements anciens

Clé de lecture : Sur la période comprenant les trois années, 77% des appartements neufs vendus à plus de 3 600 €/m² étaient situés sur la ville de Lyon.

Répartition des ventes de logements neufs sur la période 2012-2014

	Parc de logement 2012	Collectif neuf	Propriétaires occupants	Investisseurs
Lyon	78,5%	71,5%	70,1%	72,6%
Villeurbanne	21,5%	28,5%	29,9%	27,4%
Centre	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source données : Insee RP 2012 exploitations principales, CECIM Obs

Clé de lecture : Sur la période comprenant les trois années, 70,1% des appartements neufs vendus à des propriétaires occupants dans le secteur Centre étaient situés à Lyon.

Un marché de l'ancien moins couteux que le neuf mais qui reste difficilement accessible aux ménages modestes et intermédiaires

Entre 2012 et 2014, le secteur Centre a totalisé 18 897 ventes de logements anciens ce qui représente 57,3% des ventes réalisées à l'échelle de la Métropole de Lyon. 3% des ventes ont concerné des maisons.

En 2014, les logements collectifs anciens (3 178 €/m²) étaient vendus à un prix moyen supérieur à celui de la Métropole (2 911 €/m²). Néanmoins, à Villeurbanne (2 641 €/m²), les prix demeurent plus accessibles qu'à Lyon (3 309 €/m²).

Sur la période 2012-2014, Villeurbanne concentre 21,5% des ventes d'appartements anciens mais regroupe 36% des ventes réalisées dans une gamme de prix inférieure à 2 800 €/m². A l'inverse, la ville de Lyon, qui représente 79,9% des ventes d'appartements anciens, rassemble 95% des ventes réalisées dans une gamme de prix supérieure à 3 600 €/m².

Les ventes dans l'individuel sont davantage représentées à Villeurbanne. Entre 2012 et 2014, la commune à regroupé 35,7% des ventes de ce segment. En 2014, le prix moyen des maisons est de 468 277 € pour le secteur Centre ce qui est nettement supérieur à la moyenne observée pour la Métropole (367 381 €). Néanmoins, les prix sont moins élevés à Villeurbanne (343 933 €), qui se situe en dessous de la moyenne du bassin de vie et de la Métropole, qu'à Lyon où les prix demeurent nettement plus élevés (544 797 €).

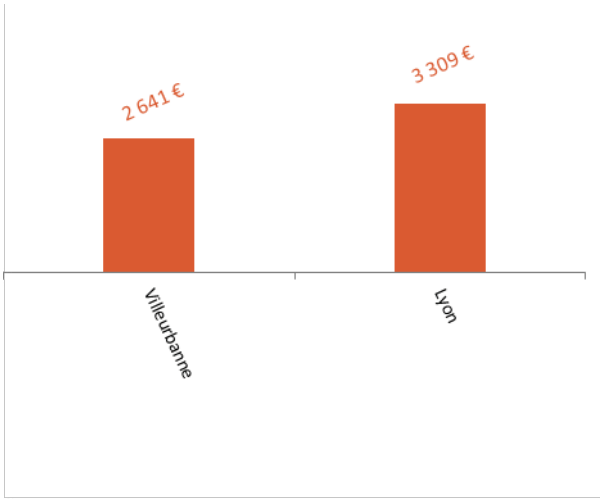
Répartition des ventes de logements anciens sur la période 2012-2014

	Parc de logt 2012	Indiv-iduel	Collectif
Lyon	78,5%	64,3%	79,9%
Villeurbanne	21,5%	35,7%	20,1%
Centre	100,0%	100,0%	100,0%

Source données : Insee RP 2012 exploitations principales; OTIF Métropole de Lyon

Prix moyen au m² des logements collectifs anciens en 2014

Source données : otif



Sources

CECIM Obs pour les données relatives aux logements neufs. Le secret statistique s'applique ici si moins de 80 ventes dans la période.

OTIF Métropole de Lyon pour les prix et volumes dans l'ancien.

Parc de logements locatifs sociaux

Lyon et Villeurbanne enregistrent une population municipale supérieure à 3 500 habitants et sont concernées par la loi SRU.

Seule Lyon est déficitaire en logements locatifs sociaux

Avec 74 928 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017, le parc locatif social du secteur Centre représente 47,3% de celui de la Métropole de Lyon. En 2017, 73,4% du parc locatif social du bassin de vie se situait à Lyon et 26,6% à Villeurbanne.

Seule Lyon présente un déficit de logements locatifs sociaux au regard de la loi SRU. En 2017, il s'élevait à 12 023 logements.

Un parc social en augmentation pour chacune de commune du Centre

Entre 2008 et 2017, le parc social du secteur Centre à progressé de 13 154 logements : 3 684 logements à Villeurbanne (28% de l'offre nouvelle) et 9 470 logements à Lyon (72%). A Lyon, cette production a également compensé la démolition de 692 logements locatifs sociaux enregistrée sur la période 2007-2013.

Avec cette progression, le taux SRU de la ville de Lyon est passé de 18,7% en 2008 à 20,5% en 2017 (soit une progression de 1,8 point) et le taux SRU de Villeurbanne est passé de 24,6% en 2008 à 26,0%, soit une progression de 1,4 point.

Définition

L'expression **« communes concernées par la loi SRU »** fait ici référence aux communes dont la population municipale est supérieure à 3 500 habitants, avec ou sans déficit de logements locatifs sociaux.

Une forte pression de la demande à Lyon comme à Villeurbanne

Au 31 décembre 2017, 5 402 ménages de Villeurbanne et 16 759 ménages de Lyon étaient demandeurs d'un logement social.

Au total, à l'échelle de la Métropole de Lyon, 9 298 demandeurs souhaitent Villeurbanne comme premier choix et 27 294 souhaitent Lyon.

L'indicateur de pression de la demande est de 7 pour Lyon et 6,5 pour Villeurbanne, soit 7 demandeurs pour Lyon et plus de 6 demandeurs pour Villeurbanne pour une offre dans le parc existant ou dans le neuf. Ces indicateurs sont nettement supérieurs à celui observé pour la Métropole de Lyon (5,7).

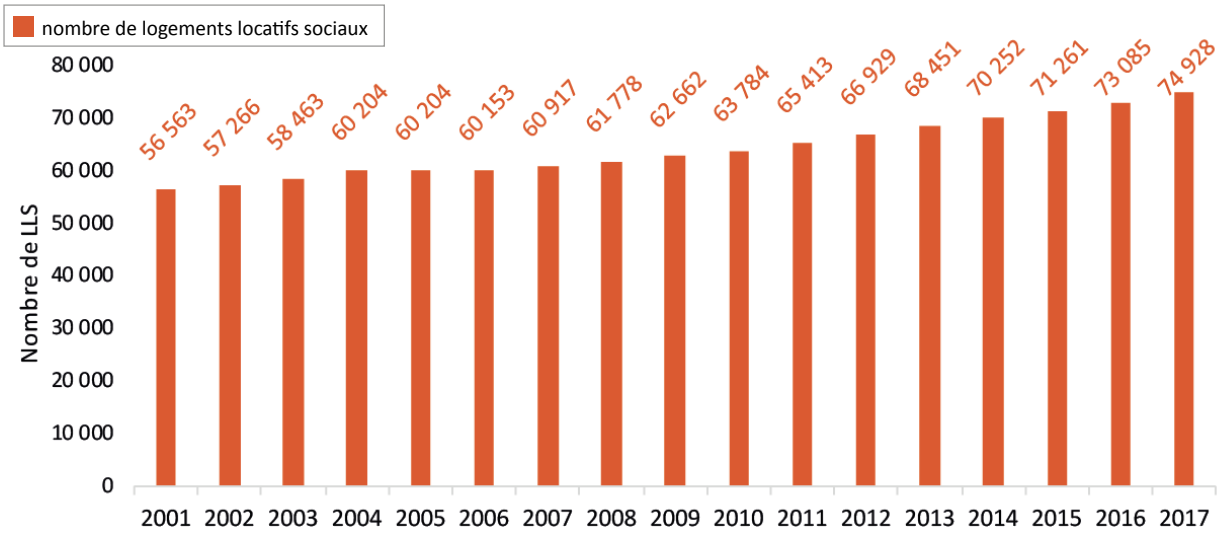
En moyenne 2 282 logements sociaux financés annuellement entre 2008 et 2017

Au total, 22 818 logements locatif sociaux (hors PSLA) ont été financés entre 2008 et 2017, soit 53,5% des financements accordés à l'échelle de la Métropole de Lyon. Entre 2008 et 2017, 75% des logements financés se situaient à Lyon et 25% à Villeurbanne.

2 282 logements sociaux ont été financés en moyenne chaque année depuis 2008 dont 41,3% en PLUS, 1,3% en PLUS CD, 27,8% en PLAI et 27,8% en PLS. Cette ventilation suit la même tendance de la Métropole de Lyon (42% de PLUS, 3% de PLUS-CD, 25% de PLAI et 31% de PLS). 80% du financement concerne du logement ordinaire contre 20% de foyers.

Par ailleurs, l'accession sociale a concerné 310 logements : 114 à Villeurbanne et 196 à Lyon (7e, 8e et 9e arrondissements). Par ailleurs, d'autres logements ont été produits en accession sociale classique.

Evolution du nombre de logements locatifs sociaux entre 2001 et 2017

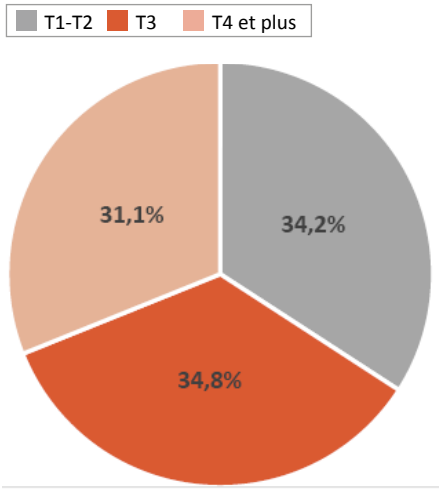


Des typologies plutôt équilibrées dans le parc social

Le parc locatif social du secteur Centre est composé à 34,8% de T3 (35,7% pour la Métropole), 34,2% de T1/T2 (28,1% pour la Métropole) et 31,1% de T4 et plus (35,7% pour la Métropole). Par conséquent, le parc social du bassin de vie est relativement équilibré.

Néanmoins, Villeurbanne se distingue avec une légère surreprésentation de T4 et plus. La commune regroupe en effet 24,9% des T1/T2 et 25,4% des T3 du secteur Centre, alors qu'elle rassemble 27,0% des T4 et plus.

Typologies du parc de logements locatifs sociaux du bassin de vie



Parc de logements locatifs sociaux

	Nombre de logements locatifs sociaux en 2017	Evolution du parc de logements locatifs sociaux entre 2008 et 2017	Taux SRU 2017	Ecarts au regard du seuil de 25% de la loi SRU	Localisation des logements locatifs sociaux en 2017	Logements financés entre 2008 et 2017
Lyon	54 989	9 470	20,5%	-12 023	73,4%	75,2%
Villeurbanne	19 939	3 684	26,0%	766	26,6%	24,8%
Centre	74 928	13 154	-	-	100,0%	100,0%

Source données : DDT inventaire SRU, DDT financement
En rouge : les communes déficitaires en logements locatifs sociaux pour atteindre les objectifs de la loi SRU.
En vert : les communes remplissant les objectifs fixés par la loi SRU.

Définitions

PLAI : Prêt Locatif aidé d'intégration

PLUS : Prêt locatif à usage social

PLS : Prêt locatif social

PSLA : Prêt social location-accession

Parc de logements locatifs privés

46,7% des ménages du secteur Centre sont locataires du parc privé

Les locataires privés représentent 46,7% des ménages du secteur Centre en 2012 (149 677 ménages).

Leur part reste prédominante et il s'agit là d'une caractéristique du parc de logements de Lyon et Villeurbanne. Ce segment de parc est important en volume et facilement mobilisable en raison d'une mobilité forte : il constitue ainsi le plus souvent une première étape de parcours résidentiel pour les jeunes ménages ou ménages nouvellement installés dans l'agglomération lyonnaise.

80% de ménages de 1 ou 2 personnes avec un taux de mobilité important

A l'échelle du secteur Centre, 80% des locataires du parc privé sont composés d'1 ou 2 personnes, cela est lié à la prédominance des petites typologies dans ce segment de parc et renforcé par le développement important de la location meublée notamment en résidence..

Ce segment de parc connait également une grande mobilité puisque 46% des locataires ont emménagé dans leur logement depuis moins de 2 ans.

(Données issues de la publication de l'observatoire de l'Habitat - Les ménages de l'agglomération lyonnaise -2016)

Une forte part de ménages modestes

Le parc privé accueille une part des ménages aux revenus modestes qui subissent, compte tenu de loyers élevés, des taux d'effort plus importants que les locataires modestes du parc social. A Villeurbanne, entre 40 et 45% des locataires du parc privé ont des revenus modestes. A Lyon, cette donnée diffère selon les arrondisements : elle se situe entre 40 et 45% dans le 1er, 7e et 9e, entre 35 et 40% dans les 3e, 4e, 5e et 8e arrondissements, entre 30 et 35% dans le 2e et est inférieure à 30% dans le 6e arrondissement.

(Données issues de la publication de l'observatoire de l'Habitat - Les ménages de l'agglomération lyonnaise -2016)

Des loyers élevés surtout dans le parc récent et sur les petites typologies

Le loyer médian à Villeurbanne est de 11,2 € /m², contre 11,7 €/m² à Lyon.

Les petites typologies sont les plus coûteuses : alors que le loyer d'un T1 atteint les 13,6 € /m², les loyers des plus grands logements (T4 et T5) sont compris entre 9,3 et 9,4 €/m².

Enfin, le parc récent (après 2005) propose des loyers plus élevés : 12,7 €/m² en moyenne.

(Données issues de la publication de l'observatoire local des loyers -2016).

Des situations de dégradation qui subsistent

Des situations de dégradation ou d'insalubrité demeurent sur lesquelles il convient d'assurer une veille et intervenir le cas échéant.

A Lyon, ont notamment été identifiés 7 364 logements potentiellement indignes et 1 122 copropriétés potentiellement fragiles (qui cumulent un bâti dégradé, des difficultés en terme de fonctionnement, d'impayés de charge, de vacance…). A Villeurbanne, 1 888 logements potentiellement indignes et 326 copropriétés potentiellement fragiles ont été identifiés.

Passage de Lyon et Villeurbanne en zone A pour l'investissement locatif

Un nouveau zonage pour l'investissement locatif a été défini par arrêté du 1er août 2014. Les communes de Lyon et Villeurbanne ont été classées en zone A (le reste du Grand Lyon en zone B1). Cette modification de zonage a pour effets de rehausser les niveaux de loyers plafonds de dispositifs locatifs (social et intermédiaire) et d'élever les plafonds de ressources pour l'éligibilité des ménages aux dispositifs locatifs ou d'accession.

Contrat de ville et rénovation urbaine

Le secteur Centre compte 15 quartiers QPV prioritaires au titre de la Politique de la Ville dont 6 à Villeurbanne (les Buers Nord et Sud, Jacques Monod, Bel Air-Les Brosses, Saint Jean, Tonkin) et 9 à Lyon (La Duchère, Loucheur-Gorge de Loup et Vergoin dans le 9e arrt, Mermoz, Etats-Unis-Langlet Santy, Moulin à Vent dans le 8ème, Moncey dans le 3e, Sœurs Janin dans le 5ème et la cité sociale Gerland dans le 7e).

A cela, s'ajoutent à Lyon, des quartiers en veille active (QVA). : Pentes croix rousse (1er), Voltaire (3e), Verdun-Suchet (2e):, Rochecardon, Dargoire (9e), Ménival, Jeunet (5e) et enfin Guillotière (7e) les périmètres élargis autour de la cité sociale de Gerland et quartier Moulin à vent.

On peut identifier un certain nombre de points communs, notamment des atouts sur lesquels s'appuyer en termes de développement urbain :

- ils proposent une offre d'habitat (logement social et primo accession) abordables pour les ménages modestes en cœur d'agglomération et souvent à proximité de secteurs en pleine mutation,
- leur parc est constitué de grands logements, adaptés aux familles,
- plusieurs quartiers présentent une desserte en transport en commun relativement bonne. Le plus souvent, la rareté du foncier disponible conduit à y privilégier des démarches de renouvellement urbain et d'amélioration de l'existant,
- certains bénéficient d'une position en entrée de ville et/ou d'une proximité des infrastructures routière ou de transports qui leur confère une bonne desserte et une visibilité dont il est possible de mieux tirer parti.

En même temps, les quartiers sont marqués par des problématiques urbaines lourdes à prendre en compte et traiter.

S'agissant de rénovation urbaine, le premier Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU 1) initié en 2004 comportait des projets ambitieux de requalification urbaine et économique associés, dans une démarche totalement intégrée, à des actions de développement social, éducatif et culturel et pilotés par une équipe projet dédiée située dans chacun des quartiers concernés.

A Lyon, deux quartiers sont été concernés, La Duchère et Mermoz Nord. Sur ces quartiers, ont été mis en œuvre un important programme d'aménagement de voiries et d'espaces publics, et de création d'équipements de proximité. Ces actions ont largement contribué à l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

En matière d'habitat, les actions ont consisté en une intervention lourde sur le parc existant avec de nombreuses rénovations et résidentialisations mais aussi en une production diversifiée de logements neufs permettant d'enclencher une mixité des produits logement à l'échelle des quartiers mais aussi un rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle de la ville de Lyon.

Dans le cadre du second volet du PNRU en cours d'écriture et de définition, plusieurs sites vont faire l'objet d'un vaste projet de renouvellement urbain : Mermoz Sud, Langlet-Santy dans le 8ème arrdt de Lyon, La Duchère-Sauvregarde dans le 9ème et Les Buers Nord et St Jean à Villeurbanne.

HABITAT

PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

Un haut niveau de production lié à une forte croissance

Conséquence de sa grande attractivité, le secteur Centre a connu, au cours des dernières années, une croissance importante : près de 73 000 habitants de plus qu'en 1999. Cela a correspondu à un cycle immobilier expansif avec un taux de construction neuve élevé. Ce développement s'est fait en renouvellement dans le tissu urbain existant mais aussi en mobilisant les disponibilités foncières (au travers de grandes opérations d'aménagement, Confluence, Gerland, à Lyon, par exemple)

Des marchés immobiliers très dynamiques, une augmentation du coût du logement

Les marchés immobiliers sont particulièrement dynamiques avec une augmentation forte du nombre de transactions, observée aussi bien dans le neuf que dans l'ancien (sur ce marché et pour répondre à la demande, il a largement été puisé dans le parc vacant). En parallèle, le coût du logement a beaucoup augmenté avec des valeurs immobilières aujourd'hui élevées. Les niveaux de prix rendent plus difficile l'accession à la propriété des primo-accédants et ménages modestes, voire intermédiaires dans le neuf où les prix sont en moyenne plus élevés que dans l'ancien.

Le marché immobilier neuf reste, par ailleurs, largement porté par les investisseurs privés qui représentent environ 58% des ventes à Lyon et 55% à Villeurbanne. L'activité est donc surtout stimulée par ces investissements locatifs dont la dynamique est soumise aux dispositifs nationaux de défiscalisation, mécanisme renforcé par le passage de Lyon en zone A. Ce type de ventes conduit, par ailleurs, à une plus grande production de petites typologies.

Un parc locatif privé proposant surtout des petites surfaces et des loyers élevés

Le parc locatif privé propose surtout des logements de petite taille avec des loyers relativement élevés. Ce niveau de loyers contraint les ménages modestes, nombreux dans le parc locatif privé, à des taux d'effort trop importants par rapport à leurs ressources. Cela accentue les difficultés d'accès au logement pour les ménages les plus fragiles (jeunes, ménages modestes…). Ce segment de parc est également soumis à forte pression au regard de la demande étudiante et de sa fonction d'accueil des nouveaux ménages s'installant dans l'agglomération

Une forte demande sur le parc locatif social

Compte tenu du niveau des loyers dans le parc privé et de l'impossibilité pour certains ménages d'accéder à la propriété, la pression sur le parc locatif social s'accroit avec une forte demande : plus de 4 demandeurs pour 1 offre à Lyon et 5 demandeurs à Villeurbanne, sachant qu'environ deux tiers des demandeurs sont des ménages résidant déjà dans la commune.

Un parc ancien à rénover

Le caractère énergivore du parc ancien (65% du parc date d'avant 1949 à Lyon) nécessitera une rénovation thermique importante que ce soit dans le segment privé ou public. Dans ce cadre, un attention devra être apportée à l'augmentation du niveau des loyers publics ou privés. De même, il est à noter que plus de 3% des propriétaires ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté à Lyon et quasiment 6% à Villeurbanne, avec des difficultés probables pour financer les travaux de rénovation.

En complément, il convient de poursuivre l'intervention pour lutter contre toutes les situations d'habitat indigne par des actions préventives et incitatives ou plus coercitives le cas échéant. Enfin, le parc social des grands ensembles d'après-guerre est parfois marqué d'obsolescence justifiant la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain. Se pose là aussi la question du maintien d'une offre locative peu chère dans le temps.

Une évolution dans la composition des ménages : plutôt jeunes, aisés et de petite taille

Alors que les ménages lyonnais bénéficient de revenus moyens plutôt élevés, supérieurs à la moyenne du Centre, la situation est moins favorable à Villeurbanne. En revanche sur les deux communes, la population se rajeunit et la part des –30 ans progresse de manière forte. Pour autant, la part des personnes âgées de +75 ans augmente, avec un enjeu fort sur leur maintien à domicile surtout pour les plus modestes d'entre eux.

Economie

Dynamiques et spécificités économiques

Chiffres clés

Emplois	368 065
Actifs ayant un emploi	289 716
Ratio emplois/actifs ayant un emploi	1,3

Source : Insee-RP2014 (exploitation principale)

Un centre hyperpolarisant

Le Centre de la Métropole offre en 2014 plus de 368 000 emplois soit 1,3 fois plus que le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans le bassin de vie. Le bassin de vie Centre a le plus important « surplus » d'emplois de la Métropole, + 78 000 emplois au regard de sa population active.

Générateur incontestable de très gros volumes à la fois de population active et d'emplois, c'est un territoire qui contient à lui seul plus de la moitié des emplois de l'agglomération.

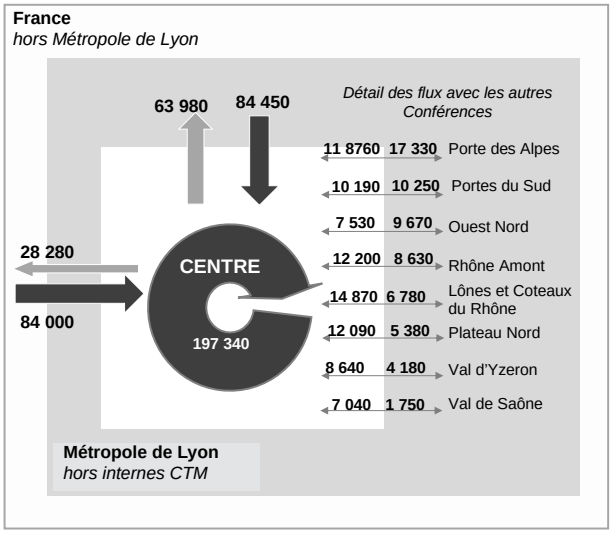
Outre sa fonction hyperpolarisante avec 168 000 personnes qui entrent sur le territoire pour venir y travailler, le secteur Centre est également un émetteur important ; 92 000 personnes en sortent pour aller travailler (soit 32% de la population active du Centre).

Des emplois relevant en majorité des fonctions présentielles et métropolitaines

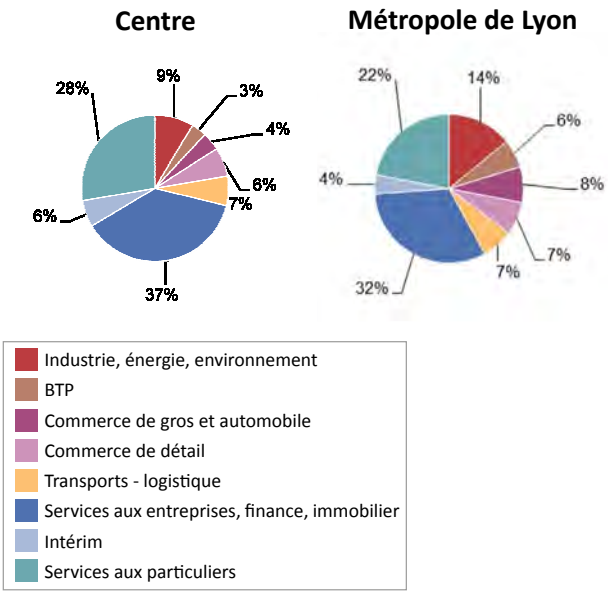
Le Centre est à la fois un territoire tourné vers ses habitants et un territoire à fort rayonnement, concentrant de multiples services et équipements métropolitains. Ainsi son économie se distingue par l'importance de ses emplois dédiés au territoire à savoir les fonctions présentielles. Elles concentrent 41% des emplois. Les plus spécifiques sont l'administration publique (près de 36 000 emplois) et l'éducation-formation (près de 20 000 emplois).

Les fonctions métropolitaines sont elles aussi très bien représentées avec 41% des emplois. Quatre des cinq fonctions métropolitaines profitent d'une forte concentration d'emplois : les prestations intellectuelles, la gestion, la conception-recherche et la culture-loisirs.

Déplacements domicile-travail
Source : INSEE-RP (exploitation principale)



Part des secteurs d'activité en 2014 (répartition des emplois salariés privés)
Source : Acoss-Urssaf au 31-12



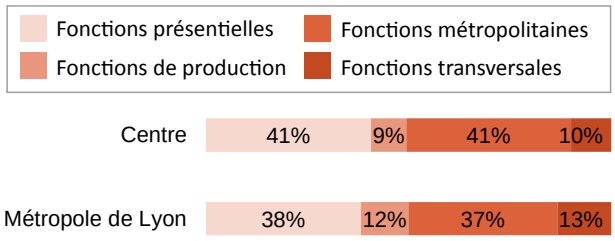
Dans le secteur privé, les services : premier pourvoyeur d'emploi

Avec plus de 100 000 emplois salariés privés et 37% de l'emploi salarié privé total, le secteur des services aux entreprises est majeur. Ajouté aux 27% d'emplois dans les autres services, ce sont près de deux emplois sur trois (64%) qui relèvent de ses secteurs.

De nombreuses activités sont ainsi spécifiquement installées dans le Centre, formant une offre riche et diversifiée. C'est le cas de la banque et de l'assurance, comprenant également l'activité des holdings et qui représentent plus de 20 000 emplois salariés privés en 2014. C'est aussi le cas de l'immobilier, des services de communication, de l'audiovisuel. Territoire d'innovation, le Centre offre également de nombreux emplois de R&D scientifique ou d'ingénierie. Les principaux employeurs du secteur se répartissent au sein des principaux sites tertiaires métropolitains : la Part-Dieu, Vaise industrie, Gerland, mais aussi La Doua pour les activités de recherche et développement.

Parmi ces secteurs, certains se sont avérés particulièrement dynamiques ces dernières années. En moyenne, les emplois du secteur ont progressé de 8% entre 2009 et 2014. La plus forte progression, celle des activités informatiques, s'élève à 28% soit 3 500 emplois supplémentaires ; viennent ensuite les activités d'ingénierie, comptabilité, juridiques, de gestion qui ont progressé de 17% soit + 3 700 emplois. La banque et l'assurance ont progressé de 8% soit + 1 200 emplois.

Part des grandes fonctions économiques en 2014
Source : INSEE



Santé, éducation, hôtels, cafés et restaurant : une riche économie de services aux particuliers

Le Centre bénéficie globalement d'une forte présence des activités de services aux particuliers. C'est également le secteur d'activité le plus dynamique du territoire. Il compte 13% d'emplois salariés privés supplémentaires en 2014 comparé à 2009.

Du point de vue de l'emploi salarié privé, ce sont avant tout l'hébergement, la restauration, et la santé-action sociale qui concentrent les plus importants volumes d'emplois. Ainsi le secteur de l'hébergement et de la restauration frôle les 20 000 emplois salariés privés. La santé et l'action sociale cumulent plus de 28 000 emplois salariés privés, auxquels s'ajoutent les nombreux emplois publics qu'ils comprennent. Parmi ces activités, ce sont l'hébergement, la restauration, puis l'hébergement médico-social et l'action sociale qui ont gagné le plus d'emplois.

Un centre administratif fortement pourvoyeur d'emplois

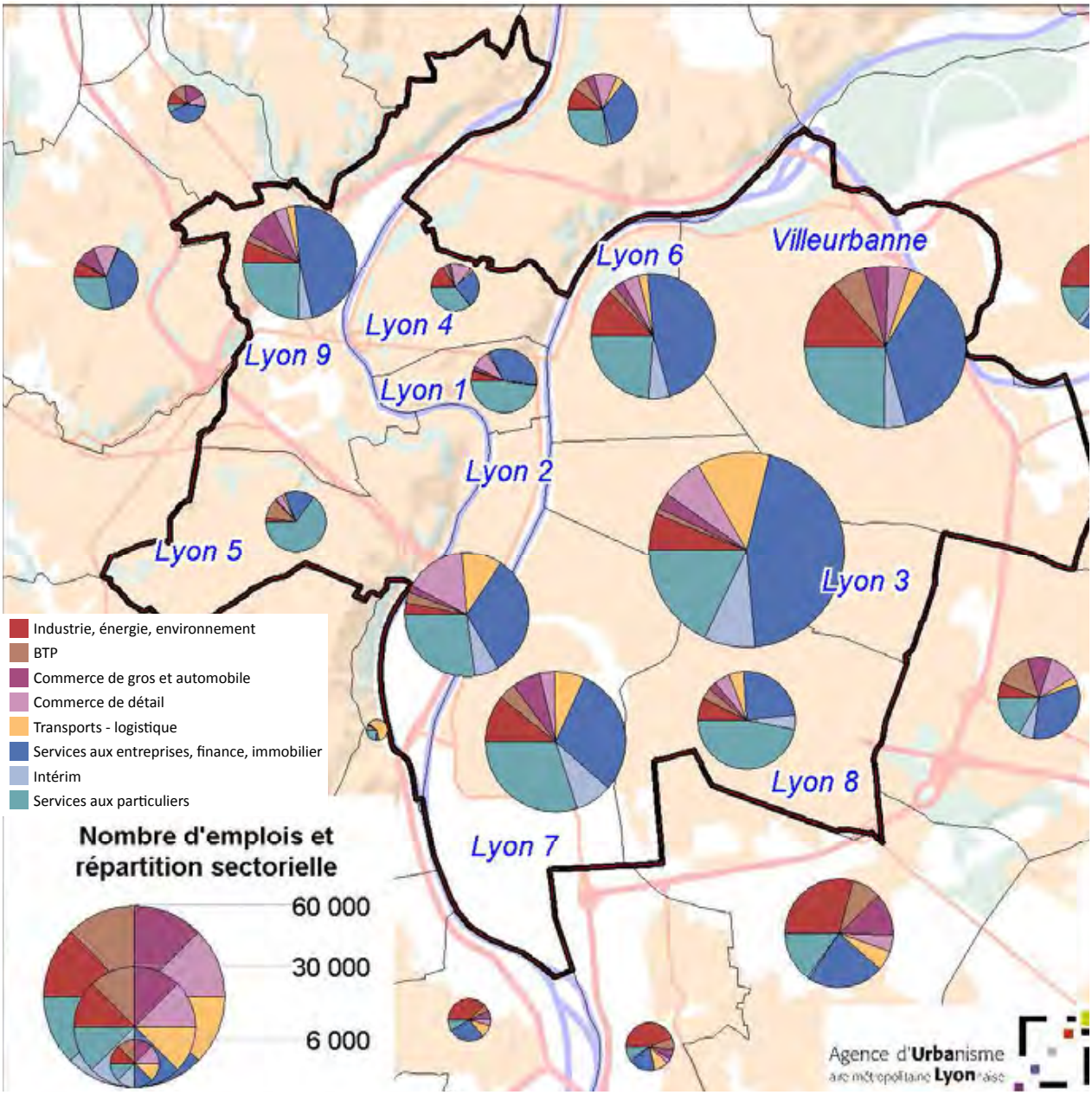
L'administration publique est l'activité de services aux particuliers la plus spécifique au Centre. Les dix principaux employeurs publics du secteur comptabilisent à eux seuls un effectif estimé de 25 000 personnes. Il s'agit en premier lieu de la Métropole de Lyon, de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et de la Ville de Lyon, de la Ville de Villeurbanne, des services départementaux de l'Education Nationale et du Rectorat de Lyon. Les centralités de la Métropole ainsi que les sites tertiaires majeurs dont La Part-Dieu, le nord de Gerland mais aussi la Presqu'île concentrent la majorité de ces services.

L'industrie, le commerce de détail et le transport-logistique, relais des services

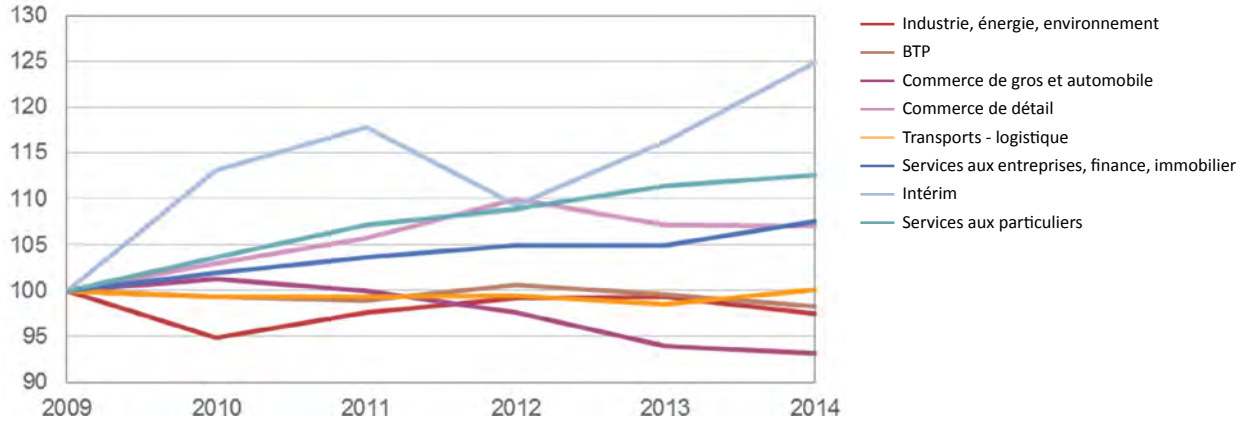
Avec ses 24 000 emplois salariés privés, le secteur industriel continue de marquer l'économie du Centre. Il s'agit particulièrement des activités de production et distribution d'électricité, de l'industrie pharmaceutique et de la fabrication de matériel de transport. Ce secteur a perdu 2% de ses emplois depuis 2009.

Le commerce de détail et les transports-logistique cumulent plus de 18 000 emplois salariés privés en 2014. Le commerce de détail est le troisième secteur le plus dynamique du Centre. Ses emplois ont progressé de 7% depuis 2009.

Emploi salarié privé selon les secteurs d'activité en 2014
Source : Acoss-Urssaf au 31-12



Evolution de l'emploi salarié privé selon les secteurs d'activité entre 2009 et 2014
Base 100 en 2009
Source : Acoss-Urssaf au 31-12



Commerce et artisanat

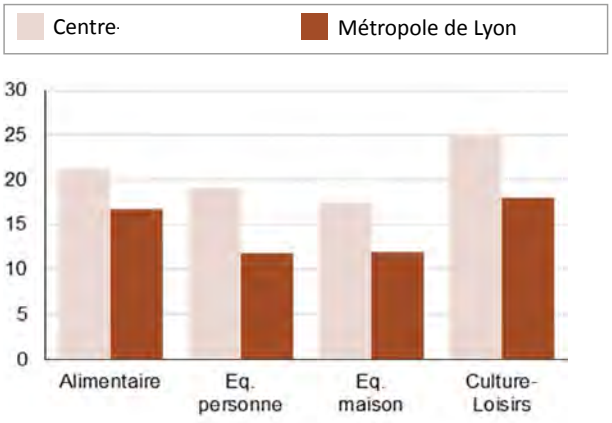
Une forte densité d'offre en petits commerces

Avec 60 commerces de moins de 300 m² de surface de vente pour 10 000 habitants, le Centre bénéficie d'une densité commerciale supérieure à la moyenne métropolitaine (47/10 000 habitants sur l'ensemble des familles de produits).

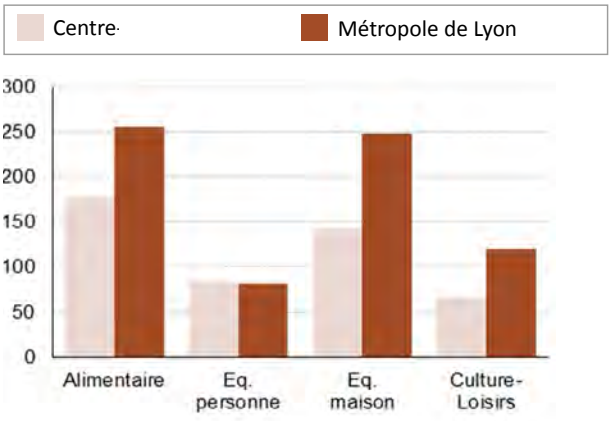
En revanche, avec 460 m² de surface de vente de commerces pour 1 000 habitants, le centre souffre d'une densité commerciale nettement inférieure à la moyenne métropolitaine (701 m²/1 000 habitants sur l'ensemble des familles de produits excepté l'équipement de la personne).

Le chiffre d'affaires des commerces du Centre s'élève à plus de 2,8 milliards d'euros, ce qui en fait la principale polarité commerciale métropolitaine.

Nombre de commerces de moins de 300m² pour 10000 habitants
Source : SDUC 2014



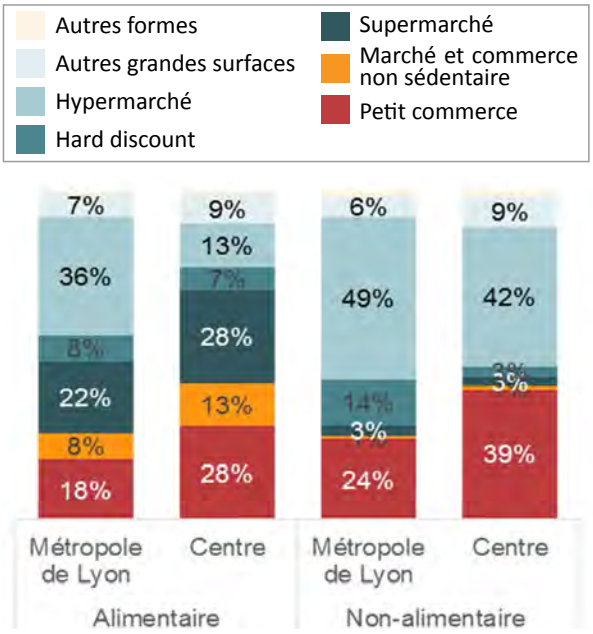
Surface de vente (en m²) de grandes surfaces pour 1000 habitants
Source : SDUC 2014



La Part-Dieu (637 millions d''euros de chiffre d'affaires) et la Presqu'île (628 millions d''euros de chiffre d'affaires) contribuent à plus de la moitié de ce chiffre d'affaires.

L'analyse du chiffre d'affaires des commerces du Centre fait apparaître un poids nettement plus important des petits commerces (10 points de plus en alimentaire et 15 points de plus en non-alimentaire que sur la Métropole) et des marchés (5 points de plus en alimentaire que sur la Métropole). Corrélativement, le poids des grandes surfaces est beaucoup moins important que sur le territoire métropolitain.

Chiffre d'affaires
Source : Enquête Ménages Lyon 2011



Des pôles commerciaux régionaux (Presqu'ile, Part-Dieu)

Ces pôles présentent un environnement qualitatif des espaces à vocation commerciale. La Presqu'île connait un phénomène de vieillissement de ses espaces publics. Le projet "Coeur de Presqu'île" prévoit la requalification de certains espaces.

Ces pôles offrent des concepts commerciaux diversifiés, dans le cadre de centres commerciaux et/ou linéaires commerciaux denses, avec une logique de thématisation par sous-quartiers pour la Presqu'ile.

Les niveaux de gamme diversifiés ainsi que la présence d'enseignes de notoriété internationale participent de la forte attractivité de ces sites, à une échelle régionale.

Une offre de proximité aux résidents/salariés est présente (commerces de bouche, petite restauration, services à la personne, etc.), avec toutefois des phénomènes de mutation de certains linéaires au profit d'une offre à destination des touristes et/ou d'enseignes répondant à des achats plus occasionnels (franchises de prêt à porter par exemple).

Des pôles commerciaux majeurs

Il s'agit des centres secondaires du territoire, bénéficiant d'une offre de proximité dense (locomotive alimentaire, diversité d'une offre répondant aux besoins les plus courants : commerces de bouche, services, etc.) mais également d'une offre diversifiée répondant à des besoins plus occasionnels (notamment en prêt à porter et biens culturels). Ces sites bénéficient généralement d'un environnement urbain attractif (espaces publics, patrimoine bâti, offre de stationnement, équipements publics et/ou culturels) favorisant la fréquentation commerciale.

Ces espaces commerciaux présentent une offre commerciale attractive car diversifiée et mêlant commerces indépendants qualitatifs et enseignes nationales. Cette offre s'est renforcée ces dernières années (augmentation du nombre de commerces) : Croix Rousse, Gratte-Ciel et Monplaisir.

En dehors de ces centralités, le territoire Centre bénéficie, de par sa densité démographique et urbaine, d'un maillage fin en pôles de proximité diversifiés sur les différents quartiers. À noter toutefois des dynamiques moins favorables sur les quartiers en politique de la ville, où des phénomènes de vacance commerciale et de disqualification de l'offre sont accrus.

Chiffre d'affaires des principaux pôles (en M€)
Source : Enquête Ménages Lyon 2011

	Alimentaire	Non ali.	Total
CC Part Dieu	98	539	637
Presqu'ile	112	515	628
Rive Gauche	263	151	413
Confluence	60	135	195
Croix Rousse	112	64	176
Gratte-Ciel	69	49	118

Chiffre d'affaires et dépenses des ménages (en M€)
Source : Enquête Ménages Lyon 2011

	Alimentaire + non alimentaire	Alimentaire	Non alimentaire	Equipement de la personne	Equipement de la maison	Culture-loisir-détente
Dépense de ménages (en M€)	3 560	1 612	1 948	466	684	798
Chiffre d'affaires des commerces (en M€)	2 861	1 279	1 582	548	318	716
Ratio Chiffre d'affaires / Dépense (indice base 100) - Centre	80	79	81	118	47	90
Ratio Chiffre d'affaires / Dépense (indice base 100) - Métropole	103	103	103	108	103	100

Une densité artisanale relativement peu importante

Avec 8 373 établissements artisanaux, soit 132 pour 10 000 habitants, le Centre dispose d'une faible densité artisanale. Néanmoins, les établissements artisanaux du Centre représentent 44% de ceux de la Métropole. Cette part dépasse 50% dans l'artisanat alimentaire et les avoisine dans les services : 47%.

La fabrication et la construction artisanale peinent à trouver une place dans le Centre, la densité d'implantation y est plus faible qu'en moyenne au sein de la métropole de Lyon.

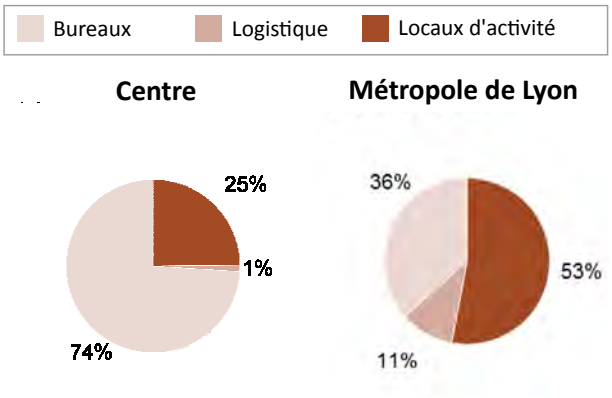
Sites d'activités et parc immobilier

Un parc immobilier d'entreprise de près de 5 millions de m²

A l'image du tissu économique du Centre, le parc immobilier d'entreprise est composé d'une majorité de locaux tertiaires : 74% du total des surfaces d'immobilier soit environ 3,6 millions de m². Pour mémoire les emplois du secteur tertiaire représentent près des deux tiers des emplois du Centre. Le parc tertiaire est organisé en une trame multipolaire centrée sur le 3e arrondissement et la Part-Dieu, son hub soit près de 1 300 000 m² de bureaux. Le total des autres espaces tertiaires-clés comme la Confluence, Gerland nord, le Carré de Soie, Vaise ou Grandclément, équivaut au parc de la Part-Dieu.

Au total, le Centre représente à lui seul avec ses 3,6 millions de m² de bureaux, les deux tiers du parc tertiaire métropolitain (5,4 millions de m²).

Composition du parc immobilier d'entreprise en 2014
Source : Cecim



1,2 million de m² de locaux industriels ou mixtes

Bien que le territoire métropolitain soit extrêmement tertiarisé, un parc de locaux d'activités s'est maintenu. Il représente 1,2 million de m² soit moins de 16% du parc métropolitain.

Ce parc se concentre au sein du 7e arrondissement de Lyon, autour de Gerland Nord et du 9e arrondissement: Vaise Industrie - Gorge de Loup et pour une plus faible partie au sein du Biodistrict, Villeurbanne concentre une majorité du parc industriel, au sein de Grandclément et de Carré de Soie et dans une moindre mesure de Saint-Jean.

Avec environ 57 000 m² de parc logistique recensé dans le Centre, le parc est peu présent. Villeurbanne en accueille la majeure partie.

Marché immobilier

Une montée en puissance des bureaux

Entre 2006 et 2014, plus de 70% des transactions de bureaux de la Métropole concernaient Lyon ou Villeurbanne. Plus de 1,4 million de m² de bureaux ont changé de main au sein du réseau FNAIM, soit en moyenne plus de 100 000 m² chaque année.

Comparé aux 180 000 m² de locaux industriels et mixtes échangés sur la même période, les transactions de bureaux du Centre couvrent ainsi des volumes huit fois plus importants. Ainsi, tandis que les locaux d'activités représentent 25% du parc immobilier d'entreprise, ils ne représentent que 12% de la demande placée.

Comme pour le parc, la localisation des transactions s'effectue en majorité au sein des pôles majeurs.

Les sites tertiaires ayant connu le plus de transactions sont en premier lieu la Part-Dieu, puis Gerland Nord et le Biodistrict, la Confluence et Vaise Industrie - Gorge de Loup.

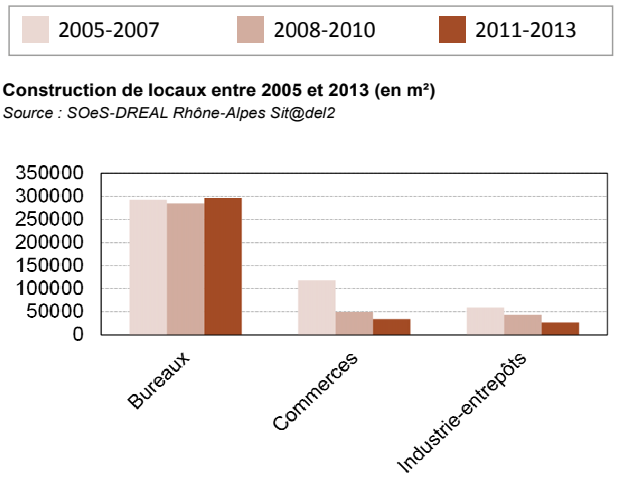
Un rythme stable de construction neuve

Le construction neuve porte également sur une grande majorité de bureaux. Le rythme de bureaux mis en chantier est stable dans le Centre et avoisine 300 000 m² par période de trois ans.

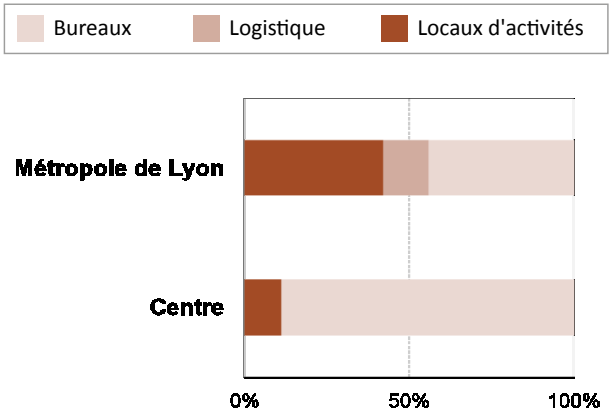
Des transactions de locaux d'activité localisés à Villeurbanne

Les sites du Centre enregistrant le plus de transactions de locaux sont situés au nord-est du Centre, principalement à Grandclément et à Villeurbanne Saint-Jean.

Construction de locaux entre 2005 et 2013 (en m²)
Source : SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del2



Répartition des transactions (cumulées sur la période 2006-2013)
Source : Cecim



PRINCIPAUX ENJEUX RESSORTANT DU DIAGNOSTIC

• Le Défi métropolitain

> Le rayonnement de la Métropole de Lyon au niveau international, en s'appuyant sur les atouts du bassin de vie du Centre : dynamiques déjà en marche, grands projets en cours, grands équipements, …

> Le développement des pôles de compétitivité et des pôles universitaires, en les intégrant plus à la ville.

> L'offre tertiaire à déployer, notamment à travers les grands projets et en cohérence avec la stratégie tertiaire de la Métropole.

> Le rayonnement touristique et culturel de la Métropole à consolider à travers son patrimoine (UNESCO, XX^{ème} …).

> L'amélioration de l'accessibilité en transports collectifs à poursuivre.

• Le Défi économique

> La compétitivité économique de la Métropole à consolider, à travers les projets du Centre, pour en faire une Métropole économiquement attractive aux rangs européen et national.

> Une offre équilibrée et complète d'activités (bureaux, production, artisanat, …) et de services à garantir à destination des résidents.

> Le renouvellement des sites d'activités à inciter en diversifiant l'offre économique.

> Des centralités commerciales de quartiers à renforcer et un équilibre de l'offre commerciale à rechercher à l'échelle du Centre.

> Des sites à réserver pour les besoins de logistique urbaine.

• Le Défi de la solidarité et de l'habitat

> Une croissance démographique importante sur le Centre à accompagner par les équipements nécessaires aux habitants.

> La construction soutenue de logements à poursuivre sur le Centre pour répondre à tous les habitants et permettre à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins et à ses moyens.

> La construction des logements à organiser autour des réseaux de transports collectifs performants

> **En ce qui concerne la construction neuve :**

- Le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de tous les profils de ménages en poursuivant l'effort de production d'une offre locative sociale et intermédiaire, et en développant l'accession abordable.
- Le maintien d'une offre destinée aux plus modestes,
- Le rééquilibrage territorial de l'offre sociale,
- La mixité sociale et générationnelle à préserver en veillant à l'accueil de familles avec enfant(s) en soutenant la production de grandes typologies.
- Le développement de logements sociaux étudiants pour participer à l'effort d'accueil en tant que ville universitaire du secteur Centre.
- La prise en compte des problématiques liées au vieillissement et la proposition d'un habitat adapté.

> **En ce qui concerne le parc existant :**

- L'attractivité du parc existant, public et privé, en le rendant plus conforme aux besoins et aux normes en matière de performances énergétiques.
- La rénovation du parc ancien dégradé dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et l'insalubrité tout en veillant, le cas échéant, au maintien de sa vocation sociale, ainsi que la veille, voire l'intervention sur le tissu de copropriétés en difficulté.
- La requalification urbaine et sociale dans le cadre du nouveau PNRU.

- **Le Défi environnemental et du cadre de vie**

> L'encouragement au développement de mobilités douces, notamment dans la conception des projets urbains.

> La conciliation du patrimoine et du développement durable.

> La préservation et la valorisation de la diversité des patrimoines bâtis et paysagers, dans une logique de réappropriation.

> La préservation des grandes entités naturelles et de loisirs sur le Centre (8% du territoire).

> L'accessibilité aux grands espaces de nature proches (vallons, grands parcs, balmes, …) à privilégier pour les habitants du Centre.

> Le déploiement de la mise en réseau des parcs dans le Centre à travers des liaisons paysagères ou des promenades à développer.

> La place de la nature en ville et de l'eau à conforter dans le Centre, pour contribuer au rafraichissement et diminuer l'effet des îlots de chaleur (enjeu d'amélioration du confort thermique en milieu urbain).

> La prise en compte des contraintes et risques dans le renouvellement urbain du Centre (risques d'inondation, technologiques).

> La prise en compte des grands projets d'infrastructures qui impacteront le Centre (déclassement de l'autoroute A6/A7, projet d'Anneau des Sciences, …).

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

SYNTHESE

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

LE DEFI METROPOLITAIN

- **Faire du Centre le cœur d'une Métropole rayonnante et compétitive**
- **Préparer les conditions pour les projets d'envergure de demain, qui se déploieront aux portes du Centre**

LE DEFI ECONOMIQUE

- **Garantir un développement économique diversifié et des activités au service de la ville et des habitants**

LE DEFI DE LA SOLIDARITE ET DE L'HABITAT

- **Prévoir une offre conséquente, équilibrée et solidaire, de logements en neuf et en réhabilitation, à destination de tous les publics (cf ci contre)**
- **Organiser le développement urbain mixte et résidentiel autour des transports collectifs**

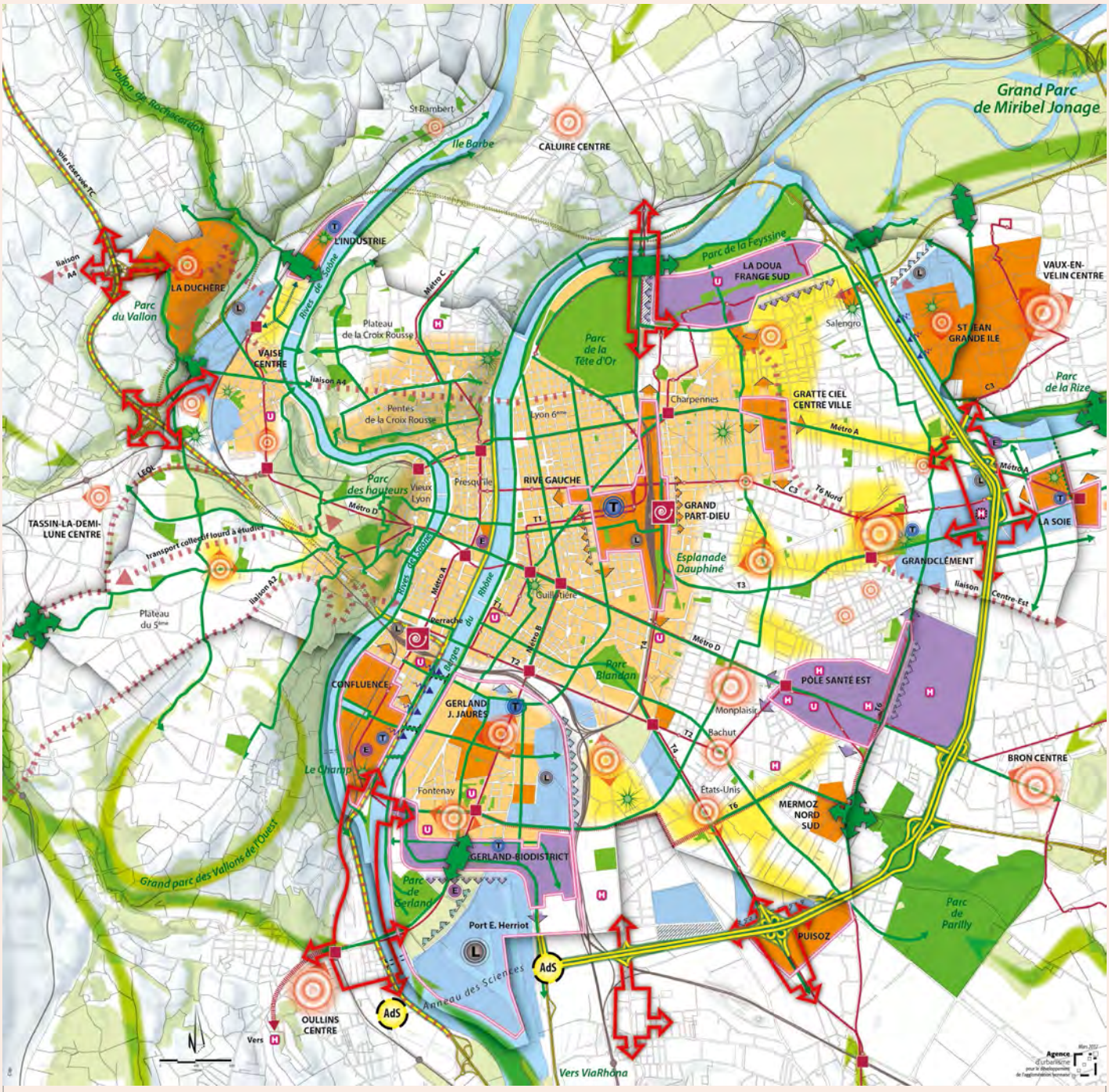
LE DEFI ENVIRONNEMENTAL ET DU CADRE DE VIE

- **Faire du Centre un lieu de vie agréable à vivre et respectueux de la singularité des quartiers**
- **Développer un centre accessible et agréable pour tous, offrant des espaces de nature**

LES ORIENTATIONS DE L'HABITAT

- **Poursuivre le développement résidentiel pour répondre aux besoins en logements de tous les habitants**
  - en tenant compte des capacités de développement des communes en terme de foncier, d'équipements, de services et de transports,
  - en favorisant des formes d'habitat économes d'espaces, diversifiées et de qualité,
  - en respectant la morphologie et l'identité des quartiers.
- **Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale**
  - en facilitant la construction de logements à des coûts abordables notamment en accession à la propriété,
  - en favorisant la production de logements sociaux (familiaux et spécifiques) en vue d'atteindre le taux réglementaire,
  - en soutenant le développement d'un parc locatif intermédiaire,
  - en favorisant la production de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires.
- **Améliorer le parc existant**
  - en accompagnant la réhabilitation des logements du parc privé et du parc social,
  - en encourageant la performance énergétique de l'habitat et l'adaptation aux besoins en particulier liés au vieillissement,
  - en traitant les situations d'habitat indigne et les problématiques d'insalubrité,
  - en veillant au maintien de la fonction sociale du parc rénové.
- **Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie**
  - en favorisant le développement d'une offre de logements adaptés aux différents types de ménages (étudiants, personnes âgées, jeunes, familles…),
  - en facilitant l'accès au logement social et en favorisant la mobilité et la fluidité résidentielle
  - en répondant aux besoins en logement des ménages aux besoins spécifiques ,
  - en cherchant à rapprocher les emplois et les lieux d'habitation par la mixité fonctionnelle.
- **Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat**
  - en animant le PLU-H pour garantir son opérationnalité,
  - en observant et en anticipant les évolutions de l'habitat.

SYNTHESE



Défi métropolitain

- Site stratégique à développer
- Ville mixte centrale (grands équipements, offre commerciale dense, rayonnement patrimonial ...)
- Grand projet urbain à développer : dominante résidentielle / dominante économique
- Grand équipement à programmer, à restructurer
- Pôle d'échanges multimodal à restructurer
- Projet stratégique en interface Centre / 1ère couronne à préparer
- Projet d'infrastructure : requalification urbaine à anticiper (apaisement, réaménagement...)

Défi économique

- Site économique ou équipements à pérenniser et à moderniser
- Principe de façade économique à développer
- Site préférentiel d'implantation tertiaire
- Site préférentiel d'implantation logistique

Défi de la solidarité et de l'habitat

- Projet à dominante mixte et résidentielle à développer
- Développement résidentiel à organiser autour ou à proximité des transports collectifs

Défi environnemental et du cadre de vie

- Coeur de quartier à conforter
- Coeur de quartier à développer (implantation de commerces, espaces publics, ...)
- Connexion vers les corridors naturels et écologiques à prévoir
- «Lieu d'interconnexion» vers un espace naturel à aménager (liaison de loisirs, ...)
- Principe de localisation préférentielle pour un espace vert
- Ouverture du quartier vers les fleuves
- Principe de grande promenade verte

Transports collectifs / Réseau d'infrastructures

- Réseau majeur de transport collectif (métros, trams, lignes fortes)
- Création ou prolongement de ligne TC
- Autre ligne forte à envisager à moyen/long terme
- Pôle d'échanges multimodal

Espaces paysagers et naturels

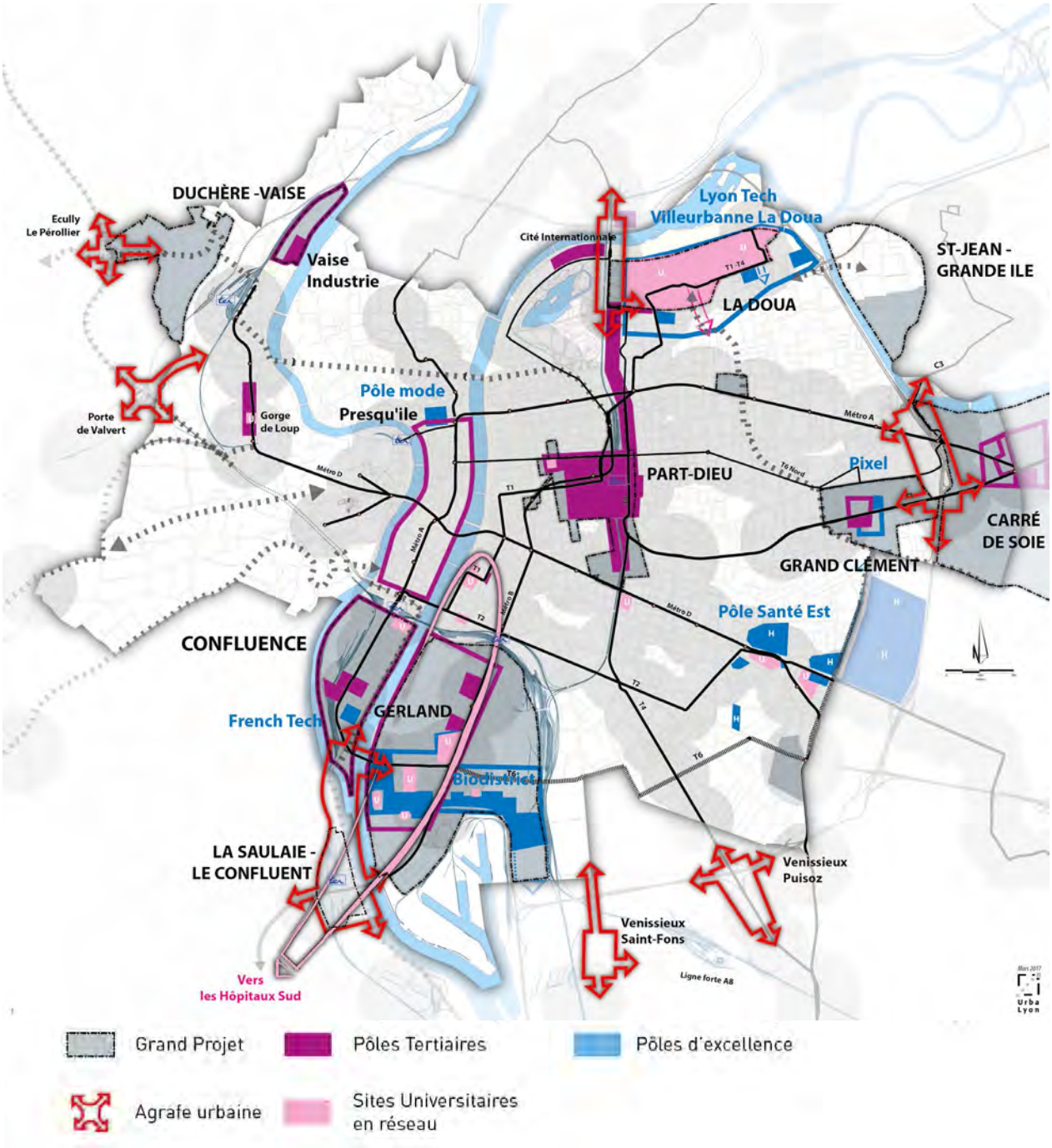
- Espace paysager
- Parc urbain
- Franchissement potentiel
- Grand équipement (hospitalier, universitaire ...)

Le rayonnement national, européen voir international de la métropole de Lyon s'appuie sur ses potentiels en matière de compétitivité économique, d'innovation, d'attractivité culturelle, touristique et patrimoniale …

Avec 5,5 millions de visiteurs, la fréquentation touristique de la Métropole est en constante augmentation, qu'elle soit pour le tourisme d'affaires, avec 2.5 millions de congressistes, ou le tourisme d'agrément.

Après son classement au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1998, le site historique de Lyon comptabilise à lui seul plus de 2 millions de touristes par an. Ce rayonnement s'appuie bien évidemment sur le patrimoine historique et urbain remarquable du Centre qui dépasse les simples limites du site UNESCO (750ha pour le site UNESCO et sa zone tampon couvrant la Presqu'île, Fourvière, Vieux-Lyon, Rive gauche…), en intégrant le patrimoine remarquable du XX^{ème} siècle dont les plus caractéristiques sont les Gratte-Ciel à Villeurbanne et le patrimoine Tony Garnier (Etats-Unis, Gerland, …).

En termes d'accessibilité, le territoire du Centre a tou-



LE DEFI METROPOLITAIN

Faire du centre le cœur d'une Métropole rayonnante et compétitive

- **Elargir l'hyper-centre pour un plus grand rayonnement de la Métropole, en s'appuyant sur la richesse des quartiers et des projets**

> **Hisser le rayonnement patrimonial du cœur de l'agglomération :**

- En valorisant le patrimoine emblématique de la Métropole : principalement le cœur historique de Lyon inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, mais également à travers le patrimoine emblématique du XXème siècle : Gratte-Ciel, le patrimoine Tony Garnier (Etats-Unis, Gerland) …
- En poursuivant des projets de reconversion remarquables dans une dynamique de réinterprétation contemporaine et de mise en valeur : à l'instar des anciennes prisons de Lyon, le projet de reconversion de l'Hôtel Dieu …
- En donnant un second souffle aux espaces publics de la Presqu'île.

> **Elargir la « ville mixte centrale », en confortant la richesse de cet hyper-centre qui aura demain une dimension élargie** intégrant la Confluence, Gerland, l 'Est des voies ferrées (Part-Dieu) et les Gratte-Ciel : Ce grand secteur accueillera prioritairement les grandes fonctions culturelles institutionnelles…, de grands équipements, une offre commerciale dense…

> **Favoriser une offre d'hébergement touristique** dans cet hyper-centre élargi et prioritairement à proximité de pôles d'échanges multimodaux ou de transports collectifs performants.

jours profité d'une situation géographique exceptionnelle, le plaçant aujourd'hui comme principal carrefour européen en matière de flux automobiles et de voyageurs. Sur le plan ferroviaire, Le centre Lyon-Villeurbanne est au cœur d'une étoile ferroviaire européenne qui la relie directement à Paris, Bruxelles, Marseille, Barcelone, Turin, Francfort, Genève,… grâce à ses 3 gares TGV : Part-Dieu, Perrache et St Exupéry. Aujourd'hui, la Part-Dieu, première gare de correspondances en France, concentre plus de 25 millions de voyageurs par an, avec 150 TGV et 300 TER qui y transitent chaque jour. Cette gare doit répondre au doublement attendu du nombre de voyageurs d'ici 2030 et tout le quartier de la Part-Dieu devra ainsi répondre à des enjeux de réaménagements conséquents. Celle de Perrache, avec 6,5 millions de voyageurs par an et 60 TGV et 300 TER par jour, est située à l'interface entre la ville historique et le nouveau quartier de la Confluence, sera également restructurée.

La compétitivité économique, inscrite dans sa stratégie est un des objectifs majeurs de positionnement pour la Métropole de Lyon. Avec plus de 4 000 postes emplois salariés créés par an sur la Métropole, soit une croissance de +1%, (alors qu'elle est de + 0,3% à l'échelle de la région Auvergne Rhône-Alpes, le territoire de la Métropole lyonnaise affirme son attractivité. Celle-ci s'appuie sur ses cinq pôles de compétitivité* présents sur le Centre (Lyon Biodistrict, Axelera, Lyon Urban Trucks and Bus, Imaginove et Techtera) et sur le développement d'entreprises innovantes pour rayonner à l'international. L'ambition est d'accompagner 100 nouvelles start-up /an afin de renforcer le positionnement de Lyon comme Métropole Européenne de référence en matière d'Innovation.

En matière d'immobilier d'entreprises, en dix ans le parc immobilier tertiaire lyonnais a augmenté de plus de 34% pour dépasser aujourd'hui les 5,5 millions de m² (contre 4,1 millions de m² en 2004). La Métropole de Lyon se situe ainsi aujourd'hui comme second marché immobilier français, inscrite durablement dans le réseau des eurocités européennes (source : Jones LangLassalle et Ernst&Young, CECIMObs).

Cette compétitivité joue aussi sur la synergie avec le monde universitaire : la Métropole de Lyon se place comme le 2ème pôle scientifique de France (après Paris) et regroupe 145 000 étudiants, dont 13 000 étudiants étrangers, 6 000 doctorants et plus de 13 300 chercheurs. Aujourd'hui, les établissements sont structurés au sein de l'Université de Lyon (regroupement de 20 universités, grandes écoles, instituts membres), d'établissements associés sur Lyon et Saint-Etienne et de nombreux établissements supérieurs privés.

Comme toute grande Métropole européenne, la Métropole lyonnaise doit aussi asseoir son attractivité sur l'enseignement supérieur et la recherche, en privilégiant le déploiement et la modernisation de ses sites universitaires et en favorisant des passerelles entre le monde économique et le monde universitaire. Les objectifs de la Métropole sont de renforcer cette attractivité internationale, de développer les synergies universités-territoire pour faire du Centre une ville universitaire accueillante et de relier les polarités universitaires par un réseau de liens.

Ce développement se structure en partie à travers les trois principaux projets de campus inscrits au Schéma de Développement Universitaire (SDU) de la Métropole: Lyon Tech la Doua, Lyon Charles Mérieux et Lyon Santé Est. Il sera également accompagné par le souhait de la Métropole et des acteurs universitaires de créer 6 000 logements sociaux étudiants supplémentaires. L'enjeu sera aussi d'ouvrir ces campus sur la ville.

**Un pôle de compétitivité réunit, sur un territoire donné, des entreprises, des centres de formation et des unités de recherche, engagés dans une démarche partenariale pour développer des projets communs innovants ayant une visibilité internationale.*

- **Consolider la Part-Dieu comme barycentre de la Métropole (hub de transports, offre tertiaire métropolitaine)**

  > **Réunir les conditions pour garantir la faisabilité d'un hub de transports métropolitain** totalement rénové : gare et abords, anticiper l'impact urbain du noeud ferroviaire lyonnais…

  > **Accompagner le développement du quartier de la Part-Dieu,** grand centre d'affaires de la Métropole lyonnaise, positionnant Lyon parmi les grandes Métropoles européennes : réalisation d'immeubles de grande hauteur, programmation tertiaire, commerciale, rénovation des espaces publics …

  > **Restructurer le pôle d'échanges multimodal de Perrache,** notamment pour favoriser une plus grande ouverture entre Presqu'île Nord et Perrache-Confluence et en intégrant à long terme les perspectives de réaménagement plus ambitieuses liées au déclassement de l'autoroute A6-A7.

- **Faire des grands projets urbains des « vitrines » de l'agglomération**

  > **Garantir le développement de la Part-Dieu** (cf. ci-dessus).

  > **Privilégier des programmes mixtes et l'accueil de grands équipements dans les sites de grands projets :** Confluence, Carré de Soie, Gratte-Ciel, Gerland …

  > **Cibler des lieux préférentiels pour l'implantation de fonctions métropolitaines au sein ou à proximité des grands projets :** Confluence, Part-Dieu, Gerland, Grandclément - La Soie… (à titre d'exemple le regroupement des cliniques dans le prolongement de Grandclément, en bordure du boulevard Laurent Bonnevay).

- **Ouvrir sur la ville les pôles d'excellence économiques et les sites universitaires**

  > **Conforter le Biodistrict en lien avec le développement du campus Charles Mérieux** (lisibilité, adressage du pôle sur la ville, programmation, qualité urbaine et architecturale ...).

  > **Afficher et développer une économie liée à l'innovation sur les franges Sud de la Doua** en lien avec le campus Villeurbanne Lyon Tech - La Doua

  > **Garantir le renforcement du Pôle Santé Est :** restructuration des sites hospitaliers (hôpital Edouard Herriot, …), amélioration de la desserte en transports collectifs avec la réalisation du futur tramway T6, renforcement de l'offre à destination des étudiants, …

  > **Renforcer les autres pôles de compétitivité :** le pôle numérique sur Vaise – Industrie, le pôle Pixel sur Grandclément …

  > **Favoriser la réalisation de nouveaux programmes de vie étudiante** ainsi que des logements sociaux pour les étudiants sur le Centre.

Enfin, le rayonnement du Centre de la Métropole lyonnaise passe aussi par sa qualité de vie et les moyens dégagés pour en faire un territoire agréable à vivre. C'est ainsi que le Centre bénéficie aujourd'hui de lieux emblématiques, marqueurs du paysage et des aménagements de promenades et de loisirs autour de ses cours d'eau : 45 kms de ballades pour l'Anneau Bleu, depuis le Grand Parc de Miribel, les rives du canal de Jonage, le parc de la Feyssine, les berges du Rhône et le parc de Gerland et 15 kms de promenades pour les Rives de Saône. Demain l'ambition sera de poursuivre ces aménagements dans le temps.

Au-delà du Centre et au regard des nombreux projets urbains (Part-Dieu, Gerland, Industrie, Duchère, Gratte-Ciel, Grandclément, Carré de soie, …), le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération lyonnaise a identifié les perspectives d'aménagement qui se déploieront demain aux portes du territoire central.

En effet, au-delà d'un renouvellement urbain ambitieux qui va se poursuivre sur les territoires lyonnais et villeurbannais, les enjeux en matière de mobilité et les perspectives d'aménagement déjà enclenchées sur les communes voisines du Centre incitent à préparer le desserrement des projets urbains. Aujourd'hui, le déclassement autoroutier de l'autoroute A6/A7 et demain les enjeux de requalification du boulevard Laurent Bonnevay et la réalisation du futur Anneau des Sciences, pour desservir l'ouest lyonnais, auront des impacts sur l'élargissement des projets urbains vers les communes de première couronne.

Préparer les conditions pour les projets d'envergure de demain, qui se déploieront aux portes du centre (agrafes urbaines du SCOT)

- **Prolonger les actions de valorisation autour du Rhône, de la Saône, du canal de Jonage et en lien avec les grands sites naturels et de loisirs proches :**

  > **Préparer les conditions pour les prochaines phases d'aménagement des Rives de Saône, pour la réappropriation des bords du canal de Jonage** à plus long terme, …

  > **Garantir de grandes liaisons vertes entre les sites de projets urbains, les quartiers densément habités et les grands espaces naturels de la Métropole :** liaison Viarhôna/parc de Gerland/allée Fontenay/Nord du 7ème – liaison Carré de Soie/parc de la Rize/Grand Parc de Miribel

  > **Prévoir la mise en valeur de lieux emblématiques** et marqueurs dans le grand paysage du Centre : Fourvière, fort de Loyasse...

- **Maîtriser les futurs sites de reconquête urbaine aux portes du Centre, en articulation avec les villes de première couronne**

  > **Préparer les conditions pour de futurs grands projets urbains sur des sites stratégiques de développement situés aux portes du Centre :**

  - La porte Sud-Ouest (agrafe -Oullins-Saulaie/Gerland/Confluence), pour développer la porte d'entrée Sud, en faisant émerger la Grande Confluence (nouveaux dialogues avec le fleuve, façades urbaines ...) et en intégrant les perspectives de réaménagement à moyen et long termes, liées au déclassement de l'A6/A7.
  - La porte Etats-Unis/Puisoz/Parilly, pour réinvestir les rives du boulevard périphérique Laurent Bonnevay, construire les liens entre Lyon et Vénissieux.
  - L'agrafe nord de Grandclément/La Soie/Villeurbanne/Vaulx-en-Velin, pour franchir le boulevard Laurent Bonnevay et ouvrir Villeurbanne sur l'Est lyonnais.
  - Les agrafes secondaires pour favoriser les liens sur des secteurs intercommunaux (Duchère/Ecully/Pérollier, Lyon8ème/Vénissieux/Saint Fons…).

  > **Maîtriser et phaser le développement pour ne pas obérer l'avenir :**

  - Prendre en compte les enjeux du nœud ferroviaire lyonnais sur les franges du boulevard Stalingrad, porte Nord de la Part-Dieu et de Villeurbanne depuis Caluire-et-Cuire.
  - Intégrer la réalisation de l'Anneau des Sciences qui impactera les franges du Port Edouard Herriot et du parc de Gerland au sud du Centre.
  - Intégrer les perspectives de requalification urbaine du boulevard Laurent Bonnevay dans les projets à développer autour de cette infrastructure.

- **Préparer l'avenir sur l'insertion urbaine des grandes infrastructures de la Métropole**

  Cela concerne :

  - les enjeux de réaménagement en boulevard urbain, suite au déclassement de l'autoroute A6/A7. Dans cette perspective, l'apaisement de l'axe nord-sud de la Presqu'île sur les quais du Rhône sera à intégrer, dans le prolongement nord du quai Perrache.
  - les enjeux concernant le boulevard Laurent Bonnevay et la perspective du futur Anneau des Sciences, en intégrant tous les besoins en matière d'aménagements que nécessitera cette infrastructure.

La tertiarisation de l'économie est une tendance structurelle pour les métropoles. Ce secteur représente aujourd'hui près des ¾ de l'emploi total en France, il assure plus de 25% du commerce extérieur et la très forte croissance des services, qu'ils soient marchands ou non marchands, est à l'origine de la majorité des emplois créés depuis les années 70. Même si la Métropole de Lyon conserve une base industrielle forte, elle est devenue aujourd'hui un grand pôle tertiaire.

Depuis dix ans, la métropole de Lyon a su déployer un parc immobilier tertiaire qui a attiré de nombreuses entreprises. Deuxième parc tertiaire français après Paris, la Métropole lyonnaise offre près de 5,5 millions de m² de bureaux, ainsi que de larges possibilités pour les activités industrielles et logistiques.

Aujourd'hui, le secteur Centre accueille de nombreux projets qui développent un part importante d'immobilier tertiaire. Une identité forte et un positionnement différencié pour chaque site majeur de développement (phasage, cibles d'entreprises, niveaux de services…) est donné, pour un maximum de lisibilité et pour réguler le marché.

Le développement économique, le maintien et la création d'emplois passent également par l'implantation et la pérennisation des activités productives et de services en cœur de ville (activités artisanales, PME, PMI) qui constituent le socle de l'activité lyonnaise et répondent aux besoins des habitants.

Le secteur Centre a gagné plus de 16 000 emplois sur le secteur centre en 10 ans (source Insee Oct.2015), mais a perdu 100 hectares de tènements économiques entre 1975 et 2010. Même si le renouvellement des zones dédiées à l'économie s'est fait au bénéfice de secteurs mixtes à dominante résidentielle, cette évolution physique n'a pas impacté le nombre d'emplois sur le secteur Centre, au regard de la tertiarisation de l'emploi.

Le secteur Centre reste un site d'implantation stratégique pour certains secteurs d'activités (services, petite production, artisanat…) ; proximité des clients, mutualisation des services. Cependant les capacités d'accueil demeurent insuffisantes en tissu urbain comme en sites économiques dédiés et restent inadaptées aux besoins des entreprises, au regard principalement du prix, des conditions d'accessibilité et de la taille des locaux.

Le marché immobilier témoigne d'un faible taux de vacance et d'une offre vieillissante qui handicape le parcours résidentiel des entreprises. Quelques programmes neufs viennent répondre aux besoins des entreprises, à l'image de Greenopolis à Vaise (Lyon 9ème) ou du parc Gonnet à Villeurbanne. L'offre immobilière est également complétée par la création de pôles entrepreneuriaux et des villages d'entreprises à Balmont-Champagne (Lyon 9ème), Perrache (Lyon 2ème), Mermoz et Mermoz Michelet (Lyon 8ème), Francis de Pressensé (Villeurbanne).

En parallèle, le maintien du socle industriel reste un atout majeur de la ville Centre. L'industrie porte en effet l'innovation et la recherche et développement (R&D). Elle est la base indispensable pour le développement des services : pour mémoire, un emploi industriel génère trois à quatre emplois dans les services (sur les 45 000 emplois que compte la Part Dieu, 20 000 correspondent à des activités d'ingénierie des systèmes industriels et urbains). Dans un contexte général, où de nombreux emplois industriels ont disparu, la Métropole de Lyon a plutôt mieux résisté que les autres. Avec 79 000 emplois industriels (15% de l'emploi total), elle reste aujourd'hui l'agglomération la plus industrielle du pays en dehors de l'Ile de France et bien sûr de Toulouse qui bénéficie de son industrie aéronautique. Il s'agit pour le secteur Centre, de créer les conditions du maintien et de l'expansion des industries traditionnelles, afin de conforter mais aussi de développer ce socle industriel.

Un rayonnement économique et culturel profite aux commerces du secteur Centre. La multiplication des congrès professionnels ou de grands évènements tels que la Fête des Lumières, la Biennale de la Danse et d'art contemporain ont concouru à la vitalité commerciale du territoire.

La Presqu'ile, la Confluence, la Part Dieu et les Gratte Ciel constituent des territoires d'attractivité commerciale puissants, qui dépasse les frontières de la région. La dernière enquête consommateurs (9e enquête ménages réalisée fin 2011 et portant sur un territoire de 40 à 60 kilomètres autour de Lyon) révèle que l'attraction commerciale lyonnaise dépasse les limites de la région grâce à une offre dense et diversifiée autour de l'hyper-centre. Deux pôles arrivent en tête du classement en termes de chiffre d'affaires : la Presqu'île et la Part-Dieu.

LE DEFI ECONOMIQUE

Garantir un développement économique diversifié, et des activités au service de la ville et des habitants

- **Développer une offre tertiaire complémentaire et organisée autour du pôle Part Dieu**

  > **Renforcer la concentration de l'offre tertiaire dans les sites stratégiques de la Métropole** ;

  > **Développer une offre multipolaire portée par de grands projets urbains et programmée autour des axes forts de transport en commun** tels que Confluence, Gerland ou encore Vaise à Lyon, Carré de Soie et Grandclément à Villeurbanne ;

  > **Proposer un immobilier innovant de qualité, à haute performance environnementale pour les programmes neufs,** afin de produire une offre diversifiée, modulable, adaptable sur le plan énergétique, sachant intégrer de nouveaux services.

- **Pérenniser les grands sites économiques du Centre, tout en permettant leur modernisation et en garantissant une accessibilité durable**

  > **Préserver un foncier économique au service des activités productives et artisanales afin de maintenir le socle économique du secteur Centre,** en particulier sur Gerland et Vaise en frange des voies ferrées, Grandclément Est, carré de soie le long de la ligne forte de transport en commun T3 et en frange du boulevard périphérique à l'image du secteur Saint Jean ;

  > **Accompagner la régénération de sites à travers une mixité économique,** permettant le développement de bureaux, sur certains grands sites économiques ciblés du secteur Centre ou au sein de micro sites du tissu constitué.

- **Préserver l'économie en diffus dans toute la ville**

  > **Maintenir une offre commerciale et artisanale de proximité,** en préservant du foncier et de l'immobilier économique de production et artisanal, en rez-de-chaussée des constructions et/ou en cœur d'îlot ;

  > **Conforter les activités productives et de services en cœur de ville** (activités artisanales, PME, PMI) qui constituent le socle de l'activité du secteur Centre et répondent aux besoins des habitants;

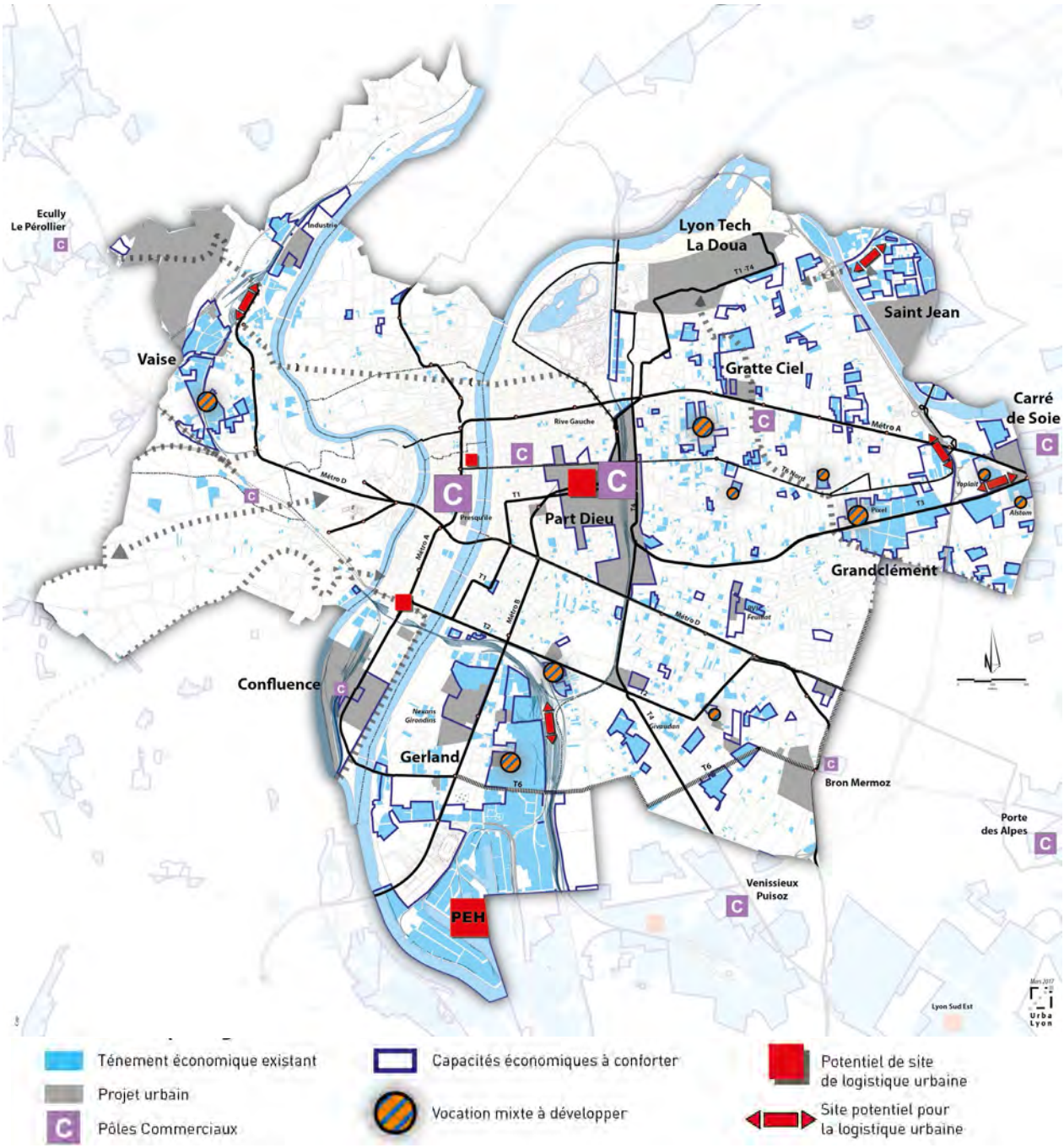
  > **Permettre le renouvellement de certains sites économiques vers des projets urbains mixtes,** en imposant une part de programmation économique pour le maintien et le redéveloppement des « petites activités » nécessaires à la ville dense, sur des sites tels que Duvivier ou l'Est de l'allée de Gerland à Lyon7ème, 1er Mars ou Lafontaine à Villeurbanne.

Ces polarités métropolitaines sont complétées par des offres commerciales plus locales, dites « intérmédiaires » ou « de proximité », réparties au sein du territoire du secteur Centre, à l'image de la Croix-Rousse et du Centre de quartier Monplaisir.

Les flux de marchandises représentent 15 à 20 % de l'occupation de l'espace de voirie dans la Métropole.

Le développement de la ville, des entreprises, des services aux habitants impose de prévoir les conditions de desserte des marchandises et de penser la logistique urbaine.

La logistique urbaine est au cœur d'enjeux majeurs pour la Métropole de Lyon : l'activité économique qui en dépend, la qualité de l'air et l'environnement sonore, les émissions de CO2, la fluidité du trafic en centre-ville. C'est ainsi un volet à part entière dans la stratégie Mobilité de la collectivité, à l'instar de la politique développée pour les transports en commun, la stratégie en matière de modes doux, ou encore le soutien aux alternatives à la voiture individuelle avec l'autopartage et le covoiturage…



- **Conforter l'attractivité commerciale et touristique du Centre**

  > **Accompagner le renouvellement du centre commercial de la Part Dieu**, qui va améliorer les connections à la ville et ses espaces publics, développer plus de services au quotidien, et associer plus d'espaces culturels et de loisirs ;

  > **Développer une nouvelle offre commerciale et touristique sur l'Hôtel-Dieu,** dont la Cité internationale de la gastronomie, en rez-de-chaussée, dans le prolongement naturel de l'offre de la Presqu'île ;

  > **Doubler l'offre commerciale du centre-ville de Villeurbanne,** avec la ZAC Gratte-ciel Nord ;

  > **Maintenir l'équilibre entre les différentes polarités commerciales du secteur Centre,** entre les polarités métropolitaines, secondaires et de proximité. (cf Cadre de vie)

- **Organiser les capacités foncières pour répondre aux différents besoins de la logistique urbaine, à l'échelle de la Métropole**

  > **Garantir le développement du Port de Lyon Edouard Herriot (PLEH), comme hub quadrimodal,** en favorisant l'implantation d'activités en lien avec le transport fluvial ou multimodal de marchandises, tout en permettant l'implantation d'activités, d'équipements et de services à vocation de logistique urbaine

  > **Promouvoir de nouveaux sites de logistique urbaine,** à l'image du site des Cordeliers à Lyon 2ème et dans le cadre de futurs projets urbains sur des secteurs bien desservis par les transports ferroviaires, fluviaux, routiers, tels qu'à Vaise, Gerland, ou encore Grandclément-Carré de Soie.

Renvoi au diagnostic Habitat du bassin de vie Centre :

cf pages 20 à 41.

Aujourd'hui, si le Centre de la Métropole reste aussi attractif d'un point de vue résidentiel, c'est parce que c'est le territoire qui concentre toutes les aménités recherchées par les habitants : commerces, services, équipements rares et de proximité, offre en transports collectifs structurante et performante (lignes de métro, tramways, lignes fortes, …).

Au cœur de l'agglomération dense, qu'il s'agisse du métro, du tramway ou du réseau de bus, le réseau de transport en commun a connu un développement considérable depuis 2001 : au total sur les 64 km de lignes de tramways que compte l'agglomération, 46 ont été réalisés depuis 2001 ; 65 km de lignes de bus, 150 km de couloir bus et 3 km de métro supplémentaires ont été construits, prolongeant la ligne A jusqu'au Carré de Soie et la ligne B jusqu'à Oullins-gare. En ce qui concerne les tramways, le bassin de vie Centre a su profiter ces dernières années du prolongement du tramway T1 de Confluence jusqu'à Debourg sur Gerland, du prolongement du tramway T4 (Vénissieux Lyon8) jusqu'à la Part-Dieu et Villeurbanne la Doua, s'interconnectant ainsi aux tramways T1, T2 et T3, et aux métros A, B, et D.

Demain, ce sera la réalisation de la future ligne T6 (Gerland-Hôpitaux Est) qui marquera la première étape d'une ligne en rocade permettant de relier Confluence-Gerland à Villeurbanne la Doua en desservant Grandclément. A l'Ouest, la réalisation de l'Anneau des Sciences devrait permettre d'intégrer de nouvelles lignes de rocade en transports en commun de la porte du Valvert à Saint-Fons. D'autres lignes projetées dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains confortent le souhait de renforcer le réseau (lignes fortes futures : A8, A2, A4, ligne vers Alaï à étudier, …).

Cette importante dynamique de desserte en transports collectifs fait aujourd'hui du Centre un territoire relativement accessible et attractif pour les résidents et les salariés.

C'est pourquoi, l'objectif est de poursuivre la dynamique immobilière, en l'organisant au plus près du réseau de transports collectifs.

Sur les 60 000 logements à créer sur le Centre à horizon 2030 (objectif du Scot), ce sont environ 17 000 logements qui ont déjà été autorisés entre 2011 et 2014 et déjà près de 23 000 logements recensés dans les projets connus d'ici 2025. 20 000 logements supplémentaires seront donc à créer dans des secteurs déjà bien desservis en transport collectif. Cette dynamique s'appuiera bien évidemment sur les grands projets urbains déjà en cours (cf. Défi métropolitain), sur les projets concernant les quartiers politiques de la Ville et sur des projets de taille intermédiaire, qui se développent de plus en plus en Projets Urbains Partenariaux (PUP). Dans le cadre du

LE DEFI DE LA SOLIDARITE ET DE L'HABITAT

Les orientations ci-dessous ne sont pas détaillées et renvoient à la partie Habitat (cf. pages 76 à 77).
Une dynamique d'accueil résidentiel importante est souhaitée sur le Centre, afin d'accompagner la croissance démographique importante et répondre aux besoins de tous les habitants du Centre.

Prévoir une offre conséquente, équilibrée et solidaire, de logements en neuf et en réhabilitation, à destination de tous les publics (résidents en place et nouveaux arrivants)

- **Poursuivre le développement résidentiel pour répondre aux besoins en logements de tous les habitants**
- **Développer une offre de logements à prix abordables selon un principe de mixité sociale**
- **Améliorer la qualité du parc existant et du cadre de vie**
- **Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie**
- **Conforter la gouvernance locale à l'échelle du bassin de vie**

Organiser le développement urbain mixte et résidentiel autour des transports collectifs

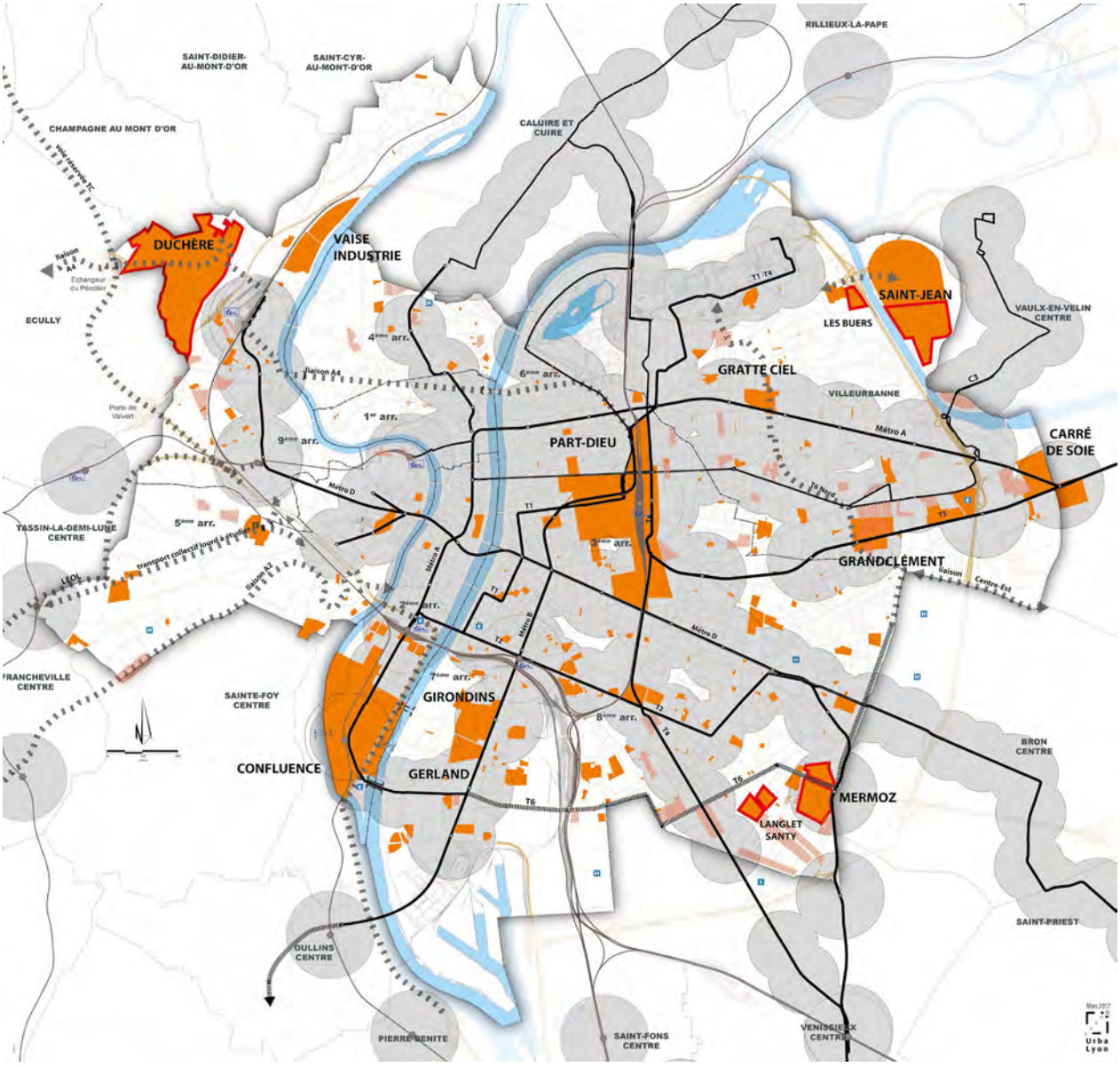
- **Accueillir et construire prioritairement dans les secteurs de projets urbains et en renouvellement autour des corridors de transports collectifs**

  > **Prioriser la construction sur le Centre dans les quartiers les plus desservis en transports collectifs** (lignes de métro, tramways, CI, C2, C3, …), même si le renouvellement urbain en diffus pourra également s'opérer sur d'autres quartiers.

  > **Préserver l'avenir de certains quartiers qui pourront évoluer à plus long terme,** avec une offre de transports collectifs à renforcer : lignes fortes A4 Part Dieu/Vaise/Duchère/Ecully, A2 Perrache/Plateau du 5ème/Ouest lyonnais Francheville, ligne prolongée du Tramway T6 en direction de la Doua, la ligne forte "Centre Est" sur la route de Genas, la desserte de St Jean-Grande Ile …

mandat 2014-2020, ce sont ainsi une vingtaine de projets qui sont identifiés sur Lyon et Villeurbanne.

Ce développement urbain devra se faire en harmonie avec la morphologie des quartiers, dont certains à la singularité patrimoniale ou à l'identité marquée devront être préservés. De même, dans certains quartiers qui renferment aujourd'hui des ensembles pavillonnaires ou tissus résidentiels moins denses, l'objectif sera également de préserver ces ensembles qui constituent non seulement une gamme de produits résidentiels à préserver sur le Centre (attractif pour les familles), mais également des zones de « calme », protégées des axes de circulation et souvent plus végétalisés. Ces tissus moins denses constituent une offre complémentaire aux projets d'ensembles collectifs majoritaires sur le Centre.



- **Encourager le développement dans les quartiers sous influence des grands projets urbains ou proches des corridors de transports collectifs**

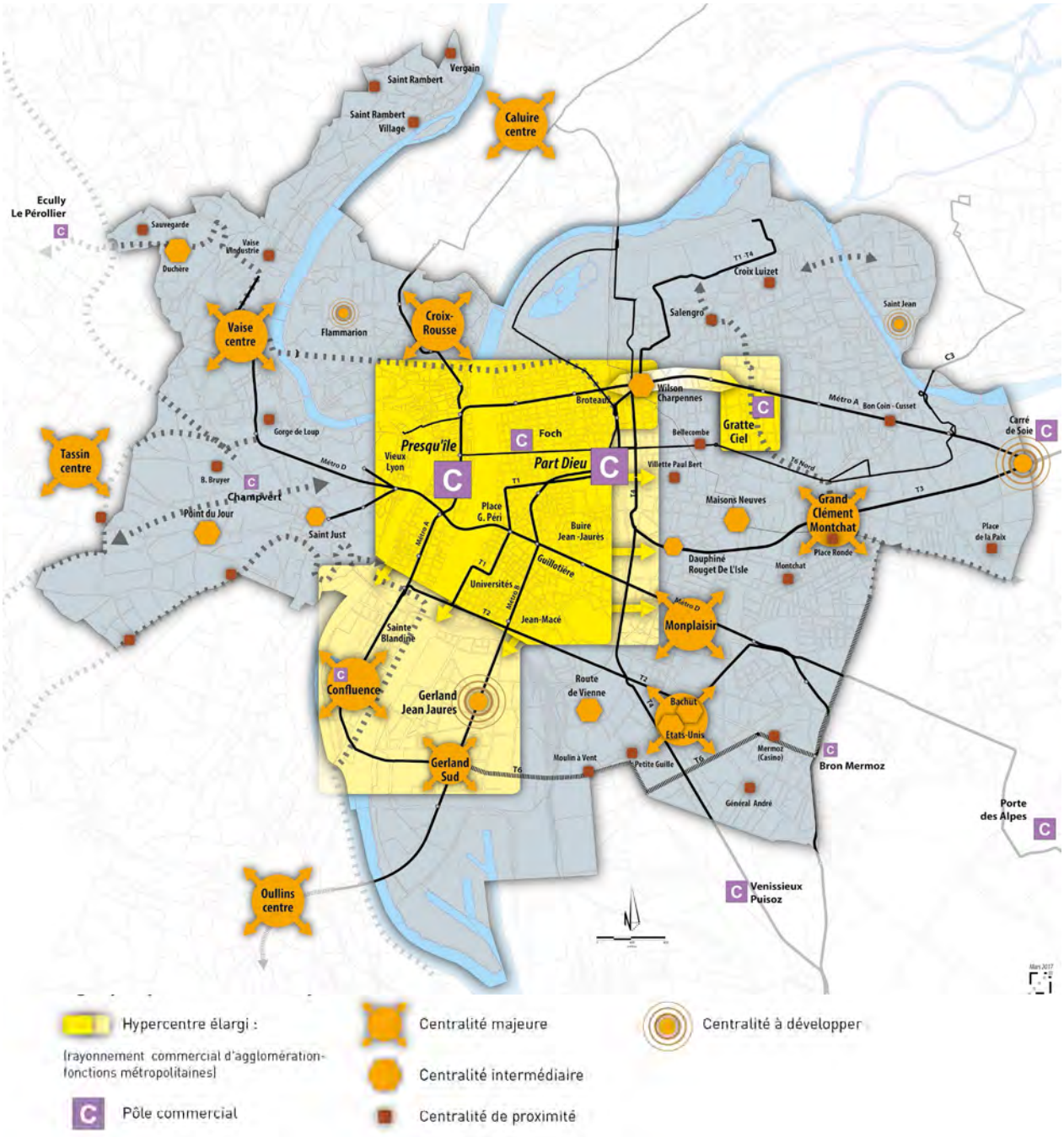
  > **Initier de nouveaux projets urbains** principalement dans le cadre de grands projets urbains *(cf. partie Défi Métropolitain)* et dans le cadre de projets urbains partenariaux ou de futures opérations qui pourraient voir le jour en renouvellement urbain dans des quartiers prioritairement déjà desservis en transport en commun.

  > **Envisager une transformation « modérée » de certains quartiers** moins denses et moins proches du réseau majeur de transports collectifs : quartiers excentrés et quartiers à dominante pavillonnaire à préserver en zones plus apaisées.

Secteur clé de l'économie, le commerce est aussi un vecteur du lien social, contribuant fortement à l'ambiance et à la vie de la ville et de ses quartiers. Depuis plus de 15 ans, le secteur Centre a su conforter sa vocation commerciale, en organisant les grands pôles (Presqu'île, la Confluence, la Part-Dieu ou les Gratte-ciel) mais également les secteurs commerciaux des quartiers afin que les habitants puissent bénéficier d'une vie commerciale attrayante.

Les centres de quartier majeurs ou secondaires on été confortés, dans leur assise territoriale, mais également dans leur diversité (rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux ou de services).

Néanmoins quelques quartiers du secteur Centre restent sous dotés en terme d'offres de proximité. Ceux-ci, ont connu un fort renouvellement, avec l'arrivée de nouvelles populations, sans pour autant accompagner les projets d'une offre adaptée.



LE DEFI ENVIRONNEMENTAL ET DU CADRE DE VIE

Faire du Centre un lieu de vie agréable à vivre et respectueux de la singularité des quartiers

- **Organiser un réseau de cœurs de quartiers, qui permette de répondre aux besoins des habitants, au plus près de chez eux**

> **Elargir l'hyper-centre** : cf. Défi métropolitain

> **Renforcer et équilibrer les cœurs de quartiers, en cherchant à les connecter** (commerces, services, équipements, …) :

- en privilégiant des parcours en modes doux plus apaisés entre ces centralités.
- en développant ou en confortant les centralités, notamment dans les quartiers qui accueilleront plus d'habitants (en lien avec les projets urbains) : Sur Lyon, Vaise, Gerland, Lyon8ème… et sur Villeurbanne, Grandclément, Carré de soie, Gratte-Ciel, …

Les quartiers de Lyon et Villeurbanne ont chacun leur histoire, inscrite dans le tracé de leurs rues et l'architecture de leurs bâtiments. Aujourd'hui, malgré un renouvellement urbain parfois important de certains secteurs, plusieurs quartiers présentent encore un intérêt patrimonial non négligeable :

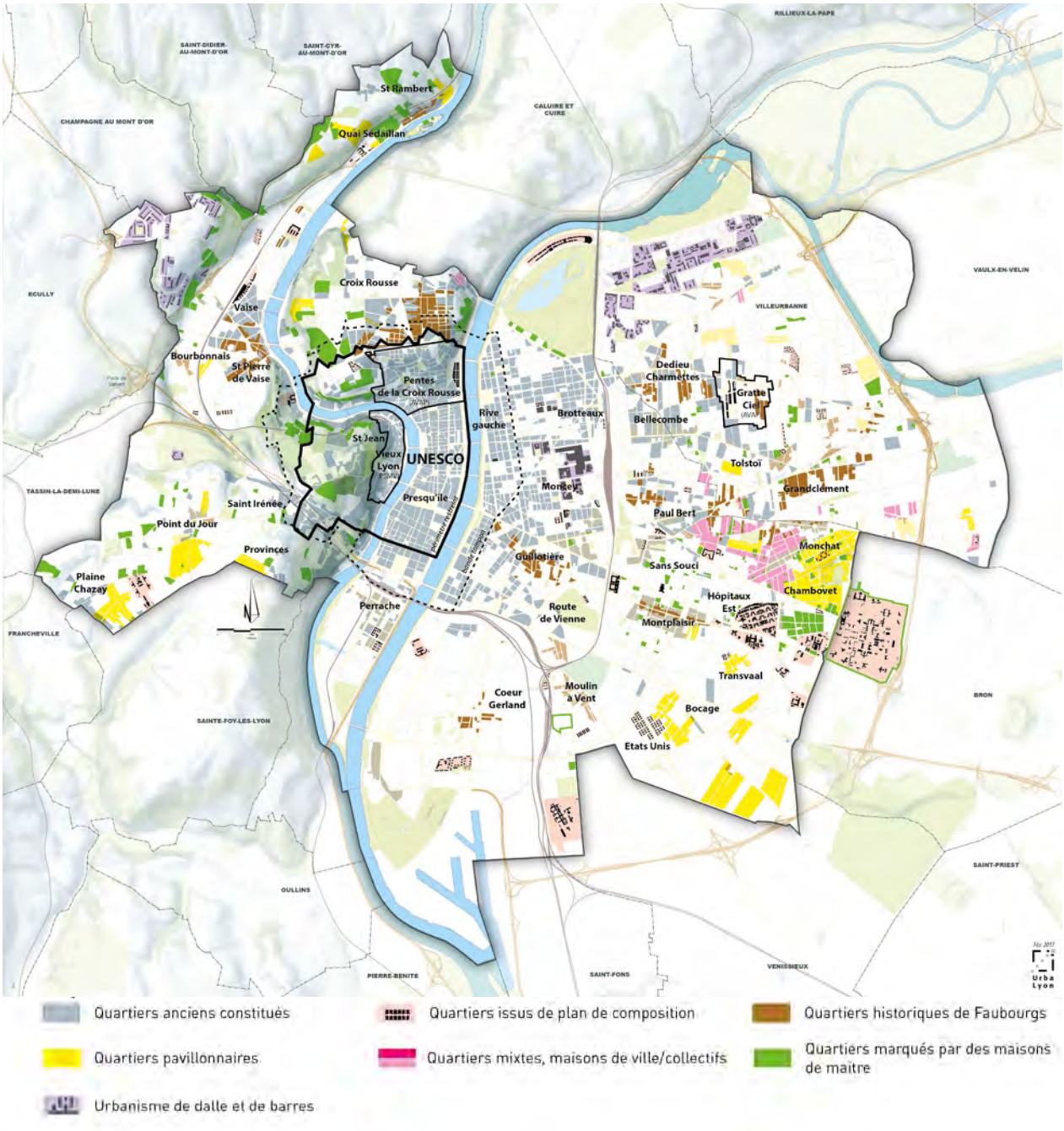
• les quartiers anciens de la Croix-Rousse, des Brotteaux, de la Presqu'île,

• les quartiers issus de plans de composition : les États-Unis, Gerland,

• les quartiers de faubourgs : Saint Pierre de Vaise, Guillotière, Grandclément…

• les quartiers pavillonnaires : Montchat, Point du Jour…

Ces quartiers présentent un paysage urbain porteur d'identité historique ou contemporaine, qui spécifie un territoire et qu'il convient de mettre en valeur dans le cadre de nouveaux projets.



- **Encourager la qualité des constructions en respectant la singularité patrimoniale de certains quartiers**

La recherche de densité s'appuiera sur les qualités existantes des quartiers, en respectant toute leur diversité et leurs identités : éléments de patrimoine bâti et paysager, qualités végétales, caractéristiques spécifiques selon les périodes et les typologies patrimoniales des quartiers…

> **Préserver les quartiers les plus singuliers.**

> **Laisser toute sa place à la création urbaine et architecturale.**

> **Porter une attention particulière sur l'insertion harmonieuse** des nouvelles constructions, extensions ou surélévations dans le tissu urbain existant.

Depuis plus de 50 ans, le secteur Centre se renouvèle à travers un processus de reconstruction de la ville sur elle-même. Ce modèle urbain moins énergivore en consommation de l'espace densifie fortement le flux de déplacement. Il a nécéssité la création de nouvelles voies routières, la mise en œuvre d'un réseau de transport en commun performant et des politiques de déplacements ambitieuses, en faveur d'une mobilité pour tous, respectueuse de l'environnement et de la qualité de vie de ses habitants.

Ainsi, le secteur Centre a développé massivement les modes doux depuis 2009, en prévoyant des espaces réservés aux vélos. Le réseau de la Métropole de Lyon qui comptait 230 km de pistes cyclables en 2001, en compte 535 km en 2015, soit 300 km de plus. La part du vélo dans les déplacements a progressé de 2,5 % en 2006 à 5% aujourd'hui.

Quant à la marche, elle représente plus du tiers des déplacements quotidiens dans le Grand Lyon (33,6 %) et la moitié à Lyon et Villeurbanne (50 %). De nombreux aménagements on été réalisés en faveur du piéton, à travers de petits aménagements qui facilitent la marche en ville au quotidien (abaissements de trottoirs, zones 30, zones de rencontre, zones piétonnes ou voies vertes), mais également au cœur de grands projets, tels que l'aménagement de la rue Garibaldi à Lyon, du cours Emile Zola à Villeurbanne ou bien les berges du Rhône ou à venir les Rives de Saône à Lyon.

Les politiques en faveur d'une mobilité respecteuse de l'environnement sont engagées depuis quelques années, mais restent à poursuivre.

Développer un centre accessible et agréable pour tous, offrant des espaces de nature

- **Offrir plus de place aux piétons et aux deux roues, en limitant les déplacements automobiles** (ville des courtes distances)

> **Inciter à une circulation plus apaisée dans le Centre**

- en confortant les zones apaisées en Hyper Centre ;
- en déployant des zones de rencontre dans les cœurs de quartiers.

> **Favoriser les modes doux en ville, à travers des aménagements de qualité :**

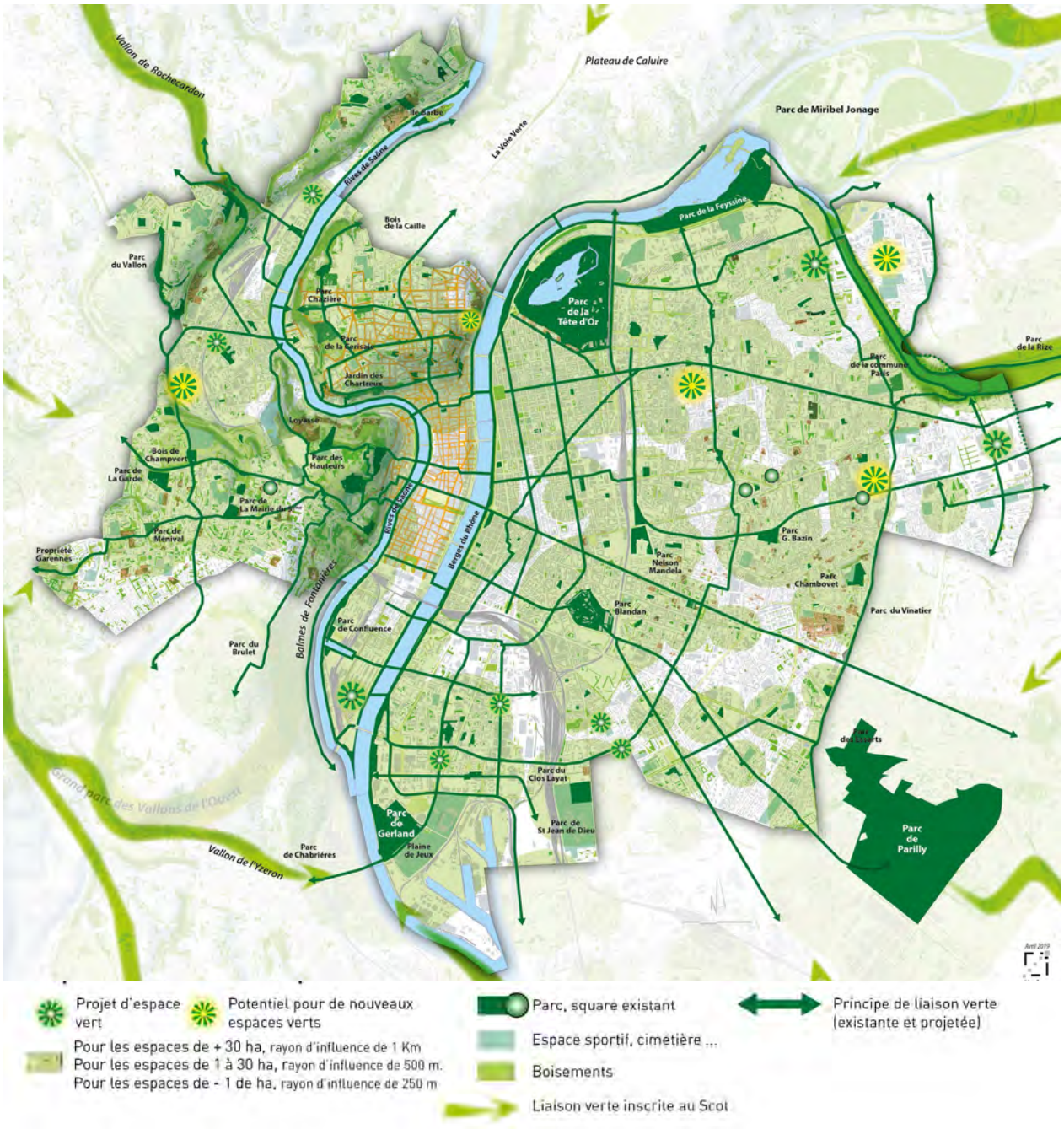
- en intégrant une circulation apaisée ;
- en réservant des parcours plus sécurisés pour les piétons et les deux roues.

> **Poursuivre les projets de requalification de grandes artères du Centre :** à l'image de la Rue Garibaldi, du Cours E. Zola, …

Seule grande métropole française à la confluence d'un fleuve et d'une rivière, le territoire est parcouru par une trame bleue le long de laquelle s'épanouissent une faune et une flore uniques. Le secteur Centre bénéficie d'espaces naturels nombreux et variés (plus de 510 ha de parcs et jardins, 6 km de berges aménagées le long du Rhône et de la Saône, des liaisons vertes créées, plus de 630 ha d'espaces verts préservés).

Aujourd',hui, l'offre de Nature en ville devient une nécessité sociétale, climatique (ilot de fraicheur), de maintien de la biodiversité et de loisirs. Plus l'espace urbain se densifie, plus la nature doit avoir « droit de cité », doit pouvoir s'épanouir dans des parcs, des jardins, des squares, des coeurs d'îlots, aux coins des rues, sur les toits, sur les balcons... En effet, tout le monde en est conscient aujourd'hui, les bienfaits de la nature en ville sont innombrables, sur le plan de la qualité de vie, mais aussi de la santé, de la lutte contre la pollution et les îlots de chaleur urbains, du renforcement du lien social.

Le secteur Centre a su répondre à ces besoins de nature, en ménagant de nouveaux parcs et jardins avec par exemple la réalisation des parcs Blandan, du Vallon à Lyon et du parc de la Gare à Villeurbanne.Demain, il s'agira de prolonger l'effort de la collectivité, mais également sur les parcelles privées, en préservant les espaces végétalisés remarquables et en déployant de nouveaux.



- **Poursuivre la mise en réseau des parcs pour une meilleure équité d'accès aux espaces de loisirs et de nature**

> **Organiser un réseau de promenades à l'échelle du Centre** :
- en reliant les grands parcs entre eux ;
- en permettant l'accès aux espaces naturels situés aux portes du Centre;
- en mettant en œuvre des rues apaisées, balades inter-quartiers, grandes promenades vertes…

> **Prévoir préférentiellement de nouveaux espaces verts de proximité dans les quartiers moins bien dotés :**
- afin que chacun dispose d'un espace vert, accessible à pied ;
- en créant de nouveaux espaces verts privés ou publics, en lien avec les dynamiques de renouvellement urbain envisagées.

> **Mettre en place des continuités écologiques**
- afin de mieux prendre en compte les enjeux de la biodiversité ;
- en mettant en œuvre un principe de « maillage écologique », en particulier le long des grands linéaires d'infrastructures, des berges des cours d'eau (Rhône, Saône, tracé de la Rize, …).

- **Préserver et développer « plus de Nature en Ville »**

> **Développer la place du végétal en ville pour préserver des zones de fraîcheur, réduire le niveau de pollution et préserver la biodiversité**
- en favorisant la présence de la nature en ville sous toutes ses formes : arbres et arbustes plantés en pleine terre, cœurs d'îlot paysagers, îlots de nature déjà densément végétalisés à préserver, …

> **Faire participer le domaine privé à la végétalisation de la ville :**
- en favorisant la création d'espaces de pleine terre dans le cadre des opérations ;
- en favorisant le verdissement des espaces de limites entre domaine public et privé (murs, retraits, pieds d'immeubles…) ou la transparence vers des cœurs d'îlots verts ;
- en associant les riverains à la valorisation et à la gestion de ces espaces.

• Poursuivre le développement résidentiel pour répondre aux besoins en logements des habitants



> Construire suffisamment pour satisfaire les besoins de la population actuelle et des futurs habitants. Pour ce faire, mobiliser les opportunités foncières disponibles (notamment Gerland, Confluence, Part-Dieu à Lyon ou La Soie, Grandclément et St Jean à Villeurbanne) mais aussi le renouvellement du tissu diffus (Duvivier, Patay, St Vincent de Paul à Lyon ou Gratte-ciel nord à Villeurbanne). La reconversion de bâtiments existants ainsi que la mobilisation de foncier résiduel peuvent aussi constituer un axe de développement pour poursuivre cette production.

• Contribuer au développement de l'offre de logements à prix abordables selon un principe de mixité sociale



> Poursuivre le développement du parc locatif social en veillant à son équilibre territorial entre les différents quartiers. Une attention devra être apportée sur la diversification des types de produits proposés (PLAI-PLUS-PLS) et des typologies.

> Favoriser la mobilité afin de proposer une offre plus large et mieux répondre aux besoins des demandeurs mais aussi des ménages déjà locataires.

> Développer une stratégie quant aux ventes HLM afin de les inscrire dans le cadre d'une analyse globale du développement du parc social à l'échelle des communes.

> Assurer une veille sur l'évolution des loyers dans le parc privé par la mise en place d'un observatoire dédié (loyers, relocations, vacance).

> Développer une offre locative sociale dans le parc privé en incitant au conventionnement des loyers.

> Développer une offre locative privée intermédiaire.

> Faciliter le développement d'une offre neuve abordable ciblant prioritairement les primo-accédants.

> Soutenir l'innovation dans les formes d'habitat produites et les montages.

• Améliorer la qualité du parc existant et du cadre de vie



> Inciter à la rénovation du parc ancien, public et privé, avec plusieurs enjeux :

- Poursuivre l'action de lutte contre l'Habitat indigne en renouvellant les dispositifs de Programme d'Intérêt Général (PIG) sur la période 2018-2022 à Lyon et Villeurbanne.
- S'inscrire dans les objectifs du Plan Climat en visant des rénovations énergétiques performantes,
- Maintenir une fonction sociale dans le parc privé,
- Traiter les questions d'accessibilité aux personnes âgées et handicapées,
- Respecter la qualité patrimoniale et architecturale des bâtiments anciens, en particulier sur les secteurs à enjeux faisant l'objet de plans de sauvegarde et périmètres de protection.

> Assurer une veille sur les copropriétés fragiles et engager des actions de traitement des copropriétés dégradées.

> S'agissant spécifiquement de la réhabilitation du parc public, veiller à la limitation de l'évolution des loyers.

• Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie



> Poursuivre le développement de la mixité sociale du territoire en proposant :
  - sur les secteurs peu pourvus en logement social, une offre de logements locatifs accessible aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires,
  - sur les secteurs accueillant une forte part de logements sociaux, une diversité de l'offre habitat avec notamment de l'accession à la propriété.

> Préserver la mixité générationnelle en favorisant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux différents types de ménages.

> Permettre le maintien des ménages avec enfant(s) en soutenant la production de grandes typologies et la primo-accession.

> Anticiper les besoins liés au vieillissement. Soutenir l'adaptation des logements existants permettant le maintien à domicile.

> Développer et soutenir l'innovation dans la production de logements adaptés aux évolutions sociologiques.

> Préserver et développer l'offre d'habitat spécifique pour répondre aux besoins mal satisfaits (jeunes, personnes âgées, ménages les plus fragiles).

> Soutenir le développement d'une offre sociale étudiante.

> Concernant l'hébergement, conserver l'offre actuellement disponible et favoriser la mobilité notamment vers le logement autonome.

> Encadrer et maîtriser le développement des résidences hôtelières et de tourisme, ainsi que des meublés touristiques.

> Poursuivre un développement équilibré de l'offre résidentielle entre locatif et accession à la propriété.

> Dans l'ancien, inciter au conventionnement privé, social et intermédiaire.

> Dans le neuf, accompagner les dispositifs d'investissement concernant le logement intermédiaire.

• Poursuivre le projet de développement social urbain sur les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville



> Poursuivre le rééquilibrage territorial des logements sociaux et diversifier l'offre de logements, notamment à la faveur des projets de renouvellement urbain à venir, (Buers nord, Saint Jean, Duchère-Sauvegarde et Mermoz sud).

> Améliorer la qualité du parc public, en particulier sur le volet thermique, pour le rendre davantage attractif et éviter le décrochage par rapport à l'offre nouvelle.

> Poursuivre la requalification du parc ancien privé et prévenir la dégradation des copropriétés privées,. Le cas échéant, poursuivre la lutte contre l'Habitat indigne,

> Favoriser la mobilité et les parcours résidentiels des ménages.

• Conforter la gouvernance locale à l'échelle du bassin de vie



> Mobiliser et renforcer les outils d'observation des dynamiques locales.

> S'appuyer sur la Conférence Territoriale des Maires pour coordonner le projet habitat du territoire et capitaliser les pratiques locales (ILHA…).

3. Programme d'Orientations et d'Actions pour l'Habitat (POAH)

Le programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH) a été créé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR. Il précise et décline de manière opérationnelle les orientations et objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il comprend également tout élément d'information nécessaire à cette mise en œuvre.

Pour la Métropole de Lyon, le POAH est décliné à trois échelles : celle de la Métropole de Lyon, celle des 9 bassins de vie et celle des 59 communes (et 9 arrondissements de la ville de Lyon).

Les axes d'intervention définis à l'échelle de la Métropole servent de guide à ceux présentés aux échelles des bassins de vie et des communes (et arrondissements). Leur mise en œuvre à l'échelle communale (et des arrondissements) tient compte des spécificités locales. Le contenu pourra évoluer par des procédures de modification.



Maitriser le développement de l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du ScoT, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle du secteur Centre, cela se traduit par :

- un objectif de production d'environ 3 922 logements /an (2 922 à Lyon et 1 000 à Villeurbanne), soit 35 298 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Cet objectif doit permettre de confirmer le rythme de production observé entre 2010 et 2014 et ainsi répondre aux besoins,
- une densification privilégiée dans les secteurs correctement desservis par une offre en transports en commun structurante, existante ou à venir,
- des formes urbaines permettant le renouvellement de la ville sur elle-même et une moindre consommation foncière, et qui recherchent la qualité et la diversité,
- le respect de la morphologie et l'identité des quartiers, la préservation des quartiers pavillonnaires et des bâtiments aux qualités patrimoniales reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins : petits logements pour les jeunes et les séniors et grands logements T4 et +, pour les familles,
- A Villeurbanne, une servitude de taille minimale de logements (STML), définie dans le règlement, est mise en place sur deux types de secteurs (hors opérations d'aménagement délibérées) :
  - secteurs bénéficiant de la TVA réduite inscrits dans un périmètre autour des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville,
  - secteur des Poulettes en raison de sa dynamique de construction potentielle.
- par ailleurs, deux recommandations sont également proposées :
  - sur les secteurs faisant l'objet d'une opération d'aménagement de type ZAC ou PUP délibérée par la Métropole de Lyon, il est souhaité que, pour toute opération de +1 000 m² de SDP, 45% de la surface créée corresponde à des logements de + 66 m² de SDP et 25% de la surface créée corresponde à des logements de + 80 m² de SDP,
  - pour le reste de la commune (hors secteurs présentés ci-dessus,) il est souhaité que, pour toute opération de +1 000 m² de SDP, 55% de la surface créée corresponde à des logements de + 66 m² de SDP et et 15% de la surface créée corresponde à des logements de + 80 m² de SDP.
- A Lyon, il est souhaité que les opérations, supérieures à 1000 m² de surface de plancher, respectent les recommandations suivantes : une granulométrie équilibrée proposant 30% de T1-T2 et 15% minimum de T4-T5.
- Enfin, pour les deux communes, il est souhaité que les typologies s'inscrivent dans la grille de surface ci-dessous (en m² SHAB) :

Typologies	Taille minimale	Taille recommandée
T1	18 m²	18-32 m²
T1 bis	34 m²	34-42 m²
T2	42 m²	42-60 m²
T3	60 m²	60-74 m²
T4	74 m²	74-88 m²
T5	88 m²	> 88 m²
par pièce supplémentaire	-	+ 12 m²



Développer l'offre de logements à prix abordables dans un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. Ce constat est particulièrement vrai pour le secteur Centre : l'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux, publics ou privés, est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse.

C'est pourquoi le PLU-H promeut également la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%). Cet enjeu de l'accession abordable est particulièrement sur le Centre.

De même, la question du développement d'une offre locative privée intermédiaire est importante pour garantir une continuité de l'offre permettant les différents parcours résidentiels.

S'agissant du développement d'une offre diversifiée (locative sociale et intermédiaire, accession sociale et abordable) à l'échelle de la ville de Lyon, les interventions se fondent sur :

- un objectif de production de logements sociaux phasé dans le temps. A Lyon, l'objectif fixé doit permettre d'atteindre 25% de logements sociaux en 2025 à l'échelle de la commune conformément à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013. En conséquence, la Ville doit s'engager sur un rythme de rattrapage qui a démarré par une première période triennale 2014-2016 qui a défini un objectif correspondant à la réalisation d'au minimum 25% du déficit. Pour la période triennale 2017-2019, l'objectif de production doit correspondre à 33% du déficit, soit 4 225 logements locatifs sociaux. Pour les périodes suivantes, la production devra couvrir 50% du déficit sur la 3e période triennale 2020-2022 et 100% du déficit sur la 4e période triennale 2023-2025.

  - A Villeurbanne, l'objectif est d'atteindre un taux SRU de 28%. Dans le cadre de la loi MOLLE, la commune sera amenée à fixer un objectif de production de logements locatifs sociaux pour chaque future période triennale à compter de l'approbation du PLUH soit 2018-2019 / 2020-2022 / 2023-2025. Pour la première période 2018-2019, l'objectif est de 300 logements sociaux par an, ce qui correspond à 30% de l'objectif de production annuel.

Différents outils sont mobilisés :

- le maintien et la révision des règles des secteurs de mixité sociale sur la base d'une territorialisation plus fine et l'intégration de l'accession abordable et du logement locatif intermédiaire,
- la reconstitution à 100 % sur Lyon de l'offre de logements sociaux démolis ou vendus, et à 75% pour Villeurbanne,
- la mise en place d'emplacements réservés en faveur du logement social ou de l'accession abordable sur certaines parcelles porteuses d'un potentiel de développement,
- l'application d'un principe de mixité dans chaque opération d'aménagement en ZAC et opérations publiques ou privées d'envergure,
- l'incitation au conventionnement des logements locatifs privés par la mobilisation des aides accordées soit en diffus, soit dans le cadre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat,
- la mise en œuvre d'une action foncière reposant sur des acquisitions amiables, des préemptions de biens, des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) et des acquisitions auprès de l'État et des institutionnels. Le patrimoine privé du Grand Lyon pouvant répondre à cet objectif peut également être mobilisé. Les biens acquis sont rétrocédés aux opérateurs sociaux à des conditions permettant d'assurer l'équilibre financier des opérations,
- afin de mettre en œuvre des préemptions, le maintien du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur l'ensemble des communes est nécessaire. Il se justifie au regard de l'objectif de production de logements sociaux mais aussi de la diversification de l'offre de logements dans les secteurs où l'offre sociale est importante. Ainsi, selon le contexte, les biens préemptés pourront permettre la réalisation de logements sociaux (PLUS-PLAi) et éventuellement PLS étudiants à Lyon) ou de programmes en accession sociale. Les programmes développés pourront concerner du logement familial, étudiant ou de l'habitat spécifique (résidences sociales…).



Améliorer la qualité du parc

Le parc actuel de logements représente, par la rotation de ses occupants, plus de 80% de l'offre disponible chaque année. Le PLU-H veille donc à adapter, par différentes modalités d'intervention, ce parc à l'évolution de la demande des ménages (prise en compte du vieillissement, suppression progressive de l'inconfort et de l'indignité) et aux enjeux majeurs de développement durable (prise en compte du plan climat). Cela concerne tous les logements qu'ils soient occupés par les propriétaires ou mis en location.

A l'échelle du bassin de vie, cela se traduit par :

- l'amélioration de l'accueil, de l'orientation et de l'accompagnement des propriétaires via la plateforme d'éco-rénovation mise en œuvre par la Métropole, en lien avec les communes,
- la mise en place d'un dispositif d'observation des loyers,
- la mobilisation des aides financières existantes pour l'amélioration du parc public et privé,
- la lutte contre l'Habitat indigne et le traitement des situations de grande dégradation et d'insalubrité par une action globale comprenant des actions de prévention, d'accompagnement mais aussi coercitives si nécessaire,
- la poursuite des Programmes d'Intérêt Général (PIG) sur la période 2018-2020 à Lyon et Villeurbanne. Ils permettent de travailler avec chaque copropriété et d'établir l'intervention la plus adaptée en fonction des situations et du repérage préalable des besoins,
- l'organisation d'une veille sur le tissu de copropriétés fragiles en intervenant sur les situations les plus difficiles. Au sein du tissu privé ancien, demeurent quelques copropriétés fragiles qui cumulent plusieurs difficultés (bâti dégradé, dettes ou impayés de charges, vacance, décrochage de la valeur immobilière par rapport au marché..). Il importe d'avoir une veille sur ces ensembles immobiliers et d'intervenir dans les situations les plus critiques afin d'enrayer cette dégradation, de réintroduire ces logements dans le marché immobilier, de contribuer à un équilibre dans le quartier et d'assurer aux occupants des conditions pérennes d'occupation.



Poursuivre le projet de développement social urbain sur les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville

Une politique de projets de développement territorialisé est poursuivie sur les quartiers populaires de l'agglomération. 37 quartiers prioritaires sont actuellement inscrits dans cette politique au travers du Contrat de ville d'agglomération 2015-2020 décliné en conventions locales d'application. Il conviendra de poursuivre cette action par la mise en œuvre de projets locaux intégrés de développement social et urbain différenciés selon les sites.

A l'échelle du bassin de vie, cela se traduit par la mise en œuvre du programme des actions inscrites au contrat de ville :

- poursuivre le rééquilibrage territorial de l'offre sociale et la diversification de l'offre de logements notamment à la faveur des projets de renouvellement urbain,
- poursuivre la requalification du parc ancien privé dégradé et prévenir la dégradation des copropriétés fragiles,
- poursuivre la lutte contre l'Habitat indigne,
- plus généralement, améliorer la qualité du parc, en particulier sur le volet thermique, pour le rendre davantage attractif et éviter le décrochage par rapport à l'offre nouvelle, tout en veillant à l'évolution des loyers,
- favoriser la mobilité et les parcours résidentiels des ménages,
- poursuivre les actions de Gestion Sociale et Urbaine de Proximité (GSUP).



Faciliter l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

Le PLU-H doit créer les conditions pour favoriser le développement d'une offre adaptée aux besoins spécifiques non satisfaits par le logement classique. Par ailleurs, le PLU-H définit les modalités pour faciliter l'accès et le maintien des ménages dans leur logement.

A l'échelle du bassin de vie, cela se traduit par :

- le développement d'une offre de logements adaptés aux différents besoins :
  - des logements spécifiques pour répondre aux besoins de situations fragiles faisant l'objet d'un accompagnement social renforcé,
  - des logements étudiants abordables. Afin de conduire à un développement plus important, des emplacements réservés pourront être mobilisés de même que la production dans le cadre des opérations publiques d'aménagement,
  - des logements adaptés aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap, porter une attention particulière aux lieux de construction (proximité des commerces et services) en raison des difficultés de mobilité, prévoir l'adaptation des logements mais aussi leur accessibilité,
- la mise en place des conditions permettant l'accès et le maintien dans le logement :
  - l'analyse partagée de l'évolution de la demande locative sociale (Cf. fichier commun de la demande) et des attributions dans le parc HLM.
  - le développement de la mobilité au sein du parc social permettant plus de fluidité notamment dans l'accès à ce parc.
  - la poursuite du travail partenarial au sein des différentes commissions mises en place dans le cadre de l'instance locale de l'Habitat .
- la maîtrise du développement de résidences dédiées à l'hébergement touristique par la mise en place, dans le cadre du SDHT (Schéma de Développement de l'Hébergement Hôtelier), d'espaces de polarités qui, seuls, pourront accueillir de l'hébergement hôtelier.



Organiser la gouvernance locale de la politique de l'habitat

L'ensemble des acteurs de l'habitat de l'agglomération lyonnaise porte collectivement une «culture de partenariat», un atout précieux que le PLU-H doit prolonger et amplifier. Pour cela sera défini un cadre d'animation et de gouvernance qui permette d'agréger institutions, acteurs privés, publics et associatifs afin de partager les diagnostics et les objectifs, et de participer, chacun selon leur rôle, à la mise en œuvre des actions opérationnelles.

Poursuivant l'action du PLH, le PLU-H continue à soutenir le partage d'une même information sur la réalité de la demande, des besoins en logement, de l'évolution de l'offre et du fonctionnement des marchés locaux. Cette orientation s'appuie notamment sur la pérennisation et le renforcement du dispositif d'observation et de suivi et évaluation.

A l'échelle du bassin de vie, cela se traduit par :

- un accès aux données et études de l'observatoire habitat de l'agglomération lyonnaise,
- un état des actions habitat réalisé tous les 3 ans pour tenir compte des périodes triennales d'engagement de production de logements locatifs sociaux,
- la Conférence communale du logement / instances locales de l'Habitat qui se réunissent annuellement,
- la participation aux réunions de partage organisée par la Métropole de Lyon.

4. Rapport de présentation
Tableau des surfaces de zonages

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Surface CENTRE	6 290,86
dont surface d'eau	394,72
Secteur sauvegardé (Lyon 5)	31,25

CENTRE Lyon - Villeurbanne				TOTAL	Evolution en ha	Evolution en %	Lyon	Villeurbanne
Zones urbaines	Zones mixtes	Centralités multifonctionnelles	Av.R2	1 433,74	-261,36	-18,23	1 092,61	341,13
			Ap.R2	1 172,38			996,13	176,25
		Mixtes de formes compactes	Av.R2	882,33	249,01	28,22	827,72	54,61
			Ap.R2	1 131,34			875,40	255,94
		A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues	Av.R2	964,68	-111,97	-11,61	636,57	328,11
			Ap.R2	852,71			606,86	245,85
		A dominante résidentielle d'habitat individuel	Av.R2	488,25	-30,25	-6,20	322,68	165,57
			Ap.R2	458,00			310,72	147,28
		Zones de projet	Av.R2	182,85	21,79	11,92	147,00	35,85
			Ap.R2	204,64			168,66	35,98
	Zones spécialisées	Activités économiques productives et logistiques	Av.R2	762,50	-89,52	-11,74	509,32	253,18
			Ap.R2	672,98			442,51	230,47
		Activités marchandes	Av.R2		39,75			
			Ap.R2	39,75			31,34	8,41
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Av.R2	351,76	193,10	54,90	216,36	135,40
			Ap.R2	544,86			362,86	182,00
	Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		Av.R2	688,12	90,87	13,21	688,12	
			Ap.R2	778,99			751,49	27,50
TOTAL Zones urbaines			Av.R2	5 754,23	**101,42**	**1,76**	4 440,38	1 313,85
			Ap.R2	**5 855,65**			4 545,97	1 309,68
Zones à urbaniser	Ouvertes à l'urbanisation sous conditions	Mixtes	Av.R2					
			Ap.R2					
		Activités économiques productives et logistiques	Av.R2					
			Ap.R2					
		Activités marchandes	Av.R2					
			Ap.R2					
		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Av.R2	4,39	-4,39	-100,00		4,39
			Ap.R2					
		Loisirs	Av.R2					
			Ap.R2					
	A urbanisation différée	Mixtes (AU1)	Av.R2	7,13	1,95	27,35		7,13
			Ap.R2	9,08				9,08
		Résidentielles (AU2)	Av.R2					
			Ap.R2					
		Economiques (AU3)	Av.R2		1,18			
			Ap.R2	1,18			1,18	
TOTAL Zones à urbaniser			Av.R2	11,52	**-1,26**	**-10,94**		11,52
			Ap.R2	**10,26**			1,18	9,08
Zones naturelles et agricoles		Zones naturelles	Av.R2	488,24	-100,23	-20,53	319,48	168,76
			Ap.R2	388,01			212,61	175,40
		Zones Agricoles	Av.R2	5,72	-0,03	-0,52	5,72	
			Ap.R2	5,69			5,69	
TOTAL Zones naturelles et agricoles			Av.R2	493,96	**-100,26**	**-20,30**	325,20	168,76
			Ap.R2	**393,70**			218,30	175,40

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

CENTRE Lyon - Villeurbanne		TOTAL	Evolution en ha	Evolution en %	Lyon	Villeurbanne
Espace boisés classés	Av.R2	314,55	-9,07	-2,88	298,70	15,85
	Ap.R2	305,48			291,10	14,38
Espaces Végétalisés à Valoriser	Av.R2	204,75	59,83	29,22	143,40	61,35
	Ap.R2	264,58			191,19	73,39
Plantations sur domaine public	Av.R2	106,36	51,15	48,09	86,78	19,58
	Ap.R2	157,51			123,40	34,11
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	Av.R2	7,89	-3,52	-44,61	0,18	7,71
	Ap.R2	4,37			0,07	4,30
TOTAL protection des boisements et espaces végétalisés	Av.R2	633,55	**98,39**	**15,53**	529,06	104,49
	Ap.R2	**731,94**			605,76	126,18

5. Rapport de présentation
Indicateurs de suivi

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant le bassin de vie

	Données du Diagnostic *2012*	2015
Nombre d'habitants	642 625	661 940
Nombre de ménages	320 384	331 412
Taille des ménages	1,9	1,9
Nombre de résidences principales	320 384	331 412
Part des ménages propriétaires	34,1%	34,5%
Part des ménages locataires du parc privé	46,7%	46,8%
Part des ménages locataires du parc HLM	17,0%	16,7%
Taux de logements vacants	8,7%	8,5%
Nombre d'emplois	363 052	370 965

Précisions

Les données issues du millésime 2015 du recensement de la population sont les plus récentes en date d'approbation du PLU-H.

Par souci de fiabilité statistique, l'Insee n'autorise les comparaisons de données qu'entre deux millésimes espacés de 5 années. Les données 2012 sont uniquement comparables avec les données 2008 et les données 2015 sont uniquement comparables avec les données 2010.

Toute comparaison de données entre les années 2012 et 2015 seraient statistiquement fausses.

Indicateurs de suivi déclinés à l'échelle du bassin de vie



Maintenir un haut niveau de production garantissant une répartition solidaire de l'effort de construction

	Données du Diagnostic (Moyenne 2010-2014)	2015	2016	2017	Moyenne 2015-2017
Nombre de logements commencés par an	4 119	3 407	5 099	7 326	5 277
dont en collectif (logement ordinaire et en résidence)	97,4%	97,6%	97,5%	98,2%	98%
En individuel (pur et groupé)	2,6%	2,4%	2,5%	1,8%	2%



Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

	Données du Diagnostic (2008-2017)
Nombre de logements locatifs sociaux financés par an	2282
dont PLAI	28%
dont PLUS	41%
dont PLS	30%
Part des logements locatifs sociaux financés par an en acquisition / amélioration	30%
Part des communes SRU dans le financement des logements locatifs sociaux	75%
Part des logements réalisés en secteur de mixité sociale	38%

	Moyenne annuelle 2014-2017
Nombre de logements locatifs intermédiaires neufs financés	212
Nombre de PLS investisseurs privés financés	29
Nombre de logements financés en Usufruit locatif social PLS	110

	Moyenne annuelle 2015-2017
Nombre de conventionnements de loyers dans le parc existant	147

	Données du Diagnostic (Moyenne 2012-2014)	2015	2016	2017	Moyenne 2015-2017
Part des ventes de logements neufs par gamme de prix entre 2012 et 2014					
< 2800 € /m²	4%	6%	4%	3%	4%
Entre 2800 € et 3 600 € /m²	18%	16%	15%	10%	14%
> 3 600 € /m²	78%	78%	81%	86%	82%
Part des ventes de logements anciens par gamme de prix entre 2012 et 2014					
< 2800 € /m²	34%	37%	35%	30%	34%
Entre 2800 € et 3 600 € /m²	36%	28%	31%	39%	33%
> 3 600 € /m²	29%	36%	33%	31%	33%



Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

	2018 raportée à la population de 2015
Nombre de places totales en structure d'hébergement pour personnes âgées pour 1 000 personnes de 75 ans et plus	129
Nombre de places en structures médicalisées pour personnes âgées pour 1 000 habitants de 75 ans et +	92
Nombre de places en structures non médicalisées pour personnes âgées pour 1 000 habitants de 75 ans et +	37

	Moyenne annuelle 2014-2017
Nombre de logements spécifiques familiaux financés	71
Dont logements pour personnes âgées, personnes handicapées, intergénérationnel	44
Dont logements destinés à l'accueil des gens du voyages	<1
Nombre de logements spécifiques financés en structures collectives	560

Précisions

Les indicateurs de suivi du PLU-H sont détaillés dans le tome 3 du Rapport de présentation.

Sont ici détaillés que les indicateurs faisant l'objet d'un suivi décliné à l'échelle du bassin de vie.