



JANVIER
2023

Évolution des aspirations du cadre de vie

Éléments de réponses à partir des ménages avec jeunes enfants scolarisés au sein de la ville de Lyon

CADRE DE L'ÉTUDE

2

LE CONTEXTE À L'ŒUVRE
AVANT LA CRISE COVID

6

LA CRISE COVID,
UN ACCÉLÉRATEUR DE
TENDANCES AU DÉSAMOUR
DE LA GRANDE VILLE

12

CONCLUSION : UNE TENDANCE
ÉPHÉMÈRE OU UNE RUPTURE
AVEC LA GRANDE VILLE ?

18

SYNTHÈSE

La baisse forte et brutale du nombre d'élèves observée en 2020-2021 et 2021-2022 est très étroitement liée à la crise Covid et aux effets des restrictions imposées, notamment le premier confinement.

Les écoles lyonnaises n'ont pas été « fuies ». C'est davantage le cadre de vie global des familles qui a été réinterrogé à l'occasion de la pandémie.

Parmi l'ensemble des ménages, ceux avec de jeunes enfants ont été les plus durement affectés par l'épisode Covid. Plus largement, leurs aspirations à quitter la ville centre se sont manifestées plus fortement que chez les autres ménages. Le besoin d'espace et de calme a été brutal et massif en 2020, d'où la chute spectaculaire des effectifs dans les écoles. Car ce sont aussi les parents avec de jeunes enfants qui ont subi plus durement l'exiguïté des logements et la difficulté à gérer des enfants tout en continuant à travailler. Pour les autres types de ménages : jeunes, étudiants, couples sans enfants ou seniors, l'épisode a pu être difficile mais plus facile à gérer.

Reste que si la baisse des effectifs continue en 2022-2023, la question de l'attractivité de Lyon se pose alors durablement pour ce type de ménages.

Cadre de l'étude

Contexte

Confrontée à une baisse brutale et marquée des effectifs dans les écoles primaires publiques et l'inquiétude pour la rentrée 2022, la Ville de Lyon s'est interrogée sur les variables explicatives. Certains facteurs peuvent apporter un début de réponse : cherté des prix immobiliers, désir de vivre « au vert », départ des familles vers les espaces moins denses depuis la Covid 19. Toutefois, le phénomène interroge sur plusieurs aspects.

D'abord, par son ampleur : 2 200 élèves perdus dans les écoles primaires lyonnaises sur les deux rentrées scolaires 2020-21 et 2021-22 ; la mairie estime que cette baisse représente 6% des élèves scolarisés entre Rhône et Saône.

Le second aspect marquant est son extension géographique puisque presque tous les quartiers lyonnais sont touchés y compris ceux réputés familiaux et populaires comme Part-Dieu, Monplaisir, Guillotière, Montchat ou Jean Macé. En fait, la baisse des effectifs scolaires dans le premier degré touche les neuf arrondissements lyonnais et peu nombreux sont les périmètres scolaires de Lyon gagnant des élèves.

D'autant que cette chute intervient précocement par rapport à une baisse de la natalité lyonnaise enregistrée depuis 2019, laquelle ne devrait impacter les écoles maternelles qu'à partir de 2022-2023.

Enfin, si le contexte d'attractivité de Lyon ralentit au regard des années 2010, la ville attire encore chaque année environ 2 600 nouveaux habitants (sur la période 2014-2020, source Insee).

Dès lors, la question est de savoir s'il s'agit d'un phénomène ponctuel lié notamment à la crise de la Covid 19 ou au contraire d'une tendance de fond que cette dernière aurait accélérée ou plus facilement mise en lumière.

Au-delà des familles avec de jeunes enfants, l'interrogation des aspirations des ménages à s'installer à Lyon et à l'inverse à quitter Lyon sera abordée au travers des échanges avec les experts immobiliers. La crise Covid 19 a-t-elle eu le même impact sur les différents types de ménages ? Comment peuvent s'expliquer les choix résidentiels récents et comment ont-ils évolué ?

Entre 2010 et 2018, les naissances domiciliées à Lyon sont restées globalement stables, autour de 7 600 naissances par an. Le contexte national de baisse des naissances observé depuis le début des années 2010 n'atteignait pas encore la ville centre de Lyon, du fait d'un régime migratoire favorable au maintien d'une natalité dynamique (attractivité des jeunes notamment).

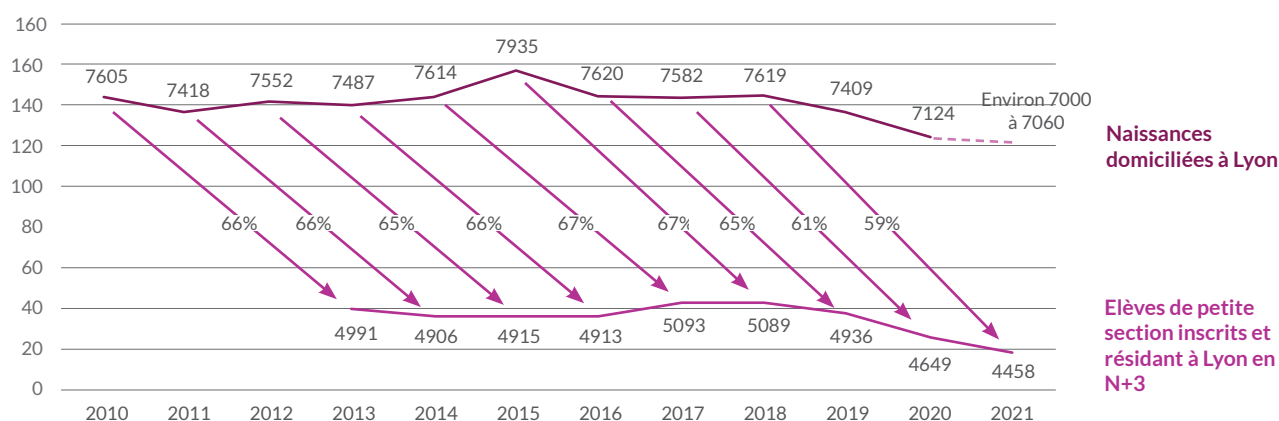
On commence à observer une baisse des naissances à Lyon à partir de 2019 (7 409 naissances domiciliées), et plus encore en 2020 (7 124). L'analyse de données d'Etat civil internes (partielles) de la ville de Lyon permet d'estimer pour l'année 2021 un volume d'environ 7 000 à 7 060 naissances domiciliées.

La chute du nombre d'entrées en petite section en 2020 et 2021 est ainsi exclusivement imputable à une dégradation du « taux de passage entre la naissance domiciliée à Lyon et l'entrée en maternelle », et non à une baisse des naissances à Lyon. La baisse de ce ratio indique une dégradation du solde migratoire des 0-3 ans à Lyon au moins sur ces deux dernières années.

Accueillir durablement des familles dans les centres urbains est un enjeu important pour toute grande ville. Outre la nécessaire diversité de la population, de l'équilibre générationnel et l'animation de l'espace urbain, la population parentale active contribue à la fiscalité locale et au développement de son territoire.

Figure 1 : rapport entre l'évolution des naissances à Lyon et les entrées en petite section de maternelle

Source : Ville de Lyon



Méthode

La Ville de Lyon ayant analysé les données Educalyon sur les effectifs scolaires publics en primaire, il s'agit pour l'Agence d'urbanisme d'apporter un éclairage sur les raisons de cette baisse, lesquelles semblent être multiples et cumulatives.

Pour tenter de les identifier, l'Agence d'urbanisme a proposé de mener une série d'entretiens auprès d'acteurs de terrain : responsables d'établissements scolaires et experts immobiliers. Finalement, onze entretiens auprès de responsables d'établissements (identifiés notamment par la DAU-Ville de Lyon) et huit auprès d'experts immobiliers ont été réalisés entre juin et septembre 2022.

Par leur connaissance fine des élèves et des parents d'élèves fréquentant l'établissement, les responsables d'établissement sont les mieux placés pour permettre d'identifier les motifs d'installation et de départ de l'école. Ils ont ainsi été questionnés sur leur perception des effets de la Covid 19 dans les stratégies d'installation ou de départs d'élèves. La consultation de la base Onde (Outil numérique pour la direction d'école), envisagée dans un premier temps, n'a pu être réalisée.

Dans un second temps, des entretiens complémentaires ont été menés auprès de professionnels locaux de l'immobilier : régies, promoteurs et notaires. Ils ont apporté un éclairage sur les parcours résidentiels des ménages lyonnais, et leur regard sur la période actuelle en termes de marché immobilier, des motivations, des attentes et des contraintes ou obstacles rencontrés par ces derniers.

A Lyon, de quoi la baisse des effectifs scolaires est-elle le reflet ?

Dans une étude publiée par la Direction Prospective et Statistiques (DPS) de l'Académie de Lyon en juin 2022, les mobilités résidentielles des élèves du premier degré (grande section au CM2) sont analysées finement¹.

Cet état des lieux permet de situer la forte baisse du nombre d'élèves dans les écoles primaires lyonnaises à l'aune des dynamiques observées dans l'académie de Lyon. Il ouvre également des possibilités de comparaison avec d'autres territoires puisque des travaux similaires ont été menés dans d'autres académies².

Dans l'académie de Lyon, la mobilité résidentielle des élèves (entre 2019 et 2021) peut être résumée en cinq points :

- elle augmente depuis trois ans,
- elle est plus forte en début de cycle,
- elle reste majoritairement intra-académique,
- elle s'effectue majoritairement entre communes de même environnement,
- elle est plus forte dans les communes très denses, et augmente de l'urbain vers le rural.

Les changements de résidence des élèves augmentent depuis trois ans, comme dans toutes les académies. Dans le Rhône, 6,1% des élèves scolarisés en 2020 avaient ainsi déménagé entre 2020 et 2021.

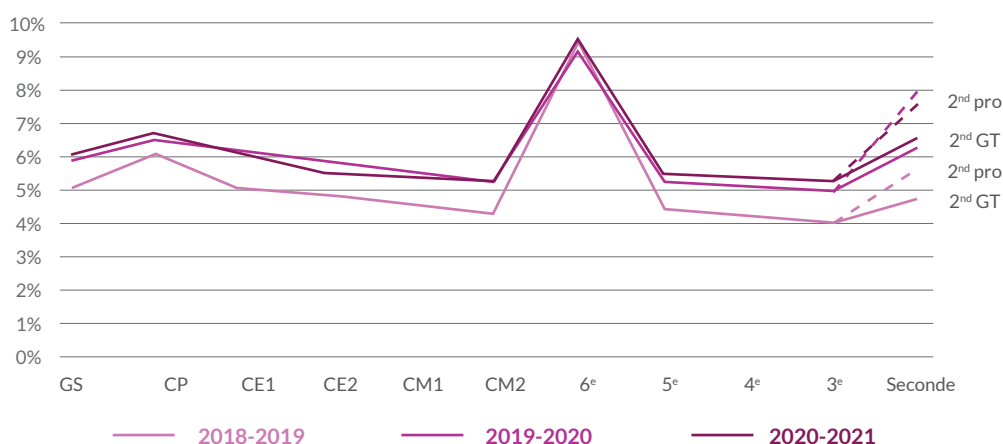
Cette mobilité résidentielle apparaît plus marquée en début de cycle. Les plus forts pics sont observés l'année qui précède l'entrée en sixième, et, dans une moindre mesure, également avant l'entrée au CP (et en seconde). Le même constat s'observe à l'échelle nationale.

A l'échelle de l'académie, le solde des mobilités résidentielles des élèves est négatif : -0,3% dans le premier degré. Les élèves « arrivants » sont moins nombreux que les élèves « sortants ». Depuis deux ans, à l'échelle des trois départements, le solde est très positif dans l'Ain (+1,1%), légèrement positif dans la Loire (+0,1%) et très négatif dans le Rhône (-2%).

Si les territoires ruraux enregistrent des soldes de plus en plus positifs, les communes urbaines et particulièrement « l'urbain très dense » connaissent des soldes négatifs depuis trois années, et le solde est d'autant plus marqué en 2020-2021.

Figure 2 : mobilité résidentielle des élèves par niveau (en %) de la grande section à la seconde

Source : MENU DEPP



Lecture : 5,6% des élèves scolarisés en 4e dans l'académie en 2020 ont connu une mobilité en 2020 et 2021

Champ : élèves inscrits dans l'académie de Lyon l'année N-1

¹ Les mobilités résidentielles entre 2020 et 2021 bénéficient aux territoires ruraux dans l'académie de Lyon», Focus n°2, juin 2022.

Est défini dans l'étude comme élève mobile : un élève dont la commune de résidence diffère entre deux années scolaires successives. Seules les mobilités intercommunales sont décomptées dans cette étude. Les mobilités infra-communales en sont donc exclues. En population générale (population scolarisée et non scolarisée), les mobilités infra-communales représentent 40 % des mobilités résidentielles sur l'ensemble de la population France entière. Les mobilités résidentielles depuis l'étranger, l'instruction aux familles, l'enseignement agricole sont également exclus de l'étude.

² <https://www.education.gouv.fr/les-mobilités-residentielles-des-eleves-du-premier-degre-en-college-et-en-seconde-la-rentree-2021-342172>. <https://www.ac-nantes.fr/media/20098/download>.





Le contexte à l'oeuvre avant la crise COVID

Des logements familiaux de moins en moins accessibles

Se loger avec des enfants devient de plus en plus difficile dans la ville centre, et ce pour deux raisons principales : les prix et l'inadéquation entre l'offre et la demande.

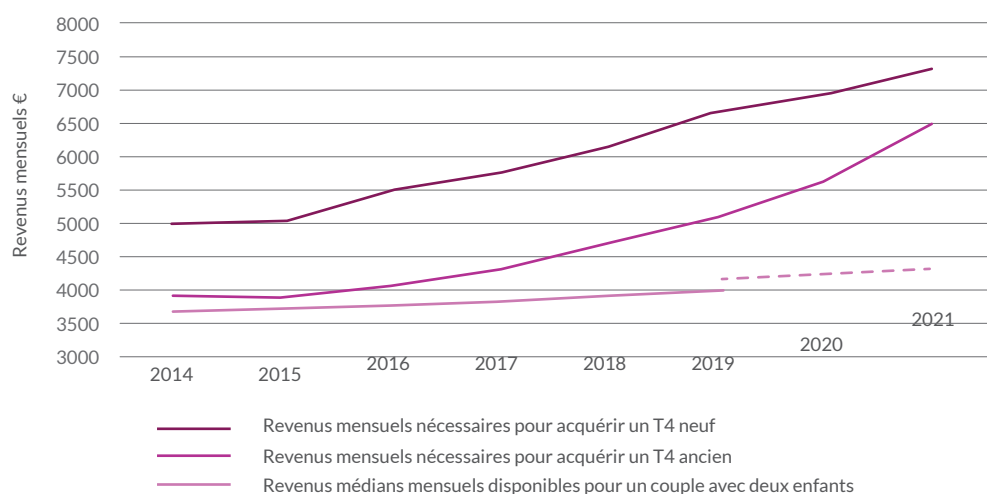
Se loger en famille : à quel prix ?

L'envolée des prix de l'immobilier depuis près de deux décennies a été constatée dans l'ensemble des grandes villes françaises. La ville de Lyon ne fait pas exception :

acheter un logement dans l'ancien coûte 64% plus cher en 2021 qu'en 2014, hausse moindre que dans le neuf : +47% sur la même période. Les niveaux sont toutefois légèrement différents en 2021 : environ 6 150€/m² dans le neuf contre 5 100€/m² dans l'ancien dans la capitale des Gaules. Dans le même temps (2014-2021), les revenus médians des ménages lyonnais (couple avec deux enfants) n'ont progressé que de 10%. La déconnexion prix de l'immobilier / revenus disponibles existe depuis environ dix ans mais elle s'accélère à partir

Figure 3 : déconnexion entre revenus médians et revenus nécessaires pour acquérir un T4 à Lyon

Données mobilisées : prix de vente collectif, pour l'ancien (Perval, 2014-2021), pour le neuf (ECLN 2014-2021) ; revenus médians disponibles par UC (Insee 2012-2019) et courbe de tendance linéaire pour 2020-2021 du fait des données non encore disponibles.



Les revenus nécessaires pour pouvoir acquérir un appartement T4 d'environ 85 m² dans l'ancien et dans le neuf ont été estimés sur www.empruntis.fr³ à partir des données Cécim (pour le neuf) et Perval (pour l'ancien). Certes, la méthode peut être affinée, mais elle présente l'intérêt de démontrer la nécessité de percevoir des revenus toujours plus élevés pour acquérir un appartement de quatre pièces dans Lyon. Ainsi en 2014, un couple avec deux enfants devait gagner près de 5 000€/mois pour acquérir dans le neuf à Lyon contre plus de 7 000€ en 2021. Dans l'ancien, les revenus mensuels nécessaires étaient de 3 900€ en 2014 quand ils grimpent à 6 500€ en 2021. Par comparaison, les revenus médians des ménages lyonnais (couple avec deux enfants) s'établissent eux à environ 4 000€/mois. La capacité financière pour acquérir un bien immobilier adéquat pour quatre personnes se dégrade donc fortement entre 2014 et 2019.

La location, elle, est envisageable, mais elle est limitée par la disponibilité de l'offre : par exemple entre 2013-2018, Lyon et Villeurbanne ont compté 5 544 logements locatifs privés supplémentaires alors que dans le même temps les T4 et + ont régressé de 379 logements⁴.

Un coût devenu inaccessible pour les familles lyonnaises

Un notaire rappelait que depuis quelques années : « l'évolution des prix a été délirante dans Lyon intramuros ». Que ce soit dans le 3^e, le 7^e ou le 8^e arrondissement, l'impossibilité d'acheter pour les familles qui ont des enfants scolarisés dans l'école est très fréquemment citée, comme dans ces trois cas :

« Souvent ce sont des familles qui veulent acheter (avec une pièce pour le télétravail) et qui n'ont plus les moyens dans le 7^e. » Responsable d'établissement

³ Calculatrice utilisée pour définir la mensualité à partir d'une somme à emprunter. Hypothèses : frais de notaire = apport personnel, taux à 2,31%, durée du prêt 25 ans.

⁴ Source Insee, RGP 2018, fichier détail logement.

« Le quartier est devenu hors de prix, les nouvelles constructions sont inatteignables. » Responsable d'établissement

« Ceux qui partent souvent ce sont des familles qui veulent acheter et qui n'ont pas les moyens ici dans le 3^e. Dans le 3^e ce n'est pas possible d'acheter. » Responsable d'établissement

Phénomène nouveau, même les catégories dites « aisées » ne parviennent plus à acheter un appartement à proximité des écoles, même lorsque les deux parents travaillent :

« On ne peut plus acheter y compris pour un couple d'ingénieurs alors que ce sont des catégories socioprofessionnelles aisées. J'ai beaucoup de médecins, et sinon des gens en location. Ceux qui sont partis voulaient acheter mais ils ne pouvaient pas. » Responsable d'établissement

Souvent, le « logement familial » devient inaccessible dans Lyon intra-muros et le souhait d'accession conduit les acquéreurs potentiels à « sortir de Lyon » pour trouver des prix plus abordables. Même constat sur le marché locatif où les loyers sont devenus excessifs, c'est ce que rapporte ce principal :

« J'entends parler de projets de départ parmi les familles du quartier. C'est à cause du prix des loyers. » Responsable d'établissement

Les départs se font peu en direction des Monts d'Or devenus « inaccessibles, c'est désormais dans les Monts du Lyonnais qu'ils vont ». Cet agent immobilier citait également des cas de clients restant en location en résidence principale à Lyon (parfois dans des appartements un peu exigus), et qui vont trouver une petite maison en Auvergne :

« Elle leur coûte 60 000€ en l'état, ils font eux-mêmes les travaux ... parce que 60 000€ à Lyon, c'est le prix d'un garage ! » Agent immobilier

La hausse des prix immobiliers, à l'achat comme à la location, a conduit à l'arrivée de nouveaux habitants, souvent avec un profil plus aisé. Ce phénomène de « gentrification » a été observé dans certaines écoles. L'arrivée d'enfants issus de milieux plus favorisés avait apporté plus de mixité sociale et avait été vécue positivement par l'équipe éducative.

Même constat au sein de cette école :

« Le quartier se gentrifie petit à petit », « la proportion de cadres sup' a tendance à augmenter, mais il reste toujours des familles populaires, dans des logements sociaux plus des allophones et des migrants. » Responsable d'établissement

Mais tous deux remarquent : « avec la Covid, il y a eu un coup de frein », ces ménages plus aisés ayant été les premiers à partir dès 2020.

Mais la gentrification du quartier est parfois appréhendée différemment. Dans le 7^e par exemple, on observe :

« Ce qui fait la force de ce quartier et l'attachement de ses habitants, c'est sa mixité sociale et une porte de l'immigration. Mais avec la gentrification, se pose la question de partir. Il y a un changement d'identité, une perte d'une identité forte. Il y a donc une perte en qualité humaine ce qui affaiblit l'attachement au quartier. » Responsable d'établissement

Des logements inadaptés aux aspirations des familles

Au-delà du coût, l'arbitrage effectué par les ménages avec enfants porte sur l'habitabilité des logements. L'offre disponible correspond de moins en moins à leurs aspirations, lesquelles incluent, notamment depuis 2020, la présence d'un extérieur, un intérieur confortable et lumineux ou encore une place de stationnement dédiée. Or en centre-ville, davantage encore en hypercentre, la majorité des appartements sont antérieurs aux années 1990 : ils possèdent rarement des extérieurs, un stationnement et une isolation phonique et thermique satisfaisante. Une régie située en Presqu'île avouait ainsi qu'à l'exception des étudiants :

« Les grandes surfaces, à partir du T3, sont très difficiles à louer ; c'est la première fois que ça nous arrive. » Agent immobilier

« Les grands appartements bourgeois avec cheminée et trumeau, parquet grinçant, sont compliqués à chauffer, les gens n'en veulent plus. Ils veulent des appartements fonctionnels. » Notaire

Ces appartements trouvent preneurs mais les familles ne sont plus les premiers occupants, elles sont dorénavant remplacées par des étudiants ou de jeunes actifs en colocation.

Si le parc ancien ne correspond plus à la demande actuelle des ménages lyonnais avec enfants, la production immobilière avec ses appartements neufs pourrait être la solution. Un notaire lyonnais le confirmait d'ailleurs :

« Aujourd'hui, il n'y a que les promoteurs qui peuvent produire des logements qui correspondent au besoin des gens. » avant d'ajouter « Mais ils se retrouvent avec des permis bloqués. » Notaire

La difficulté à produire suffisamment de (grands) logements

Dans la métropole de Lyon, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) met effectivement en avant des difficultés croissantes à sortir de nouvelles opérations.

Plusieurs contraintes s'additionnent : opportunités foncières qui se raréfient en cœur d'agglomération (notamment Lyon et même Villeurbanne), coût du foncier trop élevé, freins à la constructibilité (qu'ils émanent d'une volonté politique locale ou de recours intentés par les riverains et les associations).

Ainsi, avoir une charge foncière acceptable pour le développement des opérations (d'autant plus en primo-accession) ainsi qu'un prix de sortie adapté aux capacités financières des acheteurs potentiels nécessite pour les promoteurs d'élargir leur périmètre de prospection. Un promoteur, qui réalise beaucoup de programmes en primo-accession, disait :

« Sortir de Lyon pour pouvoir proposer des logements à des coûts inférieurs à 4 000€/m² parking inclus ou 3 800€/m² hors parking, pour solvabiliser le plus grand nombre. » Promoteur immobilier

Ses objectifs de développement sont désormais essentiellement concentrés sur les zones en TVA réduite, excluant donc la ville de Lyon de son périmètre. Même constat chez cet autre promoteur, pour qui :

« Le coût du logement devient tellement élevé en ville, qu'on est obligé de sortir, d'aller dans un environnement dans lequel on a un peu plus la main. » Promoteur immobilier

Même à « Villeurbanne, qui pendant des années, a été un gros pourvoyeur de logements sur Lyon », « il y a une stratégie de pause urbaine, de ville apaisée, qui donne des densités si faibles que les opérations ne peuvent pas sortir. ». Et ce promoteur de conclure : « j'ai retiré Villeurbanne de mes secteurs de développement, ça ne sert à rien, je ne perds pas de temps, c'est trop de travail. » Promoteur immobilier

En conséquence, les programmes immobiliers se développent sur les extérieurs de la Métropole, notamment au sud jusqu'à Givors et Vienne, et ils attirent aujourd'hui une clientèle lyonnaise, qui auparavant n'était jamais présente. Un promoteur quantifiait ainsi ce basculement :

« Avant Covid, il n'y avait pas de Lyonnais dans ces grands éloignements (deuxième couronne et hors métropole de Lyon). Aujourd'hui on retrouve au moins 10 à 15% de Lyonnais dans toutes les opérations et jusqu'à 35% en première couronne », et concluait : « On est vraiment en train de pousser les gens à aller aux extérieurs. » Promoteur immobilier

L'écart entre l'attractivité de la Métropole qui accueille plus de 10 000 nouveaux habitants par an et une production neuve inférieure à 3 500 logements annuels « n'est plus tenable » selon les promoteurs :

« Il faut qu'on revienne tutoyer les 5 000 logements, on est beaucoup trop bas, ça va poser un vrai problème ». Conséquence : « Aujourd'hui, [...] on ne peut plus produire, donc on vend des logements à des gens qui vont faire 25 km de voiture tous les jours, on fabrique les gilets jaunes de demain... en plus d'artificialiser le sol. » Promoteur immobilier

Des familles qui sont remplacées par des jeunes et des seniors

Si les ménages avec enfants quittent Lyon, les professionnels de l'immobilier confirment l'attraction exercée sur les deux extrémités de la pyramide des âges : les étudiants / les jeunes, souvent actifs avec un premier emploi, et les seniors, pour se rapprocher des commodités. « Le schéma s'est complètement inversé » concluait un notaire en parlant des acquéreurs.

« Les arrivants sont des profils qui quittent des maisons individuelles un peu isolées, qui cherchent à avoir des services au pied des immeubles. » « Les gens, passé un certain âge, même sur les extérieurs de Lyon cherchent à avoir des services dans le centre-ville. »

Notaire

Côté location, un agent immobilier disait que les seuls clients qui s'adressaient à lui actuellement étaient des étudiants⁵.

Enfin, les professionnels de l'immobilier ont constaté l'émergence d'une nouvelle catégorie de clients issus des séparations/divorces⁶. Un promoteur évoquait ainsi ces « ménages installés en 2^e couronne, et qui - lorsqu'ils se séparent - vendent la maison et reviennent en ville avec des enfants souvent adolescents ». Ces familles monoparentales récemment constituées cherchent prioritairement des T3, c'est d'ailleurs une typologie particulièrement polyvalente : « parce que dans ces petites typologies [T1 au T3] : on y met des couples divorcés, du jeune, du senior. » Les petites typologies (jusqu'au T3) correspondent donc bien aux principaux publics désireux de s'installer ou de rester dans la ville centre.

Si la production neuve globale est désormais faible sur Lyon (peu d'opérations sortent et elles sont de petite taille), celle potentiellement destinée à des ménages avec enfants (c'est-à-dire les T4 et +) l'est encore davantage. Pour attirer des familles, la collectivité souhaiterait davantage de grands logements dans les nouvelles opérations, mais les promoteurs indiquent qu'ils ont parfois du mal à les commercialiser, même en minorant le prix/m² pour les logements les plus grands ; ils préfèrent que les derniers logements restants à commercialiser soient des T2 plus faciles à vendre que des T4. Car les grands logements restent chers :

« Le problème des T4 c'est que tout le monde en veut, mais quand on met un chiffre en face, ça devient plus difficile. » Promoteur immobilier

Dans la perspective d'un projet immobilier, les ménages comparent les prix intra-muros avec ceux à l'extérieur :

« Vu les prix du marché des T4 dans une période où les gens sont prêts à bouger de la ville, ils regardent le budget et ils se disent que c'est le prix d'une maison. » Promoteur immobilier

Au-delà de la cherté des prix et d'une offre peu abondante en grands logements, le désir de quitter la ville pour les ménages avec enfants s'inscrit également dans une tendance profonde, antérieure au Covid mais renforcée par ces deux dernières années, de moindre attractivité de la grande ville :

« La collectivité veut parler à une clientèle [les familles] qui n'est pas réceptive car il y a l'effet prix et aussi l'envie d'une autre vie... » Promoteur immobilier

⁵L'entretien réalisé en septembre fausse peut-être un peu la donne sur les clients potentiels.

⁶En l'espace de soixante ans, la France a connu une profonde transformation de ses ménages. L'évolution de la taille moyenne des ménages révèle les changements dans les modes de vie et de cohabitation. En 1968, elle était de 3,1 personnes contre 2,2 une cinquantaine d'années plus tard, en 2015.

En à peine cinq décennies, les ménages ont donc vu leur taille moyenne se réduire de près d'une personne. Ce changement est dû à plusieurs facteurs : l'augmentation des séparations et le développement de la monoparentalité, la baisse du nombre moyen d'enfants par ménage mais également le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de personnes vivant seules. Cette tendance de fond a concerné la quasi-totalité des territoires, bien qu'elle ait affecté avec plus d'intensité certains d'entre eux.



Un « désamour » de la grande ville pour certaines familles

La période actuelle serait caractérisée par un « désamour » de la grande ville chez certaines familles, Lyon ne faisant pas figure d'exception. Le directeur commercial Auvergne-Rhône-Alpes de Bouygues résituait ainsi les mouvements de plus ou moins grande attractivité résidentielle de Lyon depuis 2000 :

« Il y a 20-25 ans, les gens parlaient des grandes métropoles, Lyon compris. Dix ans plus tard, la ville a complètement muté. Conséquence : les gens ont voulu tous revenir en hypercentre pour profiter de la vie urbaine : c'était tendance de vivre en ville. C'était une grande respiration de marché qui a duré dix ans, et depuis trois à quatre ans, les gens ont commencé à bouger [pour quitter Lyon]. » Promoteur

Aujourd'hui « la vie en ville est moins sexy que ce qu'on a connu sur les dix dernières années ». Ce constat est illustré par un promoteur dans l'augmentation du coût de captation des prospects :

« Avant Lyon intra-muros était une des villes qui pouvait me coûter le moins cher pour capter du prospect (en publicité et internet) car les gens venaient spontanément à Lyon. Aujourd'hui, c'est une des villes qui a augmenté son coût de captation car il faut aller un peu plus les chercher donc c'est moins attractif que ça ne l'a été. » Promoteur immobilier

Cette moindre attractivité urbaine ne s'explique pas seulement par l'immobilier, entrent en jeu plusieurs facteurs cumulatifs : le sentiment d'insécurité, la circulation, les nuisances sonores et l'évolution des modes de consommer et de vivre. Finalement, la crise Covid a réinterrogé les seuils de tolérance ou d'acceptabilité d'une partie de la population et notamment ceux des parents de jeunes enfants.

Une ambivalence sur le sentiment d'insécurité

Cherchant à savoir si les écoles lyonnaises pourraient être « évitées » par les parents en raison de problèmes de violence ou d'un environnement insécurisant pour de jeunes enfants, tous les directrices et directeurs d'établissements rencontrés ont confirmé un climat agréable, de bonnes relations avec les parents, des écoles qui ont plutôt bonne réputation.

Souvent d'ailleurs les quartiers et les abords des écoles sont décrits comme tranquilles. Par exemple, le directeur de cette école du 3^e décrivait ainsi son établissement :

« L'école a bonne réputation, les parents et élèves se sentent bien à l'école. La cour est calme, le périscolaire fonctionne bien. Ce n'est pas une fuite de l'école ou du 3^e. On a un quartier avec de la verdure, des parcs, c'est aéré, on a des transports en commun. » Responsable d'établissement

Celui de cette école du 4^e décrit même son quartier comme « favorisé voire privilégié, [...] et agréable, c'est un quartier familial » et la directrice de cette autre école, située cette fois dans le 3^e, utilise même le qualificatif « d'écrin » pour qualifier son établissement :

« Notre école est un bel écrin qui se vide d'année en année alors que des travaux de rénovation sont effectués, nous sommes très bien équipés en matériel pédagogique. » Responsable d'établissement

La seule exception est la Guillotière, qualifié

d'« insécurisant » :

« Il y a des stratégies d'évitement de l'espace public dans le cadre des sorties scolaires et périscolaires. Cela interpelle les professionnels quant à leur responsabilité dans la sécurité des enfants. Les animateurs et les enfants sont parfois victimes d'incivilités. » Responsable d'établissement

Pour autant, les points de vue des responsables scolaires convergent : aucun n'a fait état d'école qui serait évitée ou fuie.

La description du climat général dans Lyon intra-muros est diamétralement opposée chez les professionnels de l'immobilier rencontrés. Tous - sans exception et parfois à plusieurs reprises - mettent en avant un sentiment d'insécurité grandissant à Lyon. C'est même, pour certains, la cause première de départs des familles avec enfants.

A la question « quels facteurs, selon vous, contribuent aux départs des familles avec enfants ? », un notaire répondait directement :

« Ce qui ressort en premier c'est la sécurité et le transport. Un sentiment de dégradation du cadre de vie mais qui n'est pas lié à la Covid ou à la nouvelle municipalité. [...] Ils n'osent plus sortir, passé une certaine heure. Cette situation fait partir des familles. Elles ne veulent pas que leurs enfants soient confrontés à ça. » Notaire

Ce promoteur allait dans le même sens en constatant :

« Ce côté incivilités, qu'il n'y avait pas il y a dix ans à Lyon, est de plus en plus prégnant dans les discours. » « Or c'est la petite famille qui va fuir l'insécurité. » Promoteur immobilier

Le problème est, selon eux, général et touche tous les arrondissements, en premier lieu :

« Ceux qui avaient progressé : le quartier des Terreaux, il y a trente ans, c'était chaud, les pentes de la Croix-Rousse, personne n'y allait. Ça s'est beaucoup amélioré depuis, mais à nouveau, les pentes sont en train de baisser, j'ai plein de retours qui me disent c'est à nouveau compliqué, avec des incivilités. » Agent immobilier

Un notaire ayant habité précédemment dans le 8^e arrondissement trouvait qu'il « s'arrange, alors qu'inversement » selon lui « le 6^e se dégrade, aux Brotteaux mais aussi Bellecombe ».

Cette dégradation gagne aussi des quartiers plutôt favorisés et préservés. Ont été cités le 6^e, le cours Roosevelt, Montplaisir et surtout la Presqu'île :

« L'hypercentre n'attire plus comme avant. [...] Il ne faut pas oublier que l'hypercentre est impacté par tout le manque de civisme, les rodéos de rues, les gens n'en peuvent plus. » « Même les chics Cordeliers : Cordeliers ne fait plus autant rêver qu'avant. Quand l'an dernier, on voyait les tentes installées dans l'hypercentre, c'est la carte de visite de Lyon... sur la Place de la République : des punks à chiens, quand il fait beau, que ça sent mauvais, visuellement, l'image de la ville en prend un coût. » Agent immobilier

Devant l'urgence, un agent immobilier confiait que pour réguler le problème, il fallait une intervention politique : « Pour revaloriser l'immobilier, il faut que les politiques traitent le sujet de la sécurité parce que pour nous ça devient un problème. »

La place de la voiture en ville

Les conditions difficiles de circulation sont très fréquemment évoquées par les professionnels de l'immobilier. Si circuler dans Lyon intramuros reste facile voire agréable pour beaucoup, « les Lyonnais qui restent dans l'intra-lyonnais, il n'y a pas de souci, on prend les TCL, on se déplace en vélo. C'est parfait. ». Les déplacements deviennent problématiques dans deux cas : les familles avec enfants et ceux qui doivent entrer ou sortir de Lyon.

« Qui dit familles en hypercentre - et tout le monde ne travaille pas dans le centre - dit besoin d'un véhicule donc d'un stationnement. Et la politique de la Ville de Lyon est tout de même de supprimer la voiture, ou de rendre les déplacements en voiture de plus en plus compliqués. »

« Aujourd'hui allez expliquer à une famille avec deux ou trois enfants de faire sans voiture. » Agent immobilier

Les enfants avant dix ans sont rarement autonomes pour prendre les transports en commun ou se déplacer tous seuls en ville, la présence d'un parent accompagnateur (souvent véhiculé) est alors indispensable.

Un notaire précisait : « Lyon est devenue très très difficile en termes de déplacement » en même temps, « beaucoup de gens ont cette habitude, mauvaise, de prendre leur voiture pour faire 500 mètres. ». Plus largement les difficultés évoquées sont aussi celles rencontrées quand il s'agit d'entrer en voiture dans Lyon ou d'en sortir – aux horaires de bureau qui plus est.

« Mais l'accès au centre-ville pour les gens qui habitent / travaillent à l'extérieur, ce n'est pas possible ». Ce point noir est d'ailleurs évoqué quand les ménages essaient de contourner Lyon en cherchant à se loger à une distance raisonnable de leur travail mais surtout en évitant d'avoir à traverser Lyon.

En plus des difficultés de circulation se posent celles relatives au stationnement. D'une part, parce que les places de stationnement sur rue sont peu nombreuses et payantes et que leur nombre se réduit lors des réaménagements urbains. D'autre part, parce que les appartements anciens situés dans le centre-ville (encore plus en Presqu'île) ne disposent que rarement d'un stationnement privé. Or c'est un critère essentiel dans la recherche d'un logement.

« Quand les gens ne sont pas de Lyon (excepté les étudiants), ils appellent en demandant s'il y a un stationnement, surtout à partir du T2. » Agent immobilier

L'indisponibilité de places pour les résidents dans les parkings payants décourage aussi les arrivants :

« Quand je leur dis qu'une place résident dans un parking LPA⁷ en Presqu'île c'est un an et demi d'attente...⁸ » Agent immobilier

Un cadre de vie pas suffisamment adapté aux familles avec des jeunes enfants

Le choix de quitter Lyon s'inscrit pour beaucoup dans une optique d'améliorer le cadre de vie. « Les familles mettent vraiment le paquet sur le bien-être des enfants [...] On est tous prêts à se sacrifier pour que nos enfants soient bien » témoigne une professionnelle de l'immobilier, maman de jeunes enfants. La vie à la campagne « au grand air » pour les enfants est parfois idéalisée par les parents qui « cherchent une école de la vie aussi » selon ce notaire.

Un responsable d'une école accueillant des familles favorisées au sein d'un quartier agréable ajoute :

« Les familles sont sensibles au bien-être de leurs enfants. De ce fait, ils font le choix de leur apporter une qualité de vie meilleure que ce qu'ils peuvent trouver en ville. »

Responsable d'établissement

« Ils ne se déplacent pas que pour la voiture. Ils recherchent un cadre de vie aussi. Ils préfèrent voir grandir leurs enfants dans un environnement moins urbain. » Notaire

Or les ménages avec de jeunes enfants voire des adolescents ont des besoins spécifiques autant dans leur environnement que dans le logement : besoins de squares pour se défouler, d'activités sportives/créatives/intellectuelles le mercredi, le samedi ou en soirée la semaine, de faire garder leurs enfants surtout les plus jeunes.

Mais l'organisation semble plus complexe pour les parents d'enfants de moins de dix ans. Elle est fréquemment abordée dans les entretiens soit au travers des difficultés évoquées par leurs clients (quand il s'agit de professionnels de l'immobilier) soit par leur situation personnelle lorsqu'ils sont parents eux-mêmes. Problème pour trouver une place en crèche, parcours du combattant pour obtenir telle ou telle activité sportive :

« C'est très compliqué d'inscrire ses enfants à des activités le mercredi après-midi : les MPT [Maison Pour Tous] c'est la folie pour avoir une place, les clubs en ville c'est hyper sélectif, pas avant dix ans parfois. » Notaire

Ces difficultés sont aussi mentionnées quand la cantine ou/et l'école sont en grève et n'offrent pas de service minimum. « Vivre en ville quand on a des enfants, c'est compliqué » concluait l'un d'entre eux.

Un autre constatait que « l'offre de services en termes de loisirs des enfants à Lyon n'est pas riche » notamment en termes de sports et d'activités de plein air : tennis, football, la faute au manque de stades et de terrains de sport. Et de trouver qu'il est plus facile de trouver son bonheur à la campagne, que la vie y est moins stressante. Même si beaucoup de professionnels relativisent ce fantasme d'urbains en quête de campagne : « comme si les contraintes et les inconvénients s'effacent dès lors qu'il y a un bout d'extérieur ».

La nécessaire double organisation (vie parentale/vie professionnelle) joue dans le désir de quitter Lyon, mais il s'agit aussi d'un facteur qui contribue au ras le bol, comme le résumait un agent immobilier :

⁷LPA : Lyon Parking Auto.

⁸Le délai est attesté par LPA, contacté en septembre 2022.

« Il y a des familles qui disent stop : c'est l'accumulation d'incivilités en plus des appartements trop petits et de rythmes de vie compliqués. » Agent immobilier

Des besoins et des envies de consommation différents

Depuis 2020, outre le développement marqué du télétravail, les motifs et les envies de déplacements ont changé : « c'est aussi une manière de vivre et de consommer » qui a évolué depuis deux ans. Que ce soit pour les loisirs ou l'alimentation, les achats s'effectuent plus fréquemment en ligne et les magasins physiques - notamment de centre-ville - subissent une baisse de fréquentation : les clients se tournent vers une offre de services en ligne accessible plus rapidement et plus facilement. Les plateformes comme Netflix

ont impacté les cinémas, les articles sont toujours disponibles sur Amazon alors qu'en magasin, on entend souvent « je n'ai pas l'article en stock, il faut le commander » rapportait un notaire.

« On n'incite pas forcément les gens à rester à Lyon, comme en Presqu'île où il y a deux ou trois Franprix mais surtout de plus en plus de magasins qui ne servent pas à grand-chose ou qui ne servent pas quotidiennement : savons, vêtements et parfums. » Notaire

Plus globalement, l'impression que la vacance commerciale se développe avec un « constat de non-redémarrage des commerces après les aides post Covid », comme sur le quai Saint Antoine ou l'avenue des Frères Lumière, qui ont été cités.



La crise Covid, un accélérateur de tendances au « désamour » de la grande ville

Le caractère soudain et parfois massif des radiations enregistrées dans les écoles primaires entre mars et septembre 2020 a profondément marqué les responsables d'établissement rencontrés. La plupart ont évoqué « le choc » ressenti face à l'ampleur des départs, et ce malgré parfois leurs quinze à vingt ans d'ancienneté dans l'Éducation nationale. En quelques mois, certaines écoles ont perdu 15% de leur effectif, comme cette école située dans le 1^{er} arrondissement :

« *C'était complètement inattendu* », « *du jamais vu* ». « *C'est énorme, je n'avais jamais vu ça. Après le premier confinement, il y a une rupture très nette puisqu'à la rentrée 2020, on a perdu 60 élèves sur un total de 400-410 environ.* » Responsable d'établissement

Au-delà de la rentrée 2020, les interrogations et les incertitudes sur les effectifs qui fluctuent, depuis, de manière assez imprévisible, ont été soulignées par les chefs d'établissements.

Le sentiment d'être spectateur d'une évolution erratique du nombre d'élèves depuis trois ans en désarçonne plus d'un. Ce ressenti s'exprime chez ceux dont les effectifs ont encore baissé. Mais cet étonnement concerne également ceux qui voient leurs effectifs remonter.

« *On a les yeux rivés sur les chiffres, le 4 avril quand ils paraissent ... c'est la découverte, on se demande sur quoi on va tomber... et voilà j'avais 39 Petite Section en 2020, 27 en 2021 et 48 cette année.* » Responsable d'établissement

« *A la rentrée 2022, on a regagné des élèves, c'est très étonnant.* » Responsable d'établissement

« L'effet chlorophylle » accentué par la Covid-19

Vivre confinés à Lyon : premier motif de départs pour les familles

Si la succession des périodes de confinement, couvre-feux, port du masque et pass sanitaire a été globalement plus difficile à vivre en ville qu'à la campagne, les parents de jeunes enfants vivant en appartement l'ont souvent encore plus mal vécu. L'impact du premier confinement notamment a pesé sur les ménages avec enfants et s'impose comme le principal motif évoqué par les chefs d'établissements pour expliquer les radiations enregistrées. Ces départs n'étaient pas forcément prévus, ni même envisagés avant le printemps 2020, ce qui explique aussi le caractère soudain et assez brutal exprimé par les chefs d'établissements :

« *Dès le mois de mars 2020, j'ai commencé à avoir au téléphone plusieurs parents qui m'annonçaient leur besoin*

de partir car le confinement avait été très pénible (manque d'espace de vie, d'espace pour le télétravail, d'espace pour jouer pour les enfants). La tension montait globalement. » Responsable d'établissement

« *Les gens partis ne sont pas forcément des gens qui avaient des projets de départ, mais le confinement dans des appartements trop petits a été la goutte d'eau. [...]* Ceux qui avaient les moyens sont partis. » Responsable d'établissement

Si tous les niveaux scolaires (de la petite section au CM2) ont été concernés, le profil des parents ayant décidé de quitter Lyon entre mars et septembre 2020 est, quant à lui, plus réduit. Ce sont en priorité les parents qui pouvaient télétravailler et ceux qui avaient le désir de bénéficier de plus d'espace, en cherchant un logement plus grand, à l'achat ou à la location. Les « CSP + » ont été les premiers à quitter Lyon en 2020. Ce directeur d'une école dans le 1^{er} précisait :

« *Le quartier se gentrifiait petit à petit. Avec la Covid, il y a eu un coup de frein.* » Responsable d'établissement

L'ancienne directrice d'une école du 3^e, aujourd'hui responsable d'une autre école élémentaire dans le même arrondissement, expliquait qu'elle avait commencé à voir arriver en petite section :

« *Beaucoup plus d'enfants venant d'un milieu social beaucoup plus élevé* », « *La mixité commençait à s'équilibrer et puis l'année d'après [2020] j'ai enregistré des radiations des nouvelles familles qui avaient inscrit leur enfant pour la première fois dans cette école. Donc on a eu une petite déception, car on s'était dit que les enfants allaient être plus mélangés [s'ils étaient restés].* » Responsable d'établissement

Des départs habituels liés au parcours résidentiel et à l'agrandissement de la famille qui se sont accélérés

Si 2020 a précipité le nombre de départs de ménages avec jeunes enfants, les chefs d'établissements confirment que les départs d'enfants en cours de cycle sont fréquents. Ils sont, selon eux, imputables à deux motifs principaux : le désir de devenir propriétaire et l'agrandissement de la famille, notamment avec l'arrivée d'un deuxième enfant. Ce besoin d'espace est aussi souligné par les professionnels de l'immobilier. La directrice de cette école confirme la fréquence du motif :

« *Oui chaque année, les enfants sont à la maternelle et quand un 2^e enfant arrive, les parents veulent plus grand, avec un jardin, donc ils partent. Chaque année on a environ quatre à cinq départs fin PS [petite section] ou en cours de MS [moyenne section] car ils disent qu'ils ont fait construire*

⁹ ATSEM : agent territorial spécialisé des écoles maternelles.



en périphérie lyonnais (Sainte Foy), ils sont plutôt aisés. »
Responsable d'établissement

Le besoin d'espace est signalé par ce promoteur pour qui :

« A partir de certaines typologies, quand on est en T3 avec deux enfants, ils sortent, ils veulent une maison avec jardin, les gens sont prêts à faire des kilomètres pour un bout de jardin. » Promoteur immobilier

Pour ce notaire de la Presqu'île, l'après-Covid a marqué un tournant :

« L'espace extérieur est devenu un critère de vente. Aujourd'hui, j'ai des clients qui ont essayé de vendre leur appartement à Lyon et sans extérieur, il est devenu très difficile de vendre. Si en plus l'immeuble date des années 1960-1970 avec les problèmes d'isolation thermique, ils se retrouvent avec leur appartement sur les bras ». Inutile, ajoute-t-il, d'avoir 500 ou 600 m², désormais pour la plupart « il suffit d'avoir quelque 20 m² d'extérieur, c'est le rêve ! » Notaire

C'est la recherche de campagne et la nature qui motive les départs. Le mouvement migratoire se fait à des distances plus ou moins importantes : autour de la métropole de Lyon comme cité par ce chef d'établissement :

« Le changement de vie se fait dans un périmètre éloigné de la deuxième et troisième couronnes de la métropole. »
Responsable d'établissement

Mais d'autres citent des départs plus lointains : à l'échelle régionale (Ardèche, Drôme, Isère, Ain) voire nationale (Dordogne, Massif central, Toulouse).

Ce mouvement impacte le marché des maisons individuelles en périphérie de Lyon. Les niveaux de prix atteints sont un bon indicateur pour ce promoteur :

« Aujourd'hui on sait que la maison est un produit qui est très recherché. Vous regardez le prix des maisons sur les extérieurs de Lyon, les gens veulent du vert. » Promoteur immobilier

Cet engouement pour la maison individuelle a raréfié l'offre disponible :

« Toutes les maisons à l'extérieur se sont vendues. Mes confrères [notaires] me disent que même des produits que l'on n'arrivait pas à vendre avant - comme des morceaux de ferme, des anciens bâtiments agricoles -, partent aujourd'hui et ce sont des Lyonnais qui les achètent. »
Notaire

Au-delà des ménages avec enfants qui composent une « franche plus volatile car la cellule familiale grandit ou change donc ce ne sont pas les mêmes besoins », ce promoteur rappelle que :

« C'est d'abord l'histoire familiale qui fait bouger et ensuite seulement comment on bouge et où on bouge cela se raccroche à des tendances et là la tendance est plutôt d'aller vers l'extérieur que de revenir en ville. » Promoteur immobilier

Un seuil de tolérance au bruit en baisse depuis le premier confinement

Pendant le premier confinement, la diminution des émissions sonores de l'activité anthropique (arrêt du trafic routier, des chantiers, des activités nocturnes, des loisirs, etc.) a laissé place au calme inhabituel et aux sonorités plus naturelles. L'attention accordée à l'environnement sonore s'est accentuée et est devenue un critère de qualité résidentielle.

Le Comité national du bruit¹⁰ relevait ainsi : *« Si la période de quasi-silence due au confinement imposé par l'épidémie Covid-19 a eu un effet bénéfique sur la santé d'une majorité de Français, elle a néanmoins rendu ceux-ci plus sensibles au bruit qu'auparavant (57%). »*

Plusieurs enquêtes ont été conduites afin de recueillir et d'évaluer le ressenti de la population quant à la modification de l'environnement sonore mais aussi l'évolution de la perception des nuisances sonores.

« La ville s'est tellement densifiée que les gens ne trouvent plus d'agrément même si le cadre de vie est joli. La promiscuité, la nuisance sonore, les bruits de voiture... La perception des inconvénients change, le seuil de tolérance change aussi. » Notaire

D'après l'étude du Conseil national du bruit, bien que la reprise des déplacements et des activités économiques ait été progressive après le premier confinement, la gêne face aux nuisances sonores s'est révélée rapidement.

Après le confinement, les bruits vécus comme les plus gênants dans les grandes agglomérations sont ceux générés par le trafic routier (49%), principalement, les deux roues, les voitures, les camions et les klaxons, suivis par les bruits de voisinage (36%) et ceux liés aux chantiers (8%).

« Les travaux de la Carsat (Caisse de retraite) ont aussi créé un ras-le-bol en termes de bruit et de poussière, particulièrement pendant le confinement puis avec le télétravail. C'était horrible même pour l'école. Idem pour les travaux de la Part-Dieu que nous entendons dans notre quartier aussi. » Responsable d'établissement

Une pratique plus répandue du télétravail qui change le rapport aux distances domicile-travail

En 2021, 22% des salariés ont télétravaillé chaque semaine. Le recours au télétravail a été élevé en début d'année, puis a progressivement reculé à partir de juin 2021, avant de rebondir en fin d'année. 6% des salariés exercent une profession pour laquelle le télétravail est praticable plus de la moitié du temps.

Le télétravail concerne majoritairement les cadres CSP+ qui correspond à la même tranche de population qui a davantage migré de Lyon dès 2020. Il est très répandu pour les salariés des zones d'habitation denses. À l'inverse, il est moins fréquent pour les jeunes ou les salariés des petites entreprises.

« La Covid a rendu plus forte la demande de logements en dehors de Lyon. Les gens ont été prêts à switcher sur

¹⁰ Rapport d'activité 2020 du CNB : 210427_CNB_rapport d'activité_version web-léger.pdf (ecologie.gouv.fr)

un autre style de vie. Ce n'est pas la Covid en elle-même, c'est le télétravail qui l'a permis. Cet éloignement n'était plus vécu comme quelque chose de très compliqué car ce n'était plus cinq jours sur sept mais trois sur sept. Du coup, ce n'est pas le même effort de faire du pendulaire quand ce n'est pas toute la semaine. » Promoteur immobilier

« La possibilité du télétravail et l'augmentation des loyers sont des raisons importantes qui poussent les familles à chercher mieux pour le même budget que ce soit en location ou en achat. » Responsable d'établissement

« La plupart des familles d'ici ont la possibilité de télétravailler. Il n'y a plus la nécessité de s'installer à proximité de son lieu de travail. Ce sont des arguments que j'entends régulièrement. » Responsable d'établissement



Les éléments qui n'ont pas contribué à la baisse des effectifs dans les écoles primaires publiques lyonnaises

Nous avons souhaité partager ici quelques éléments de discussion abordés notamment avec les responsables d'établissement rencontrés pour savoir s'ils pouvaient avoir une incidence sur la baisse des effectifs scolaires constatés.

Les départs vers le privé

Les écoles lyonnaises semblent jouir majoritairement d'une image positive auprès des parents. Aussi bien les statistiques lyonnaises que les témoignages du panel attestent que les écoles publiques sont rarement fuies.

Cependant, selon certains chefs d'établissements, des stratégies de scolarisation des enfants dans le privé demeurent, souvent plus précocement qu'avant. Ce n'est, semble-t-il, pas pour fuir l'élémentaire et encore moins la maternelle. Il s'agit plutôt d'une fuite des collèges publics qui semblent jouir de moins bonnes réputations. Fuir « *la mixité sociale* » n'est pas un argument avancé par les parents, sauf pour un cas cité dans les interviews.

Le départ vers le privé est également imputable aux grèves de cantine et à un temps périscolaire qui ferme trop tôt.

« *Les parents me disent : on avait envisagé le privé mais l'école étant bien, on reste.* » Responsable d'établissement

« *Le privé ne gonfle pas mais ils remplissent leurs effectifs car il y a encore une aura du privé... mais c'est dans le public que ça baisse.* » Responsable d'établissement

« *Il y a quatre à cinq élèves qui partent dans le privé. Habituellement, les enfants faisaient leur maternelle et partaient dans le privé après la grande section pour avoir une place au CP. Il y aussi des gens qui s'inscrivent et qui au 1^{er} septembre placent leurs enfants dans le privé.* » Responsable d'établissement

« *Beaucoup de parents pensent bien au-delà de l'école élémentaire, ils pensent au collège car le Collège Dargent (de secteur) compte 1 SEGPA, le collège Termier (à 600 m) est plus attractif et il y a une grosse demande. Pour anticiper, ils misent sur toute la scolarité dans le privé.* » Responsable d'établissement

« L'école à la maison »

Ce mode d'Instruction en famille (IEF), généralisé lors du confinement lié à la crise sanitaire et médiatisé à la rentrée scolaire 2020, représentait 62 398 enfants à l'échelle nationale. Ladite augmentation « *spectaculaire* » relatée par les médias a grandement inquiété le Gouvernement à la rentrée 2020. Cependant, celui-ci avait intégré dans ces chiffres tous les enfants passés en IEF à la suite de l'obligation scolaire dès l'âge de 3 ans instaurée en 2019. Près du tiers des enfants déclarés en IEF en 2020-2021 avaient moins de 6 ans.

A Lyon, l'IEF concerne un effectif extrêmement marginal. Aucun des responsables d'établissements rencontrés n'a constaté un significatif départ pour cause d'IEF. Le déconfinement a entraîné le retour de la quasi-totalité des enfants à l'école. Les motifs de l'IEF évoluent avec l'âge de l'enfant mais les mesures sanitaires ont été dans les trois motifs les plus cités, quelle que soit la tranche d'âge.

En 2022, la loi a restreint les possibilités de recours à ce mode d'enseignement et a permis de mieux observer les profils des familles défendant ce droit pour leurs enfants, leurs raisons et leurs organisations individuelles et collectives.

Les éléments ayant contribué à la baisse des effectifs dans les écoles primaires publiques lyonnaises

Moins d'enfants de familles réfugiées à la suite de la fermeture des frontières

La fermeture des frontières extérieures de l'Union européenne (UE) décidée le 17 mars 2020, à laquelle ont succédé des périodes plus ou moins longues de restrictions à l'entrée dans l'UE, a marqué un coup d'arrêt à l'arrivée de migrants et de réfugiés. L'interruption des migrations internationales a réellement impacté les effectifs scolaires de certaines écoles primaires lyonnaises.

À l'image des écoles du panel, toutes les écoles primaires publiques lyonnaises n'accueillaient pas forcément ces enfants¹¹. Toutefois, à l'échelle d'un établissement, leur nombre peut être notable. Ainsi dans plusieurs écoles enquêtées ou citées par les chefs d'établissements, leur nombre - avant 2020 - variait de six à une dizaine d'enfants chaque année.

Depuis 2020, deux écoles ont ainsi fait remarquer qu'elles n'accueillaient plus d'enfants de migrants, notamment syriens ou afghans comme dans cette école du 3^e :

« *D'habitude on accueillait des enfants de l'association de migrants. Nous n'avons quasiment plus d'enfants. C'est certainement lié au fait qu'il y a eu moins de migrants à la suite de la crise sanitaire. [...] Cela représente en moyenne six enfants par rentrée scolaire que nous n'avons plus.* » Responsable d'établissement

Or la même directrice précisait qu'à la rentrée 2022 une classe avait fermé à trois élèves près :

« *Aujourd'hui, nous en sommes à 140 élèves cette rentrée et 155 l'année dernière. [...] A 143 je maintenais la classe. Il nous a manqué 3 enfants.* » Responsable d'établissement

Même cantonné à un petit nombre d'élèves, cet effet a donc été très impactant pour certains établissements, et il explique aussi une partie notable des non-inscrits à la rentrée 2020. Le directeur de cette école dans le 1^{er} a estimé à 20-25% la part des absents pour l'année 2020-2021. Ces enfants de migrants/allophones représentaient « *10 à 15 des 60 perdus en 2020.* »

¹¹ Nous avons cherché à obtenir une donnée sur le nombre d'enfants allophones /de migrants accueillis chaque année dans les écoles primaires publiques de la Ville de Lyon, mais cette donnée n'existe pas. La DEPP estime à l'échelle nationale que les élèves allophones représentent 6,5 pour 1 000 élèves en élémentaire (Brun L., 2022, « 64 564 élèves allophones nouvellement arrivés en 2020-2021 : neuf sur dix bénéficient d'un soutien linguistique ou d'une scolarité dans un dispositif spécifique », Note d'Information, n° 22.27, DEPP. <https://doi.org/10.48464/ni-22-27>).

Le recensement de la population de l'Insee

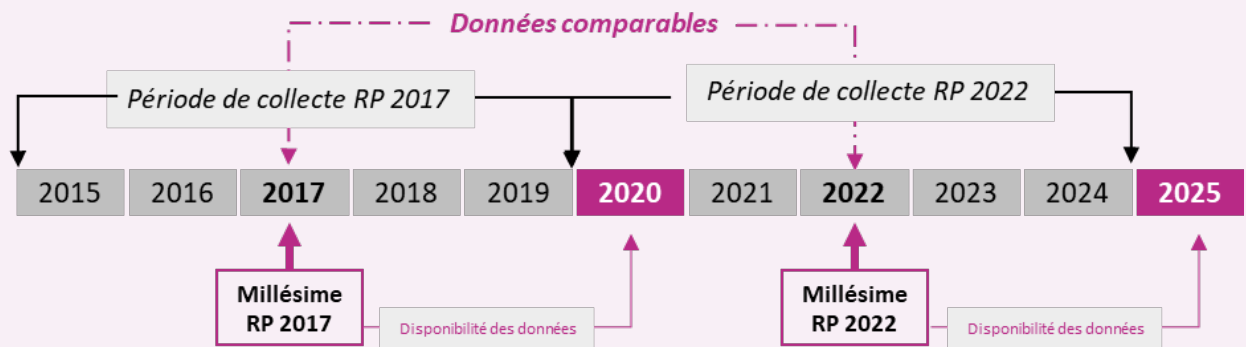
Les résultats du recensement de la population de l'Insee sont diffusés trois ans après leur collecte. Les données actuellement disponibles remontent à 2019, soit l'année précédant la crise Covid. En fait, les mouvements de population enregistrés durant les années 2020 et 2021 ne pourront être mesurés statistiquement qu'en 2025.

Connaître ou mieux saisir les nouveaux choix de localisation des ménages, un potentiel moindre attrait de la ville-centre pour les familles, ne peut se faire que par le recours à des données qualitatives de type entretiens.

Les résultats statistiques du recensement de population d'une année « N » sont diffusés au cours du premier semestre de l'année « N+3 ». Ainsi, les données statistiques du Recensement de la population 2022 ne seront diffusées qu'au cours de l'année 2025.

Les données 2022 seront alors comparables à celles de 2017. La méthodologie de collecte des informations statistiques du Recensement impose en effet de comparer les données d'un millésime avec celles d'un millésime plus ancien de cinq ans.

Disponibilités des données du Recensement de la population de l'Insee



Les projections de population à 2070

L'Insee réalise des projections démographiques à moyen/long terme (horizon 2070) tous les cinq ans environ. Les plus récentes, issues du modèle Omphale, viennent de paraître (décembre 2022).

Un premier traitement des données Omphale « calé 2017 » prévoit une diminution de population sur Lyon à partir de 2040 (scénario central).

Évolution absolue 2018-2070



Scénario	2020	2023	2040	2050	2060	2070
Haut	515 460	529 901	552 999	567 875	588 262	606 909
Central	515 779	518 147	525 275	520 702	517 742	513 845
Bas	516 140	506 957	499 041	475 680	451 002	427 490

Source : Projections OMPHALE calé 2017, INSEE 2022.

Il est important de noter que ces projections ont été élaborées à partir des données 2017. Elles n'intègrent donc pas le début de la décennie 2020 et les impacts de la crise Covid tant sur le plan du solde naturel que sur le plan du solde migratoire interne.

Les prochaines projections intégrant le début des années 2020 ne seront pas livrées avant cinq ans, soit pas avant 2027.



Une réflexion qui alimente la révision du Scot de l'agglomération lyonnaise

Engagée fin 2021, la révision du Scot de l'agglomération lyonnaise questionne la géographie du développement de l'agglomération à l'horizon 2040.

Au cours des dix dernières années, l'agglomération lyonnaise a gagné 150 000 habitants dont 80% ont été accueillis dans les vingt trois polarités définies dans le Scot. Parmi ces dernières, le cœur d'agglomération (Lyon et Villeurbanne) a porté 40% du développement démographique ce qui indique que les polarités périphériques (communes de première couronne et polarités de la CCEL et de la CCPO) ont également joué leur rôle conséquent dans le développement du territoire.

La révision du Scot pose la question de la future organisation du développement de l'agglomération lyonnaise et notamment des grands équilibres d'accueil démographique, de production de logements et d'emplois... entre le cœur d'agglomération et les autres communes et polarités du Scot.

Les migrations résidentielles au prisme de la relation emploi-résidence

En 2021, l'Agence d'urbanisme publiait une note au sujet du télétravail qui, tout en mesurant l'impact que pouvait représenter cette pratique alternative dans la réduction quotidienne des gaz à effet de serre, mettait en avant la contribution substantielle de la mobilité domicile-travail dans la production quotidienne de distances dans le carré métropolitain¹². Avec 40 millions de km, la relation domicile-travail représente la moitié des distances parcourues quotidiennement par la population. A partir de ce constat et en se basant notamment sur les données des recensements successifs, l'Agence d'urbanisme réalise cette année une publication¹⁵ abordant la question des migrations résidentielles comme contributeur majeur à la progression des distances domicile-travail. Ces travaux montrent ainsi que la périurbanisation, loin de n'être qu'un phénomène métropolitain, touche toutes les échelles de centralités urbaines et se traduit par une progression croissante de la dissociation entre lieu de résidence et lieu de travail, dissociation qui se traduit par une très forte diminution de la part des emplois occupés par des résidents induisant un accroissement des distances parcourues. A l'échelle du carré métropolitain, la part des emplois occupés par des actifs résidant la même commune est ainsi passée de 73 % à 32 % en l'espace de cinquante ans et dans le même temps la distance domicile-travail est passée de 5 km à 15 km.

¹² Mobilité & Covid : l'avènement du télétravail, février 2022, disponible : https://www.urbalyon.org/sites/default/storage_files/productions/2022-03/MOB_COVID.pdf

¹³ Titre provisoire : Migrations résidentielles et quotidiennes : de la construction de la dépendance à la distance, publication en cours.

Le « Livre blanc de l'Habitat » : la Métropole de Lyon à l'écoute des besoins en logements de ces habitants

La crise sanitaire a révélé une évolution dans le rapport à l'habitat. Pendant le confinement, le logement, lieu du repos, est également devenu celui du refuge, du repli sur soi, du travail, de l'école à la maison.

Le confort dans le logement et les usages en son sein ont été fortement bousculés par l'émergence de ces nouveaux besoins, alors même que l'on observe depuis une dizaine d'années des évolutions des logements, pour des raisons économiques, dans un marché lyonnais en tension : diminution de la taille des logements de 10 m², suppression des balcons, réduction des espaces communs... sont autant d'éléments ayant un impact sur la qualité de vie dans le logement.

Renaud Payre, Vice-Président habitat, logement social et politique de la ville a souhaité impulser une démarche d'élaboration d'un « Livre blanc de l'habitat » qui permette d'orienter la production du logement sur le territoire. La Direction de l'habitat et du logement de la Métropole accompagne ainsi cette démarche, confiée à l'Agence Grand public, avec l'appui de l'Agence d'urbanisme.

C'est ainsi que depuis janvier 2022, la Métropole mène une démarche d'élaboration d'un « Livre blanc de l'habitat », avec un objectif de formuler des propositions en termes de qualité, d'usage et de formes d'habitat et répondre à un double enjeu de qualité et de bien-être dans le logement, en prenant en compte l'environnement du logement, le lien social créé par le logement, avec le bailleur, dans un quartier, à travers les relations de voisinage, etc.

Cette démarche s'appuie sur l'écoute des habitants et le recueil de leurs besoins en matière de qualité d'usage des logements, et ce plus particulièrement dans quatre quartiers de la métropole. Elle associe également très largement les opérateurs de l'habitat :

- l'écoute des besoins exprimés par un panel de quatre vingt habitants dans quatre quartiers de la métropole (enquête audio-visuelle) :
 - trois quartiers politique de la ville, diversifiés dans leur composition et leur tissu : Vénissieux : les Minguettes ; Lyon 8 : Etats Unis ; Neuville-sur-Saône : l'Echo
 - et un quartier de centralité, pour avoir des retours d'habitants installés dans un quartier récemment réalisé : Lyon 7 : Bon Lait
- et des ateliers avec les professionnels de l'habitat (bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs, architectes bâtiment...), pour formuler des propositions en écho aux enjeux d'habitat soulevés par les habitants => 180 propositions formulées par les professionnels.

Cette démarche a permis de mettre en perspective trois axes de travail et vingt propositions retenues collectivement. Ces éléments sont issus des réflexions menées par les professionnels pour répondre aux attentes et besoins exprimés par les habitants enquêtés. Ils ont été partagés et amendés avec eux durant le processus d'élaboration. Ils identifient des possibles à explorer collectivement pour les mois et années à venir.

Le résultat de ce travail et la présentation du Livre blanc ont été réalisés en décembre 2022 par la Métropole de Lyon.



Conclusion : une tendance éphémère ou une rupture profonde avec la grande ville ?

Effectifs à la rentrée 2022-23 : une 3^e année de baisse consécutive

Les données Educalyon pour la rentrée 2022-2023 issues des services internes de la Ville de Lyon confirment bien une troisième année de baisse importante des effectifs scolaires avec environ 900 élèves en moins.

Les enjeux soulevés par la baisse des effectifs des écoles publiques lyonnaises

Les migrations des couples lyonnais avec enfant(s) qui préfèrent s'éloigner des centres urbains ne semblent pas traduire un désamour des écoles publiques. Dans le cadre de choix scolaires, elles traduisent davantage une inquiétude vis-à-vis des collèges puis des lycées qui peuvent faire l'objet d'autres études.

Cependant, ces migrations mettent en relief les mutations profondes de la société liées à de nouvelles prises de conscience, notamment climatiques et sanitaires, amplifiées par l'avènement de la crise sanitaire de la Covid-19. Ces mutations interpellent ainsi le devenir des territoires et interrogent les dynamiques de développement des communes limitrophes à la ville de Lyon. Ces évolutions démographiques posent la question du maintien de la mixité démographique et générationnelle. En effet, la mixité des populations, des usages et des services, est un facteur important d'une ville équilibrée et dynamique. Elle constitue des enjeux pour garantir l'accueil de tous et le vivre ensemble.

L'adéquation de l'offre et de la demande de logement dans le cœur de l'agglomération demeure un enjeu essentiel. Agrandir sa famille ou la recomposer, quand on habite la ville de Lyon nécessite parfois d'élargir son périmètre géographique au-delà de la ville centre, voire de la métropole pour espérer accéder à un logement accessible et agréable. La connaissance qualitative mobilisée dans le cadre de cette étude permet de pointer les besoins des familles en matière de logement liés à la fois aux évolutions de la cellule

familiale mais aussi des modes de vie. Elle montre également la difficulté du marché résidentiel lyonnais à y répondre. La conjoncture actuelle des marchés (typologie, offre disponible, évolution des prix, des taux d'intérêt et période inflationniste) vient renforcer cette tendance au « report résidentiel ». Ces problématiques sont largement réfléchies dans le cadre des outils de planification et des schémas directeurs du développement urbain (Scot, PluH).

De plus, la qualité de vie marquée par l'enjeu de la santé environnementale s'impose comme une priorité de plus en plus prégnante. L'action publique (Ville et Métropole de Lyon) œuvre depuis longtemps en faveur du maintien et de l'amélioration des cadres de vie.

La profonde transformation des espaces publics et l'évolution de la fabrique urbaine, en laissant plus de place aux mobilités douces accompagnées d'une végétalisation importante (qualité environnementale des constructions, intégration de la nature en ville, lutter contre les îlots de chaleurs, etc.), permettent, à défaut de rivaliser avec certains bienfaits de la ruralité, d'agir sur « le sentiment » de bien-être et d'apaisement.

Le développement qualitatif de nouveaux communs répondant à la fois à l'urgence climatique et aux aspirations citoyennes constitue des axes de développement impérieux pour garantir la qualité des centres urbains.

Les résultats de cette étude qualitative interrogent enfin plus globalement sur le modèle de développement urbain. La question d'un rééquilibrage des territoires induit des réflexions collaboratives à l'échelle métropolitaine voire au-delà afin de mieux appréhender les modalités d'un accueil harmonieux et anticiper la pression dans les territoires de report.



Des familles avec enfants davantage tentées par la «rupture avec la grande ville» que les autres ménages

La très forte baisse des effectifs observée en 2020-2021 et 2021-2022 est très étroitement liée à la crise Covid et aux effets des restrictions imposées, notamment le premier confinement.

Les écoles lyonnaises n'ont pas été « fuies ». C'est davantage le cadre de vie global des familles qui a été réinterrogé à l'occasion de la pandémie.

Parmi l'ensemble des ménages, ceux avec de jeunes enfants ont été les plus durement affectés par l'épisode Covid. Plus largement, leurs aspirations à quitter la ville centre se sont manifestées plus fortement que chez les autres ménages. Le besoin d'espace et de calme a été brutal et massif en 2020, d'où la chute spectaculaire des effectifs dans les écoles. Car ce sont aussi les parents avec de jeunes enfants qui ont subi plus durement l'exiguïté des logements et la difficulté à gérer des enfants tout en continuant à travailler. Pour les autres types de ménages : jeunes, étudiants, couples sans enfants ou seniors, l'épisode a pu être difficile mais plus facile à gérer.

Reste que si la baisse des effectifs continue en 2022-2023, la question de l'attractivité de Lyon se pose alors durablement pour ce type

de ménages.

Au regard de l'étude menée, les destinations choisies par ces familles sont multiples : certaines d'entre elles ont préféré rester dans le périmètre métropolitain lyonnais (Brignais, Saint Genis, Monts du Lyonnais, Genas, etc.) quand d'autres ont choisi de changer de département ou de région selon des critères non convergents, probablement en lien avec des parcours familiaux et intimes. Le point commun de ces destinations est le choix de villes moins denses et plus proches de la nature.

Il semble aussi, selon les témoignages des responsables d'établissements scolaires, qu'un plus grand nombre de familles ont exprimé leur besoin de quitter la grande ville sans pour autant avoir les conditions réunies pour franchir ce pas. Par ailleurs, le sentiment d'oppression lié au souvenir du confinement semble un peu moins vif. La réalité du marché du logement et des prêts immobiliers bancaires a peut-être contribué à ralentir certains choix.

Les familles ayant quitté Lyon appartiennent plutôt aux catégories socio-professionnelles favorisées, qui ont pu (et peuvent encore) bénéficier du télétravail rendant leur choix compatible avec un éloignement domicile-travail.

Ces familles semblent également développer des stratégies de parcours scolaires pour leurs enfants afin de mieux maîtriser le choix du collège de secteur ou d'une inscription dans un collège privé.

Point d'approfondissement

Pour éclairer davantage la connaissance des motivations au départ, l'étude gagnerait à être enrichie par des entretiens auprès des familles ayant quitté le centre de Lyon vers d'autres villes répondant davantage à leurs aspirations. Cela pourrait permettre de mieux comprendre les cheminements

du choix résidentiel, les conditions de réalisation de celui-ci. Cette démarche complémentaire permettrait d'éclairer et de mieux saisir cette tendance à l'échelle de la métropole de Lyon mais aussi à l'échelle du carré métropolitain.



Agence d'**Urbanisme** de l'aire
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00
www.urbalyon.org

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme

Directeur de publication : **Damien Caudron**
Réfèrent : **Clotilde Buhot** - c.buhot@urbalyon.org

Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme