

# CRAC

TOLSTOÏ

Booster l'économie de proximité

**TOLSTOÏ, ICI LA VI(LL)E  
REPREND SON COURS !**



[fabriquetolstoi.svu.fr](http://fabriquetolstoi.svu.fr)

villeurbanne

SVU  
Société Villeurbannaise d'Urbanisme

# Sommaire

1

## Contexte

Le cours Tolstoï : un axe de liaison historique et structurant de Villeurbanne, à revitaliser

p.05

2

## Projet

Le projet de redynamisation du cours Tolstoï, une réflexion de long cours

p.07

3

## CRAC

Le Contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC) du cours Tolstoï, un outil innovant pour agir sur le commerce

p.08

4

## Appel à manifestation d'intérêt (AMI) Fabrique Tolstoï

Priorité aux projets innovants portés par des acteurs de l'Économie sociale et solidaire (ESS) et de l'artisanat

p.12

5

## Fabrique du cours

Co-construire le projet avec l'ensemble des parties prenantes

p.14

6

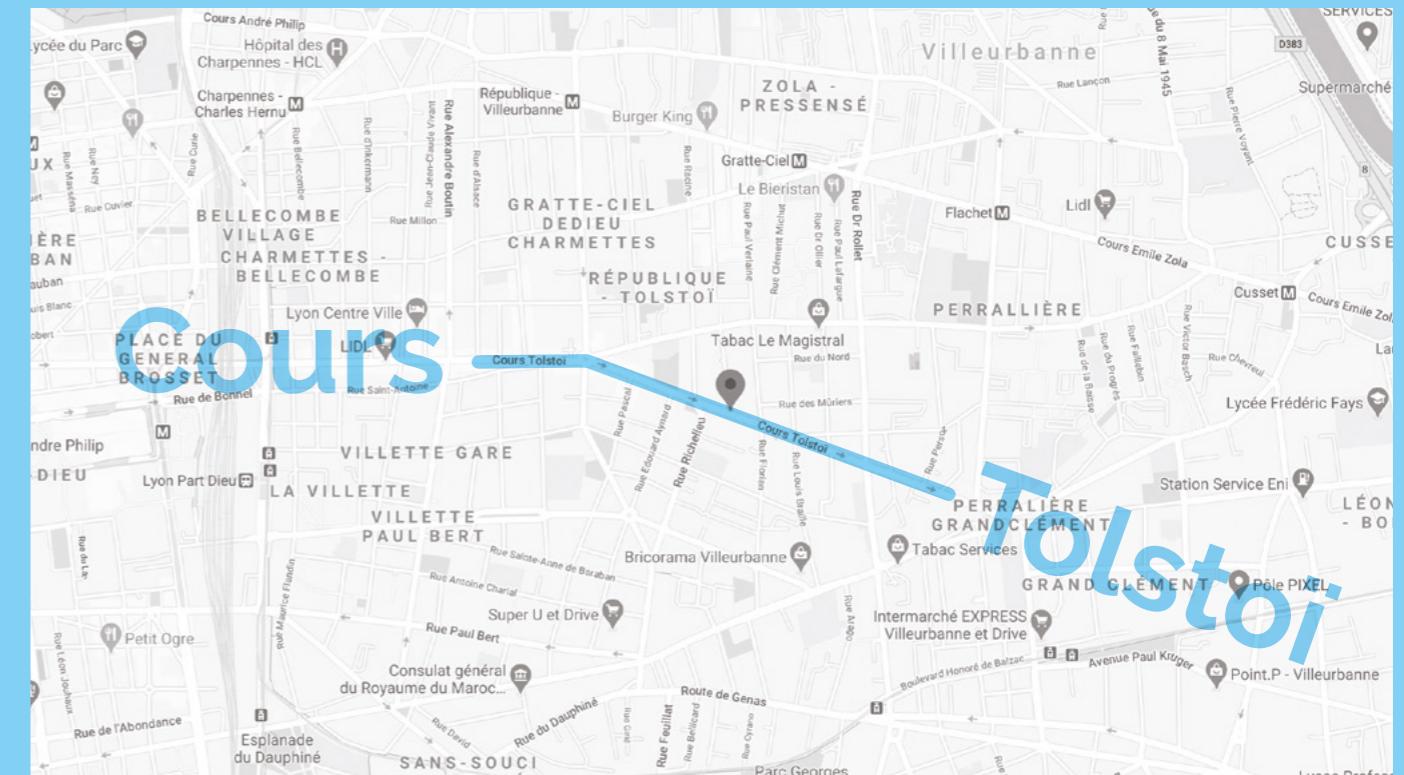
## Les acteurs du projet

p.16



## Le cours Tolstoï : un axe de liaison historique et structurant de Villeurbanne, à revitaliser

Le cours Tolstoï relie Lyon à Villeurbanne, en prolongeant le cours Lafayette, par la place Albert Thomas (Totem) jusqu'à la place Grandclément sur 1,5 km. Bien que structurant et très passant, le cours manque d'agrément et reste un lieu de passage. Afin de redynamiser le cours, la ville de Villeurbanne a défini un projet économique pour le secteur Tolstoï, destiné à investir les pieds d'immeubles pour redynamiser les rez-de-chaussée actifs, diversifier les activités économiques en portant un changement d'image positif.



### QUELQUES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DU COURS

- Une porte d'entrée de Villeurbanne depuis Lyon et l'ouest, et un axe de desserte du centre-ville (sur son tronçon ouest).
- Une voie très fréquentée par les automobilistes.
- Un tissu urbain hétérogène composé principalement de copropriétés et de quelques logements sociaux, des périodes de construction différentes (décalage des alignements avec des façades inactives/des murs pignons, manque de cohérence dans les couleurs et le traitement des façades...),
- Des espaces publics rénovés depuis la mise en site propre de la ligne de bus C3.



## Le projet de redynamisation du cours Tolstoï, une réflexion de long cours

La ville de Villeurbanne, avec la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) et la Chambre de commerce et d'industrie (CCI), a engagé depuis plusieurs années une réflexion sur les conditions de redynamisation économique du secteur du cours Tolstoï partant du constat d'un fort taux de vacance et d'une surreprésentation de certaines activités. Les premières actions ont consisté en la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et plus récemment, d'une stratégie de maîtrise foncière et immobilière et de premières acquisitions.

### ACTIONS MISES EN PLACE SUR LE COURS TOLSTOÏ DEPUIS 2012

- Création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité par délibération municipale du 11 octobre 2012
- Acquisition par la Ville de cinq locaux d'activité sur le cours Tolstoï (n°27, 58, 137bis – deux locaux - 142) depuis 2017
- Mise en site propre de la ligne de transport en commun C3 (mise en service fin 2018)
- Rénovation de façades d'immeubles dans le cadre d'un « plan façades »
- Réalisation d'études sur le potentiel économique entre 2016 et 2018
- Signature d'un Contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC) pour le cours Tolstoï, entre la Ville et la Société villeurbannaise d'urbanisme (SVU) : en juin 2019

### LES OBJECTIFS DE LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DÉFINIE EN 2017

- Améliorer la lisibilité économique du cours,
- Renforcer la densité et la diversité du tissu économique, en tenant compte des contraintes, générées par les infrastructures de transport sur l'exploitation d'activités en pied d'immeubles,
- Homogénéiser la qualité des alignements commerciaux.

### DE PREMIÈRES ACQUISITIONS FONCIÈRES, CLEFS DE RÉUSSITE DU PROJET

Le volet opérationnel a conduit la ville de Villeurbanne à engager des premières actions de maîtrise foncière. Plusieurs cellules commerciales ont ainsi été préemptées.

### UNE STRATÉGIE DE REDYNAMISATION ÉCONOMIQUE STRUCTURÉE AUTOUR DE DEUX SECTEURS

Le projet économique étudié par la Ville repose sur deux secteurs distincts qui bénéficient de dynamiques différentes.

- Secteur du Totem (500 mètres environ) : porte d'entrée de Villeurbanne depuis Lyon, le secteur du Totem est une polarité forte de commerces et de services, qui pourraient être plus qualitatifs sur le plan visuel et plus diversifiés.
- Secteur Tolstoï Centre (1 km environ) : un long linéaire discontinu, qui compte une surreprésentation d'établissements de restauration rapide et de services, dont les devantures sont globalement dégradées et peu attractives. Trois mini-polarités de proximité y sont identifiées, en plus des commerces et services implantés tout le long de l'axe, de façon éparsée.

# Le Contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC) du cours Tolstoï, un outil innovant pour agir sur l'économie de proximité

Le Contrat de revitalisation artisanale et commerciale est destiné à faciliter l'intervention foncière et immobilière (travaux, commercialisation, animation...) sur le cours Tolstoï, en permettant à la Ville de la confier à un opérateur spécialisé. Après consultation, La Société villeurbannaise d'urbanisme (SVU) a été sélectionnée en juin 2019 pour porter ce contrat.



## EN CHIFFRES ET EN DATES

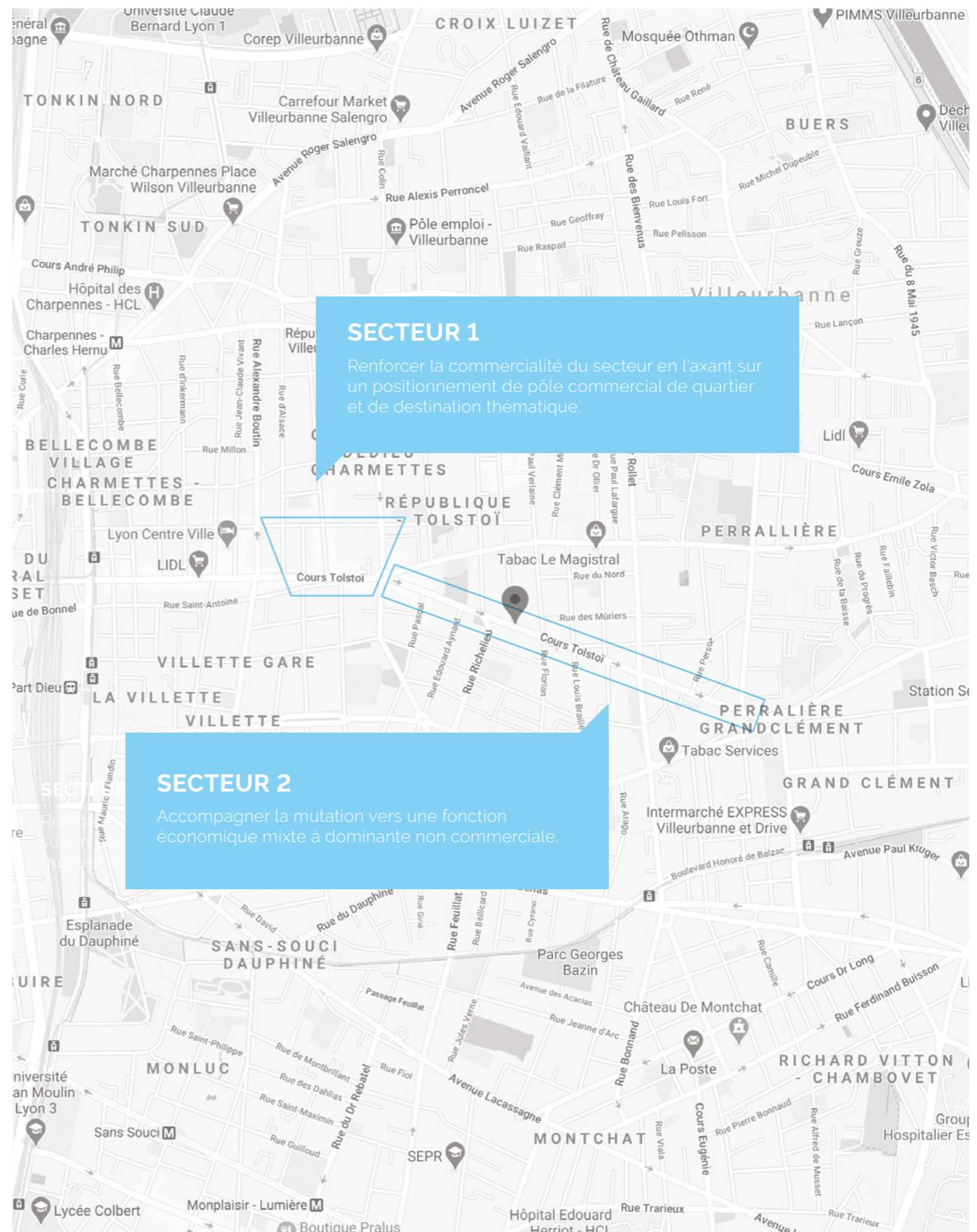
- **1 périmètre géographique d'intervention**
- **Une durée de contrat de 15 ans,**  
de 2019 à 2034
- Signature du Crac : 14 juin 2019
- **Une vingtaine de locaux d'activité à acquérir** sur le périmètre d'intervention représentant entre 1 500 et 2 000 m<sup>2</sup> de surfaces en rez-de-chaussée
- Un montant global d'opération de **8,7 millions d'euros**

## UN OUTIL CLEF POUR AGIR SUR L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ

Dispositif expérimental prévu par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'Artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, le Contrat de revitalisation artisanale et commerciale est un outil innovant. Il permet à la Ville, par l'intermédiaire d'un opérateur désigné, d'acheter des locaux pour y maintenir ou y installer des activités économiques, diversifiées et de qualité, adaptées aux besoins.

Porté par la SVU, Société villeurbannaise d'urbanisme, ce Contrat de revitalisation artisanale et commerciale permet de préempter et d'acheter des locaux pour les rénover, les commercialiser et animer sur la durée la dynamique économique du cours Tolstoï.

« En agissant sur 10 % des commerces d'une rue, on crée un effet levier et un cercle vertueux de développement des commerces à l'échelle du quartier. »



## SECTEUR 1

Renforcer la commercialité du secteur en l'axant sur un positionnement de pôle commercial de quartier et de destination thématique.

## SECTEUR 2

Accompagner la mutation vers une fonction économique mixte à dominante non commerciale.

# 1 projet, 4 étapes



## LA MAÎTRISE FONCIÈRE

Le contrat prévoit la maîtrise par la SVU pour le compte de la Ville d'une vingtaine de locaux en pied d'immeuble situés dans le périmètre d'intervention du CRAC. Les acquisitions se font à l'amiable ou par voie de préemption et selon une stratégie foncière définie entre la ville de Villeurbanne et la SVU.

**En cours :** la SVU est aujourd'hui propriétaire de sept locaux d'activités – trois occupés, quatre vacants - situés au 27, 58, 115, 137 bis (deux locaux), 142 cours Tolstoï ainsi que de la Maison médicale de garde au 11 rue du 4 août dans la galette commerciale de la résidence Albert Thomas propriété d'Est Métropole Habitat (EMH). La SVU deviendra propriétaire de l'ensemble de la galette après des travaux de requalification et d'agrandissement réalisés par EMH, dont le démarrage est prévu au printemps 2021. La SVU s'est portée acquéreur du droit au bail du 47bis. Sur 2021, le programme prévoit l'acquisition de trois locaux.



## LA STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

La mission consiste à redonner de la « commercialité » aux locaux acquis en engageant des travaux esthétiques et techniques. Les travaux portent notamment sur les vitrines et façades ainsi que sur des restructurations intérieures.

**En cours :** la rédaction d'une Charte de prescriptions techniques et architecturales (CPTA) pour les locaux d'activités, dans la continuité du travail engagé et réalisé par l'Agence d'urbanisme, est prévue à l'été 2021. Le diagnostic technique des premiers locaux (27, 47 bis, 115, 137 bis, 142 cours Tolstoï) est également en cours et les premiers travaux envisagés cet été.



## LA COMMERCIALISATION

La SVU assure la commercialisation des locaux, via différents canaux. Cette commercialisation s'appuie sur les cibles d'activités identifiées, dans la perspective de répondre aux attentes des porteurs de projet et de redynamiser le secteur.

**En cours :** le lancement d'un Appel à manifestation d'intérêt fin mars 2021, ciblant prioritairement les acteurs de l'économie sociale et solidaire et les artisans pour commercialiser les premiers locaux. Cf. page 12.



## LA COMMUNICATION/LA PROMOTION ET L'ANIMATION COMMERCIALE

La mission prévoit la mise en place d'un dispositif de communication et d'animation autour d'une identité propre au projet. Ce dispositif concerne l'ensemble des acteurs économiques du cours Tolstoï et les habitants.

**En cours :** le recueil des besoins et attentes des acteurs économiques, habitants et usagers du cours, un micro-trottoir et des ateliers de co-construction sont programmés au printemps 2021. Cf. page 14.

## LA CHARTE DE PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES (CPTA), UN DOCUMENT RÉFÉRENCE ET PRESCRIPTEUR POUR LES FAÇADES ET VITRINES DU COURS

Afin de redonner cohérence et qualité aux façades du cours, la SVU a mandaté l'atelier Commune pour une mission d'architecte conseil. Il s'agit de dresser sur le périmètre du CRAC un diagnostic d'ensemble des façades et vitrines du cours Tolstoï. Cet état des lieux permettra l'élaboration d'une Charte de prescriptions techniques ainsi que dans le traitement architectural des façades (proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement).

un traitement qualitatif du cours. Ce document qui prend appui sur le travail réalisé par l'Agence d'urbanisme métropolitaine lyonnaise servira de guide pour les preneurs aussi bien en termes de conception de vitrine que de prescriptions techniques ainsi que dans le traitement architectural des façades (proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement).

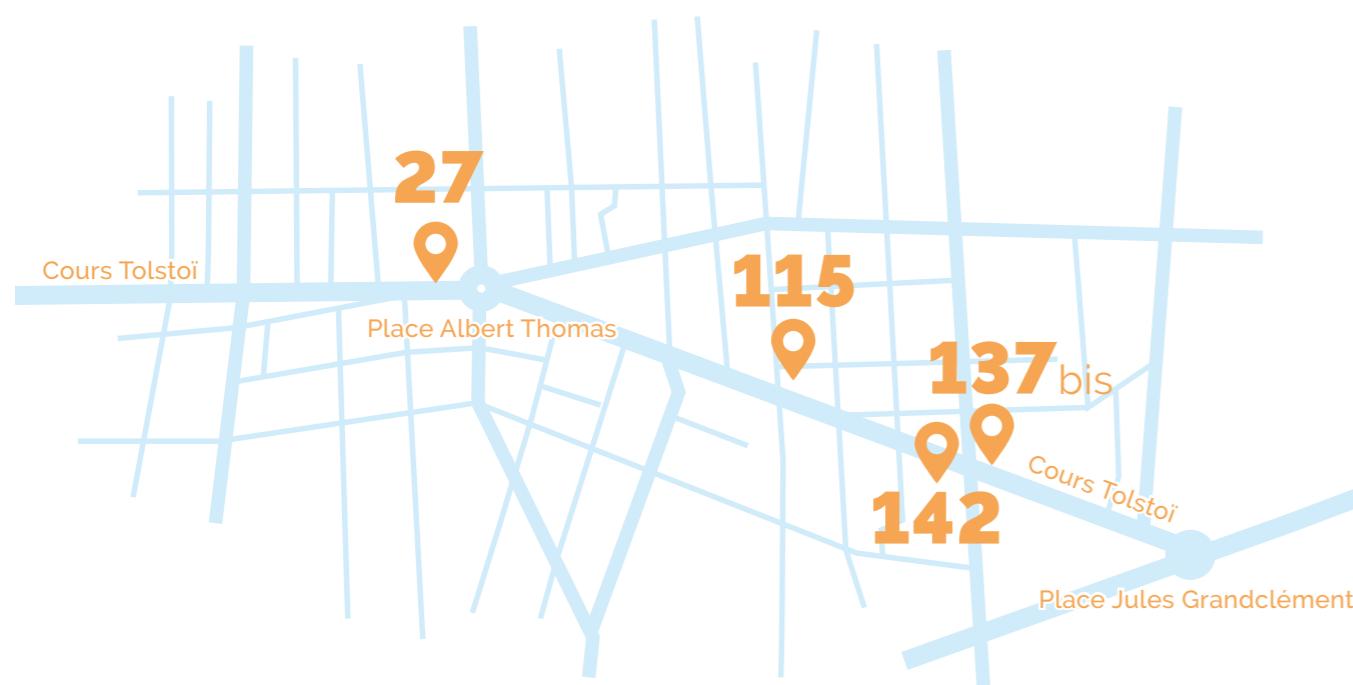


## Priorité aux projets innovants portés par des acteurs de l'Économie sociale et solidaire et de l'artisanat

Pour commercialiser les premiers locaux maîtrisés par la SVU dans le cadre du CRAC, un Appel à manifestation d'intérêt a été lancé le 29 mars dernier à destination des acteurs de l'économie de proximité, notamment les artisans et les acteurs de l'Économie sociale et solidaire (ESS).

### 4 PREMIERS LOCAUX CIBLÉS POUR DES ACTIVITÉS DE L'ESS ET DE L'ARTISANAT

- L'AMI Fabrique Tolstoï cible des activités relevant de l'économie de proximité (artisanat, services, commerces, associations...) avec une focalisation sur l'artisanat et/ou l'entrepreneuriat social. Les candidats sélectionnés à l'issue de l'AMI se verront proposer un local loué par la SVU sur le périmètre d'intervention du CRAC Tolstoï.
- L'AMI concerne les locaux du 27, 115, 137bis et 142 cours Tolstoï.
- L'AMI ne vaut pas exclusivité : en cas de défaut de candidats ou de candidatures ne répondant pas aux critères de sélection, les locaux pourront être commercialisés en dehors de l'appel à projets.
- La SVU prévoit des travaux de rénovation (vitrines, aménagements intérieurs...) pour les locaux objets de l'AMI. Ces travaux pourront être adaptés aux activités retenues en fonction des besoins.
- La nature du bail sera adaptée en fonction des activités (commerciale, professionnelle).



### CRITÈRES ET PROCESSUS DE SÉLECTION DES CANDIDATURES

- L'appel à manifestation d'intérêt s'adresse aux candidats immatriculés à la CMA et/ou dotés d'un statut juridique lié à l'ESS.
  - Cet appel est sélectif, la ville de Villeurbanne et la SVU sélectionneront les candidats en fonction des critères ci-dessous :
    - Activité : nature, attractivité, complémentarité, type de clientèle.
    - Développement durable : impact social et écologique : type de salariat, conception des produits, lieu de production, mode de livraison, économie circulaire...
    - Technique : adéquation du projet avec le local ciblé, besoin en travaux, équipement...
  - Les candidats devront impérativement présenter un business plan viable sur 3 ans.
- Une attention particulière sera portée sur :**
- Le caractère innovant des projets.
  - La place de la production, de la fabrication dans l'activité,
  - Le fonctionnement en réseau de candidatures pouvant concerner plusieurs locaux.
  - Les candidatures seront analysées puis sélectionnées dans le cadre d'un jury composé d'élus villeurbannais ainsi que des services de la Ville et de la SVU.
  - Le dossier de candidature est téléchargeable sur le site web du projet [fabriquetolstoi.svu.fr](http://fabriquetolstoi.svu.fr) et les candidatures à déposer en ligne.
  - Informations et contact : [fabriquetolstoi@svu.fr](mailto:fabriquetolstoi@svu.fr)

### Calendrier de l'AMI

- Lancement : **30 mars 2021**
- Visites des locaux : **les vendredis 9 et 16 avril, 14 heures. Rdv devant le 137 cours Tolstoï**
- Date limite de dépôt des candidatures : **25 avril 2021 à 18 heures**
- Analyse des candidatures et sélection des candidats : **courant mai 2021**

## Co-construire le projet avec l'ensemble des parties prenantes

La réussite du projet passe par une implication de l'ensemble des acteurs du cours, habitants, usagers, commerçants et artisans déjà présents afin de partager une identité commune. Des ateliers et rencontres menés par l'équipe d'architectes et d'autres à venir constituent la fabrique du cours.



Premier atelier de travail, le 21 janvier 2021, avec les architectes, les services de la Ville et de la SVU.



En décembre 2020, les vitrines de quatre locaux ont été habillées de manière éphémère.

### FABRIQUER LE COURS

- L'équipe d'architectes Commune a investi le 142 cours Tolstoï pour y mener sa réflexion et y conduire de premiers ateliers avec les élus.e.s, les services de la Ville et de la SVU. Les architectes prévoient également de rencontrer les acteurs économiques pour partager avec eux les éléments de la charte.

### PARTAGER UNE IDENTITÉ COMMUNE ET ANCRÉE DANS LA RÉALITÉ DU QUARTIER

Dans le cadre du volet communication, promotion et animation commerciale de sa mission, la SVU a engagé une démarche de recueil et d'analyse des attentes et besoins destinée à nourrir des ateliers de co-construction sur l'identité du projet.

- Un mini site web [fabriquetolstoi.svu.fr](http://fabriquetolstoi.svu.fr) pour expliquer le projet, suivre son actualité, s'inscrire aux ateliers et valoriser les acteurs du cours - En ligne depuis la fin mars.
- Des ateliers de conception pour impliquer les parties prenantes et constituer une équipe autour du projet. Un premier atelier pourrait avoir lieu fin avril en visio pour partager besoins et attentes et se projeter dans une vision commune du cours. Un second atelier de conceptualisation est envisagé mi-mai.
- La réflexion sur l'identité du cours fera l'objet d'un travail de conception avec l'équipe d'architectes et pourrait donner lieu à un jury composé d'ambassadeurs citoyens, d'élus.e.s et des services de la Ville et de la SVU.
- Pour faire vivre le projet sur la durée, une démarche de promotion et d'animation commerciale prendra le pas de cette démarche à l'été en s'appuyant notamment sur des acteurs moteurs et motivés.





### LA SOCIÉTÉ VILLEURBANNAISE D'URBANISME (SVU), OPÉRATEUR COMMERCIAL DU CRAC

- La SVU est le propriétaire historique des Gratte-Ciel. Cet ensemble architectural et urbain unique construit dans les années 1930, composé de logements et de commerces, constitue le centre-ville de Villeurbanne. Bailleur social (1 350 logements) et opérateur commercial (25 000 m<sup>2</sup> d'activités), la SVU est un acteur local au service du centre-ville et du territoire villeurbannais. Membre du GIE La Ville Autrement, la SVU y apporte ses compétences en matière de développement économique et commercial.
- Dans le cadre de sa mission, la SVU entend aller au-delà de la nécessaire action de maîtrise foncière des pieds d'immeubles et remplir un rôle de développeur et d'animateur de l'économie de proximité, dans une logique de co-construction avec les porteurs de projets locaux.

### En chiffres

**1350** logements

**25 000 M<sup>2</sup>**  
de surfaces commerciales  
(115 commerces en rez-de chaussée et 25 activités en étage)

**18 000 M<sup>2</sup>**  
de surfaces commerciales supplémentaires dans le cadre du projet Gratte-Ciel centre-ville

**35** Salariés

**90** années de métier en 2021

**La SVU porte la structure de management de centre-ville Destination Gratte-Ciel**

**10 ANS** d'expérience en 2021

**100** commerces adhérents

**4** grands rendez-vous annuels

**Un management de centre-ville référence dans la Métropole**

### L'ATELIER D'ARCHITECTURE COMMUNE

La SVU a missionné une équipe pluridisciplinaire qui réunit Commune, architecte mandataire, ROND POINT, collectif - design, Graphisme et espace- Ginko, bureaux d'études techniques tout corps d'état.

Leur mission s'organise en deux temps :

- Une mission d'architecte conseil pour redonner cohérence et qualité aux façades du cours autour de la Charte de prescriptions techniques et architecturales (CPTA).
- Une mission de maîtrise d'œuvre de réalisation des travaux d'aménagement et de façades sur les locaux dont la SVU à la maîtrise (diagnostic, conception, suivi et direction des travaux).



Rencontre du Jeudi 4 mars 2021 avec les élue.e.s, Agnès Thouvenot, première adjointe à la transition écologique et Paul Campy, deuxième adjoint à l'économie.

Commune est une société née du rassemblement de 8 architectes, située à Lyon. Revendiquant une culture de travail en atelier, ils travaillent ensemble avec méthode afin que l'expérience de chacun profite à tous. Construire signifie tant bâtir avec des matières pérennes que bâtir ensemble. Cela implique d'envisager la construction comme une aventure humaine, collective et ambitieuse. Il s'agit de mettre en place des rencontres fertiles entre l'individu et son environnement, d'instaurer des rapports privilégiés et intimes, de produire du sens et du sensible, dans le but de créer des situations durables et désirables.

Pour ce projet ils se sont entourés de deux entités complémentaires :

- Le collectif ROND POINT est un projet commun initié par Joris Favenne, designer objet, et Florian Chevillard, graphiste. À la fois travail de recherche et d'expérimentation, et dispositif de

médiation artistique, culturelle, ROND POINT souhaite partager des expériences de création et de conception d'objets, d'images et d'installations. En s'appuyant sur un espace contextualisé, la démarche du collectif est de trouver un terrain de dialogue, de frottement, entre le design d'objet, le design graphique, le paysage, l'architecture pour faire émerger des productions composites aux échelles multiples.

- GINKO & Associés est un bureau d'études techniques d'ingénierie tous corps d'états : gros œuvre, structure et charpente bois, chauffage, ventilation, plomberie, thermique, performance énergétique, électricité, qualité environnementale, intervenant en construction neuve et en réhabilitation.

Ils s'engagent pour une éco-conception permettant le développement des projets dans le cadre d'une économie circulaire vertueuse.





villeurbanne

