

GRATTE-CIEL GRAND CENTRE-VILLE

*Il était une fois,
le centre-ville de demain...*



Gratte-Ciel centre-ville

Un projet phare de la Métropole de Lyon
Un doublement du centre-ville de Villeurbanne

Gratte-ciel aujourd'hui

Un centre-ville unique et authentique

Gratte-ciel demain

Une expérience de centre-ville réinventée

Un mix d'activités et d'enseignes urbaines
alliant proximité et destination

SVU

Un opérateur unique pour une gestion unifiée
du grand centre-ville

GRATTE-CIEL GRAND CENTRE-VILLE

INTENSIFIER

Gratte-Ciel GRAND centre-ville c'est un changement d'échelle, celui du cœur de ville marchand de Villeurbanne, 2^e ville de la Métropole de Lyon. Le projet développe 16 000 m² de surfaces commerciales supplémentaires dans le cadre d'une ambitieuse opération d'extension urbaine qui redessine sur 8 hectares, le centre-ville de demain, vivant, agréable et apaisé.

→ + 16 000 m²
de surfaces commerciales

DIVERSIFIER

Gratte-Ciel GRAND centre-ville, c'est une programmation commerciale urbaine qui allie offre de proximité et nouveaux concepts destinés à renforcer l'attractivité du centre-ville et à répondre utilement aux besoins des habitants et usagers.

→ + 8 moyennes surfaces commerciales

→ + 40 nouvelles boutiques de 150 m² en moyenne

ÉQUILIBRER

Gratte-Ciel GRAND centre-ville, c'est une programmation pensée à l'échelle du grand centre-ville, séquencée le long d'une promenade marchande à ciel ouvert, ancrée dans un cadre architectural, urbain et paysagé d'exception.

→ 35 000 m² de surfaces commerciales à l'échelle du grand centre-ville

OPÉRER

Gratte-Ciel GRAND centre-ville c'est enfin un opérateur commercial unique et historique, pour le grand centre-ville. La SVU est l'actuel seul gestionnaire des actifs du centre-ville et demain du centre-ville élargi. L'investissement est de 40 millions pour Gratte-Ciel Développement, filiale de la SVU créée avec la Banque des Territoires.

→ 1 investisseur, gestionnaire unique, opérateur du centre-ville depuis près de 100 ans

« Manager un centre-ville c'est gérer un écosystème vivant et complémentaire, pas simplement une addition de cellules. En tant qu'opérateur unique et historique, la SVU a un vrai rôle à jouer pour assurer l'attractivité et l'équilibre du grand centre-ville de Villeurbanne »

FRÉDÉRIC THÉNOT
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SVU

SVU

UN PROJET UNIQUE DE DOUBLEMENT DU CENTRE-VILLE À VILLEURBANNE

PROJET PHARE DE LA MÉTROPOLÉ LYONNAISE APPELÉ À EN DEVENIR L'UN DES PÔLES D'ATTRACTIVITÉ MAJEUR, GRATTE-CIEL CENTRE-VILLE DOUBLERA À L'HORIZON 2030 LE CŒUR HISTORIQUE DE VILLEURBANNE. PATRIMOINE REMARQUABLE DU XX^e SIÈCLE ET CHEF-D'ŒUVRE ARCHITECTURAL DES ANNÉES 30, CE CENTRE N'EST AUJOURD'HUI PLUS À L'ÉCHELLE DE LA VILLE ET DE SES 150 000 HABITANTS.



Située dans le prolongement du centre historique des Gratte-Ciel, cette opération urbaine de 8 hectares est sans équivalent en France. L'objectif est de prolonger, près de 100 ans après sa création, le cœur de ville, dans le respect de son architecture audacieuse, avec de nouveaux logements accessibles à tous, des équipements publics repensés, des espaces arborés et apaisés ainsi que de nouveaux commerces et services.

Le projet est porté par la Métropole de Lyon et la ville de Villeurbanne et aménagée par le groupe SERL. L'agence Nicolas Michelin et associés (ANMA) en assure la conception d'ensemble en tant qu'architecte urbaniste.

Opérateur historique du centre-ville, la Société villeurbanaise d'urbanisme (SVU), est l'investisseur et gestionnaire unique du socle commercial du projet.

→ Villeurbanne

- 2^e ville de la Métropole de Lyon, 19^e ville de France, 153 000 habitants
- Première capitale française de la culture
- Des grands projets urbains structurants sur l'ensemble du territoire (Zac la Soie, Zac Grandclément, Zac Saint-Jean...)
- 3 lignes fortes de transport en commun en développement (tramway T6, T9 et BHNS)

→ Gratte-Ciel centre-ville

- 8 hectares dont 2,7 hectares d'espaces publics
- 110 000 m² de surfaces de plancher
- 850 nouveaux logements, 1800 habitants à terme
- 23 000 m² d'équipements publics (lycée, complexe sportif, pôle jeunesse...)
- 16 000 m² de commerces et services opérés par un acteur unique : la SVU
- 5 000 m² de bureaux et activités
- Passage du tramway T6 en centre-ville en prise directe avec le campus universitaire
- 1 projet de logistique urbaine

SVU

UNE EXPÉRIENCE DE CENTRE-VILLE RÉINVENTÉE

D'UNE SUPERFICIE DE 16 000 M², LE SOCLE COMMERCIAL VA PRINCIPALEMENT SE DÉPLOYER LE LONG D'UNE LARGE AVENUE PIÉTONNE DESSERVIE EN PARTIE PAR LE TRAMWAY. LA PROGRAMMATION ALLIERA OFFRE DE PROXIMITÉ ET NOUVEAUX CONCEPTS DESTINÉS À RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE-VILLE ET À RÉPONDRE UTILEMENT AUX BESOINS DES HABITANTS ET USAGERS. POUR PORTER CE PROJET COMMERCIAL, LA MÉTROPOLÉ DE LYON ET LA VILLE ONT SOUHAITÉ CONFIER À UN OPÉRATEUR UNIQUE, LA SOCIÉTÉ VILLEURBANAISE D'URBANISME (SVU), GESTIONNAIRE HISTORIQUE DU CENTRE-VILLE, LA GESTION UNIFIÉE DU SOCLE COMMERCIAL (ACQUISITION ET COMMERCIALISATION).



L'AMBITION, LES INTENTIONS

Nés d'une utopie urbaine et sociale, les Gratte-Ciel de Villeurbanne ont donné un centre et une identité à la ville. L'ambition est de proposer une nouvelle expérience de centre-ville à l'échelle du grand centre-ville en faisant perdurer l'esprit et l'authenticité d'un quartier singulier.

- Doter Villeurbanne d'un centre-ville à la hauteur de la ville et de ses 150 000 habitants
- Élargir la zone de chalandise au-delà de la commune et ainsi réduire l'évasion commerciale vers les autres pôles commerciaux métropolitains
- Repenser l'offre commerciale à l'échelle du grand centre-ville de manière équilibrée, durable et en cohérence avec l'existant
- Accompagner les mutations du commerce en cours, les pratiques de consommation digitalisées et de nouveaux modes de consommation responsable.

→ Gratte-Ciel aujourd'hui...

- Un centre-ville dynamique, accueillant et vivant, **bien desservi** par les transports en commun
- Un **cadre et une architecture exceptionnels**, une identité forte
- Un **gestionnaire unique et historique** : la SVU
- Une **offre diversifiée et de qualité**, équilibrée entre enseignes et indépendants
- **0 vacance commerciale**
- De **grands événements rassembleurs** sportifs et culturels (les Foulées de Villeurbanne, le festival des Invites...)
- Un **management de centre-ville** référence

→ ... Gratte-Ciel demain

- 500 mètres de **promenade marchande piétonne** à ciel ouvert
- **+ 16 000 m²** de surfaces commerciales → 35 000 m² à l'échelle du centre-ville élargi
- **+ 40 boutiques** d'une superficie moyenne de 150 m²
→ 150 boutiques centre-ville élargi
- **+ 8 moyennes surfaces** commerciales structurantes
- **Accessibilité optimisée** : parc de stationnement, tramway T6, métro ligne A
- 1 espace de **logistique de proximité**

SVU

UNE PROGRAMMATION COMMERCIALE DE CENTRE-VILLE

POUR OPÉRER LE CHANGEMENT D'ÉCHELLE DU CENTRE-VILLE, LA PROGRAMMATION COMMERCIALE S'APPUIE SUR DES MOYENNES SURFACES STRUCTURANTES DESTINÉES À ACCUEILLIR DE NOUVEAUX CONCEPTS URBAINS ET DES ACTIVITÉS EN DÉFICIT SUR LE CENTRE-VILLE ACTUEL. L'ÉQUIPEMENT DE LA MAISON, LA DÉCO, LE BRICOLAGE, MAIS AUSSI LA CULTURE-LOISIRS, ALLIÉ À UN CŒUR SHOPPING ET UNE OFFRE DE PROXIMITÉ RENFORCÉE COMPOSENT UN MIX D'ACTIVITÉS ET D'ENSEIGNES QUE LA SVU DÉVELOPPE AVEC LE SOUCI D'ÊTRE UTILES ET ADAPTÉES AUX ATTENTES DES HABITANTS ET USAGERS.



LES OBJECTIFS DE LA PROGRAMMATION

- Intensifier l'offre commerciale existante par le doublement des surfaces, essentiellement le long et autour de l'avenue Henri Barbusse prolongée et notamment la programmation de moyennes surfaces locomotives (8 au total) non présentes actuellement en centre-ville. Les surfaces proposées sont également plus adaptées et notamment plus grandes.
- Compléter et diversifier l'offre commerciale notamment non alimentaire tant en termes de secteurs d'activités que d'enseignes ou de niveaux de gammes avec de nouveaux concepts et des activités en déficit dans le centre-ville actuel comme l'équipement et l'aménagement de la maison, la culture et les loisirs.
- Équilibrer les activités entre le centre-ville actuel et son prolongement en mixant les petites et moyennes surfaces commerciales, les indépendants et les enseignes, l'alimentaire et le non alimentaire.
- Développer le parcours marchand confortable, animé et attractif

SVU

UNE PROGRAMMATION COMMERCIALE DE CENTRE-VILLE



→ Penser la livraison des commerces

La SVU aura également en charge la gestion d'un espace de logistique urbaine de proximité localisé au sein du projet. Il permettra de centraliser les flux associés au fonctionnement des commerces (livraisons et déchets) et d'assurer leur livraison décarbonée en modes doux. Des expérimentations auront lieu dans le cadre du projet.

LA PROGRAMMATION PAR MACRO-LOTS

Macro-lot A connecter le centre-ville

Situé dans le prolongement direct des Gratte-Ciel, le macro-lot A développe une surface commerciale importante en dialogue avec le centre-ville actuel.

- 3 300 m² de surfaces de vente essentiellement positionnées vers l'avenue afin d'animer la trame centrale
- 15 boutiques
- 2 moyennes surfaces commerciales

Macro-lot B étirer les flux au centre du projet et animer l'espace public

Le programme commercial du macro-lot B situé au cœur de la Zac et d'une trame piétonne a pour vocation de « mettre en tension » le nord du projet avec les Gratte-Ciel historiques. La présence de la locomotive alimentaire et des équipements culturels et de loisirs doit permettre d'étirer le flux tout au long de l'avenue Henri Barbusse.

- 2 900 m² de surfaces de vente positionnées essentiellement sur l'avenue et l'esplanade
- 1 supermarché de 2 650 m², locomotive commerciale
- 3 boutiques destinées à accueillir des commerces de proximité
- + 1 cinéma de 4 salles et d'une capacité de 610 places
- + 1 tiers lieu de 300 m² et un pôle jeunesse
- + 1 espace de logistique de proximité de 630 m²
- + 1 parc de stationnement de 160 places géré par la SVU

Macro-lot C renforcer l'offre commerciale sur le non alimentaire

La programmation commerciale du macro-lot C est stratégique pour l'ensemble du projet et plus globalement le centre-ville notamment parce qu'elle prévoit deux locomotives commerciales non alimentaires avec pour objectif de fixer la clientèle locale et de réduire l'évasion commerciale (et donc les déplacements).

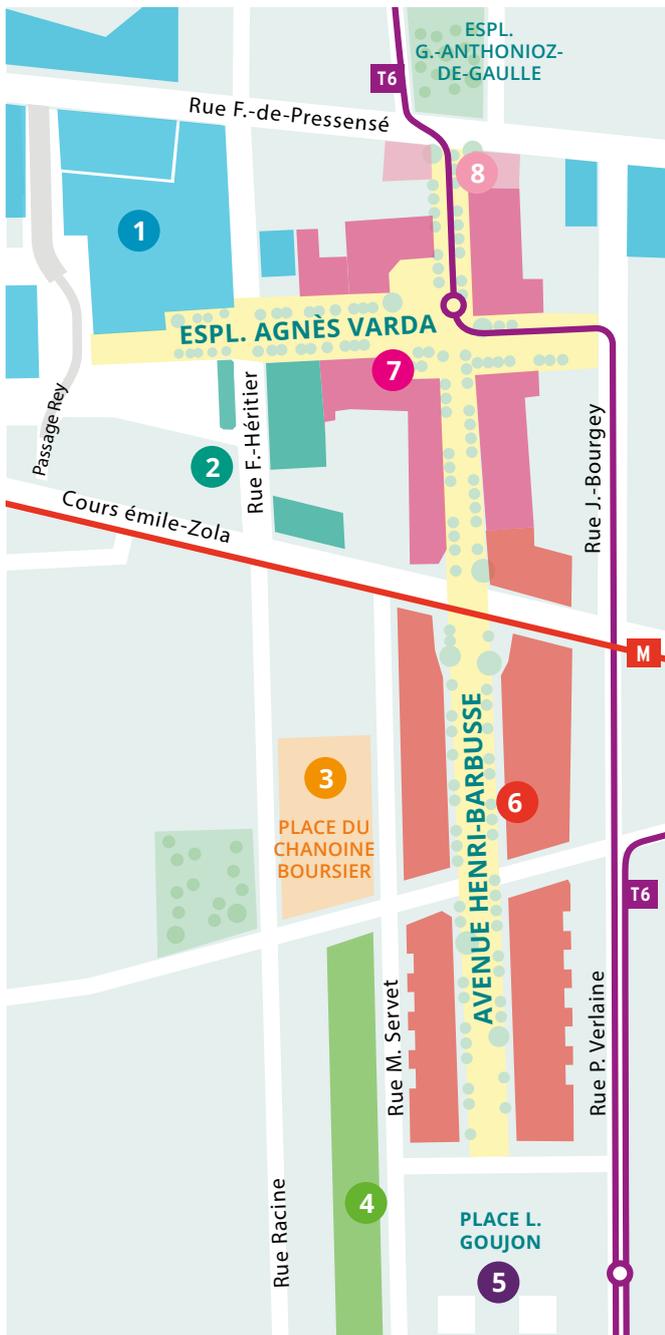
- 2 500 m² de surfaces de vente implantées le long de l'avenue Henri-Barbusse prolongée et l'esplanade Agnès Varda
- 2 moyennes surfaces commerciales
- 6 boutiques

Macro-lot D

Dernière tranche de l'opération, le macro-lot D aura vocation à achever le programme commercial de la Zac avec environ 3 500 m² de vente.

UN PARCOURS MARCHAND À L'ÉCHELLE DU GRAND CENTRE-VILLE

LA SVU DÉFINIT UN PLAN D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL À L'ÉCHELLE DU GRAND CENTRE-VILLE (CENTRE-VILLE ACTUEL ET SON PROLONGEMENT). L'OBJECTIF EST DE RYTHMER LE PARCOURS AUTOUR DE POLARITÉS THÉMATIQUES EN PENSANT LA GESTION DES FLUX DE CLIENTÈLE. 4 À 5 POLARITÉS THÉMATIQUES AUTOUR DU SPORT, DE LA CULTURE, DE LA JEUNESSE, DU SHOPPING ET UNE HALLE GOURMANDE VIENNENT NOTAMMENT SÉQUENCER LE PARCOURS DU GRAND CENTRE-VILLE ET CONNECTER LE CENTRE ACTUEL ET SON PROLONGEMENT.



DES POLARITÉS POUR SÉQUENCER LE PARCOURS D'UN GRAND CENTRE-VILLE

1 POLARITÉ SPORT ET JEUNESSE

- Lycée/collège
- Gymnase
- Salle des sports
- Micro crèche

2 PROMENADE SERVICES

- Parking
- Bureaux
- Banques
- Tiers lieux
- Restauration du midi

3 PLACE ÉVÈNEMENTS ET GOURMANDE

- Marché non sédentaire
- Arrière des Gratte-ciel avec Halle gourmande + terrasses
- Lieu d'évènements

4 PROMENADE « ART DE VIVRE »

- Commerces de bouche
- Linge de maison
- Quincaillerie

5 POLARITÉ HÔTEL DE VILLE

- Services publics
- Culture
- Patrimoine
- Place « Agora »

6 PROMENADE « SHOPPING »

- Vitrines
- Terrasses/take away
- Aire piétonne
- Évènements
- Conciergerie
- Commerce éphémère

7 POLARITÉ ESPLANADE

- Culture
- Jeunesse
- Patrimoine (Tour Signal)
- Terrasses
- Locomotive alimentaire

8 FLUX

- Locomotive alimentaire
- Arrêt de tram
- Click'n collect
- Moyennes surfaces
- Services

SVU

UN OPÉRATEUR UNIQUE POUR UNE GESTION UNIFIÉE DU CENTRE-VILLE



→ Opération des Contreforts Gratte-Ciel: 2 500 m² de commerces et de bureaux en centre-ville

La SVU porte un projet d'aménagement sur le site des Contreforts à l'arrière des Gratte-Ciel. En prise directe avec le réaménagement de la place Chanoine Boursier défini par la ville de Villeurbanne, il s'inscrit dans la dynamique globale de développement du centre-ville. Le projet prévoit d'ici à 2025 la création de 2 500 m² de commerces en rez-de-chaussée et de bureaux dans les étages. Une halle gourmande est notamment projetée en dialogue avec la place réaménagée et pensée comme un passage traversant reliant l'avenue Henri Barbusse. Le concours de maîtrise d'œuvre est en cours pour sélection d'une équipe fin 2022.

→ Les premières acquisitions signées

Gratte-Ciel Développement a procédé à l'acquisition de quatre premiers rez-de-chaussée commerciaux (îlots I et J) au sein de la résidence Prélude (EMH/RSH) le long de l'esplanade Agnès Varda. Une micro-crèche et un cabinet de kinésithérapie se sont installés au premier trimestre 2022 et deux restaurants, asiatique et bar à salades, devraient ouvrir à la rentrée.

LA SVU, INVESTISSEUR UNIQUE ET OPÉRATEUR ENGAGÉ

Gestionnaire historique du centre-ville, la SVU a été désignée opérateur commercial des nouvelles surfaces du projet. Via sa filiale **Gratte-Ciel Développement** constituée en 2017 avec la Banque des Territoires, la SVU est engagée dans un programme d'acquisition en Vefa de la totalité du socle commercial du projet. La filiale aura également en charge la commercialisation, la gestion et l'exploitation des surfaces ainsi que l'animation de la zone commerciale. Le montant d'investissement sur l'opération est de 40 M d'euros. Propriétaire et gestionnaire des Gratte-Ciel, dont elle gère depuis plus de 90 ans le parc de logements, de commerces en rez-de-chaussée et d'activités en étage, la SVU est une entreprise publique locale dont le capital est détenu majoritairement par la ville de Villeurbanne.

Acteur clef au service du centre-ville et du développement économique de Villeurbanne, la SVU renforce son intervention à travers le développement de nouveaux projets sur l'ensemble du territoire villeurbannais :

Dynamisation du centre-ville

Contreforts Gratte-Ciel : commerces et bureaux en centre-ville

Revitalisation artisanale et commerciale (CRAC)

Fabrique Tolstoï

Immobilier d'entreprise

Pôle économique de Croix-Luizet

Portage foncier

Ligne de l'Est / Linkcity





6, avenue Henri Barbusse
BP 15055 — 69601 Villeurbanne cedex
T 04 72 65 74 00 — svu.fr