

SVU

Rapport — d'activités **2024**

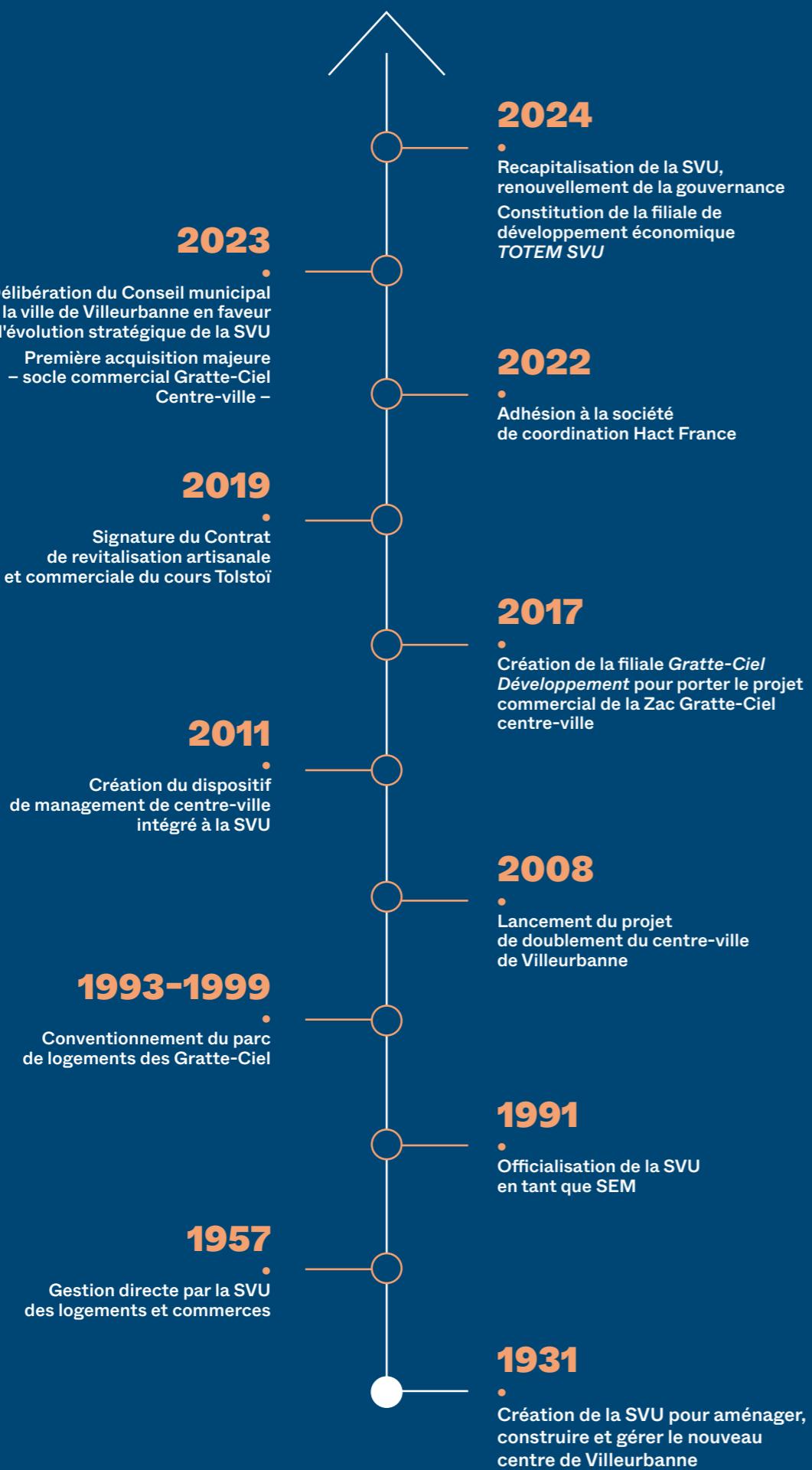
SOCIÉTÉ
VILLEURBANNAISE
D'URBANISME

Sommaire



- **Repères SVU**
P—4
- **Entretien croisé**
Agnès Thouvenot,
Présidente de la SVU
et Frédéric Thénot,
Directeur général de la SVU
P—12
- **Interview**
Cédric Van Styvendael
Maire de Villeurbanne
P—17
- **IMMOBILIER SOCIAL**
Réhabilitation des gratte-ciel
P—19
Bien vieillir aux Gratte-Ciel
P—20
Anniversaire des Gratte-Ciel
P—21
- **IMMOBILIER COMMERCIAL**
Centre ville
P—23
Contreforts Gratte-Ciel
P—24
Revitalisation du cours Tolstoï
P—25
- **IMMOBILIER D'ENTREPRISE**
Totem SVU
P—27
Pôle d'activités économiques
des Buers
P—28
Raison d'agir
P—29

REPÈRES SVU



→ conseil
d'administration

VILLE DE VILLEURBANNE

représentée par

- Agnès Thouvenot, Présidente de la SVU
- Muriel Betend
- Alain Brissard
- Paul Campy
- Mathieu Garabedian
- Olivier Glück
- Melouka Hadj-Mimoune
- Prosper Kabalo
- Antoine Pelcé
- Emilie Prost
- Caroline Roger-Seppi
- Pauline Schlosser
- Frédéric Vermeulin

MÉTROPOLE DE LYON

représentée par

- Emeline Baume

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE LYON MÉTROPOLE SAINT- ETIENNE ROANNE

représentée par

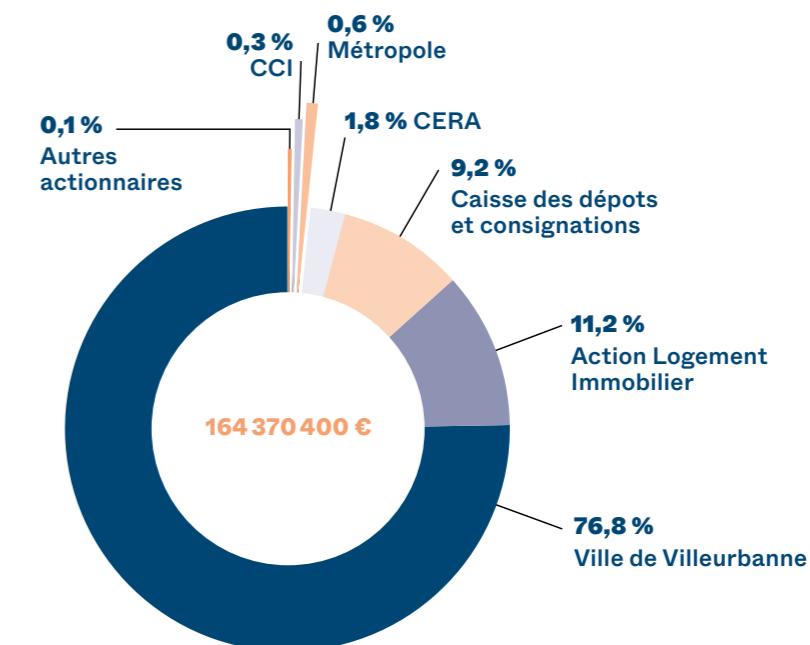
- Sébastien Fallecker

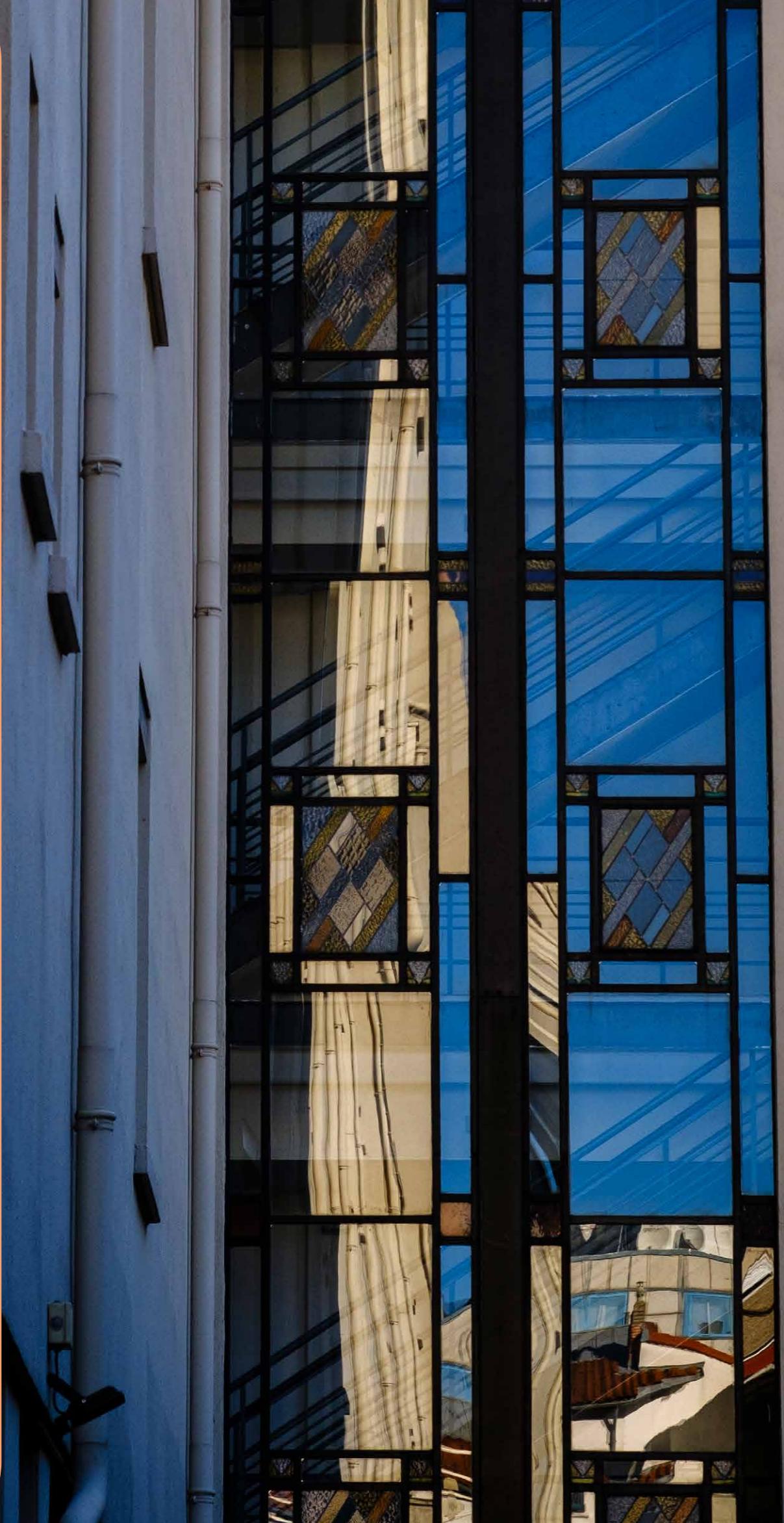
LOCATAIRES

représentés par

- Sehendar Daqiq
- Didier Habbaz-Rahem

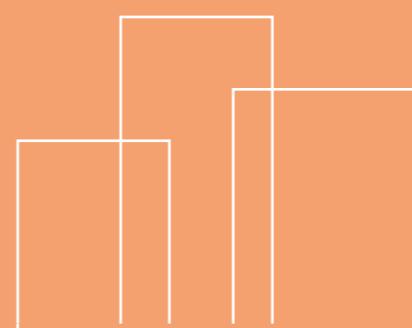
→ actionnariat





REPÈRES SVU

chiffres clés 2024



ACTIVITÉ LOGEMENTS

1350

logements

1900

locataires

4,3 %

taux de rotation annuel

35

salariés, dont
7 responsables
d'immeubles

9,4 M€

de chiffre d'affaires
dont plus de 30 %
dans les commerces

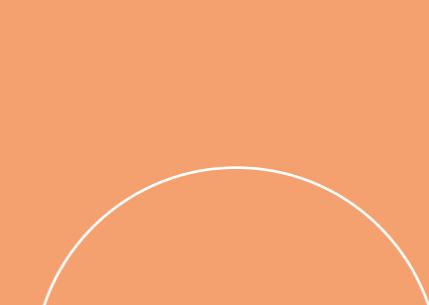
601 000 €

de résultat net

49 M€

d'investissement
sur le projet Gratte-Ciel
centre-ville d'ici 2030

SVU



ACTIVITÉ COMMERCES

150

commerces et activités
en centre-ville

25 000 m²

de cellules commerciales
et professionnelles

Un mix équilibré entre
enseignes et indépendants

— temps forts 2024



Fêter les Gratte-Ciel et leurs 90 ans

Fresque à l'honneur des pères fondateurs des Gratte-Ciel sur le site des futurs Contreforts Gratte-Ciel.

— JUIN 2024



Co-construire notre stratégie RSE

Ateliers de travail avec les collaborateurs et partenaires.

— MAI 2024



Constituer la nouvelle filiale

Foncière de développement économique TOTEM SVU.

— OCTOBRE 2024

Renouveler et augmenter

Recapitalisation de la SVU à l'appui d'un plan d'investissement de 200 M€ et l'entrée de nouveaux partenaires. Temps d'officialisation avec les partenaires.

— JUILLET 2024



Réunir !

Le nouveau Conseil d'administration de la SVU. Mise en place et formation des nouveaux administrateurs.

— MAI 2024



Accueillir

De nouveaux commerces et enseignes en centre-ville Bienvenue à Rituals, première boutique à Villeurbanne.

— DÉCEMBRE 2024



Prototyper

Un modèle d'habitat inclusif avec les ateliers *Bien vieillir aux Gratte-Ciel* – Thématique culture, au TNP.

— DÉCEMBRE 2024



Conforter

Notre culture commune. Séminaire de cohésion et feuille de route RSE.

— JUILLET 2024

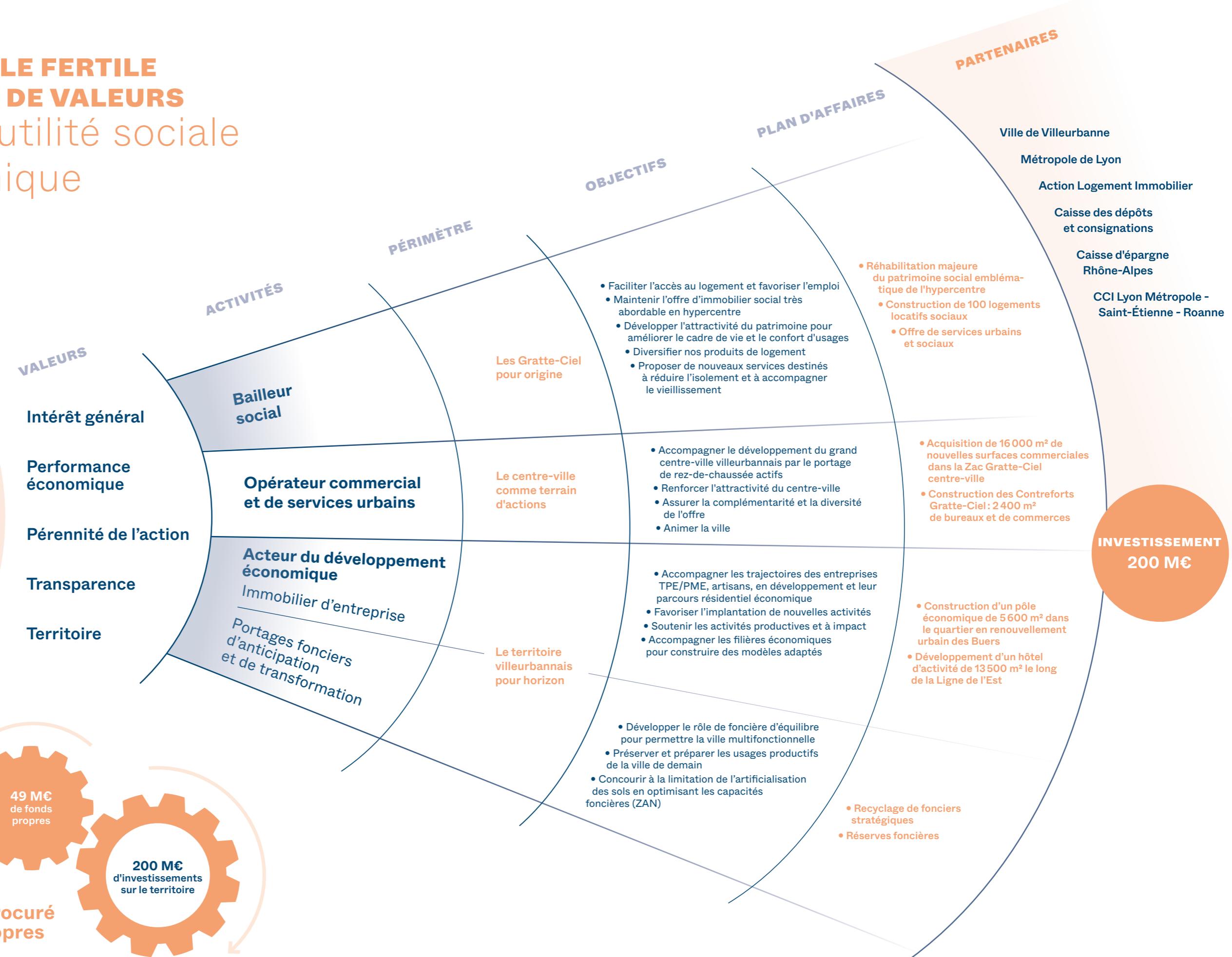


NOTRE MODÈLE FERTILE DE CRÉATION DE VALEURS

— allier utilité sociale et économique

RAISON D'ÊTRE

- Parce que nous sommes nés d'une utopie, celle de loger au cœur de la ville tous les publics
- Parce que nous pensons le centre-ville d'aujourd'hui et de demain dans toutes ses dimensions
- Parce que notre modèle unique de foncière nous permet d'investir le temps long
- Que nous soutenons une économie de proximité porteuse de lien social et d'emploi local
- Que nous développons des solutions immobilières adaptées
- Nous sommes une entreprise publique locale à forte valeur humaine
- Nous sommes au service du développement et de l'animation de la ville
- Nous sommes des activateurs urbains.





ENTRETIEN CROISÉ

DROIT À LA VILLE POUR TOUS ! — une nouvelle dimension pour Villeurbanne

**Agnès Thouvenot,
présidente de la SVU
et Frédéric Thénot,
son directeur général,
évoquent la transformation
du centre-ville de Villeurbanne
et détaillent le rôle de la SVU
pour proposer un espace
urbain où habitants et acteurs
économiques trouvent tous
leur place.**

Quel est le rôle de la filiale « Totem SVU » pour développer le modèle d'immobilier économique abordable que défend la SVU ?

Agnès Thouvenot — La spécificité de la SVU consiste à porter des projets d'utilité économique, tout comme nous portons des projets d'utilité sociale, en se donnant pour objectif de réaliser 25% de nos projets en immobilier économique abordable.

Pour ce faire, la SVU s'est beaucoup transformée depuis 2 ans. Nous sommes passés d'un bailleur social avec une filiale commerce à un ensemble plus global centré autour de l'immobilier économique abordable. La filiale Totem SVU permet cette transformation.

Frédéric Thénot — La transformation de la SVU, concrétisée en 2024, passe par des moyens importants permettant d'alimenter un plan d'affaires ambitieux. Et l'intérêt de la filialisation, c'est d'apporter une optimisation de ces ressources, tout en offrant une bonne gestion des risques. Cela permet d'aller chercher des moyens supplémentaires en attirant des investisseurs. N'oublions pas que les opérations portées par cette filiale sont de taille conséquente. Cela a pour intérêt d'activer la péréquation pour mieux accompagner des porteurs de projets ou des structures plus fragiles par rapport au marché. L'action engagée à travers Totem SVU se traduit déjà par deux projets importants : le pôle économique de Croix-Luizet, qui s'inscrit dans le renouvellement urbain du quartier des Buers, et le Workshop de la Ligne de l'Est, qui intensifie l'usage du foncier économique dans une zone dédiée à la production. Pour nous, Totem SVU est une foncière de redynamisation du territoire.

“ La SVU dispose d'une propriété foncière inaliénable en centre-ville. C'est l'un de nos atouts majeurs. ”

• En quoi les projets de la ZAC, des contreforts et de la réhabilitation des Gratte-ciel se conjuguent pour transformer le centre-ville ?

Agnès — Tous ces projets expriment notre volonté de faire émerger un grand centre-ville qui soit à la hauteur du nombre d'habitants et de son intensité économique. Avec ces programmes, la SVU entend prendre sa part dans l'animation des espaces publics, en complémentarité des projets des collectivités, Métropole de Lyon et Ville de Villeurbanne.

Frédéric — Tous les projets participent de la même logique, pour apporter un nouveau rythme et une nouvelle échelle au centre-ville. Le grand centre sera ainsi structuré en 3 secteurs à haute intensité urbaine : le secteur existant autour de la mairie, du théâtre et de la place Lazare Goujon, le secteur créé grâce à un prolongement vers le Nord dans le cadre de la ZAC et composé d'une offre commerciale élargie, et enfin, un lieu de rencontre et d'échanges, en plein cœur de ce grand centre-ville, avec la place Chanoine-Boursier et l'opération des Contreforts.

• Dans le contexte économique difficile que nous connaissons, comment dynamiser le commerce en centre-ville et favoriser de nouvelles implantations ?

Agnès — La SVU dispose d'une propriété foncière inaliénable en centre-ville. C'est l'un de nos atouts majeurs, car cela permet de lancer des investissements sur le long terme, pour offrir aux acteurs économiques un accompagnement sur mesure, favorisant ainsi de nouvelles implantations. Notre force provient aussi de notre agilité, et de la connaissance fine des réalités économiques, grâce à notre manager de centre-ville. Et bien sûr, les événements culturels ou associatifs organisés par la Ville, participent de ce dynamisme du commerce en centre-ville. Nous combinons ainsi vision à long terme, expertise, proximité et capacité d'innover pour répondre aux besoins des commerçants.

Frédéric — Pour garantir l'attractivité commerciale, il faut une certaine densité et une continuité commerciale. La pleine propriété du foncier dont jouit aujourd'hui la SVU permet justement de rester cohérent dans la transformation du centre-ville. Nous travaillons aussi beaucoup sur la question des aménités urbaines afin de rendre la ville plus attractive, plus confortable et plus accessible. C'est par exemple l'objet des travaux réalisés actuellement pour l'arrivée du tramway. L'autre avantage sur lequel nous pouvons nous appuyer pour dynamiser le commerce en centre-ville est la qualité déjà visible et reconnue des espaces publics aux Gratte-ciel, tant sur le plan architectural que dans la couverture végétale.

• La rénovation des Gratte-ciel prendra du temps. Comment répond-on à court terme aux enjeux liés au vieillissement de la population ou du réchauffement climatique, sans attendre l'achèvement de cette réhabilitation ?

Agnès — Nous pouvons apporter des réponses sur des échelles de temps et de niveaux d'intervention différents. Sur le vieillissement par exemple, le diagnostic participatif réalisé en 2024 met en évidence des demandes des personnes âgées. Ces besoins peuvent concerner l'adaptation des logements, la sûreté ou la lutte contre l'isolement. Plusieurs actions de proximité, qui maintiennent le lien social et protègent les personnes fragiles, sont ainsi mises en œuvre à court terme. C'est tout le sens du travail fait sur le terrain par la SVU, en partenariat avec tout l'écosystème villeurbannais.

Frédéric — La SVU est très attentive à la prise en compte des fragilités sociales. Cette réhabilitation des Gratte-ciel doit être une opération immobilière pensée pour les locataires qui y vivent, et pas uniquement un beau projet imaginé par les architectes et les concepteurs. Dans cette vision des Gratte-ciel futurs, nous travaillons sur une programmation intelligente qui s'adapte à la fois aux besoins les plus urgents et fondamentaux mais aussi aux grands enjeux de demain.

“ Cela permet de lancer des investissements sur le long terme, pour offrir aux acteurs économiques un accompagnement sur mesure, favorisant ainsi de nouvelles implantations. ”



INTERVIEW

Cédric Van Styvendael Maire de Villeurbanne

• Quels sont les principaux enjeux auxquels est confrontée Villeurbanne ?

Villeurbanne attire de nouveaux ménages, venus d'autres communes, mais sa population augmente aussi parce que les familles déjà présentes sur le territoire s'agrandissent. Il nous faut donc répondre à leur demande, avec des logements adaptés à tous les budgets mais aussi à toutes les compositions familiales. C'est un premier enjeu. Il va de pair avec le besoin de nouveaux équipements publics: crèches, écoles bien sûr mais aussi solutions pour nos seniors, qui sont particulièrement représentés dans certains quartiers, dont Gratte-Ciel, et notamment dans les logements de la SVU. Enfin, une ville accueillante, c'est aussi une ville accessible et à cet égard, l'arrivée des deux nouveaux tramways et d'une ligne de bus à haut niveau de service seront des avancées majeures.

• Quelle est votre vision pour un développement équilibré au plan économique et bénéfique au plan social ?

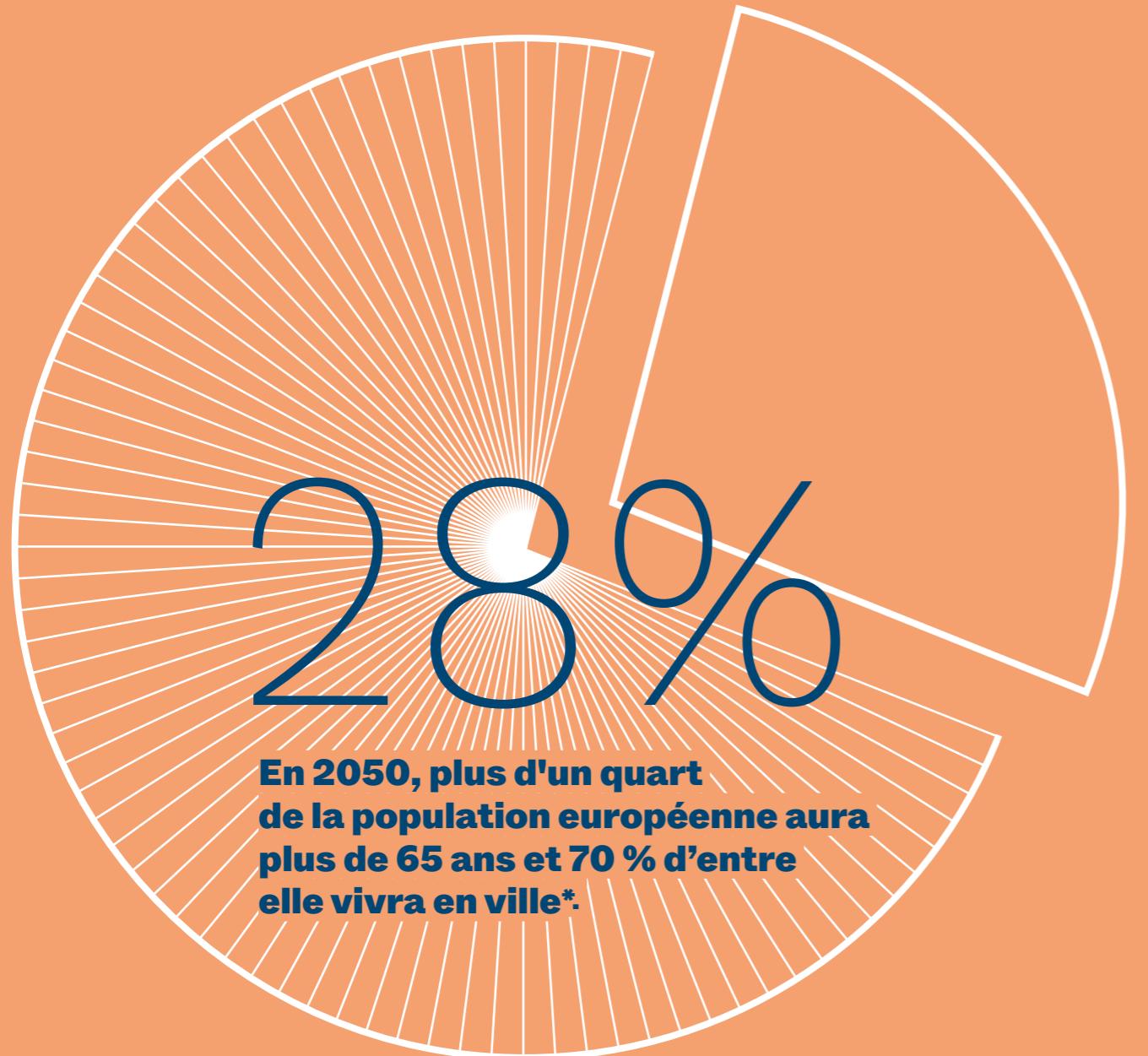
Ma conviction est que la puissance publique, si elle peut impulser beaucoup de choses, dispose, à elle seule, de moyens trop limités pour avoir de réels effets leviers. Je suis convaincu qu'un territoire doit se développer en associant étroitement les différentes parties prenantes, publiques et privées. La SVU est l'incarnation même de cette vision. La recapitalisation que nous avons opérée en 2023 a permis de créer en 2024 la foncière Totem, qui vise à accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire ou à rendre possible le développement de celles déjà implantées à Villeurbanne. Cet outil nous permettra de sélectionner les entreprises qui justement ont un impact bénéfique sur le plan social, que ce soit en matière d'emploi local ou d'ancrage territorial.

a maîtrise du sol est la mère de toutes les batailles. Que ce soit pour construire des logements, aménager un parc, livrer une usine, il nous faut du foncier.

• Quelle place doit prendre la SVU renouvelée pour accompagner cette dynamique et porter cette ambition territoriale, en matière foncière tout particulièrement ?

La maîtrise du sol est la mère de toutes les batailles. Que ce soit pour construire des logements, aménager un parc, livrer une usine, il nous faut du foncier. Or, c'est un bien de plus en plus rare dans nos villes déjà largement urbanisées. C'est aussi un bien qui relève, à tort selon moi, de la libre concurrence et qui fait donc l'objet de spéculation sans limite. La SVU est un excellent outil pour contrer ces logiques et réaffirmer que le foncier n'est pas un produit de consommation comme les autres, que c'est au contraire notre bien commun. Sans maîtrise foncière publique, jamais les Gratte-Ciel n'auraient pu accueillir presque exclusivement des logements sociaux. Aujourd'hui, la SVU est le bras armé de la ville pour acquérir du foncier afin d'y faire advenir des projets qui incarnent l'intérêt général.

Cédric Van Styvendael, Maire de Villeurbanne, le 12 juillet 2024 lors de l'officialisation de la recapitalisation de la SVU, en présence des partenaires.



* Sources : OCDE et ONU

Les centres-villes des métropoles font face à des défis de transformation sans précédent. Les évolutions sociologiques, numériques et écologiques qui se conjuguent, leur imposent de se réinventer et d'imaginer le logement, le commerce, les services et les mobilités sans penser comme hier. Comment continuer à rendre désirable l'habitat urbain ? Quel centre-ville voulons-nous demain ? Au cœur de la métropole lyonnaise, Villeurbanne n'échappe pas à ces mutations. À travers son plan stratégique et l'affirmation de sa mission sociale, la SVU entend apporter, à sa mesure, une réponse aux grands enjeux que sont notamment l'accès à un logement abordable en ville, l'accompagnement des fragilités, et de la précarité qui s'accroissent, le vieillissement de la population. En portant le vaste projet de réhabilitation des Gratte-Ciel, qui ont fêté leur 90 ans en 2024, la SVU a pour ambition d'inscrire ce patrimoine unique dans une nouvelle modernité tout en restant fidèle à son identité originelle, celle d'un quartier inclusif et serviciel composé à 100 % de logement social.

RÉHABILITATION DES GRATTE-CIEL

→ penser la seconde vie de ce patrimoine historique et unique



L'ambitieux programme de réhabilitation des Gratte-ciel continue de se préparer activement. Avec l'arrivée d'un chef de projet dédié, 2024 a permis de cartographier l'ensemble des enjeux de cette opération de rénovation sans équivalent.

•

Ce projet de réhabilitation rassemble à lui seul tous les domaines d'intervention de la SVU : le logement bien sûr, mais aussi les commerces, le tertiaire ou encore la logistique urbaine. Mais il concentre aussi tous les enjeux auxquels l'habitat de demain dans les centres-villes doit répondre : le vieillissement de la population, la santé, l'accessibilité, le réchauffement climatique, ou encore la gestion des déchets.

Comment par exemple adapter l'habitat en matière d'autonomie pour les personnes âgées, mais aussi accueillir des publics plus jeunes et garantir ainsi une indispensable mixité ? Comment proposer des solutions concrètes au réchauffement climatique en assurant aux habitants le confort d'habiter qu'ils attendent, notamment en été ?

Cette future réhabilitation intègre aussi une dimension prospective à un horizon 2050 : il s'agit de repenser l'offre de logements dans le centre-ville et prendre en compte les évolutions sociétales à venir.

En parallèle, la SVU, désormais pleine propriétaire de ce patrimoine architectural, doit continuer d'assurer l'entretien et la maintenance de ces 1300 logements. C'est l'objet d'un plan de sécurisation du patrimoine actuellement à l'œuvre. Autre enjeu de taille : préparer dès à présent la future période de travaux, qui doit s'étaler sur 10 ans, afin d'en limiter les nuisances pour les habitants et les commerçants.

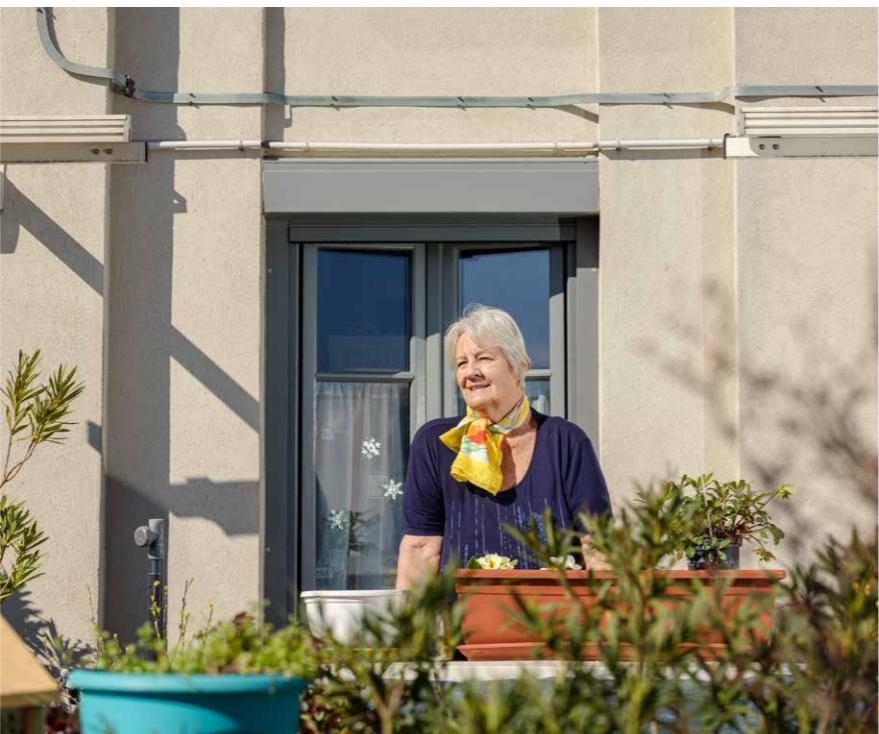
En 2025, le projet franchira une nouvelle étape. Une consultation sera lancée pour trouver une équipe AMO pluri-compétente, capable d'accompagner la SVU sur le temps long et d'impliquer l'ensemble de ses parties prenantes. Cette équipe devrait être désignée et à pied d'œuvre fin 2025.

BIEN VIEILLIR AUX GRATTE-CIEL

→ des ateliers participatifs pour adapter le parc de logements

Aux Gratte-ciel, le vieillissement de la population est déjà une réalité. « Plus de 30 % de nos locataires ont aujourd’hui plus de 65 ans », souligne Julie Quantin, directrice du pôle Habitat et Clientèle à la SVU.

Pour travailler à la nécessaire adaptation du parc locatif à la perte d’autonomie d’une population de plus en plus fragile, tout en préservant le modèle d’immobilier social abordable au sein d’un quartier inclusif, la SVU a organisé en 2024 une série d’ateliers participatifs. L’idée était d’impliquer les premiers concernés - les locataires - mais aussi tous les acteurs implantés sur le territoire : la Ville, les partenaires et les associations. Huit ateliers se sont ainsi déroulés entre octobre 2024 et janvier 2025. Une quarantaine de locataires de plus de 65 ans se sont mobilisés, dont un noyau d’une petite dizaine présent à tous les rendez-vous. Chaque atelier portait sur une thématique différente. Ces échanges ont permis de traiter de nombreux sujets, depuis l’habitat, jusqu’aux transports en passant par l’accès aux soins ou les espaces publics. Cette démarche participative a été très appréciée par les locataires et a fortement contribué à resserrer les liens avec eux.



Dans le cadre de ces ateliers, une quarantaine de propositions ont émergé autour de l’habitat, des services de proximité, de la mobilité ou encore du lien social. Ce travail collaboratif se poursuit. Certaines de ces idées relèvent directement de notre champ d’action et sont en cours d’analyse au sein de la SVU pour être prioritaires. D’autres, concernent plus directement les partenaires comme la Ville ou la Métropole. Ce dialogue engagé avec les locataires constitue une base solide pour construire des réponses concrètes, adaptées aux besoins des habitants âgés des Gratte-Ciel.



Fresque réalisée par ArtUp, dans le cadre de la préparation du chantier des Contreforts Gratte-Ciel.

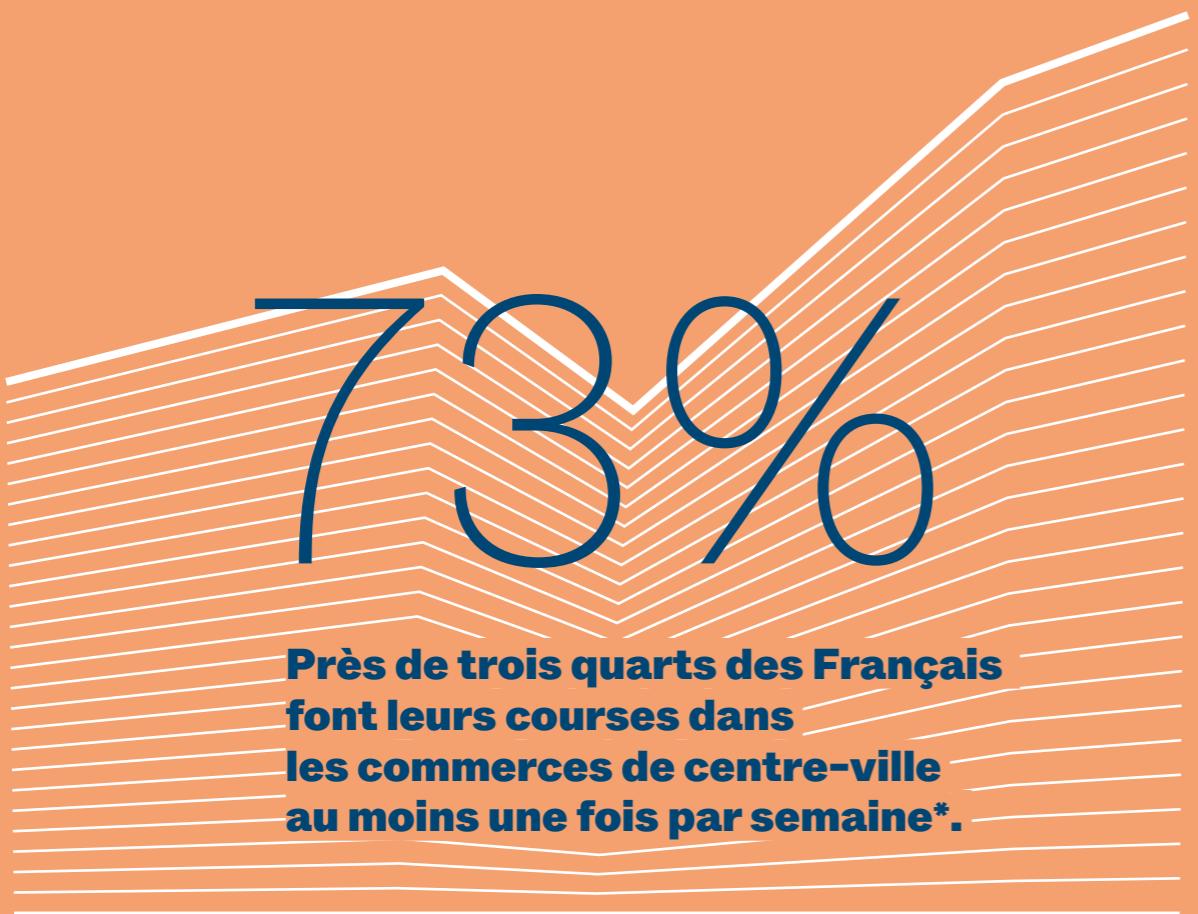
→ ANNIVERSAIRE
→ 90 ans d’urbanité célébrée

En 2024, les Gratte-ciel ont fêté leurs 90 ans. Cet anniversaire s’inscrit dans la grande tradition villeurbannaise de célébrer son patrimoine, comme ce fut le cas au moment de l’inauguration en 1934 ou lors des 70 ans. Pour honorer cette nouvelle dizaine, une fresque de plus de 5 m de haut a été inaugurée le 12 juillet, à l’occasion de la recapitalisation et en présence de tous les partenaires. Déployée sur le site des Contreforts, elle met à l’honneur les pères fondateurs des Gratte-ciel, Lazare Goujon, le maire de l’époque, et Morice Leroux, l’architecte.

D’autres événements ont été organisés en partenariat avec la Ville et le Rize centre mémoire et société de Villeurbanne. La volonté était certes de célébrer cette réalisation unique sur le plan architectural, mais aussi de montrer ce patrimoine est un espace animé et habité où la population se retrouve. Ce sont ainsi une cinquantaine de portraits d’habitants qui ont été affichés sur les portes d’entrée ou dans les halls d’immeuble. Cette exposition est complétée par une seconde, installée dans un conteneur au pied de l’hôtel-de-ville et organisée dans le cadre de la saison culturelle « Bienvenue en ville ». « Villeurbanne à tous les étages » raconte l’histoire de ce quartier atypique et ses adaptations successives aux évolutions des manières d’habiter. Ces expositions, inaugurées en novembre 2024, sont visibles jusqu’au 30 septembre 2025.

“ Action Logement a pour mission de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi des salariés des entreprises du secteur privé. C'est pourquoi Action Logement soutient le projet de la Société villeurbannaise d'urbanisme, qui allie utilité sociale et performance économique, pour produire et réhabiliter des logements abordables et durables adaptés aux besoins des salariés modestes, à proximité de leur emploi, et qui travaillent en zones tendues, notamment dans les métropoles où les loyers sont particulièrement élevés.

Vincent BRETIN
Directeur Territorial AURA
PACA Action Logement
Immobilier



* Source : Enquête Appnio pour le magazine LSA - Janvier 2024

Le renouveau et le maintien de centres-villes attractifs sont d'autant plus nécessaires que le secteur est balayé par des transformations profondes des attentes des consommateurs, et donc de la manière même de concevoir l'offre commerciale. Les Français restent toutefois très attachés à la vitalité de leurs centres et une très grande majorité d'entre eux considèrent qu'y faire ses courses est un acte citoyen. Sur le terrain, le développement d'une offre de proximité capable de répondre aux besoins des habitants implique une approche spécifique et contextualisée, propre à chaque territoire. Du projet des Contreforts à la Fabrique Tolstoï, en passant par le renouvellement permanent de l'offre commerciale en centre-ville, la SVU déploie une stratégie sur mesure.

CENTRE-VILLE

—. maintenir une offre commerciale diversifiée et de qualité

En 2024, la SVU a joué pleinement son rôle d'accompagnateur du commerce villeurbannais. Une mission essentielle pour ce secteur, qui fait face, depuis plusieurs années, à de profondes mutations. Ce mouvement de transformation est autant générationnel, avec le départ à la retraite de certains commerçants, que lié aux nouvelles habitudes de consommation des habitants et à la nécessité pour les commerçants de se réinviter.

•

Accueillir des activités diversifiées à haute valeur sociale



Pour la SVU, l'objectif est clair: maintenir le dynamisme du commerce en centre-ville et s'assurer de la diversité de l'offre pour qu'elle réponde aux attentes des consommateurs. Cette année, la SVU est intervenue pour trouver des repreneurs et faciliter les démarches dans le cas de cessation d'activité de commerçants ou de cellules commerciales vides. Elle a ainsi aidé à l'installation d'une épicerie fine 100 % lyonnaise, d'un fabricant de vélos de qualité lui aussi local et d'une enseigne de cosmétiques.

Aux côtés de ces acteurs indépendants ou franchisés, la SVU soutient également les acteurs de l'économie sociale et solidaire. Installée à Villeurbanne depuis 2023, la boutique éphémère Essen'ciel, qui réunit une friperie et des artisans locaux, a été relocalisée sur une cellule vacante et prolongée plusieurs mois. Cette offre sera très prochainement complétée par l'installation de La Fondation des apprentis d'Auteuil sur le Cours Emile-Zola. Sa boutique-école, véritable tremplin pour les jeunes entrepreneurs et créateurs en insertion, ouvre début 2025.

CONTREFORTS GRATTE-CIEL

Sélection de l'opérateur commercial en cours

Le projet des Contreforts a franchi une nouvelle étape au cours de l'année 2024, avec le lancement de l'appel à projets pour le choix de l'opérateur chargé d'exploiter le lieu de vie et de restauration en rez-de-chaussée. L'objectif est de pouvoir proposer une offre complémentaire aux commerces déjà implantés, et susceptible de renforcer l'attractivité du centre-ville.

Trois candidats ont été retenus sur la base d'un projet et d'une intention. Après une audition au cours de l'été devant les élus, l'un des trois

a été choisi en septembre 2024. Il a su convaincre avec un concept qui combine un espace de restauration convivial et un lieu proposant un programme d'animation culturelle, sociale et de conférences. Une partie de l'offre événementielle sera gratuite afin de rester populaire et abordable. Autre argument auquel le jury a été sensible: le lieu sera ouvert aux associations de jeunes ou de seniors du quartier pour qu'elles puissent organiser leurs ateliers ou leurs réunions.

Les travaux d'aménagement des Contreforts démarrent au cours du printemps 2025.



Le projet des Contreforts prévoit en rez-de-chaussée l'aménagement d'un lieu de vie et de restauration de 700 m², en dialogue avec la place Chanoine Boursier réaménagée elle aussi.

PROMOUVOIR UNE LOGISTIQUE DÉCARBONÉE ET UN ESPACE DE SERVICES DU QUOTIDIEN

Dans un centre-ville à forte densité comme celui de Villeurbanne, la logistique urbaine demeure une préoccupation centrale, tant pour les commerçants que pour les transporteurs. En tant qu'activateur urbain, et dans le cadre de l'AMI Démonstrateur de la ville durable, la SVU entend faire émerger des solutions concrètes, permettant de limiter les flux de marchandises, et donc la présence de camions en journée, garantissant ainsi des espaces publics apaisés et sécurisés.

2024 a ainsi été consacrée à définir les contours et les besoins d'un espace logistique de proximité (ELP). Trois ateliers, réunissant commerçants et transporteurs, ont été organisés pour échanger ensemble sur les conditions de réussite et les freins à la création de ce lieu. Une expérimentation grande nature devrait prochainement être lancée avec des commerçants volontaires afin de tester la mutualisation et la massification des flux de livraison sur le dernier kilomètre.

L'autre projet coordonné par la SVU est celui d'une conciergerie. Le principe est de proposer aux Villeurbannois un comptoir unique où retirer et déposer leurs colis avec les trois principaux opérateurs de livraison. En 2024, ceux-ci ont accepté le principe d'un espace partagé. Reste désormais à trouver l'espace adapté.

Afin de compléter cette offre de services aux habitants, la SVU travaille avec un autre acteur pour privilégier la valeur d'usage, plutôt que celle d'achat en mutualisant des équipements du quotidien qui ne sont utilisés que ponctuellement.



Sur la trentaine de cellules envisagées, 15 ont déjà été acquises en vue d'être rénovées et commercialisées.

REVITALISATION

Le cours Tolstoï « se fabrique » une nouvelle attractivité

La SVU poursuit la stratégie foncière et commerciale déjà engagée avec la collectivité pour concrétiser le projet de la Fabrique Tolstoï. Il s'agit d'acquérir, par voie amiable ou préemption, des cellules commerciales vides afin que ce cours retrouve son dynamisme.

En 2024, huit nouvelles activités se sont installées. Au total, sur la trentaine de cellules commerciales envisagées, 15 ont déjà été acquises. Du fait de la longueur de cette artère - 1,7 km -, la SVU a orienté sa stratégie autour de cinq micro-polarités qui concentrent soit des ateliers productifs et créatifs, soit des commerces de proximité, bénéficiant tous de conditions locatives adaptées. Pour redonner une âme au cours Tolstoï, la SVU

entend créer un véritable écosystème où artisans, commerçants se regroupent et suscitent l'intérêt et l'envie des habitants. Pour preuve de cette dynamique vertueuse: des commerçants déjà présents sur le cours ont entrepris par eux-mêmes une rénovation de leur local, selon les prescriptions de la SVU.

MISER SUR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

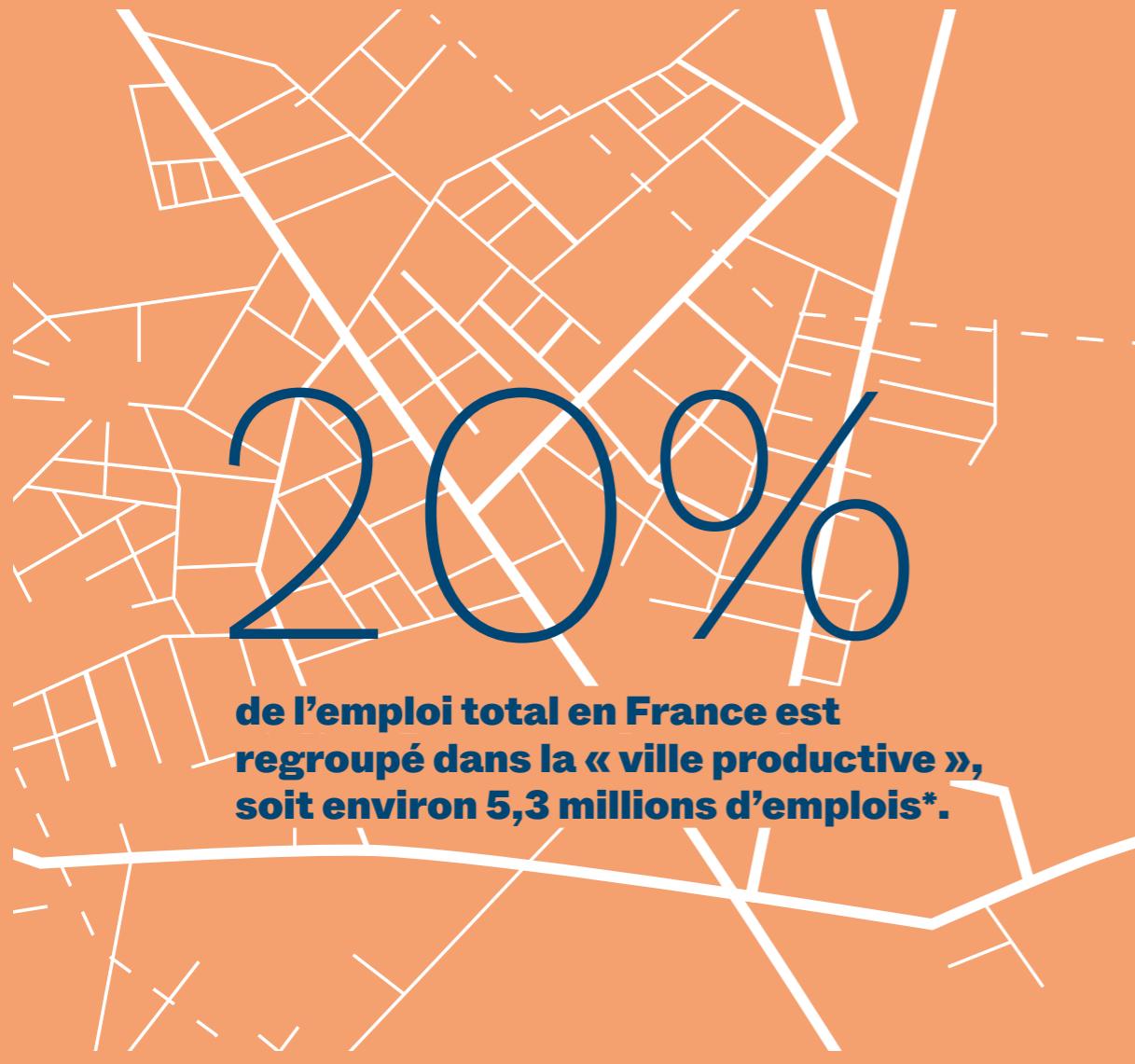
Au démarrage de ce programme en 2019, un cahier des charges architectural et technique a été élaboré afin de garantir une homogénéité et une qualité dans la rénovation des locaux, vitrines et enseignes comprises. Ces prescriptions englobent la mise aux normes en matière de sécurité incendie et d'isolation thermique, mais aussi l'entretien des parties communes et des cours d'immeubles, ainsi que l'aménagement des devantures. L'objectif est ainsi d'infuser une certaine harmonie architecturale et urbaine, porteur du renouvellement de l'image du cours Tolstoï.

“ Depuis l'origine, il y a une vraie résonnance entre le projet de la SVU et celui de la Caisse d'Epargne Rhône Alpes: nous portons le même type d'idéaux et d'actions sur le long terme et plaçons le progrès social au cœur de nos modèles.

Lorsque la SVU nous a présenté son nouveau plan de développement ambitieux et global pour la ville de Villeurbanne, défendant l'idée d'une ville mixte, équilibrée et inclusive, il est donc très naturel que la CERA réponde présent pour contribuer à la réalisation de ce beau projet toujours aussi complémentaire au sien. Avoir choisi d'être actionnaire et non simplement banquier de la SVU inscrit notre soutien dans le temps long, en cohérence avec notre stratégie de banque sociale et territoriale.

Pascal CHARRIÈRE
Directeur Économie Locale
Caisse d'Épargne Rhône-Alpes





* Source : Insee

Le maintien et le développement, en ville, des activités économiques et notamment productives est un enjeu majeur. À la fois pour renforcer l'attractivité, contribuer à une économie plus durable en privilégiant les circuits courts et favoriser le lien emploi logement. À Villeurbanne, la SVU a créé une filiale, TOTEM SVU, spécifiquement dédiée au développement économique et à la promotion du modèle d'immobilier économique abordable. Elle déploie une stratégie et des projets qui intègrent les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux, en s'appuyant sur l'histoire et les atouts socio-économiques du territoire.

TOTEM SVU

modèle alternatif de portage immobilier économique engagé

TOTEM SVU, la nouvelle foncière dédiée au développement économique a été officiellement créée en octobre dernier, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et la CCI. La Caisse d'Épargne Rhône Alpes a rejoint le tour de table début 2025.



Cette filiale a vocation à soutenir et développer une offre immobilière adaptée aux besoins des acteurs économiques, PME/PMI, ou TPE. Et d'affirmer ainsi la place de l'économie productive en cœur de Métropole en favorisant l'accueil et le développement d'activités économiques artisanales et de petite production industrielle.

TOTEM SVU porte en particulier deux opérations, représentant une surface locative totale de 19 000 m² et un investissement prévisionnel de plus de 41 M€ (voir ci-après le pôle économique de Croix-Luizet et l'hôtel d'activités Workshop). Ces deux programmes mixtes peuvent accueillir à la fois des activités tertiaires et des ateliers de production. Ils contribuent également tous les deux à l'objectif que s'est fixé la SVU de réserver 25 % de ses projets à l'immobilier économique abordable. Ainsi, le potentiel d'entreprises susceptibles d'investir ces pôles d'activité est particulièrement diversifié, de l'ESS à la transformation vers de nouveaux modèles.



Totem SVU est un outil pertinent pour la Banque des Territoires, car elle dote Villeurbanne d'une structure dédiée, capitalisée et en capacité de mettre en œuvre rapidement les priorités et répondre aux besoins en matière d'immobilier d'entreprises et d'activités productives. Elle sera la cheville ouvrière du groupe SVU sur le volet développement économique. Conçue comme une foncière immobilière, elle développera des projets structurants pour le territoire avec des effets leviers sur l'investissement et un horizon de cession des actifs à 10 ou 15 ans.

Philippe JUSSERAND
Directeur régional
Auvergne-Rhône-Alpes
Banque des Territoires



Les actions menées par la SVU et TOTEM SVU jouent un rôle clé dans le développement économique du territoire. En facilitant l'accès à l'immobilier économique grâce à la création de nouvelles surfaces dédiées aux entreprises, elles favorisent la création de valeur, tout en renforçant la diversification et la résilience du tissu économique local. Ces initiatives soutiennent durablement l'implantation et la croissance des commerces de proximité, des entreprises artisanales, des structures d'utilité sociale et des filières émergentes. Une dynamique porteuse de retombées économiques et sociales positives pour la ville et l'ensemble du territoire.

Philippe VALENTIN
Président de la CCI Lyon
Métropole Saint-Étienne
Roanne



WORKSHOP, ACTIVITÉS EN ÉTAGE ET HAUTE INTENSITÉ URBAINE

Propriétaire du foncier dont elle assure le portage, la SVU se positionne en tant qu'investisseur aux côtés du promoteur Linkcity pour développer un programme immobilier à vocation économique particulièrement innovant du fait de sa configuration en étages. Une offre encore peu développée en métropole lyonnaise. Le programme est équipé de monte-charges adaptés, ainsi que de systèmes de ventilation bien dimensionnés. Les différents espaces de travail de cet hôtel d'activité et d'artisanat seront conçus de telle sorte à favoriser les échanges et la collaboration entre les différents occupants. Sur le plan environnemental, le projet est aussi vertueux (labelisation Breeam Niveau Very Good) car il doit permettre de désimperméabiliser la parcelle sur laquelle il sera bâti. Le foncier ainsi recyclé est également optimisé (13 500 m² de SDP soit deux fois plus de surfaces après réalisation).

En tant qu'investisseur, la SVU joue ici pleinement son rôle en appuyant la pré-commercialisation et en facilitant l'implantation des acteurs économiques, grâce à des conditions locatives adaptées.

PÔLE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DES BUERS

un immobilier
abordable ciblé artisanat
et petites industries

Maintenir et
développer
des activités
productives en
coeur de métropole

La seconde opération portée par la filiale Totem SVU est un pôle économique de 5 600 m² dans le quartier des Buers.
•

L'année 2024 a été consacrée à la recherche d'un promoteur via une procédure de marché de dialogue compétitif. L'objectif: valider le choix d'un promoteur à l'été 2025 – trois candidats sont actuellement en lice – et signer avec lui un contrat de promotion immobilière (CPI) d'ici la fin de l'année 2025.

Le programme du pôle économique de la Croix-Luizet a été confié à la SVU dans le cadre du projet de renouvellement urbain des Buers. Il bénéficie d'un coût de foncier plus abordable; ce qui permet notamment de proposer des loyers adaptés aux artisans et aux acteurs économiques. Il sera composé de cellules hybrides capables d'évoluer dans le temps, pour du tertiaire, ou des activités productives artisanales.

25%
d'immobilier
abordable dans les
projets d'immobilier
économique

RAISON D'AGIR

la RSE au cœur
de la transformation

En 2024, nous avons défini notre stratégie RSE, en étroite imbrication avec le plan stratégique Trajectoire 2030.
•

Ce document-socle synthétise l'ensemble de nos engagements en matière sociale et environnementale avec nos parties prenantes (clients, collaborateurs, administrateurs et partenaires) et traduit de manière concrète notre raison d'être d'activateur urbain.

Cette stratégie s'exprime dans une charte articulée autour de 4 axes et de 13 engagements qui fixent les priorités pour les cinq prochaines années.

AXE 1

Affirmer notre mission sociale et accompagner tous les modes d'habiter en ville

- Prévenir et accompagner les difficultés et les fragilités des locataires
- Accompagner les parcours de vie et développer les services
- Être proche de nos locataires

AXE 3

Développer des solutions immobilières responsables et durables

- Porter des projets de construction/ réhabilitation bas carbone
- Accélérer la rénovation énergétique du parc, adapter le patrimoine aux aléas climatiques et améliorer le confort d'usage
- Accélérer l'adaptation du parc au vieillissement et favoriser la réversibilité et la modularité des espaces

AXE 2

Soutenir l'économie de proximité et accompagner les trajectoires immobilières des acteurs économiques

- Porter des rez-de-chaussée actifs et attractifs
- Garantir l'équilibre commercial du grand centre-ville
- Encourager et promouvoir un commerce responsable
- Sanctuariser et porter un foncier dédié à un immobilier abordable

AXE 4

Mobiliser une organisation robuste et humaine

- Avec les collaborateurs
- Avec la gouvernance et les partenaires
- Vis-à-vis des tiers

13
ENGAGEMENTS

→ Bailleur social de proximité

→ Investisseur exemplaire

→ Opérateur économique responsable

→ Entreprise engagée



Société Villeurbannaise d'Urbanisme

Allier utilité
économique
et sociale

6, avenue Henri Barbusse
BP 15055 — 69601 Villeurbanne cedex
www.svu.fr

