

M
U
L
T
I
P
L
E

Rapport —
d'activités
2025

SVU
SOCIÉTÉ
VILLEURBANAISE
D'URBANISME

01

MODÈLE RÉAFFIRMÉ

P—5

- Conseil d'administration
Chiffres clés 2025
Actionnariat
P—6

- Notre modèle fertile
de création de valeurs
P—8

- **Entretien croisé**
Agnès Thouvenot,
présidente de la SVU
et Frédéric Thénot,
directeur général de la SVU
P—11

- **Politique RSE**
P—13

- **Notre trajectoire
de transformation**
P—16

- **Temps forts 2025**
P—20

- **Interview**
Cédric Van Styvendael
Maire de Villeurbanne
P—23

RSE

- **Axe 1**
P—29
- **Axe 2**
P—33
- **Axe 3**
P—37
- **Axe 4**
P—19

02

PLAN D'AFFAIRE DÉPLOYÉ

P—25

- **Gratte-Ciel seconde vie**
P—26

- **Tête Gratte-Ciel**
Grand centre-ville
P—27

- **Aller vers et dialoguer**
P—28

- **Contreforts Gratte-Ciel**
P—30

- **Gratte-Ciel centre-ville**
P—31

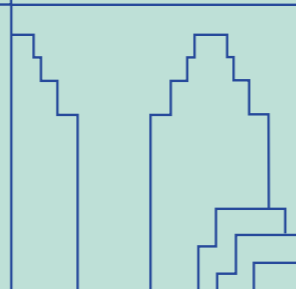
- **Logistique urbaine**
P—32

- **FABULA Fabrika**
P—34

- **Pôle d'activités économiques
de Croix-Luizet**
P—36

- **Autre Soie**
P—38

01



MODÈLE RÉAFFIRMÉ

UNIQUE — Pour porter ses ambitions, la SVU s'appuie sur son plan stratégique Trajectoire 2030, qui accompagne sa trajectoire de transformation. Son modèle de création de valeurs repose sur deux piliers, le portage foncier et le portage immobilier et affirme un positionnement clair : proposer une offre immobilière accessible et abordable pour l'habitat comme pour l'activité économique. Cette feuille de route incarne la raison d'être d'activateur urbain de la SVU, ainsi que sa raison d'agir qui conjugue utilité économique et sociale.

MODÈLE RÉAFFIRMÉ



conseil d'administration

VILLE DE VILLEURBANNE

représentée par

- Agnès Thouvenot, Présidente de la SVU
- Muriel Betend
- Alain Brissard
- Paul Campy
- Mathieu Garabédian
- 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

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

représenté par

- Daniel Florence

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

représentée par

- Olivier Morel

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

représentée par

- Sébastien Fallecker

LOCATAIRES

représentés par

- Sehendar Daqiq
- Didier Habbaz-Rahem

chiffres clés 2025

SVU

40
salariés

ACTIVITÉ LOGEMENTS

1350
logements

1920
locataires

5,9 %
taux de rotation annuel

9,6 M€
de chiffre d'affaires

256 k€
de résultat net

Près de **100 M€**
d'investissement engagé ou pré-engagé dans le cadre du plan stratégique (au 31-12-2025)

194 M€
d'investissement sur le territoire villeurbannais (dont 25 % de fonds propres) engagés ou pré-engagés dans des projets à hauteur de 51 %

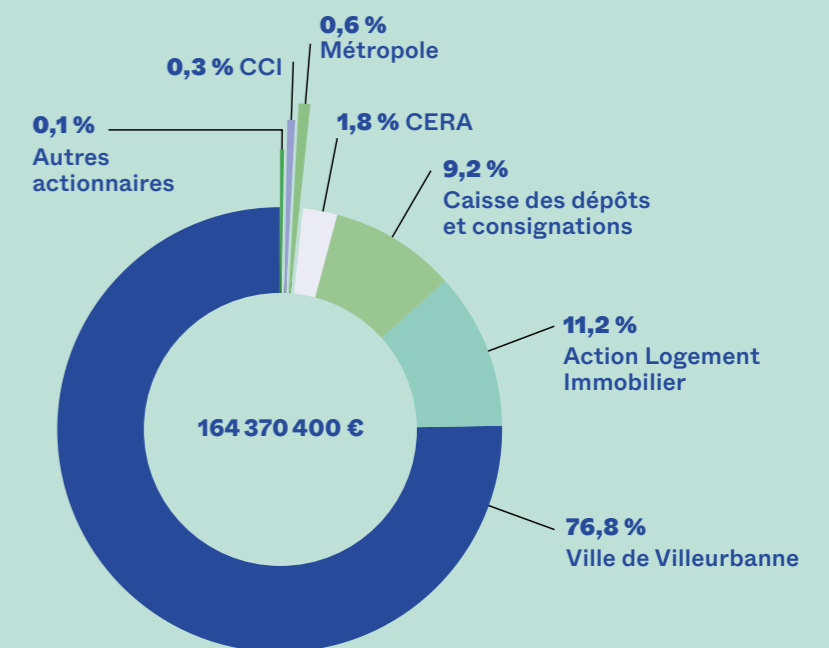
ACTIVITÉ COMMERCES

150
commerces et activités en centre-ville

25 000 m²
de cellules commerciales et professionnelles
Un mix équilibré entre enseignes et indépendants

2 filiales
1 SCI

actionnariat

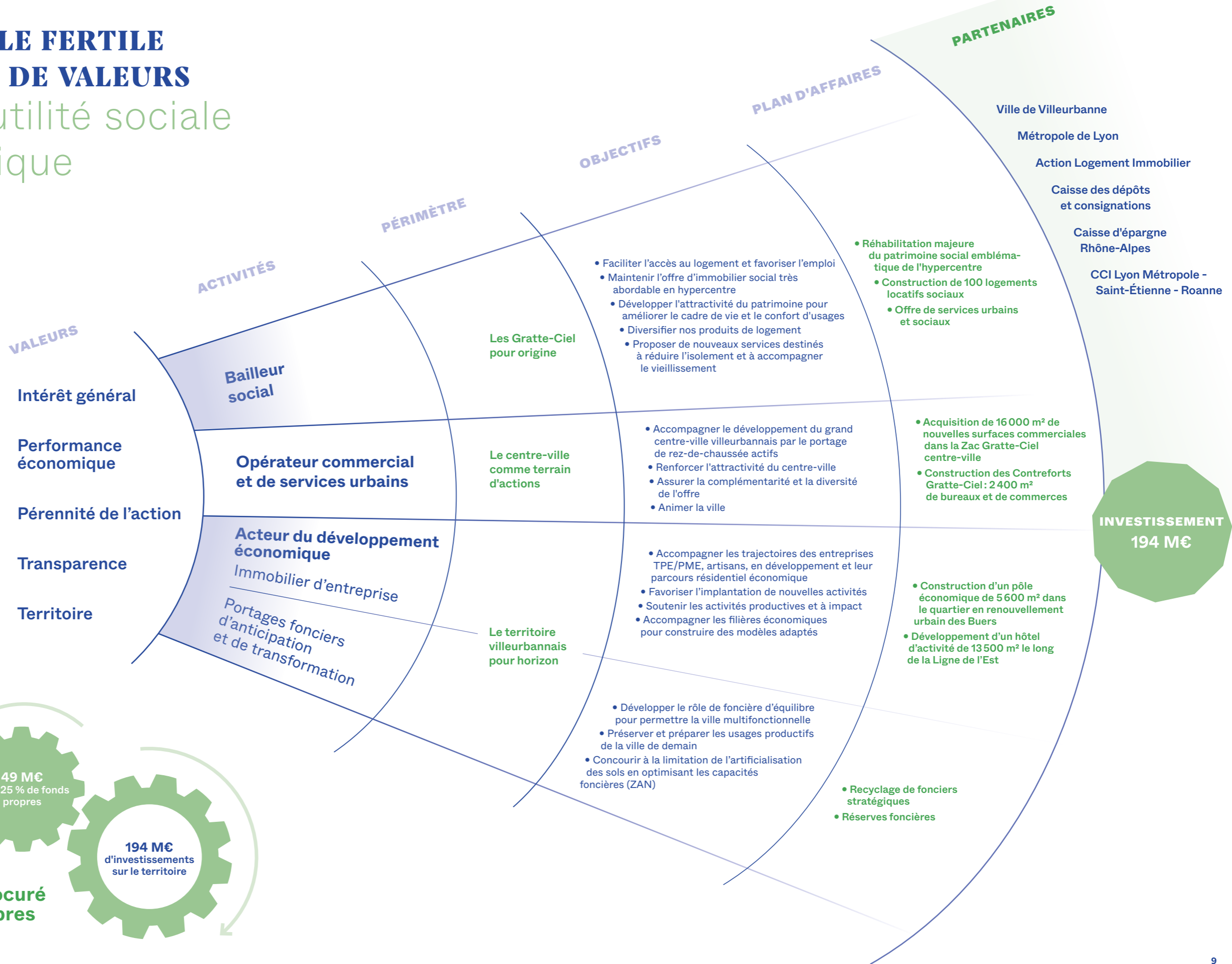


NOTRE MODÈLE FERTILE DE CRÉATION DE VALEURS

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.





MODÈLE RÉAFFIRMÉ

NOUVELLE DIMENSION

— une intervention complète sur la chaîne de l'immobilier



Agnès Thouvenot,
présidente de la SVU
et **Frédéric Thénot,**
son directeur général

Frédéric — La SVU se distingue aujourd'hui comme l'une des seules Entreprises publiques locales mobilisant la quasi-totalité des outils à disposition d'une SEM. La recapitalisation a renforcé notre positionnement d'acteur économique, dans une logique de Groupe structuré autour de plusieurs filiales. Et cette spécificité nous permet d'agir sur l'ensemble des métiers de l'immobilier et du développement urbain, en étant à la fois bailleur social, aménageur, maître d'ouvrage et opérateur pour le compte de la Ville.

Comment déployez-vous votre plan d'affaires ambitieux en actions concrètes ?

Frédéric — Notre plan d'affaires est déjà très avancé. Il s'est construit sur des projets matures, permettant une mise en œuvre rapide d'un certain nombre d'actions. Plusieurs projets se sont concrètement engagés en 2025 et 70 % des moyens sont d'ores et déjà fléchés, ce qui est considérable. Dans un contexte économique contraint, nous choisissons d'avancer en activant l'ensemble de nos leviers tout en assumant une prise de risque encadrée. Cela nous positionne parmi les seuls opérateurs publics à développer de telles surfaces d'immobilier d'entreprise.

Agnès — La SVU intègre également une dimension de Recherche & Développement, notamment autour de l'immobilier économique abordable. Elle teste de nouveaux modèles, tant dans les outils que dans les modes de contractualisation, tout en restant très opérationnelle comme en attestent les avancées concrètes de plusieurs projets cette année. >>>

En quoi le nouveau modèle consolidé positionne-t-il la SVU comme acteur singulier et unique sur le territoire ?

Agnès — La singularité de la SVU se lit au fil de toute son histoire. C'est une SEM historique de la Métropole de Lyon et l'une des plus anciennes de France, qui a contribué en 1930 à la construction du centre-ville de Villeurbanne dans un contexte de crise. Aujourd'hui, elle relève de nouveaux défis liés au logement et à l'emploi, mais également des enjeux économiques, sociaux et culturels, en cohérence avec l'identité de Villeurbanne. Sa gouvernance consolidée et l'élargissement de ses compétences lui permettent d'intervenir désormais sur des thématiques variées et transversales.

“ L'équilibre entre performance économique et utilité sociale guide nos actions au quotidien. ”

Quels projets phares illustrent cette dynamique en 2025 ?

Agnès — L'opération des Contreforts constitue un exemple emblématique. Longtemps considérée comme complexe, elle a franchi une étape décisive en 2025 avec le démarrage du chantier. Elle constitue la dernière pièce du Gratte-Ciel historique et participe au renforcement de la centralité autour de la place Chanoine Boursier, avec 700 m² dédiés à la restauration en rez-de-chaussée. Le soutien aux commerces de centre-ville a été central en 2025. Dans une période difficile, notamment marquée par la fin des travaux du tramway T6, la SVU apporte un accompagnement précis et attentif à l'installation de nouvelles enseignes, comme Pralus, la boutique de cuisine Culinarion, l'épicerie Vixi, la boutique Cyclable, ainsi que la fromagerie L'Actea et bientôt un Decathlon City. Par ailleurs, avec FABULA Fabrika, nous expérimentons de nouvelles formes d'immobilier économique en étage, en réponse aux enjeux de désimperméabilisation des sols, de zéro artificialisation nette ou d'accessibilité.

Quel rôle joue la filialisation dans ce cadre et en quoi renforce-t-elle l'agilité du Groupe ?

Frédéric — La structuration en filiales, notamment Totem SVU et Gratte-Ciel Développement, permet de mobiliser des ressources complémentaires avec nos partenaires, de mieux circonscrire le risque et de spécialiser nos interventions par thématique. En 2025, la foncière Totem SVU entre pleinement en activité avec 19 000 m² de foncier porté, tandis que Gratte-Ciel Développement maîtrise désormais 70 % des surfaces de commerces à construire sur la ZAC Gratte-Ciel.

Comment la charte RSE appuie-t-elle cette logique de Groupe ?

Agnès — La charte RSE constitue l'ensemble des axes de notre plan stratégique. Elle traduit notre engagement au service de l'intérêt général, en intégrant pleinement les dimensions sociales, environnementales et économiques. En tant que bailleur social, la SVU porte une responsabilité immense vis-à-vis de ses locataires, notamment en matière de bien-vieillir, de sécurité, de qualité de vie, de services et de rénovation du patrimoine.

Frédéric — L'équilibre entre performance économique et utilité sociale guide nos actions au quotidien. Il repose sur l'activation de l'ensemble de nos leviers et sur l'implication forte de nos équipes, dans un contexte économique exigeant et avec des ressources humaines contraintes. La réussite de notre transformation s'appuie aussi sur cette dynamique collective, le faire ensemble et la confiance réciproque.

MODÈLE RÉAFFIRMÉ

POLITIQUE RSE

allier utilité économique et sociale



Étroitement imbriquées, la stratégie de la SVU Trajectoires 2030 et sa charte RSE traduisent en ligne d'actions sa raison d'être d'activateur urbain.

En cohérence avec sa raison d'être statutaire, la démarche RSE (responsabilité sociétale de l'entreprise) de la SVU accompagne son repositionnement stratégique en intégrant les préoccupations environnementales, sociales et sociétales. Elle vise à maximiser l'impact positif de ses activités sur ses parties prenantes.

La politique RSE de la SVU irrigue tous les métiers de l'entreprise, à tous les niveaux. En exerçant sa responsabilité sociétale, la SVU s'engage à agir en bailleur social de proximité, opérateur économique responsable, investisseur exemplaire et entreprise engagée.

Un cadre opérationnel

La charte RSE définit les engagements et les actions à mener. Chaque axe stratégique s'adosse à un plan d'actions, décliné opérationnellement et accompagné d'indicateurs de suivi et de performance. En 2025, six référents RSE, représentatifs des différents pôles et métiers, ont été nommés pour accompagner les collaborateurs dans la mise en œuvre des actions.

4 axes
13 engagements

La SVU a défini sa politique RSE en 2024 avec le souhait d'impliquer l'ensemble de ses parties prenantes ; clients, collaborateurs et partenaires. Cette co-construction a permis de formaliser 13 engagements articulés en quatre axes, qui fixent les priorités de la SVU pour cinq ans. En mars 2025, l'ensemble des collaborateurs, des administrateurs et des actionnaires ont signé la charte, marquant leur engagement collectif.

SVU, activateur urbain

allier utilité économique et sociale

Engagement n°1

AFFIRMER

notre mission sociale

et ACCOMPAGNER

tous les modes d'habiter en ville

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

Engagement n°2

SOUTENIR

l'économie de proximité

et ACCOMPAGNER

les trajectoires immobilières des acteurs économiques

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

Engagement n°3

DÉVELOPPER

des solutions immobilières responsables et durables

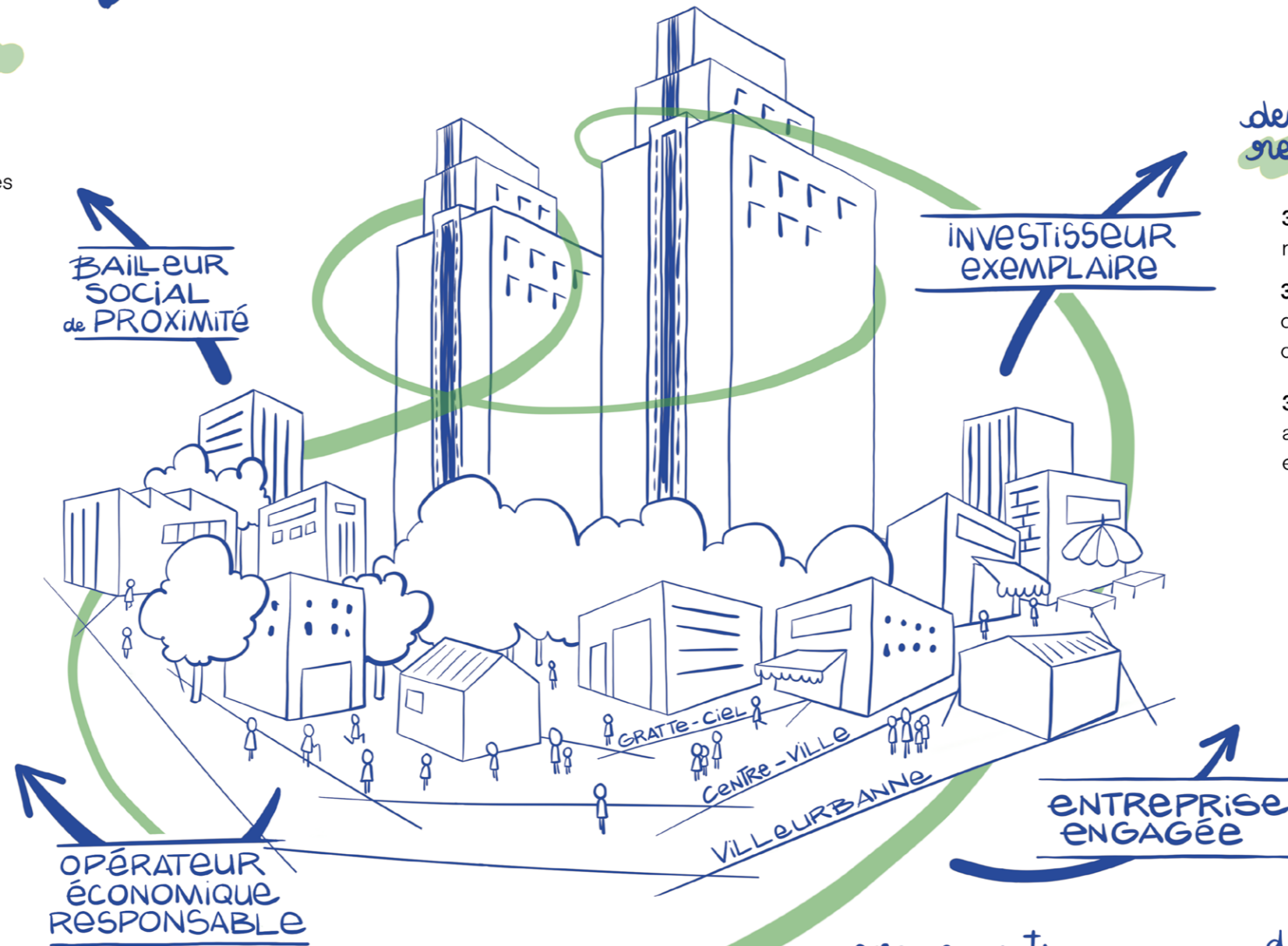
- 3.1 Porter des projets de construction/ réhabilitation bas carbone
- 3.2 Accélérer la rénovation énergétique du parc, adapter le patrimoine aux aléas climatiques et améliorer le confort d'usage
- 3.3 Accélérer l'adaptation du parc au vieillissement et favoriser la réversibilité et la modularité des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

Engagement n°4

MOBILISER

une organisation robuste et humaine

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



Nos engagements ont été traduits visuellement à travers un dessin d'ensemble, afin d'en donner une lecture globale. Ce support est aujourd'hui affiché dans nos bureaux.

NOTRE TRAJECTOIRE DE TRANSFORMATION

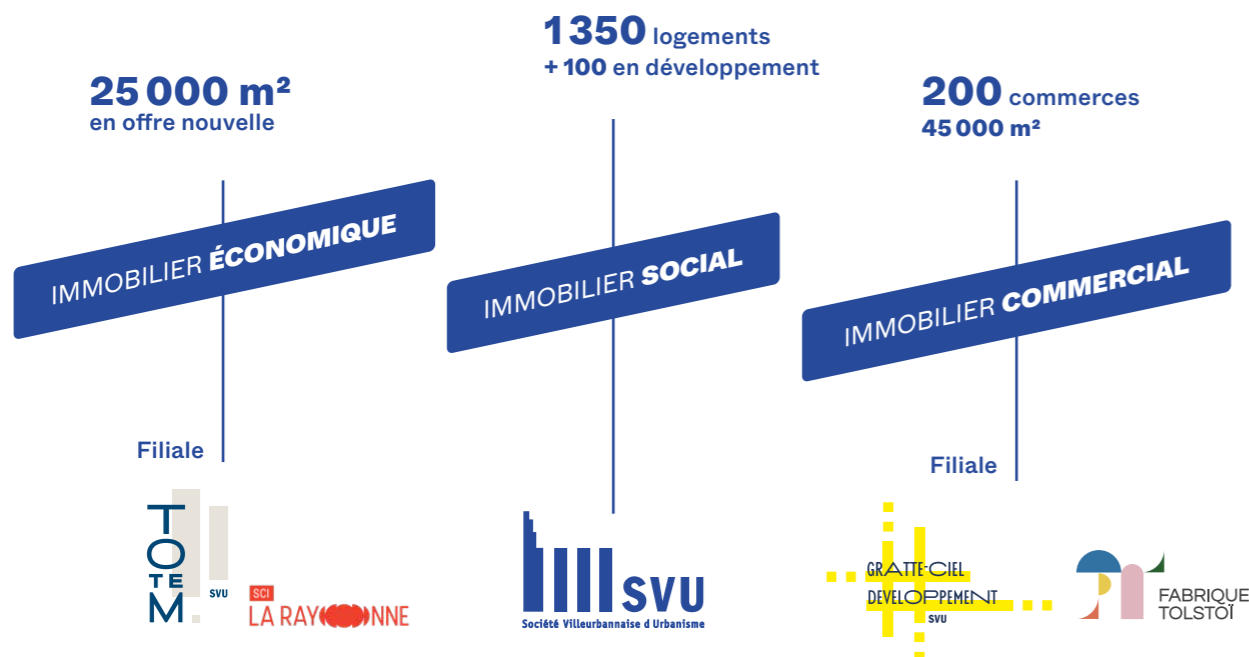
— une organisation solide et agile

La transformation de la SVU s'inscrit désormais dans une approche Groupe, articulant la maison-mère et des filiales dédiées pour porter des expertises et des modes d'intervention complémentaires. Pour accompagner ce changement d'échelle, la SVU s'appuie sur une raison d'être et d'agir qui constituent le socle de son intervention et le sens de son action. Elle prend également appui sur un cadre d'organisation à la fois solide et évolutif, à même de s'ajuster au rythme des projets et des nouvelles missions.

Ce cadre organise une montée en charge progressive des moyens en termes de compétences, effectifs, outils environnement numérique, afin d'assurer l'alignement des entités et une dynamique collective.

Une nouvelle approche « Groupe »

La mise en œuvre du plan stratégique s'accompagne d'une évolution structurante du périmètre d'intervention de la SVU, marquée par la diversification de ses métiers et de ses activités. Cette évolution se concrétise par la structuration du Groupe autour d'une organisation filialisée, avec le déploiement des deux foncières Gratte-Ciel Développement et Totem SVU, ainsi que plus récemment, la prise de participation majoritaire dans la SCI La Rayonne.



DIRECTIONS SUPPORTS

PÔLES MÉTIERS



Un cadre d'organisation solide et agile

Pour accompagner sa trajectoire de transformation, la SVU a structuré un cadre d'organisation robuste qui vient accompagner l'évolution des compétences et des effectifs. Il s'articule autour de trois pôles métiers et de deux directions supports.

2 DIRECTIONS SUPPORTS RENFORCÉES

— **Direction financière.** Pilotage et performance financière renforcée dans le cadre du suivi du Plan à moyen terme (PMT) et d'une gestion budgétaire anticipée, intégrée et suivie. Ingénierie et sécurisation financière dans le montage des nouvelles opérations (modélisation business plan).

— **Direction stratégie et transformations.** Pilotage et animation de la transformation globale de l'entreprise en lien avec son repositionnement stratégique, et en cohérence avec la politique RSE tout en veillant à inscrire la conformité au cœur des pratiques professionnelles.

3 PÔLES MÉTIERS, PORTEURS D'EXPERTISES

— **Pôle habitat et clientèle.** Pôle renforcé pour moderniser et professionnaliser l'activité historique de bailleur social, en répondant, notamment, aux nouveaux enjeux de la relation client en matière d'aller vers et d'accompagnement social, dans un contexte de vieillissement de la population.

— **Pôle patrimoine et projets.** Pôle en cours de consolidation de ses fonctions opérationnelles avec la prise en charge progressive par les responsables d'opérations d'un portefeuille de projets. Consolidation du pilotage patrimonial.

— **Pôle immobilier commercial et économique.** Affirmation des compétences en matière d'immobilier commercial et d'activité au travers, notamment, de stratégies de commercialisation.

40 collaborateurs dont 11 nouveaux en 2025

MODÈLE RÉAFFIRMÉ

SYSTÈME D'INFORMATION

moderniser et approprier

Afin d'assurer l'alignement entre sa stratégie et les besoins opérationnels de ses métiers, la SVU a engagé un programme de modernisation et de sécurisation de son système d'information, structuré autour d'une gouvernance dédiée, d'une feuille de route formalisée, et de déploiements progressifs accompagnant l'appropriation des outils par les équipes.

Dans ce cadre, plusieurs solutions ont été mises place en 2025 et concernent l'ensemble des métiers : un progiciel intégré de gestion de projet dédié aux opérationnels, des modules spécifiques de gestion locative déclinés en complément de notre ERP métier en matière de gestion des baux commerciaux notamment, et aussi, le développement d'une application mobile à destination des locataires pour faciliter leurs démarches au quotidien.

LA TRAJECTOIRE EN CHIFFRES

- Un plan de développement des compétences : 3 jours de formation en moyenne par collaborateur
- Un socle social uniformisé et cohérent : un chantier RH au long cours

La feuille de route SI est pilotée par des comités informatiques qui réunissent les équipes projet pour assurer les points d'avancement et faciliter la bonne prise en main. Prochain chantier structurant à venir, la constitution d'une base patrimoniale fiable et intégrée à notre environnement de gestion.

RESSOURCES HUMAINES

renforcer les compétences et la culture commune

Dans le cadre de sa trajectoire d'évolution, la SVU maintient un effort d'investissement soutenu en matière de formation afin d'accompagner les parcours professionnels, de sécuriser la montée en compétences et de contribuer à la fidélisation des équipes. En 2025, le plan de formation a prioritairement porté sur le renforcement de l'expertise logement social, l'appropriation du progiciel de gestion et la maîtrise des spécificités liées aux baux commerciaux.

Le développement d'une culture d'entreprise partagée s'appuie sur des temps collectifs structurés tout au long de l'année (réunions d'entreprise, séminaires, petits-déjeuners thématiques). Ces rendez-vous favorisent la diffusion d'informations transverses (RH, prévention, projets, métiers), la mise en cohérence autour des enjeux et objectifs de la SVU, ainsi que la valorisation des réalisations. Ils contribuent à l'appropriation des bonnes pratiques et au renforcement du sentiment d'appartenance. Cette politique RH impulse de nouvelles façons de travailler ensemble dans le cadre de la trajectoire de transformation : une organisation agile, découplée et transversale, robuste dans son exécution tout en restant réactive face aux évolutions. Elle s'inscrit pleinement dans la démarche RSE de la SVU.

COMITÉ DE DIRECTION : REPENSER LE PILOTAGE ET L'ANIMATION

En adoptant un fonctionnement thématique, la SVU fait évoluer le pilotage de ses activités en comité de direction. Les réunions mensuelles sont désormais structurées autour de trois séquences : suivi des instances de gouvernance, suivi du plan d'affaires et revue des indicateurs de gestion et de performance. Les chantiers transverses les plus structurants font l'objet d'un traitement dédié en comité de direction élargi. Ce fonctionnement thématique permet un suivi plus efficace et mieux priorisé, en consacrant à chaque sujet un temps dédié, des arbitrages plus lisibles et en facilitant le passage du suivi à la décision, et à la mise en œuvre.

RSE — AXE 4

MOBILISER UNE ORGANISATION ROBUSTE ET HUMAINE

LES ACTIONS RÉALISÉES EN 2025

- ✓ Désignation de 6 référents RSE et formalisation d'une fiche de poste dédiée
- ✓ Ritualisation des rendez-vous collectifs
- ✓ Réalisation des entretiens professionnels : 100 % des collaborateurs concernés
- ✓ Déploiement d'un plan de formation volontariste : 21 actions, 125 jours de formation
- ✓ Mise en place d'un soutien psychologique en direction des collaborateurs
- ✓ Formalisation d'une charte déontologie pour prévenir les risques
- ✓ Formation du Codir à l'intelligence artificielle, à titre expérimental avant élargissement



Stéphanie Moreau,
responsable Ressources
humaines

« La politique RSE vient formaliser des pratiques engagées depuis plusieurs années au sein de la SVU. Dans une entreprise en pleine transformation, où cohabitent les métiers du logement social et de l'immobilier, nous faisons du collectif un axe important. Petits-déjeuners thématiques, formations, séminaires ou encore accueil des nouveaux collaborateurs sont autant de temps d'échange pour apprendre les uns des autres, partager un socle commun d'informations, créer des liens et faire Groupe. »

TEMPS FORTS 2025

BAILLEUR SOCIAL DE PROXIMITÉ

Former pour mieux accompagner

nos équipes au premier secours en santé mentale. Les collaborateurs du pôle habitat et clientèle sont désormais mieux armés pour repérer les signes, adopter les bonnes attitudes, orienter toute personne en situation de fragilité qu'il s'agisse de nos clients locataires ou de nos collaborateurs.

1 ▶ 2 sessions de formation auprès de 18 collaborateurs, un petit-déjeuner de sensibilisation pour l'ensemble de l'équipe.

Créer du lien avec nos locataires

dans le cadre de partenariats culturels:

Visites des coulisses et des ateliers du Théâtre national populaire (TNP). Des concerts organisés mensuellement tout au long de l'année 2025 dans les allées des Gratte-Ciel avec l'École Nationale de Musique.

2 ▶ Ici, dans le hall du 3 avenue Henri Barbusse en présence d'une trentaine de locataires.

ENTREPRISE ENGAGÉE

Signer notre charte RSE

3 ▶ En présence de l'ensemble de nos collaborateurs et partenaires.

Cultiver notre culture commune

au travers de rendez-vous dédiés et de séminaires qui permettent de célébrer nos avancées, de tracer les perspectives et de découvrir les chantiers en cours.

4 ▶ Comme ici sur le chantier des Contreforts Gratte-Ciel, devant la fresque des pères fondateurs.

OPÉRATEUR COMMERCIAL RESPONSABLE

Faire vivre le centre-ville

à travers l'organisation d'événements comme le festival sur Place ou à Emporter ou la grande braderie des Gratte-Ciel qui génèrent du passage et renforcent l'attractivité.

5 ▶ Des rendez-vous qui mobilisent et rassemblent les commerçants des Gratte-Ciel.

Planter de nouvelles activités

commerces de bouche avec la célèbre maison Pralus, ou la fromagerie L'Actéa, acteurs des mobilités douces avec Cyclable ou Point S mobilité, projets engagés avec l'installation de la boutique solidaire Oxfam.

6 ▶ Une commercialisation active qui cible diversité et accessibilité.

DÉVELOPPER UN IMMOBILIER ADAPTÉ À TOUTES LES ACTIVITÉS

Célébrer notre 1^{re} opération de maîtrise d'ouvrage

avec la pose de la première pierre du chantier des Contreforts Gratte-Ciel, un programme mixte de commerces et bureaux à l'arrière des Gratte-Ciel et en cœur de ville.

7 ▶ Ici, fermeture de la capsule mémorielle qui sera dissimulée par l'architecte pour la postérité, dans les murs du bâtiment en construction.

Faire connaître nos offres immobilières

au travers de notre participation à différents salons professionnels.

8 ▶ Ici, à Lyon dans les salons de la CCI de Lyon à l'occasion du CIEL.





MODÈLE RÉAFFIRMÉ



Cédric Van Styvendael
Maire de Villeurbanne

Quelle est votre vision de la SVU aujourd'hui et de ce qu'elle apporte concrètement à la ville ?

La SVU a cette particularité d'être, depuis sa création, à la fois un bailleur social et un bailleur commercial. Si son rôle d'organisme de logement social a été conforté, ses missions de développement sont désormais au cœur de son projet stratégique. En effet, la SVU a vocation à amplifier son action sur les commerces villeurbannais, à la fois en acquérant de nouveaux locaux, mais aussi en continuant de rénover des commerces anciens, comme sur le cours Tolstoï. Elle œuvre ainsi à la vitalité commerciale de Villeurbanne. Elle est aussi devenue une foncière économique, permettant de préserver l'activité productive, et donc l'emploi, en ville. La SVU, c'est notre outil au service de la mixité fonctionnelle, notre bras armé pour une ville animée.

Vous entamez votre deuxième mandat : que reprenez-vous des missions accomplies par la SVU sur le premier ?

Le premier mandat a été celui de la recapitalisation de la SVU. Nous avons su saisir l'opportunité qui s'offrait à nous de doter notre SEM d'une puissance financière à la hauteur de l'ambition que nous portons pour le développement de Villeurbanne. Pour l'équipe de la SVU, c'est un véritable challenge d'absorber ce changement d'échelle et cette prise en compte de nouvelles activités. En parallèle de cela, le mandat écoulé a permis de faire avancer certains projets engagés de longue date, comme celui majeur des rez-de-chaussée commerciaux de la ZAC Gratte-Ciel. Il a permis aussi de renforcer l'ADN de la SVU avec de nouveaux projets, comme celui des Contreforts. Enfin, la SVU a su répondre avec agilité aux défis qui se sont fait jour au fil du mandat. Je pense notamment au CCO.

La SVU, c'est notre outil au service de la mixité fonctionnelle, notre bras armé pour une ville animée.

En quoi l'évolution récente de la SVU est-elle déterminante pour poursuivre la dynamique et porter vos ambitions sur cette nouvelle période ? Quelles perspectives pour 2026 et au-delà ?

Ce mandat s'est ouvert sur un moment très fort symboliquement : celui de la pose de première pierre du programme FABULA Fabrika. C'est constitutif de l'identité renouvelée de la SVU que de porter de tels projets, à vocation 100 % économique, à destination d'acteurs engagés et ancrés à Villeurbanne. Les perspectives sont multiples car le champ d'action de notre SEM est très large. D'un point de vue commercial, je dirais qu'il nous faudra réussir le pari de la commercialisation de la ZAC Gratte-Ciel et des Contreforts. Côté activité, si je devais n'en retenir qu'un, je citerais le Pôle Pixel. Il est primordial que nous terminions ce mandat avec des avancées concrètes sur ce projet qui me tient particulièrement à cœur. Enfin, après le chantier de la recapitalisation qui a permis à la SVU de prendre un nouvel élan, ce mandat sera indéniablement celui de la mise en œuvre de ce nouveau projet stratégique.



02

PLAN D'AFFAIRE DÉPLOYÉ

MULTIPLE — Face aux défis d'intensification urbaine, de maintien des activités productives et de diversification du cœur de ville, la SVU réaffirme dans le cadre de son plan d'affaires, la diversité de ses missions. Portée par une organisation filialisée et des outils d'interventions complémentaires, elle conduit des projets qui conjuguent valorisation patrimoniale, renouvellement commercial, attractivité accrue et mixités fonctionnelles et d'usages. En 2025, ces réalisations traduisent l'ambition territoriale portée par la SVU en faveur d'un Villeurbanne vivant et animé et une ville durablement multifonctionnelle.

GRATTE-CIEL SECONDE VIE

— nouvelle étape pour le projet de réhabilitation



Thomas Merlot,
responsable d'opérations

« Ce projet est hors-norme, par l'ampleur des enjeux qu'il cumule et des volumes à traiter, par son caractère patrimonial et par sa situation en centre-ville dense et contraint. Le programme de travaux, encore à définir, impliquera des interventions lourdes, qui nécessiteront peut-être des relogements. Un accompagnement continu sur le temps long est essentiel pour éviter les ruptures de compréhension, de sens ou d'objectif entre les différentes phases et permettre la flexibilité nécessaire. L'équipe qui nous épaulera devra disposer d'une vision globale pour coordonner toutes les composantes du projet et apporter une dimension prospective sur le long terme. Notre volonté est qu'en 2060, on puisse encore bien vivre et bien vieillir dans ce patrimoine des années 1930. »

Un projet à forte densité urbaine et patrimoniale

Un patrimoine classé (site patrimonial remarquable)

Le programme de réhabilitation des Gratte-Ciel franchit une nouvelle étape avec la préparation et le lancement de la consultation pour l'assistance technique à maîtrise d'ouvrage (ATMO). Ce projet d'ampleur vise à restaurer, le niveau de confort, de résilience et de qualité d'usage à la hauteur de ce patrimoine emblématique et bientôt centenaire.

Près de 30 ans après leur dernière réhabilitation, les Gratte-Ciel présentent des signes de vétusté, avec des conditions de confort et d'usages ne répondant plus aux standards actuels. À cela s'ajoutent des exigences réglementaires et environnementales renforcées. Une situation qui nécessite une approche globale au-delà d'interventions ponctuelles. Traduit dans un cahier des charges ambitieux, le projet préparé par la SVU doit améliorer les performances thermiques et techniques, préserver la valeur patrimoniale, assurer

l'adéquation des logements aux besoins contemporains et garantir le confort d'usage dans toutes ses dimensions. Une concertation et une gouvernance de projet active seront mises en place pour concilier le temps long du projet et la vie quotidienne des locataires.

Une équipe pluri-compétente

La réhabilitation des Gratte-Ciel nécessitera un groupement d'ATMO réunissant des compétences multiples afin de mener un accompagnement global, cohérent et continu, des études de faisabilité jusqu'à sa réalisation. La SVU a choisi de recourir à une consultation sous forme d'accord-cadre, garantissant la souplesse nécessaire pour ajuster la programmation, la conception et la conduite des travaux au fil de l'avancée du projet. La première phase de la consultation a permis de retenir trois candidatures en mars 2026 pour la phase offre. L'équipe lauréate sera désignée d'ici la fin de l'été afin d'engager l'étude de programmation au cours du 4^e trimestre 2026.

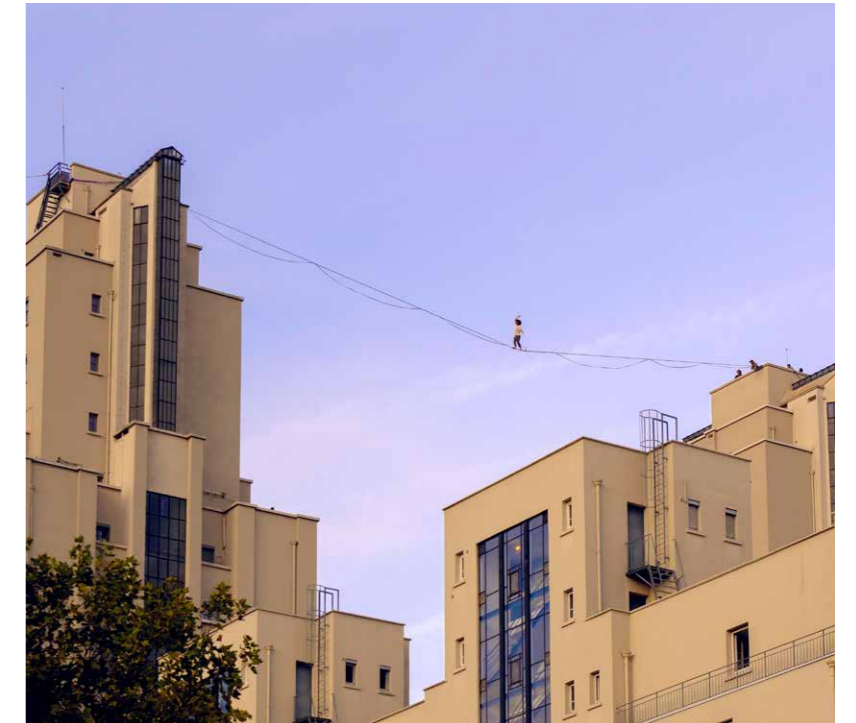
TÊTE GRATTE-CIEL

— moderniser l'avant-poste du centre-ville

À l'entrée nord de l'avenue Henri Barbusse, le départ d'Intersport, réparti sur 3 niveaux du sous-sol au 1^{er} étage, ainsi que la libération des étages auparavant occupés par les services municipaux, ont constitué une opportunité pour la SVU d'engager une reconfiguration d'ensemble de la « tête Gratte-Ciel » mixant commerces, bureaux et logements, et connectée au futur bâtiment des Contreforts.

Fin 2025, le socle commercial a fait l'objet d'une recomposition du rez-de-chaussée aux étages, dans des délais très resserrés qui ont permis la réalisation de deux nouvelles cellules commerciales. La première d'environ 700 m² permet d'implanter Decathlon et son concept urbain et compact. La seconde de 1000 m² prévoit l'installation d'une salle de sport à l'horizon fin 2026.

Une maîtrise d'œuvre globale a par ailleurs été désignée en mars pour la conception des étages et de l'enveloppe du bâtiment. Au deuxième niveau, la restructuration d'un grand plateau permettra d'installer le futur siège de la SVU, en connexion avec l'immeuble des Contreforts. Il permettra un accueil des locataires dans un immeuble répondant aux normes d'accessibilité actuelles. Ces espaces seront également interconnectés avec le deuxième niveau de la tour du 6 Avenue Henri Barbusse sur lequel la SVU envisage l'aménagement d'un espace patrimonial. Une partie des anciens bureaux de la SVU seront transformés en logements. Leur typologie est en cours de définition.



GRAND CENTRE-VILLE

— développer l'offre commerciale

Decathlon ouvrira son nouveau concept à l'été 2026. Cette arrivée s'ajoute à la dynamique commerciale de 2025 avec plusieurs nouvelles installations opérées par la SVU avec l'ambition de mixer enseignes nationales, commerces de bouche et équipements de la personne et de la maison. La pâtisserie-chocolaterie maison Pralus a ainsi inauguré sa première boutique villeurbanaise au mois de novembre, dans un local totalement réaménagé avec un atelier-laboratoire. L'épicerie italienne Vixi, le fromager L'Actea, l'enseigne de vêtements Caroll et la boutique d'ustensiles de cuisine Culinarian ont également ouvert courant 2025. En tant qu'opérateur commercial unique, la SVU assure la programmation globale à l'échelle du grand centre-ville, en veillant à la cohérence et à la complémentarité des implantations.

10 nouvelles installations en 2025

— animer l'espace

En 2025, le management du centre-ville « Destination Gratte-Ciel » a consolidé son rôle d'animation et de coordination du tissu commercial des Gratte-Ciel. La relance des rendez-vous conviviaux, notamment les petits-déjeuners, a permis de recréer du lien avec les 150 commerçants et les partenaires (CCI, CMA, Métropole et Ville). L'organisation d'événements tels que la braderie et le Festival sur Place ou à Emporter, a généré une forte affluence. Enfin, les dix nouvelles enseignes ont été mises en valeur à travers des temps inauguraux et une forte visibilité sur les réseaux sociaux.

3 événements, près de 4 000 participants

ALLER VERS ET DIALOGUER — avec nos locataires

Des ateliers organisés en 2024 ont fait émerger des priorités fortes autour du vieillissement, de la santé mentale et plus globalement du lien social. Pour répondre à ces sollicitations, la SVU a défini en 2025 une feuille de route pour aller au-devant des habitants et renforcer la relation de proximité.

Des occasions d'échanges directs

La démarche « Bien vieillir aux Gratte-Ciel » engagée en 2024, visait à adapter l'offre de logements et de services de la SVU à l'évolution démographique de ses locataires, dont une part significative est âgée de plus de 60 ans. Conduite en lien étroit avec la Ville et les partenaires du territoire, elle s'est appuyée sur une approche participative mobilisant les habitants à travers des ateliers thématiques. Cette action a permis d'identifier plusieurs axes prioritaires d'intervention, aujourd'hui en cours de structuration, en cohérence avec la raison d'être et les engagements en matière de responsabilité sociétale.

Déployé en 2025, le rendez-vous locataire « Bien chez vous, bien ensemble » a constitué un temps privilégié de dialogue. Autour de plusieurs espaces thématiques couvrant les différentes étapes du parcours résidentiel, cet événement a favorisé les échanges spontanés, une meilleure connaissance réciproque et le partage des attentes. La formule est adoptée et prévoit d'être renouvelée en 2026. Comme l'indique Julie Quantin, directrice du pôle habitat et clientèle « **Le rendez-vous "Bien chez vous, bien ensemble", comme les petits-déjeuners, ont suscité des retours**



très positifs, tant du côté des locataires que des collaborateurs. La qualité de ces échanges nous permet aujourd'hui d'envisager la relation sur un autre mode : ne plus attendre la demande mais créer les conditions de la rencontre. »

Des équipes consolidées et mieux outillées

Cette démarche d'« aller vers » s'appuie aussi sur un renforcement des équipes de terrain, avec la création de quatre nouveaux postes en 2025 : assistants de proximité, techniciens et gestionnaires proximité, tous dédiés à la relation client. Cette organisation permet de renforcer la présence de proximité, d'améliorer le suivi des situations et de mieux coordonner les actions en lien avec les locataires. En parallèle, un programme de formation à la santé mentale auprès des équipes en contact avec les locataires, a permis de leur donner des repères concrets et des réflexes pour mieux comprendre, réagir et désamorcer certaines situations sensibles.

• **1 rendez-vous annuel** avec les locataires adopté : « Bien chez vous, bien ensemble »

• **18 collaborateurs** formés aux premiers secours en santé mentale

• **100 téléchargements** de l'application mobile, lancée fin 2025 pour faciliter les démarches des locataires. Une prise en main accompagnée par l'équipe dans le cadre de permanences dédiées

• **6 concerts** organisés dans le cadre des partenariats culturels dans les allées des Gratte-Ciel

RSE — AXE 1

AFFIRMER

NOTRE MISSION SOCIALE

ET ACCOMPAGNER

TOUS LES MODES D'HABITER

EN VILLE



Cynthia Pradayrol,
référente RSE

« L'action avec le plus d'impact cette année est le déploiement d'un programme de formation à la santé mentale pour les collaborateurs en contact avec les locataires. Très bien accueillies, les deux sessions ont doté les équipes de repères concrets pour mieux gérer les situations difficiles du quotidien. L'enjeu est désormais d'en assurer la bonne application sur le terrain, un suivi que j'accompagne en tant que référente RSE. Par ailleurs, nous avons structuré en 2025 nos process de gestion des nuisibles et des déchets, qui déboucheront sur des pistes d'amélioration et des campagnes de prévention en 2026. »

LES ACTIONS RÉALISÉES EN 2025

Prévenir et anticiper les difficultés

- ✓ Définition des grands axes de la politique sociale à travers un audit social du parc
- ✓ Formation premiers secours en santé mentale
- ✓ Création d'un poste dédié à l'animation sociale
- ✓ Renforcement des actions de recouvrement

Accompagner les modes d'habiter et développer les services

- ✓ Poser les bases de la politique de mutation
- ✓ Poursuite de la bourse d'échange des logements

Être proche des locataires

- ✓ Déploiement d'une application mobile
- ✓ Consolidation des équipes de proximité avec 4 collaborateurs dédiés
- ✓ Partenariat culturel : 6 concerts dans les Gratte-Ciel avec les musiciens l'École Nationale de Musique et une visite du Théâtre National Populaire avec des tarifs préférentiels pour les locataires

CONTREFORTS GRATTE-CIEL

—• chantier emblématique du grand centre-ville



Sébastien Ibarrart,
responsable d'opérations

« Le projet des Contreforts est modeste par sa taille mais exigeant par son contexte urbain. Nous intervenons au cœur d'un site emblématique et contraint, à proximité immédiate des Gratte-Ciel, tout en maintenant les usages existants, notamment le marché de la place Chanoine Boursier. La déconstruction, menée avec une attention patrimoniale et environnementale forte, a permis de valoriser des matériaux typiques des constructions faubouriennes du début du XX^e siècle. Complexe, la phase de gros œuvre a demandé une coordination très fine entre les entreprises et la maîtrise d'ouvrage pour gérer les interfaces. Voir la façade en béton clair émerger sur l'espace public a été pour nous un moment marquant, après trois ans d'études. »

8,1 M€
d'investissement



Le projet des Contreforts Gratte-Ciel est entré en phase opérationnelle à l'hiver 2025, concrétisant la démarche de transformation du centre-ville de Villeurbanne. À l'articulation entre l'avenue Henri Barbusse et la place Chanoine Boursier, l'opération complète l'ensemble architectural historique des Gratte-Ciel pour renforcer l'attractivité du cœur de ville. Symbolique à plusieurs égards, ce projet constitue la première opération conduite par la SVU en qualité de maître d'ouvrage.

Pensé comme un prolongement de la promenade marchande du centre-ville, le programme mixte de 2 500 m² s'intègre dans un environnement patrimonial emblématique. Sa conception architecturale s'appuie sur une façade tramée en béton préfabriqué clair, qui se compose de quatre plots évoquant des contreforts. Cet agencement vient rythmer un linéaire de façade de 70 mètres tout en valorisant la verticalité des verrières des Gratte-Ciel historiques en arrière-plan.

Le projet porte aussi une ambition environnementale forte puisqu'il intègre une géothermie réversible, un système de ventilation naturelle, une réutilisation des eaux de pluie pour des usages sanitaires, l'aménagement de terrasses végétalisées et l'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés, le tout dans une approche bas carbone.

Première grue de la SVU

Le démarrage du chantier marque l'aboutissement de trois années d'études. Après la phase de désamiantage, la déconstruction par grignotage des bâtiments existants s'est engagée à l'hiver.

Une démarche de réemploi a été mise en place avec l'association Minéka pour réutiliser des matériaux et équipements encore en état: parquets, radiateurs, lavabos... Ces éléments seront réemployés notamment dans les travaux de rénovation des logements des Gratte-Ciel ainsi que pour certains commerces du cours Tolstoï, dans le cadre de la Fabrique Tolstoï, autre projet mené par la SVU.

À l'automne, l'installation de la grue surplombant les Gratte-Ciel a signalé le lancement du gros œuvre. Le forage de deux puits géothermiques de 25 m de profondeur, la réalisation du dallage, puis l'élévation de la façade ont constitué des étapes particulièrement visibles. Le chantier se poursuivra au deuxième trimestre 2026 avec la pose des menuiseries ainsi que le second œuvre, en vue d'une livraison en fin d'année.

À terme, les deux étages accueilleront des locaux tertiaires tandis que le rez-de-chaussée sera dédié à une offre de restauration qualitative et accessible, ouverte sur la place Chanoine Boursier réaménagée, et contribuant à l'animation du centre-ville.

88 % des matériaux issus de la démolition ont été valorisés

GRATTE-CIEL CENTRE-VILLE

—• acquisition des macro-lots A et C

Via sa filiale Gratte-Ciel Développement, créée avec la Caisse des Dépôts et Consignations, la SVU poursuit et accélère sa stratégie d'extension de son patrimoine commercial en centre-ville.

Après une première acquisition réalisée en 2021 face au lycée Brossolette, puis l'achat en 2023 du socle commercial du macro-lot B d'une superficie de 4 700 m², la dynamique s'est accélérée en 2025. En décembre, Gratte-Ciel Développement a engagé l'acquisition des surfaces commerciales du macro-lot C (3 700 m²) auprès de Rhône Saône Habitat (RSH), puis en février 2026, ceux du macro-lot A (3 800 m²) auprès de Cogedim. Au total, la SVU assure désormais la maîtrise d'environ 70 % des futures surfaces commerciales de la ZAC Gratte-Ciel centre-ville représentant un investissement de 49 millions d'euros soit un quart du plan d'affaires de la SVU.

À terme, l'acquisition du macro-lot D, complétera cet ensemble. Cette démarche vise à consolider une maîtrise et une gestion unifiée de l'offre commerciale à l'échelle du centre-ville étendu.

- **49 M€** d'investissement
- **70 %** des futures surfaces commerciales de la ZAC Gratte-Ciel centre-ville sous maîtrise Gratte-Ciel Développement. Soit 13 000 m² sur 17 000 m² représentant **40 nouvelles boutiques**
- **D'ici à 2030, 35 000 m² de commerces en gestion à l'échelle du grand centre-ville**



LOGISTIQUE URBAINE

— la SVU expérimente



La SVU déploie des solutions innovantes pour décarboner les flux de marchandises et réduire leurs nuisances en centre urbain. À travers le projet Démonstrateur de la Ville Durable (DVD) opéré par la Banque des Territoires dans le cadre de France 2030, et dédié à la logistique en quartier dense, elle propose un bouquet de services concrets pour favoriser la mutualisation et faciliter le quotidien des habitants, des commerçants et des usagers.

Une conciergerie d'un nouveau genre

Au cœur des Gratte-Ciel, la SVU a ouvert en décembre 2025 « l'Essentiel », la conciergerie des Gratte-Ciel. Point central et multi-réseaux (Mondial Relay, Relais colis, Pick up, Vinted Go) pour le dépôt et le retrait des colis des Villeurbannais, elle centralise les flux et contribue à réduire la présence de camions de livraison dans le centre-ville. En complément, la conciergerie propose, en partenariat avec Les Biens en Commun, un service de location courte durée de petits équipements du quotidien (appareil à raclette, nettoyeur vapeur, vidéoprojecteur...) pour encourager de nouveaux usages privilégiant

la location à l'achat. La conciergerie accueillera sous peu des sessions du jeu sérieux « Libérer, Dé-livrer » visant à sensibiliser les Villeurbannais aux conséquences de leurs pratiques d'achat. La conciergerie L'Essentiel est opérée par La Conciergerie solidaire et Emerjean Territoire zéro chômeurs.

Une collecte de cartons en cyclologique

Des ateliers d'échange avec les commerçants menés en 2024 ont révélé une forte préoccupation des commerçants autour de la gestion de leurs déchets. En réponse, la SVU teste depuis début décembre 2025 la collecte de cartons en vélo-cargo auprès des commerces du centre-ville. ELISE et Elle cartonne ont été mandatées par la SVU pour assurer la collecte, le réemploi et le recyclage de ces cartons. Ce service se poursuivra à l'automne 2026 dans le cadre de l'appel d'offres lancé en mars 2026 pour identifier le futur exploitant de l'espace logistique expérimenté dans le cadre du DVD.

Vers une mutualisation des livraisons

Autre action forte du DVD : l'expérimentation d'un espace logistique en périphérie des Gratte-Ciel. L'idée est de permettre aux transporteurs approvisionnant les commerces de Gratte-Ciel de poser leurs marchandises sur un lieu unique afin de mutualiser ensuite les livraisons et ainsi diminuer le nombre de camions pénétrant dans la zone urbaine dense. Cette nouvelle organisation sera testée à l'automne 2026 avec un panel de commerçants volontaires.

RSE — AXE 2

SOUTENIR L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ ET ACCOMPAGNER LES TRAJECTOIRES IMMOBILIÈRES



Salomé Celle,
Gestionnaire immobilier
commercial

« Le Cahier de Prescriptions Techniques et Architecturales (CPTA) Gratte-Ciel contribue à renforcer la qualité et l'attractivité des commerces du centre-ville. En encadrant et en accompagnant les locataires dans leurs travaux d'aménagement, de rénovation énergétique ou de remplacement des devantures, il favorise l'intégration architecturale des activités commerciales au service d'une identité urbaine cohérente propre au quartier des Gratte-ciel. Cette exigence qualitative participe à l'amélioration du cadre de vie, à la valorisation de l'espace public et à une meilleure expérience pour les habitants, clients et visiteurs. »

LES ACTIONS RÉALISÉES EN 2025

- Porter des rez-de-chaussée actifs et attractifs
 - ✓ Expérimentation d'une conciergerie urbaine avec une nouvelle offre de services
 - ✓ Définition d'une charte enseignes et vitrines pour impulser une qualité architecturale
- Garantir l'équilibre commercial du grand centre-ville
 - ✓ Accueil d'acteurs de l'économie sociale et solidaire comme la boutique de seconde main Oxfam sur le cours Tolstoy, ou le dispositif Ouvre Boîte en centre-ville avec la Fondation des Apprentis d'Auteuil
 - ✓ Constitution d'une commission d'attribution des commerces
- Encourager et promouvoir un commerce responsable
 - ✓ Marché de la mode et de l'artisanat en mai 2025 (porté par le management de centre-ville)
- Sanctuariser et porter un foncier dédié à un immobilier abordable
 - ✓ La filiale Totem SVU porte le développement de près de 19 000 m² de nouvelles surfaces d'activité

FABULA FABRIKA

— démonstrateur de la ville productive



L'année 2025 a été décisive pour le pôle d'activités économiques de la ligne de l'Est désormais renommé FABULA Fabrika, avec la signature du contrat de promotion immobilière et l'engagement de ses premiers preneurs. Ce projet innovant d'immobilier vertical propose une offre flexible et durable adaptée aux artisans, petites industries et entreprises à impact. La SVU affirme ainsi son ambition de maintenir une activité productive en cœur de ville et de proposer un immobilier abordable à des acteurs engagés, ancrés à Villeurbanne.

Fabrique d'usages

L'opération incarne une nouvelle génération d'immobilier d'activité, pensée pour concilier intensité urbaine et maintien des fonctions productives. Développé sur 13 500 m² dans le quartier historiquement industriel de Grand-Clément, le projet repose sur un modèle vertical combinant, sur 5 niveaux, des espaces pour des activités artisanales et industrielles et des bureaux. Cette superposition d'activités et d'usages potentiels permet d'optimiser le foncier, tout en répondant aux contraintes des entreprises productives en milieu urbain.

L'opération de démolition-reconstruction, qui doublera la surface par rapport au bâtiment existant, s'inscrit dans une démarche environnementale alliant sobriété foncière, zéro artificialisation nette, réemploi de matériaux et gestion durable des eaux pluviales. Le projet vise les certifications BREEAM niveau « Very Good » et BiodiverCity.

29 M€
d'investissement

Lancement opérationnel en 2025

Après une phase de portage par la foncière Totem SVU, l'année 2025 acte le lancement concret du projet avec la signature, en octobre, du contrat de promotion immobilière. Cet accord conclu avec Linkcity Sud-Est fixe le programme, le calendrier et les coûts, et confie au promoteur la réalisation de l'opération.

Parallèlement, un important travail de commercialisation a permis d'identifier des entreprises prêtes à s'engager en amont du chantier et à adapter les espaces à leurs besoins. Les trois premiers preneurs préfigurent la mixité d'usage attendue : l'atelier Emmaüs, menuiserie d'agencement œuvrant pour l'insertion sociale et professionnelle occupera 1500 m² au premier étage, Rutile, entreprise spécialisée dans le reconditionnement de vélos électriques investira 3000 m² comprenant atelier, showroom et bureaux, enfin Regus (groupe IWG) proposera 1450 m² d'espaces de travail flexible.

50 % des surfaces ont été précommercialisées, seuil nécessaire pour enclencher l'engagement effectif des travaux au printemps 2026.



Daniel Latreille,
directeur du pôle Patrimoine
et projet

« Avec FABULA Fabrika, nous régénérons une offre d'activité économique jusque-là difficile à développer en ville, sous pression foncière et immobilière. Ce projet démontre notre capacité à concevoir un immobilier adapté face aux contraintes des métropoles, pour permettre aux entreprises de s'y maintenir. Nous travaillons avec la complexité en intégrant les enjeux de desserte, de flux et de cohabitation des usages. Nous espérons faire émerger des synergies entre des activités variées réunies sur un même site. FABULA Fabrika est une opération vertueuse et innovante, et c'est le rôle de la SVU, adossée à un projet territorial, que de porter des démonstrateurs comme celui-ci. »

13 500 m²
sur 5 niveaux

2 X plus de surface
créée par rapport au
bâtiment initial

9 500 m²
de plateaux d'activités

4 000 m²
de bureaux

TOTEM SVU

PÔLE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE CROIX-LUIZET

_____ maintenir l'activité productive

Situé dans le quartier en renouvellement urbain des Buers, le projet de pôle économique doit permettre à des petites entreprises de se maintenir sur le territoire villeurbannais, grâce à un immobilier abordable et adapté à leurs besoins. Confiée à la SVU, il s'agit de la deuxième opération portée par sa foncière Totem SVU.

19 000 m²
de nouvelles surfaces d'activités portées par Totem SVU

Des espaces hybrides et évolutifs

Sur une surface de 4800 m² de surface de plancher répartie sur 7 niveaux, le projet s'apparente à un petit pôle d'entreprises et prévoit une répartition égale entre activités économiques et locaux tertiaires. Le site sera conçu pour proposer des surfaces modestes, évolutives et modulables selon les besoins des preneurs. Il disposera de cellules hybrides pouvant intégrer des laboratoires ou des équipements spécifiques, ainsi qu'une partie showroom destinée aux artisans souhaitant une visibilité sur rue contribuant à l'effet vitrine souhaité sur l'entrée du quartier.

Un dialogue compétitif au service du projet

Le dialogue compétitif lancé fin 2024 par la SVU (avant la constitution de la filiale Totem SVU) a permis d'affiner les approches programmatiques pour identifier

la meilleure réponse architecturale, urbaine et paysagère aux enjeux et aux contraintes du projet. Les propositions des promoteurs retenus ont particulièrement convaincu le jury mais présentaient chacune des atouts et des limites ne permettant pas de les départager et d'obtenir un équilibre financier permettant d'engager l'opération. Cette procédure, déclarée sans suite fin 2025, a néanmoins ouvert la voie à une nouvelle phase de négociations réalisées en gré à gré entre les deux promoteurs et la filière Totem SVU, qui porte désormais le projet. L'objectif est de trouver le bon équilibre entre ambitions programmatiques et équilibre financier, avant de désigner une équipe et de signer un contrat de promotion immobilière avant fin 2026.

Totem SVU, levier de la ville multifonctionnelle

Les pôles économiques FABULA Fabrika et Croix-Luizet illustrent l'action concrète de la foncière Totem SVU, pour revitaliser l'offre d'immobilier économique et diversifier les fonctions de la ville. Créée par la SVU avec la Banque des Territoires, la CCI et la CERA, elle déploie des solutions immobilières dédiées aux activités artisanales, productives et de petite industrie, pour accueillir de nouvelles entreprises et faciliter le maintien de celles déjà implantées à Villeurbanne. Avec ces deux premières opérations, Totem SVU porte le développement de près de 19 000 m² de nouvelles surfaces d'activités, proposant une offre abordable et adaptée aux entreprises locales.

RSE – AXE 3

DÉVELOPPER DES SOLUTIONS IMMOBILIÈRES RESPONSABLES ET DURABLES



Bérengère Roure,
chef de projet communication - RSE

« Le projet des Contreforts Gratte-Ciel s'inscrit pleinement dans les engagements RSE que nous avons définis, tant sur le volet environnemental que sociétal. Le bâtiment sera ainsi chauffé en hiver et rafraîchi en été grâce à un dispositif de géothermie réversible. Par ailleurs, une démarche de réemploi a été engagée afin de valoriser les matériaux et équipements encore en bon état, qui pourront être mobilisés sur d'autres chantiers. Enfin, les eaux pluviales seront récupérées pour alimenter les sanitaires et assurer l'arrosage des toitures végétalisées. Des heures d'insertion sont également prévues au bénéfice de personnes éloignées de l'emploi. À ce titre, ce chantier a vocation à constituer une référence pour nos projets à venir. »

LES ACTIONS RÉALISÉES EN 2025

Porter des projets de construction / réhabilitation bas carbone de qualité

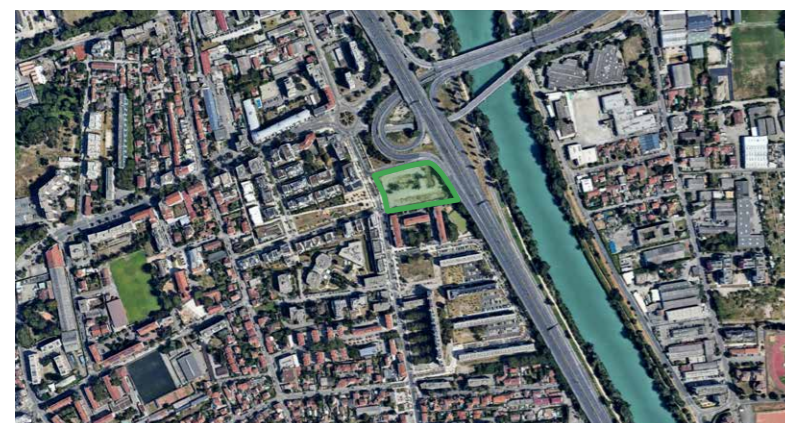
- ✓ Structuration du réemploi comme levier de projet avec identification d'un référent réemploi : curage sélectif sur l'ensemble des opérations, outil de suivi, recyclerie...

Accélérer l'adaptation du parc au vieillissement et favoriser la réversibilité et la modularité des espaces

- ✓ Partenariat avec l'association SOLIHA pour accompagner les locataires dans l'adaptation des logements
- ✓ Mise en place d'une convention d'occupation intercalaire sur la résidence Verlaine pour installer des ménages fragiles et sans domicile.

Accélérer la rénovation énergétique du parc, adapter le patrimoine aux aléas climatiques et améliorer le confort d'usage face aux enjeux climatiques

- ✓ Exigences inscrites dans le cahier des charges de la consultation pour la réhabilitation des Gratte-Ciel



AUTRE SOIE

—— accompagnement
des acteurs culturels



Après l'acquisition en 2024 du bâtiment de l'école Grim Edif sur le site de l'Autre Soie, la SVU a racheté fin 2025 deux autres locaux dans son prolongement. Elle s'est ensuite positionnée pour acquérir 55 % des parts de la SCI la Rayonne auprès du CCO (Centre culturel œcuménique), devenant ainsi détentrice majoritaire de la salle de concert La Rayonne, située en face de l'école, et d'un tiers-lieu en rez-de-chaussée d'un bâtiment voisin. En entrant au capital de la SCI, la SVU assure également la gestion administrative, juridique et technique de l'équipement. Ces acquisitions ouvrent des perspectives de mutualisation d'espaces entre l'école et la salle de concert. Avec un 4^e bâtiment à l'étude, elles contribuent à mailler un écosystème culturel autour de l'Autre Soie, en lien avec le CCO, le Grim Edif et d'autres acteurs potentiels. La SVU affirme ainsi son souhait de diversifier les typologies d'immobilier porté en matière culturelle, en proposant des locaux à loyer abordable sur un site unique.



Une offre de
campus culturel

SCI
LA RAYONNE

SVU

Mai 2026

Photos SVU ©Nicolas Robin, portrait Cédric Van Styvendael © Lucas Frangella

© Lionel Rault, DR

Facilitation graphique p. 14-15 : Manuka

Perspectives : Three-D, ANMA, Face À Architecture, DR

Textes : In Medias Res

Conception/mise en page : Graphistar

Imprimé sur papier 100 % recyclé



U N I Q U E