

Pôle d'activités économiques de Croix-Luizet

Communiqué de presse — Le 15 septembre 2026

La SVU et sa filiale TOTEM SVU retiennent le promoteur CARDINAL pour le développement du pôle d'activités économiques de Croix-Luizet à Villeurbanne.

À Villeurbanne, la Société villeurbannaise d'urbanisme (SVU) et sa filiale TOTEM SVU franchissent une nouvelle étape dans le développement du pôle d'activités économiques de Croix-Luizet, un projet emblématique d'immobilier économique abordable destiné à accueillir des activités artisanales, productives, et tertiaires au cœur du quartier des Buers. À l'issue d'une procédure de dialogue compétitif, le projet porté par CARDINAL PROMOTION a été retenu pour sa qualité programmatique, sa performance fonctionnelle, son insertion urbaine et paysagère, ainsi que son potentiel de valorisation économique et environnementale.



Un programme économique au service des activités productives, artisanales et tertiaires

Tête de proue du quartier en renouvellement urbain des Buers, le futur pôle d'activités économiques de Croix-Luizet prévoit environ **5 000 m² de surfaces de plancher**, associant ateliers, showrooms, bureaux divisibles ainsi que des cellules hybrides.

Cette diversité programmatique **permet le maintien et le développement d'activités économiques et productives en ville**, dans des conditions fonctionnelles et accessibles, adaptées aux besoins des TPE et PME. Le pôle pourra ainsi accueillir des entreprises issues de **l'artisanat et de la fabrication, des métiers du bâtiment et de l'aménagement, de la petite production et de l'assemblage**, ainsi que des activités tertiaires et de services compatibles avec la vocation du site.

Une programmation diversifiée et des espaces modulables

Le projet s'organise autour de trois bâtiments de hauteurs différenciées, reliés par un système de coursives extérieures. Cette configuration permet d'articuler, au sein d'un même ensemble, des surfaces d'activités, des espaces techniques et des plateaux tertiaires modulables, tout en garantissant une desserte fonctionnelle des différents niveaux.

Le bâtiment principal, implanté perpendiculairement à la rue du 8 Mai, structure l'opération par son gabarit en R+5. Les premiers niveaux sont destinés à accueillir des activités économiques, tandis que les étages supérieurs proposeront des espaces de bureaux évolutifs. Les coursives, complétées par des monte-charges et des circulations verticales intérieures, assurent une organisation lisible des accès et des flux, adaptée à la diversité des usages attendus.

Avec des **cellules hybrides** de types plateaux techniques, proposées à la commercialisation à partir de 100 m², le projet développe une offre immobilière rare en cœur de métropole. Les prestations techniques prévues — gaines techniques, portance renforcée des dalles, modularité des espaces — permettent d'accueillir des activités aux exigences spécifiques, notamment des laboratoires, start-up, biotech ou entreprises innovantes en développement. La proximité du campus LyonTech-La Doua, ainsi que la future connexion par le tram T9, constituent à cet égard un potentiel important pour attirer et accompagner ces acteurs économiques.

*« Avec le pôle d'activités économiques des Buers, la SVU et sa filiale TOTEM SVU affirment leur volonté de maintenir des activités productives, artisanales et de services au cœur de la ville. Ce projet répond à un enjeu essentiel : proposer aux entreprises locales des locaux fonctionnels, accessibles et évolutifs, tout en contribuant à la mixité urbaine, à l'emploi de proximité et à la transformation durable de Villeurbanne. » **Frédéric THENOT, directeur général de la SVU***

Une organisation fonctionnelle pensée pour créer de la valeur d'usages

Le projet se distingue par une organisation fonctionnelle lisible, qui concilie qualité d'usage, modularité et performance logistique. Il articule des espaces d'activités en rez-de-chaussée et dans les premiers niveaux, des surfaces tertiaires modulables en étages, ainsi que des espaces extérieurs - coursives, patio-jardin, rooftop - conçus comme des lieux de respiration, de rencontre et d'échanges pour les occupants.

L'organisation des flux a été pensée pour faciliter la cohabitation des usages : les cheminements piétons et cyclistes sont clairement séparés des flux logistiques et poids lourds, garantissant sécurité et confort au quotidien. La courée logistique centrale dessert les cellules d'activités en rez-de-chaussée, avec une capacité adaptée aux véhicules lourds jusqu'à 19 tonnes, complétée par une aire de chargement et de déchargement en fond de parcelle. Cette organisation indépendante des flux permet d'assurer une desserte performante tout en préservant la qualité des espaces de travail et de vie sur le site.



Une insertion architecturale et urbaine qualitative

Sur le plan architectural et urbain, le projet affirme une présence qualitative à l'entrée du quartier avec un parti architectural basé sur la lisibilité des volumes, la qualité des espaces extérieurs et l'articulation paysagère avec le parc municipal Élie Wiesel situé en face. Les coursives extérieures, les patios, les espaces paysagers et la possibilité d'évolution future du bâtiment participent à la fois à la qualité d'usage et à la réversibilité de l'opération.

« Notre proposition repose sur une conviction simple : un bâtiment durable est avant tout un bâtiment capable de s'adapter. Modularité des plateaux, réversibilité des usages, et espaces extérieurs aux fonctions multiples, le projet est pensé pour s'adapter aux exigences futures des usagers. L'organisation du site permet de faire cohabiter logistique, mobilités douces, desserte poids lourds et qualité d'usage dans un espace contraint, tandis que le bâtiment de bureaux protège le cœur d'îlot des nuisances. Patio-jardin, coursives animées, courée logistique apaisée et rooftop partagé complètent ce dispositif. Côté construction, nous avons privilégié une approche bas carbone

pragmatique : structure optimisée, façades mixtes bois/béton, charpentes bois et matériaux légers de remplissage. » Jean-Philippe Monier, INSOLITES ARCHITECTURES

Une ambition environnementale affirmée

Le projet porte également une ambition environnementale affirmée. Il s'inscrit dans une logique de qualité environnementale du bâti et d'attention aux usages. Avec une labellisation **HQE Bâtiment Durable niveau Excellent**, ainsi qu'une approche intégrant les matériaux biosourcés, une attention portée au confort d'été et au respect de la biodiversité.

Une sélection issue d'une procédure exigeante

La sélection de CARDINAL PROMOTION intervient à l'issue d'une procédure de dialogue compétitif qui a permis d'ouvrir un échange approfondi avec les équipes candidates, de confronter progressivement les propositions aux besoins réels du territoire et d'améliorer les projets au fil des phases successives. Trois équipes ont ainsi été admises au dialogue, avec plusieurs étapes de remise d'offres, d'auditions, d'analyses techniques et de jurys. Cette méthode a permis de sécuriser le choix final en objectivant les critères de décision et en faisant émerger la proposition la plus adaptée aux objectifs poursuivis par la SVU et TOTEM SVU.

Le calendrier opérationnel prévoit un dépôt de permis de construire d'ici la fin 2026 pour un démarrage prévisionnel des travaux à compter du second semestre 2027.

Une équipe pluridisciplinaire retenue autour de CARDINAL PROMOTION

L'équipe sélectionnée réunit CARDINAL PROMOTION, promoteur du projet, aux côtés d'INSOLITES ARCHITECTURES pour la conception architecturale, GRAPHYTE pour le paysage, LA MEDIOSPHERE pour les fluides, AXIOLIS pour la structure, INDICO pour l'économie de la construction, MANWIN pour les VRD, PEUTZ pour l'acoustique, SEQUOIA pour l'environnement, les labels, et pour les enjeux de santé dans le bâti. Cette composition pluridisciplinaire permet de couvrir l'ensemble des dimensions du projet : conception, ingénierie, performance environnementale, qualité d'usage, suivi économique et accompagnement des certifications.

« Nous sommes particulièrement heureux d'accompagner la SVU et TOTEM SVU dans cette opération qui contribue au dynamisme économique de Villeurbanne, en plein cœur de la Métropole à laquelle Cardinal est très attaché. À travers ce projet, nous affirmons aussi notre vision d'un immobilier d'entreprise en pleine mutation : plus mixte, plus flexible et davantage pensé à partir des usages. Notre ambition est de créer un lieu capable d'accueillir une diversité d'activités, mais surtout de s'adapter à celles et ceux qui le feront vivre au quotidien, en accompagnant l'évolution de leurs usages et de leurs besoins dans le temps ; » Stéphane RUBI, Directeur général de CARDINAL PROMOTION



La SVU et TOTEM SVU, acteurs d'un foncier économique abordable

A travers ce projet de pôle économique, la SVU et sa filiale TOTEM SVU confirment leur engagement en faveur d'une ville multifonctionnelle, capable de maintenir des activités productives, artisanales et économiques au cœur du tissu urbain. Entreprise publique locale créée en 1931, la Société villeurbannaise d'urbanisme est historiquement propriétaire et gestionnaire des Gratte-Ciel de Villeurbanne. Elle a engagé depuis plusieurs années une transformation profonde de son modèle, en articulant immobilier social, immobilier commercial et immobilier économique.

TOTEM SVU, constituée avec la Banque des territoires, la CCI de Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne et la Caisse d'Epargne Rhône Alpes, constitue un outil dédié au développement d'une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises locales, des artisans, des PME-PMI, des TPE et des acteurs de l'économie productive.

TOTEM SVU porte près de 19 000 m² de nouvelles surfaces d'activités sur le territoire villeurbannais. Ces opérations traduisent une ambition claire : faire du foncier économique un levier d'intérêt général, soutenir les entreprises ancrées localement, favoriser la création d'emplois, renforcer la mixité fonctionnelle de la ville et proposer des locaux abordables dans un contexte de forte pression foncière.

CARDINAL PROMOTION

Présent sur l'ensemble du territoire national, Cardinal Promotion imagine et développe des projets immobiliers avec une même ambition : créer des lieux qui contribuent pleinement à la qualité de vie et d'usage. Logements, immobilier d'entreprise, hôtels, résidences gérées ou équipements de santé : cette diversité d'expertises nourrit une vision transversale de l'immobilier, attentive aux nouvelles façons d'habiter, de travailler et de vivre ensemble.

Chaque projet se construit en résonance avec son territoire, son environnement et les attentes de ses occupants. Cette attention portée aux usages guide la conception de lieux singuliers, pensés pour aujourd'hui et capables d'évoluer dans le temps.

Tous les visuels du projet en téléchargement : https://fromsmash.com/gMf_82rhSp-ct

Esprit des Sens

Cécilia DAUPHIN - 06 73 85 33 61