



Lancement
du partenariat

Présentation
des projets

villeurbaine
SVU



Nouveaux projets d'intérêt général
autour de la SVU

UNE ALLIANCE UNIQUE D'ACTEURS AU SERVICE DE LA VILLE ET DE SES HABITANTS

Aux côtés de la ville de Villeurbanne, actionnaire de référence de la Société villeurbannaise d'urbanisme (SVU), la Métropole de Lyon, la Caisse des Dépôts, Action Logement Immobilier* (ALI), la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes (CERA) ainsi que la Chambre de commerce et d'industrie de Lyon Métropole Saint-Étienne Roanne (CCI) composent l'actionnariat renouvelé de la SVU, acteur historique du centre-ville de Villeurbanne.

Cinq partenaires, aux ADN complémentaires liant logement social et développement économique, aux valeurs communes de proximité et d'intérêt général, engagés pour une ville mixte, équilibrée et inclusive.

Acteur pionnier de l'économie mixte, la SVU conforte ainsi son modèle global « d'activateur urbain ». En réponse aux besoins du territoire, la SVU a pour ambition de constituer une offre immobilière, accessible et abordable, en matière d'habitat et de développement économique. Elle entend plus particulièrement accompagner les besoins des acteurs locaux pour maintenir et accueillir en ville un large panel d'activités via le portage foncier ou la construction d'immobilier dédié.

À l'appui d'une ouverture de capital à l'ampleur inédite – 200 M€ – et selon un plan d'affaires ambitieux, la SVU prévoit de préserver, rénover et étendre le centre-ville de Villeurbanne. Porteuse d'une vision globale, elle travaille sur un projet de seconde vie des Gratte-Ciel, patrimoine remarquable sur le plan architectural et social. Elle élargit sa capacité de gestion et maîtrise des rez-de-chaussée commerciaux à l'ensemble d'un hypercentre en pleine extension.

Au-delà du centre-ville, à travers la création d'une foncière de développement économique, elle va ainsi soutenir et accompagner la trajectoire des entreprises, TPE/PME, artisans, avec l'objectif de développer de nouvelles activités au cœur de la métropole en matière d'économie productive et à fort impact.

Un plan d'investissement sans précédent qui va bénéficier à l'ensemble du territoire villeurbannais.

« Fondée en 1931, la SVU est une incarnation historique des bienfaits de l'alliance au service du territoire. Près d'un siècle plus tard, en décidant de l'ouvrir encore davantage aux partenariats, Villeurbanne érige le collectif comme moyen incontournable pour répondre aux enjeux de notre temps. Cette opération permettra de donner corps à la ville que nous souhaitons : un cœur patrimonial rénové, des logements sociaux de qualité, des commerces choisis, de l'activité artisanale et industrielle au centre de la métropole. Face au défi du dérèglement climatique comme à celui de la cohésion sociale, intensité et mixité sont devenues une absolue nécessité. »

CÉDRIC VAN STYVENDAEL
MAIRE DE VILLEURBANNE

* Déjà actionnaire de la société, ALI renforce sa participation au capital de la SVU.



UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT EN TROIS AXES

→ AXE 1

VALORISATION DU PATRIMOINE HISTORIQUE DES GRATTE-CIEL ET DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET SERVICES

« À l'image de l'habitat social au début du XX^e siècle avec la création des bailleurs sociaux, la SVU dessine les contours d'un nouvel axe d'action publique en créant avec ses partenaires un outil de portage immobilier de long terme dédié à l'économie de proximité. Sans intervention publique qui permet en partie de minorer les loyers, cette économie n'a pas la capacité à rester en ville. Or nous sommes convaincus que cette économie a toute sa place pour l'animation de la cité et le maintien de tout type d'emploi en cœur de métropole. Filières émergentes, économie sociale et solidaire, commerces indépendants, c'est cette économie qu'il faut accompagner. »

AGNÈS THOUVENOT

1^{RE} ADJOINTE ET PRÉSIDENTE DE LA SVU

« Accompagner le développement du centre de Villeurbanne s'inscrit au cœur des missions d'Action Logement. Avec nos partenaires de la SVU, nous allons pouvoir développer une nouvelle offre de logements abordables et durables et développer des programmes ambitieux de réhabilitations. Sans « plein logement », pas de plein emploi ! »

BRUNO ARCADIPANE

PRÉSIDENT ACTION LOGEMENT GROUPE

« Dans ce territoire en pleine mutation, il était indispensable que les grands acteurs se rapprochent et s'organisent pour concevoir des solutions efficaces et agiles, au service du logement des salariés d'Auvergne-Rhône-Alpes. Notre Groupe sera mobilisé à travers ses aides et services pour les accompagner tout au long de leur parcours résidentiel. »

PHILIPPE LENGREND

VICE-PRÉSIDENT ACTION LOGEMENT GROUPE

Le plan stratégique de la SVU, en tant que bailleur social, prévoit une enveloppe de 50 M€ d'investissement destinée à :

- o La réhabilitation majeure du patrimoine social emblématique des Gratte-Ciel afin de maintenir l'offre d'immobilier social très abordable en hypercentre et développer l'attractivité du patrimoine dans un centre-ville appelé à s'étendre ;
- o Le développement de nouveaux services destinés en particulier à réduire l'isolement et à accompagner le vieillissement dans une logique de quartier « autonomie » en centre-ville ;
- o La production a minima de 100 logements sociaux supplémentaires.



→ Inscrire les Gratte-Ciel dans une nouvelle modernité

– Objectifs

- Réhabiliter les 1 300 logements du patrimoine social
- Rénovation de grande ampleur aux multiples enjeux patrimoniaux, architecturaux, techniques et énergétiques, visant à l'amélioration de l'habitabilité et du confort d'usage

– Montage

SVU maître d'ouvrage

– Montant d'investissement

32 M€

– Calendrier prévisionnel

phasé 2030-2040



→ AXE 2

DES SOLUTIONS IMMOBILIÈRES ADAPTÉES AUX BESOINS DES ACTEURS VIA UNE NOUVELLE FONCIÈRE ÉCONOMIQUE

Baptisée Totem, la nouvelle foncière dédiée au développement économique est constituée en partenariat avec la Caisse des Dépôts et la CCI.



- Totem démonstrateur d'un modèle alternatif de développement économique
- Totem protecteur du foncier et des trajectoires des acteurs économiques du territoire

Deux projets représentant 19000 m² de surface sont d'ores et déjà ciblés pour un montant d'investissement de 42 M€.

- o Le développement d'un hôtel d'activités de 13 500 m² : Workshop ;
- o La construction du pôle économique de Croix-Luizet dans le quartier en renouvellement urbain des Buers, un programme mixte de 5 500 m² adressé aux entreprises artisanales et petites industries.

Une enveloppe de 20 M€ est par ailleurs fléchée pour des réserves foncières dans l'objectif de préserver et préparer les usages productifs de la ville de demain. Il s'agit également de concourir à la sobriété foncière et à la limitation de l'artificialisation des sols dans le cadre du ZAN (zéro artificialisation nette).



→ Workshop, un hôtel d'activités en étage dédié aux activités productives

- Objectifs
Proposer une offre immobilière économique dédiée au maintien des activités productives et d'intensité urbaine (démarche ZAN – zéro artificialisation nette)
- Localisation
Le long de la ligne de l'est entre le secteur du Carré de Soie et de la Part-Dieu
- Programmation mixte dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction
- de 13 500 m² de SDP avec hôtel d'activités (70 %) associé à des bureaux (30 %) dans une configuration innovante (plateaux d'activités en étage, espace de service mutualisé)
- Montage
SVU investisseur. Réalisation via un Contrat de Promotion Immobilière avec le promoteur Linkcity
- Investissement 29 M€

« La Société villeurbannaise d'urbanisme est à l'image d'une ville que nous souhaitons solidaire de manière durable. Bailleur historique de la ville de Villeurbanne, la SVU est un acteur du logement social et de l'activité commerciale et économique depuis 100 ans, notamment sur le quartier des Gratte-ciel. Il était important que la Métropole de Lyon prenne sa part dans la maîtrise sur le long terme du modèle d'une ville où le foncier public compte. C'est l'objectif que nous poursuivons avec cette montée au capital de la SVU par la Métropole de Lyon pour 1M€. C'est en consolidant les acteurs publics que nous parviendrons à loger les habitants les plus modestes, à permettre la présence d'une diversité d'acteurs économiques y compris les acteurs émergents et les commerces de proximité, pour une ville mixte et accessible à toutes et tous. »

BRUNO BERNARD
PRÉSIDENT DE LA MÉTROPOLE DE LYON

« La Banque des Territoires est un partenaire historique des collectivités locales, au service des grands enjeux que sont la transformation écologique et la cohésion sociale et territoriale. Sous l'impulsion des élus de la ville de Villeurbanne, la Société villeurbannaise d'urbanisme se renforce aujourd'hui : elle devient ainsi une véritable foncière de redynamisation, ajoutant à ses compétences historiques dans le domaine du logement une vision ambitieuse sur l'aménagement de la cité, le dynamisme commercial et le portage de grands projets. La Banque des Territoires s'inscrit pleinement dans cette nouvelle mission, auprès de ses partenaires que sont la ville de Villeurbanne, la Métropole de Lyon et Action Logement, et se réjouit d'apporter tout son soutien à un projet qui répond aux besoins des habitants et des acteurs économiques de la ville. »

ÉRIC LOMBARD
DIRECTEUR GÉNÉRAL
CAISSE DES DÉPÔTS



→ AXE 3

DE NOUVEAUX COMMERCES ET SERVICES EN REZ-DE-CHAUSSÉE POUR ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE-VILLE

Le plan stratégique prévoit l'engagement de 64 M€ d'investissement dans les commerces et services avec notamment :

- o L'acquisition et la gestion des nouvelles surfaces commerciales de la Zac Gratte-Ciel centre-ville, à travers la filiale Gratte-Ciel Développement (GCD) déjà constituée : 17 000 m² de surfaces commerciales supplémentaires, 40 nouveaux commerces, un mix équilibré entre grandes enseignes et indépendants ;
- o La construction des Contreforts Gratte-Ciel, nouvelle locomotive commerciale déployée sur 2 500 m² de commerces et de bureaux en étages.



→ **Contreforts Gratte-Ciel, nouvelle locomotive commerciale du grand centre-ville**



- Objectifs
Diversifier l'offre commerciale et parachever la composition urbaine des Gratte-Ciel autour des espaces publics dans le cadre du projet des collectivités Villeurbanne Grand Centre.

- Localisation
rue Michel Servet, à l'appui du groupe 6 des Gratte-Ciel, face à la place Chanoine Boursier
- Programmation mixte de 2 300 m² de SDP
700 m² de commerces et 1 500 m² de bureaux dont un lieu de vie et de restauration en rez-de-chaussée le long de la place Chanoine Boursier
- Montage
SVU maître d'ouvrage
- Maîtrise d'œuvre
Rue Royale Architectes
- Calendrier prévisionnel
PC déposé, démarrage des travaux : 4^e trimestre 2024, livraison : fin 2026
- Montant d'investissement
8,5 M€

« Banque régionale coopérative, 1^{er} banquier des collectivités, fortement engagée dans la vie locale et le développement de ses territoires, la Caisse d'Épargne Rhône Alpes est particulièrement fière de contribuer - via sa prise de participation au capital de la SVU - à ce grand projet d'urbanisme mené par la ville de Villeurbanne. Ce projet répond aux besoins d'un développement urbain raisonné tout en prenant en compte les enjeux environnementaux et sociaux (bien être des habitants, inclusion, accessibilité...) chers à nos valeurs. Sa vision long-termiste au service du bien-être des habitants fait partie intégrante de l'ADN de notre entreprise. »

FRANÇOIS CODET

PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE DE
LA CAISSE D'ÉPARGNE RHÔNE-ALPES

« Cette prise de participation de notre CCI dans la Société villeurbannaise d'urbanisme marque notre volonté d'agir en faveur de deux enjeux majeurs pour l'économie de notre territoire : favoriser l'accès à un foncier devenu rare, et dynamiser le commerce de centre-ville, qui fait face à de nombreux défis conjoncturels et structurels. En permettant au commerce, et aussi au secteur tertiaire et à la petite industrie de se développer dans l'écosystème dynamique de Villeurbanne, cette opération est l'une des briques de notre stratégie d'investissement dans des projets qui apportent de la valeur au territoire et aux entreprises. »

PHILIPPE VALENTIN

PRÉSIDENT DE LA CCI LYON
MÉTROPOLE SAINT-ETIENNE ROANNE



VILLEURBANNE GRAND CENTRE

→ À QUOI VA RESSEMBLER LE CENTRE-VILLE DEMAIN ?

À Villeurbanne, le centre-ville de demain est un centre-ville qui répondra mieux aux usages et aux besoins de ses habitants et habitantes et de celles et ceux qui le fréquentent au quotidien. Dans ce cœur de ville, on trouvera :

- plus de commerces de proximité ;
- une meilleure desserte en transports en commun ;
- des logements de toutes tailles à des prix abordables ;
- des rues agréables où les piétons profitent de la verdure ;
- des services publics ;
- des espaces de loisirs, un cinéma...

Bâtir ce nouveau cadre de vie, c'est l'objectif de la Métropole de Lyon et de la Ville avec le **projet Villeurbanne grand centre**.

→ POURQUOI FAIRE ÉVOLUER LE CŒUR DE VILLE ?

Le centre-ville de Villeurbanne a été conçu en 1930 pour une population d'environ 80 000 personnes. **Villeurbanne compte désormais plus de 157 000 habitants et habitantes, sans compter les personnes de passage et celles qui y travaillent.** Cette évolution démographique s'accompagne de nouvelles attentes et de nouveaux usages auxquels le centre-ville doit répondre. À une condition : **respecter l'identité des Gratte-Ciel.**

À propos de la SVU

Allier utilité sociale et économique

La SVU est le propriétaire et gestionnaire unique et historique des Gratte-Ciel de Villeurbanne, cet ensemble architectural unique et iconique, construit dans les années 1930.

À la fois bailleur social, opérateur commercial et acteur du développement économique, la SVU se mobilise, aux côtés de la ville de Villeurbanne, en faveur de l'attractivité du territoire. Entreprise publique locale, la SVU met sa capacité d'agir au service de l'intérêt général pour apporter une réponse durable aux besoins actuels et futurs des habitants et usagers de la ville.

→ **Bailleur social de proximité :**

1 300 logements sociaux en centre-ville

→ **Opérateur commercial**

responsable : gestion unifiée de 150 commerces et activités représentant 20 000 m² complétés par 17 000 m² supplémentaire d'ici 2030 dans le cadre du projet d'extension du centre-ville

→ **Plateforme de services urbains :**

management de centre-ville, logistique urbaine

→ **Entreprise publique locale**

historique : 35 collaborateurs, 9,2 M€ de chiffre d'affaires, 90 ans de métier

→ CONTACTS

Ville de Villeurbanne

Cathy Serra, relations presse
Tél. : 06 85 48 27 60

SVU

Marie Damongéot
Tél. : 07 50 15 56 01

SVU – communication – juillet 2024

Photo : Nicolas Robin

Perspectives : hive&co - le ciel par dessus le toit - graphyte,
Rue Royale Architectes, In situ-C. Jacques, ANMA-VLB, SERL,
Quantus, DR