

• Octobre 2023

TOLSTOÏ, ICI LA VI (LL) E REPREND SON COURS!

1.

CONTEXTE

Le cours Tolstoï: un axe de liaison historique et structurant de Villeurbanne, à revitaliser

p.05

2.

PROJET

Le projet de redynamisation du cours Tolstoï, une réflexion au long cours

p.06

3.

FABRIQUE TOLSTOÏ

Le contrat de revitalisation artisanale et commerciale

Le cahier de prescriptions techniques et architecturales

p.09

4●

LES OCCUPANTS DE LA FABRIQUE

Priorité aux projets innovants
portés par des acteurs de
l'Économie sociale et solidaire
(ESS) et de l'artisanat

p.14

5●

LES ACTEURS DU PROJET

p.19



LE COURS TOLSTOÏ,

un axe de liaison historique
et structurant de Villeurbanne,
à revitaliser

Le cours Tolstoï relie Lyon à Villeurbanne, en prolongeant le cours Lafayette, par la place Albert Thomas (Totem) jusqu'à la place Grandclément sur 1,7 km. Bien que structurant et très passant, le cours manque d'agrément et reste un lieu de passage. Afin de redynamiser le cours, la ville de Villeurbanne a défini un projet économique pour le secteur Tolstoï, destiné à investir les pieds d'immeubles pour redynamiser les rez-de-chaussée actifs, diversifier les activités économiques en portant un changement d'image positif.

Quelques éléments caractéristiques du cours

- Une porte d'entrée de Villeurbanne depuis Lyon et un axe de desserte du centre-ville (pour sa partie ouest),
- Une voie très fréquentée par les automobilistes et un axe structurant pour les transports en commun (ligne de bus C3 en site propre),
- Un paysage urbain et architectural composite lié à des périodes de construction différentes (décalage des alignements avec des façades inactives/des murs pignons, manque de cohérence dans les couleurs et le traitement des façades...).



LE PROJET

de redynamisation du cours Tolstoï, une réflexion au long cours

La ville de Villeurbanne, avec la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) et la Chambre de commerce et d'industrie (CCI), a engagé depuis plusieurs années une réflexion sur les conditions de redynamisation économique du secteur du cours Tolstoï partant du constat d'un fort taux de vacance et d'une surreprésentation de certaines activités. Les premières actions ont consisté en la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et, plus récemment, d'une stratégie de maîtrise foncière et immobilière.

Les objectifs de la stratégie de développement

- Améliorer la lisibilité économique du cours,
- Renforcer la densité et la diversité du tissu économique, en tenant compte des contraintes générées par les infrastructures de transport sur l'exploitation d'activités en pied d'immeubles,
- Homogénéiser la qualité des alignements commerciaux.

Des premières acquisitions foncières, clefs de réussite du projet

Le volet opérationnel a conduit la ville de Villeurbanne à engager des premières actions de maîtrise foncière. Plusieurs cellules commerciales ont ainsi été préemptées.

ACTIONS MISES EN PLACE SUR LE COURS TOLSTOÏ DEPUIS 2012

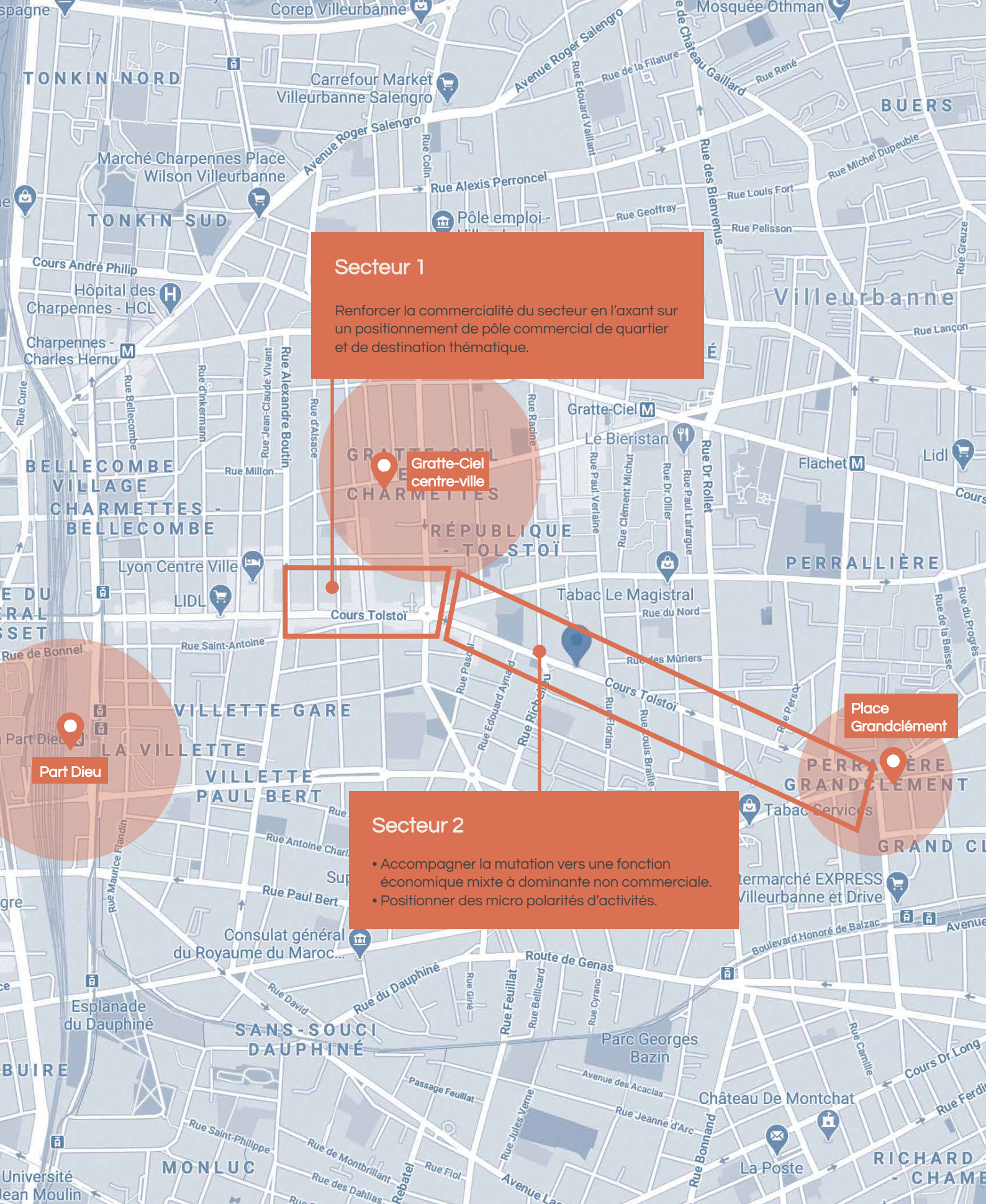
- Création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité par délibération municipale du 11 octobre 2012
- Acquisition par la Ville de cinq locaux d'activité sur le cours Tolstoï (n°27, 58, 137bis - deux locaux - 142) depuis 2017
- Mise en site propre de la ligne de transport en commun C3 (depuis fin 2018)
- Rénovation de façades d'immeubles dans le cadre d'un « plan façades »
- Réalisation d'études sur le potentiel économique entre 2016 et 2018
- Signature du Contrat de revitalisation artisanale et commerciale (Crac) pour le cours Tolstoï, entre la Ville et la Société villeurbannaise d'urbanisme (SVU) : en juin 2019

Une stratégie de redynamisation économique structurée autour de deux secteurs

Le projet économique étudié par la Ville repose sur deux secteurs distincts qui bénéficient de dynamiques différentes.

- **Secteur du Totem** (500 mètres environ) : porte d'entrée de Villeurbanne depuis Lyon, le secteur du Totem est une polarité forte de commerces et de services, qui pourraient être plus qualitatifs sur le plan visuel et plus diversifiés.
- **Secteur Tolstoï Centre** (1 km environ) : un long linéaire discontinu, qui compte une surreprésentation d'établissements de restauration rapide et de services, dont les devantures sont globalement dégradées et peu attractives. Trois mini-polarités de proximité y sont identifiées, en plus des commerces et services implantés tout le long de l'axe, de façon éparse.





Secteur 1

Renforcer la commercialité du secteur en l'axant sur un positionnement de pôle commercial de quartier et de destination thématique.

Secteur 2

- Accompagner la mutation vers une fonction économique mixte à dominante non commerciale.
- Positionner des micro polarités d'activités.

Périmètre de la fabrique Tolstoï, entre les rues d'Alsace et du 1^{er} Mars 1943

Deux secteurs, deux stratégies de commercialisation.

Des micro polarités à conforter pour appuyer la commercialisation des locaux et le positionnement des activités.

LE CONTRAT

de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC) du cours Tolstoï, un outil innovant pour agir sur l'économie de proximité

Le Contrat de revitalisation artisanale et commerciale baptisé Fabrique Tolstoï est destiné à faciliter l'intervention foncière et immobilière (travaux, commercialisation, animation...) sur le cours Tolstoï, en permettant à la Ville de la confier à un opérateur spécialisé. Après consultation, la Société villeurbannaise d'urbanisme (SVU) a été sélectionnée en juin 2019 pour porter ce contrat.

Un outil clef pour agir sur l'économie de proximité

Dispositif expérimental prévu par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'Artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, le Contrat de revitalisation artisanale et commerciale est un outil innovant. Il permet à la Ville, par l'intermédiaire d'un opérateur désigné, d'acheter des locaux pour y maintenir ou y installer des activités économiques, diversifiées et de qualité, adaptées aux besoins.

Porté par la SVU, ce Contrat de revitalisation artisanale et commerciale permet de préempter et d'acheter des locaux pour les rénover, les commercialiser et animer sur la durée la dynamique économique du cours Tolstoï.

”

« En agissant sur 10 % des commerces d'une rue, on crée un effet levier et un cercle vertueux de développement des activités à l'échelle du quartier. »



En chiffres et en dates

1 périmètre

géographique d'intervention

15 ans

durée du contrat, de 2019 à 2034

14 juin 2019

signature du Crac

30 locaux

à acquérir représentant entre 1 500 et 2 000 m² de surfaces en rez-de-chaussée

9,5 millions d'euros

le montant global de l'opération

LES MODALITÉS D'INTERVENTION



La maîtrise foncière

Le contrat prévoit la maîtrise par la SVU pour le compte de la Ville d'une trentaine de locaux en pied d'immeuble situés dans le périmètre d'intervention de la Fabrique Tolstoï.

Les acquisitions se font à l'amiable ou par voie de préemption et selon une stratégie foncière définie entre la ville de Villeurbanne et la SVU.

La SVU est aujourd'hui propriétaire de neuf locaux d'activité.



La stratégie immobilière

La mission consiste à redonner de la « commercialité » aux locaux acquis en engageant des travaux esthétiques et techniques. Les travaux portent notamment sur les vitrines et façades ainsi que sur des restructurations intérieures.

La SVU accompagne les nouveaux preneurs au travers d'un **cahier de prescriptions techniques et architecturales** (CPTA) pour les devantures et l'aménagement intérieur des locaux.

Les porteurs de projet bénéficient du conseil d'une équipe opérationnelle afin de les accompagner dans leur installation et l'aménagement intérieur de leurs locaux.

L'ensemble des locaux acquis a été curé avant de faire l'objet de travaux de restructuration, et de changement des devantures.



La commercialisation

La SVU assure la commercialisation des locaux, via différents canaux. Cette commercialisation s'appuie sur les cibles d'activités identifiées, dans la perspective de répondre aux attentes des porteurs de projet et de redynamiser le secteur.

Cinq preneurs se sont installés sur le cours depuis l'activation du contrat (cf pages 14-15).

La SVU suit et accompagne par ailleurs la commercialisation d'autres locaux sur le cours dont elle n'est pas propriétaire: une boulangerie au 33 cours Tolstoï et une société d'aide à la personne au 52 cours Tolstoï.



La communication/la promotion et l'animation commerciale

Dans le cadre de la mission, un dispositif de communication et d'animation a été mis en place autour d'une identité propre au projet.

Le recueil des besoins et attentes des acteurs économiques, habitants et usagers du cours a été organisé dans le cadre d'ateliers avec les habitants et les commerçants.

Le projet a par ailleurs été rebaptisé Fabrique Tolstoï et s'incarne autour d'une identité visuelle valorisant le quartier.





9

locaux d'activité
maîtrisés

2

appels à projet ciblés

1

recyclerie, lieu de
réemploi des matériaux
issus des travaux

6

locaux entièrement
rénovés
et commercialisés

1

local en cours de
commercialisation
(47 bis) ciblé
activités artisanales
ou de l'économie sociale
et solidaire

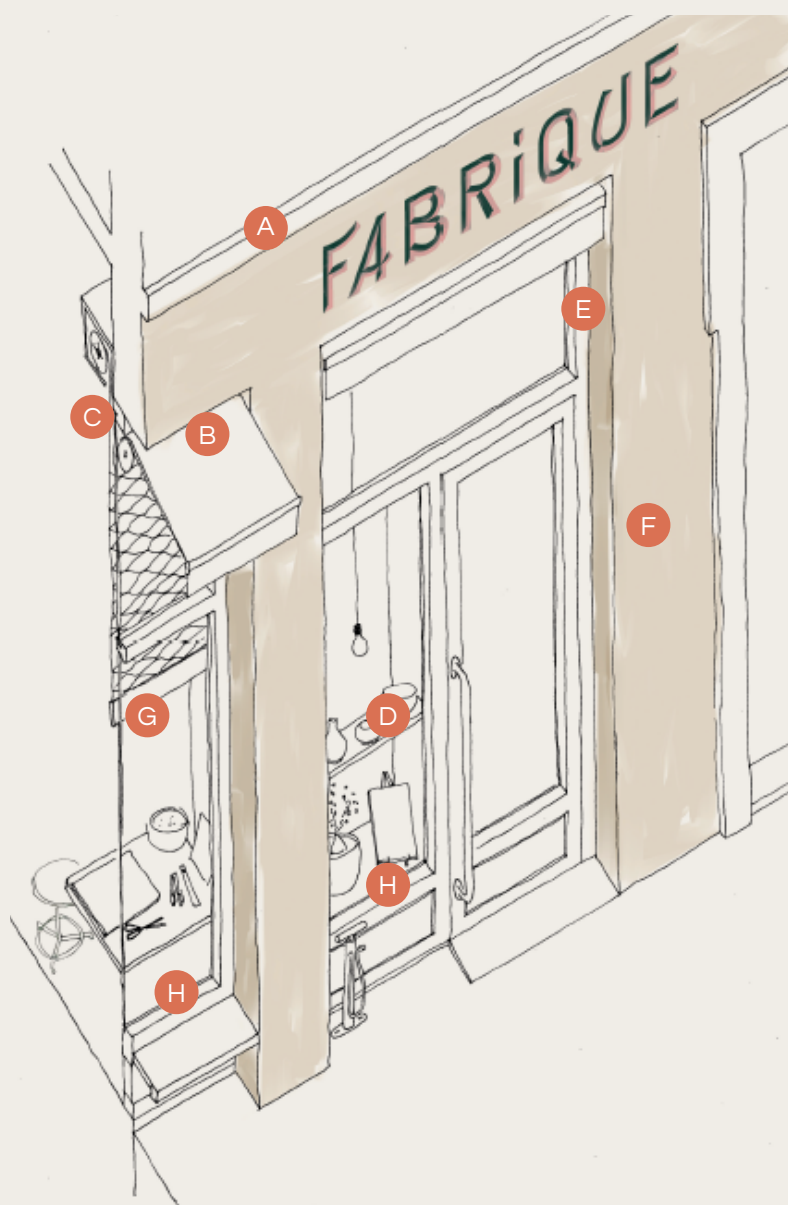
1

identité de projet

LE CAHIER DE PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

et architecturales (CPTA),
un document référence et
prescripteur pour les façades
et vitrines du cours

Afin de redonner cohérence et qualité aux façades du cours, la SVU a mandaté l'atelier Commune pour une mission d'architecte conseil. Il s'agit de dresser sur le périmètre de la Fabrique un diagnostic d'ensemble des façades et vitrines du cours Tolstoï. Cet état des lieux a permis l'élaboration d'un cahier de prescriptions techniques et architecturales pour un traitement qualitatif du cours. Ce document, élaboré par l'agence d'architecture commune, sert de guide pour les preneurs ainsi que les commerçants déjà installés sur le cours.



- A. Enseigne en lettres peintes
- B. Protection solaire
- C. Système anti-effraction à l'arrière de la vitrine
- D. Vitrine épaisse
- E. Alignement de la vitrine au nu intérieur de la façade (embrasure)
- F. Façade en pierre sans recouvrement
- G. Transparence de la vitrine
- H. Attention à destination du passant

Les principales prescriptions

La vitrine dans son immeuble

Afin de mettre en valeur les qualités architecturales de chaque édifice et du cours Tolstoï en général, les nouvelles vitrines devront être conçues en cohérence avec les autres vitrines de ce même immeuble.

Le curage (assainissement des locaux et devantures)

Afin de partir sur des bases saines, nous demandons à tous les porteurs de projet de supprimer dès le début du chantier les anciennes devantures commerciales et les marches positionnées en débord sur le trottoir lorsque cela est possible.

La transparence vers l'intérieur et les arrières

Les commerces et leurs vitrines participent à l'animation heureuse et souhaitée du Cours Tolstoï. Ces vitrines doivent être conçues afin de rendre visible, depuis la voie publique, ce qui se déroule à l'intérieur du commerce. L'aménagement intérieur permettra de mettre en avant depuis l'espace public le travail, la production et les réalisations faites dans chaque commerce.

Alignement et débord

Le cours Tolstoï étant un cours très étroit dont une bonne partie de sa largeur est dédiée à la circulation motorisée, il ne reste que peu d'espace laissé libre pour la déambulation

piétonne. Ce dispositif permet d'augmenter l'espace dédié aux piétons et de créer une surface d'arrêt pour la vitrine. Cet espace est restitué à l'usage du cours Tolstoï. Il pourra accueillir, au bon vouloir des porteurs de projet : un banc, des plantations, une station de réparation de vélo, etc.

La vitrine épaisse

Il est proposé de créer une épaisseur de vitrine en retrait de la menuiserie et du vitrage. Cette nouvelle vitrine épaisse pourra accueillir autant d'usages que de types d'activités : vitrine d'exposition, bar, comptoir pour la vente à emporter, un bureau ou une assise, le stock organisée d'une épicerie, etc.

L'installation de protections solaires extérieures

Les protections solaires (stores toiles, stores à projections, ...) sont autorisés uniquement pour les commerces ayant une vitrine orientée Sud ou Ouest. Elles doivent être positionnées dans l'embrasure.

Les matériaux et les couleurs

Afin de laisser une certaine liberté à chaque commerce, les matériaux et couleurs des vitrines ne sont pas imposés par le présent CPTA. Sans imposer un type de matériaux pour les devantures, il conviendra de privilégier des matériaux de qualité, pérennes dans le temps et qui mettent en avant des savoir-faire artisanaux.

Les enseignes parallèles et perpendiculaires

Pour ne pas surcharger la perception du Cours et rendre l'identification des commerces plus facile, le nombre d'enseignes est limité à une enseigne parallèle par façade et une enseigne perpendiculaire par commerce.

Aménagement intérieur

Dès que cela est possible, une percée visuelle devra être aménagée depuis l'espace public du Cours vers les autres vues du commerces. Les commerces ayant la possibilité d'avoir un accès secondaire devront redonner l'usage à cet accès par l'installation d'une porte vitrée. Cet accès pourra par exemple être utilisé pour les livraisons.

Réouverture des commerces vers les allées d'immeuble

Afin de faciliter le lien commerçants / habitants, on favorisera l'accès aux cellules commerciales pour les gérants et le personnel par l'allée commune. Il conviendra de retrouver ces accès lors du curage.

Normes et réglementation

- réglementation incendie pour les ERP 5^e Catégorie
- réglementation sanitaire

LES OCCUPANTS DE LA FABRIQUE

Priorités aux projets innovants

La SVU développe une démarche de commercialisation active auprès des propriétaires privés, des commercialisateurs ainsi que de promoteurs. Appels à projet ciblés et comité de sélection permettent d'identifier des projets au bénéfice d'une économie de proximité porteuse de lien social et d'emploi local.

Appel à manifestation d'intérêt

La commercialisation des premiers locaux de la Fabrique a été réalisée dans le cadre d'un appel à projet afin d'identifier des porteurs de projet adaptés aux besoins du cours avec pour **cibles prioritaires les activités artisanales et de l'économie sociale et solidaire**. La sélection des projets est réalisée dans le cadre d'un comité de sélection réunissant les élus de la Ville, les équipes de la SVU et les services municipaux.

Accompagnement sur mesure

La SVU accompagne les preneurs dans la définition de leur projet et l'expression de leurs besoins (visite du local, adaptation à la configuration,...).

Elle assure la prise en charge intégrale des travaux de curage et de devanture. Elle offre également aux preneurs la possibilité de bénéficier de conseils avec l'appui d'un **architecte conseil** missionné par la SVU. En fonction de la configuration du local et du profil du preneur, la prise en charge de certains travaux peut être assurée.

Les **conditions locatives** peuvent également être **adaptées** (progressivité de loyer, bail dérogatoire,...).



↑ Appui à la définition des besoins du preneur en termes techniques et architectural.

Quatre nouvelles ouvertures

Intensika, pâtisserie inclusive et participative au 68 cours Tolstoï

- Espace de production et de fabrication, la pâtisserie propose une offre sur commande pour des événements. Sa gérante, Hanane Arfaoui, met également en place des formations et des ateliers ouverts à tous. Après avoir lancé son activité à domicile suite à une reconversion professionnelle, elle installe son activité dans un local de la Fabrique. Son ouverture est prévue d'ici la fin du mois d'octobre 2023.
- **L'accompagnement SVU** : prise en charge des travaux de curage, de changement de devanture, accompagnement au suivi des travaux et conseils architecturaux.

intensika.fr - @intensika

Atelier Anna K, atelier-boutique au 115 cours Tolstoï

- Lisa Briel a ouvert son atelier de céramique en septembre 2023. Lieu de fabrication, l'atelier est également un espace d'initiation à la pratique (cours de tournage en céramique), d'exposition et de vente d'objets d'art. Villeurbannaise, Lisa Briel installe son activité dans le cadre d'une reconversion professionnelle.
- **L'accompagnement SVU** : prise en charge des travaux de curage, de changement de devanture, accompagnement au suivi des travaux et conseils architecturaux.

linktr.ee/atelier.anna.k - @atelier.anna.k

→ Conservation et mise en valeur des éléments à valeur patrimoniale (devanture et sol en terrazzo).



L'Atelier Tolstoï, un atelier de créateurs et créatrices au 137 cours Tolstoï

- Une décoratrice d'intérieur, un upcycler, une illustratrice et une couturière partagent ce local commun, depuis novembre 2022, réaménagé par la Fabrique. Vanessa Couard, Clément Barillot, Julie Segons et Hélène Candau proposent des ateliers de création hebdomadaires et organisent un marché de créateurs depuis 2022.
- **L'accompagnement SVU** : prise en charge des travaux de curage, de changement de devanture, et de certains travaux. Mise en place d'une convention d'occupation temporaire destinée à tester l'activité et le modèle économique.

@atelier_tolstoï

← Travail sur la devanture et l'embrasure, générateur de valeurs d'usage avec l'installation d'un banc et d'une boîte à livres.

Le 142: un coworking artisanal au 142 cours Tolstoï

Cet atelier partagé sous la forme d'un coworking a ouvert à l'été 2023 et héberge 3 jeunes artisanes, une vitrailliste (Mélanie Faucher - Atelier Faucher), une tapissière d'ameublement (Stéphanie Quenette - atelier Stéphanie Quenette) et une céramiste (Alix Favre - Lalile création).

Lieu de production, le 142 est également un espace d'exposition, de démonstrations et d'initiation aux techniques artisanales (céramique, fabrication d'abat-jour...).

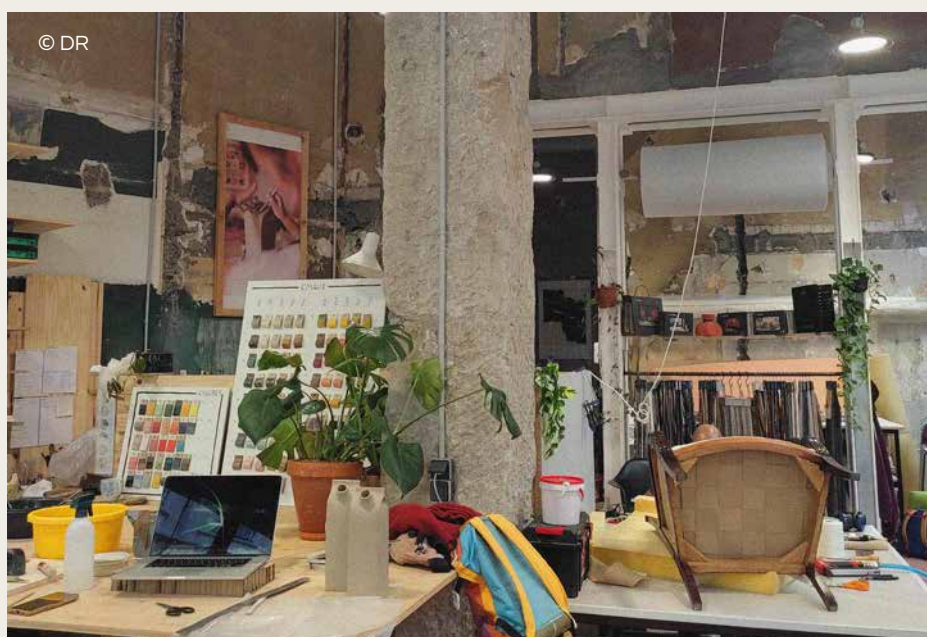
Un quatrième poste est implanté, dans une forme temporaire, afin d'accueillir, former et promouvoir de jeunes artisans ou créateurs. Ce poste tremplin accueille depuis le mois de septembre, Esther Coillet-Matillon artiste céramiste.

L'accompagnement SVU : prise en charge des travaux de curage, de changement de devanture, accompagnement au suivi des travaux et conseils architecturaux. Signature d'un bail avec un collectif de créateurs.

atelier-stephaniequenette.fr
atelier-faucher.com
lalilecreation.com



↑ Réouverture de la devanture d'origine de l'immeuble pour améliorer la qualité architecturale, le confort d'usage et gagner en transparence sur la rue.



Déjà sur le cours

Fournil Alma : une boulangerie pain au levain naturel au 27 cours Tolstoï

• Ouvert en mars 2022, le Fournil Alma est le premier commerce installé dans le cadre de la Fabrique Tolstoï et la première boulangerie artisanale 100 % bio et en circuit court du cours.

Guillaume Artaud, son gérant, a imaginé un espace de vente ouvert sur l'atelier de production. Tout est fabriqué, cuit et vendu sur place. Deux boulangers et une boulangère sont à la manœuvre pour proposer une large gamme de pains au levain vendus au poids, ainsi que des sablés et des brioches. La boulangerie vient ainsi compléter l'offre de métiers de bouche et de commerces de proximité qui se développe dans le quartier



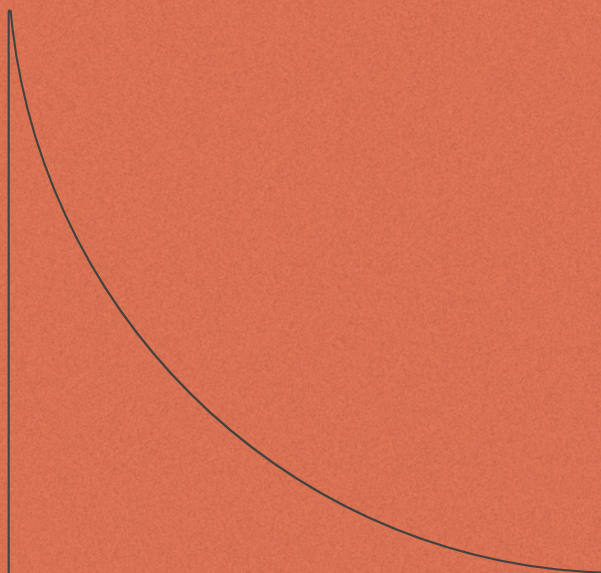
Une Maison médicale de garde au 11 rue du 4 Août

Le local, situé dans la galette commerciale de la résidence Albert Thomas, a ouvert en 2020.



La Société villeurbanaise d'urbanisme (SVU), opérateur commercial de la Fabrique

- La SVU est le propriétaire et gestionnaire historique des Gratte-Ciel. Cet ensemble architectural et urbain unique construit dans les années 1930 composé de logements et de commerces, constitue le centre-ville de Villeurbanne. Bailleur social et opérateur commercial, la SVU est une entreprise publique locale au service du centre-ville et du territoire villeurbannais. Membre du GIE La Ville Autrement, la SVU apporte ses compétences en matière de développement économique et commercial.
- Dans le cadre de sa mission, la SVU entend aller au-delà de la nécessaire action de maîtrise foncière des pieds d'immeubles et remplir un rôle de développeur et d'animateur de l'économie de proximité, dans une logique de co-construction avec les porteurs de projets locaux.



En chiffres

- **1 350**
logements
- **25 000** m²
de surfaces commerciales
- **17 000** m²
de surfaces commerciales supplémentaires dans le cadre du projet Gratte Ciel centre-ville
- **35**
salariés
- **93**
années de métier

La SVU porte la structure de management de centre-ville Destination Gratte-Ciel

- **10**
ans d'expérience
- **100**
commerces adhérents
- **4**
rendez-vous annuels

L'atelier d'architecture commune

La SVU a missionné une équipe pluridisciplinaire qui réunit Commune, architecte mandataire, ROND POINT, collectif - design, Graphisme et espace - Ginko, bureaux d'études techniques.

Leur mission s'organise en deux temps :

- Une mission d'architecte conseil pour redonner cohérence et qualité aux façades du cours autour du cahier de prescriptions techniques et architecturales (CPTA).
- Une mission de maîtrise d'oeuvre de réalisation des travaux d'aménagement et de façades sur les locaux dont la SVU à la maîtrise (diagnostic, conception, suivi et direction des travaux).

Commune est une société née du rassemblement de 8 architectes, située à Lyon. Revendiquant une culture de travail en atelier, ils travaillent ensemble avec méthode afin que l'expérience de chacun profite à tous. Construire signifie tant bâtir avec des matières pérennes que bâtir ensemble. Cela implique d'envisager la construction comme une aventure humaine, collective et ambitieuse. Il s'agit de mettre en place des rencontres fertiles entre l'individu et son environnement, d'instaurer des rapports privilégiés et intimes, de produire du sens et du sensible, dans le but de créer des situations durables et désirables.

Pour ce projet ils se sont entourés de deux entités complémentaires :

- Le collectif ROND POINT est un projet commun initié par Joris Favennec, designer objet, et Florian Chevillard, graphiste. À la fois travail de recherche et d'expérimentation, et dispositif de médiation artistique, culturelle, ROND POINT souhaite partager des expériences de création et de conception d'objets, d'images et d'installations. En s'appuyant sur un espace contextualisé, la démarche du collectif est de trouver un terrain de dialogue, de frottement, entre le design d'objet, le design graphique, le paysage, l'architecture pour faire émerger des productions composites aux échelles multiples.
- GINKO & Associés est un bureau d'études techniques d'ingénierie tous corps d'états : gros œuvre, structure et charpente bois, chauffage, ventilation, plomberie, thermique, performance énergétique, électricité, qualité environnementale, intervenant en construction neuve et en réhabilitation. Ils s'engagent pour une éco-conception permettant le développement des projets dans le cadre d'une économie circulaire vertueuse.

