

• Juin 2025

# 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.

## FABRIQUE TOLSTOÏ

Le contrat de revitalisation artisanale et commerciale

Le cahier de prescriptions techniques et architecturales

p.06

# 3.

## PROJET

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

p.09

# 4.

## LES OCCUPANTS DE LA FABRIQUE

Priorité aux projets aux projets engagés.

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 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 est un outil contractuel destiné à faciliter les interventions foncières et immobilières (travaux, commercialisation, animation...) sur un périmètre donné, en permettant à la collectivité de confier ces actions à un opérateur spécialisé. Après consultation, la Société villeurbanaise d'urbanisme (SVU) a été sélectionnée en juin 2019 pour porter ce contrat. Le projet qui en découle a été baptisé « Fabrique Tolstoï ».

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 chiffres et en dates

**1** périmètre

géographique d'intervention

**15** ans

durée du contrat, de 2019 à 2034

**24** juin 2019

signature du Crac

**30** locaux

à acquérir représentant entre 1 500 et 2 000 m<sup>2</sup> de surfaces en rez-de-chaussée

**9,6** millions d'euros

le montant global de l'opération

”

« 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. »

# 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. En tant qu'opérateur commercial dédié, la SVU a défini une stratégie d'intervention ciblée par micro polarités pour accompagner au plus près les spécificités de chaque secteur.

### Une stratégie d'intervention ciblée

Le cours Tolstoï, « faubourg habité, productif et créatif »

Le cadre d'intervention initial repose sur un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et une stratégie économique, initiés par la collectivité. Opérateur commercial du contrat, la SVU a axé son intervention sur le cours Tolstoï autour d'un positionnement affirmé de « faubourg habité, productif et créatif ». La stratégie s'est progressivement affinée et s'articule autour de 5 micro-polarités de manière à intégrer les enjeux propres à chaque secteur.

### 4 principes d'action

- **Concentrer l'action** sur les petites polarités du cours Tolstoï pour renforcer la visibilité de l'opération et les effets levier
- **Déployer de nouvelles modalités** d'actions selon les enjeux propres aux différents secteurs et à la diversité des acteurs
- **Favoriser le développement** de l'écosystème « Fabrique Tolstoï » pour préfigurer à terme des outils mutualisés fédérant l'ensemble des acteurs économiques
- **Valoriser et partager** le diagnostic et les préconisations urbaines, en tenant compte des contraintes générées par les infrastructures de transports et l'appropriation de l'espace public.



Secteur 1 200 mètres

#### La Fayette-Totem

Polarité de commerces et services de proximité à conforter et à étoffer.

Secteur 2 200 mètres

#### Entrée Faubourg

Linéaire commerçant très morcelé à redynamiser par l'implantation de nouvelles activités.

Secteur 3 150 mètres

#### Racine Richelieu

Présence de locaux adaptés aux activités productives à implanter pour spécialiser ce secteur et diversifier l'offre économique existante.

Secteur 4 300 mètres

#### Cœur Tolstoï

Futur carrefour de 2 lignes de transport structurantes (C3 et T6), secteur à accompagner dans ses mutations.

Secteur 5 350 mètres

#### Blanqui La Rize

Socle commercial très morcelé composé de nombreux logements, à requalifier par le développement d'une polarité artisanale.

## QUELQUES DATES CLÉS DU PROJET

2012

Création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité par délibération municipale

2013 - 2017

Acquisition par la Ville de cinq locaux d'activité

2018

Mise en place de la ligne de transport en commun C3 et réalisation d'études sur le potentiel économique

2019

Signature du Contrat entre la Ville et la SVU

2020

Phase d'étude urbaine, de préemptions et acquisitions

2021

Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt et sélections de premiers porteurs de projet

2022-2023

10 locaux acquis  
6 locaux commercialisés : maison médicale de garde, boulangerie artisanale, atelier de créateurs, coworking artisanal, atelier-boutique et pâtisserie

2025

15 acquisitions et 8 locaux commercialisés au total dont une bouquinerie et friperie et un artisan des mobilités douces

# 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 par micro-polarités.

**La SVU est aujourd'hui propriétaire de 15 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.

8 locaux acquis ont été curés 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 des appels à projets en adéquation avec les typologies de locaux disponibles et la nature des activités déjà présentes (services de proximité, artisanat d'art, activités productives). Pour pérenniser les activités et redynamiser le secteur, les conditions locatives sont adaptées (nature des baux, franchise, progressivité de loyers...)

**8 preneurs se sont installés sur le cours depuis l'activation du contrat.** La SVU suit et accompagne par ailleurs la commercialisation d'autres locaux sur le cours dont elle n'est pas propriétaire : une cave à vins au 28 cours Tolstoï, une fromagerie au 33 cours Tolstoï et une société d'aide à la personne au 52 cours Tolstoï.



## L'attractivité et l'animation commerciale

Dans le cadre du projet, un dispositif de communication et d'animation a été mis en place autour d'une identité fédératrice valorisant le quartier. Cette identité est apposée sur chacune des devantures de la Fabrique. Une programmation d'animations a par ailleurs été mise en place et la SVU impulse la mise en réseau des acteurs, l'interconnaissance et le retour d'expérience.



# 15

locaux d'activité maîtrisés

# 4

locaux en cours de commercialisation ciblés pour des activités artisanales et d'utilité sociale

# 1

recyclerie, lieu de réemploi des matériaux issus des travaux

# 8

locaux entièrement renouvelés et commercialisés

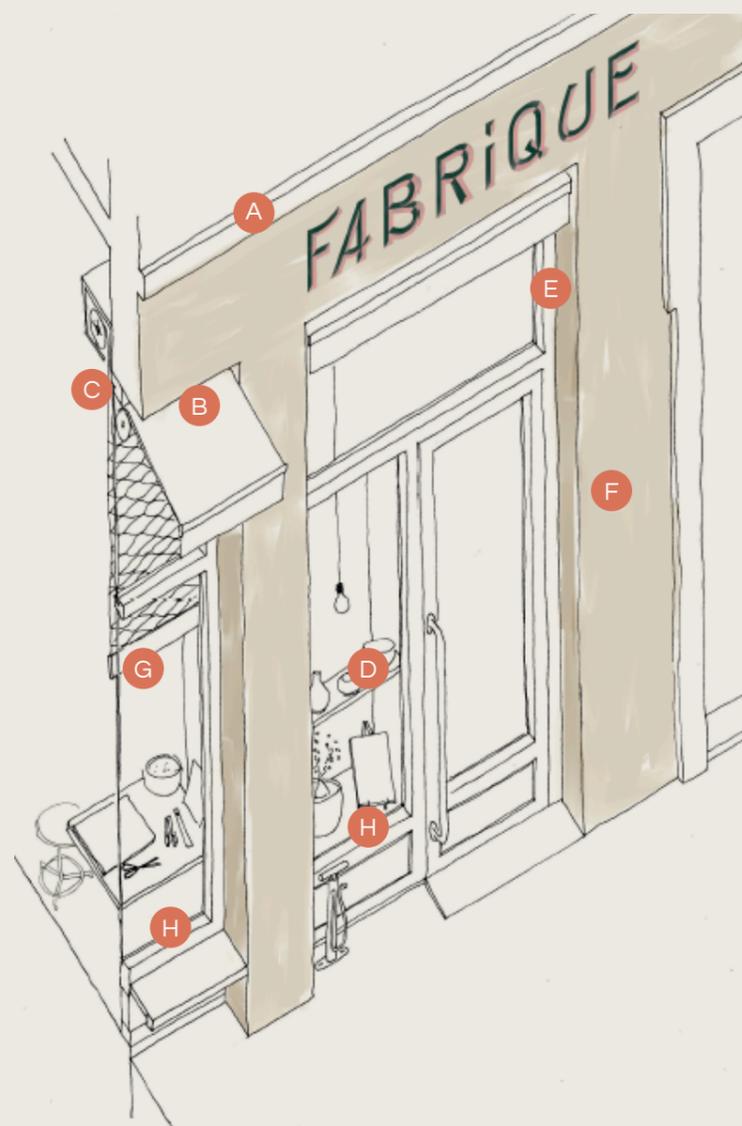
# 1

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

© Commune - Ginko - Rond-Point

## 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<sup>e</sup> Catégorie
- réglementation sanitaire

# LES OCCUPANTS DE LA FABRIQUE

## Priorités aux projets engagés

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 et selon une grille de critères allant de la robustesse du modèle à son utilité publique et sociale.

### Accompagnement sur mesure

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

### Une Maison médicale de garde au 11 rue du 4 Août

- Ouverte depuis février 2020, la maison médicale est située au sein de la galette commerciale de la résidence Albert Thomas au 11 rue du 4 août.

### Fournil Alma, une boulangerie pain au levain naturel au 27 cours Tolstoï

- Ouvert depuis 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.
- **L'accompagnement SVU** : prise en charge des travaux de curage, de changement de devanture, accompagnement au suivi des travaux et conseils architecturaux.



↑ Le Fournil Alma



↑ L'Atelier Tolstoï

### L'Atelier 142: un coworking artisanal au 142 cours Tolstoï

- Ouvert à l'été 2023, ce vaste atelier de 140m<sup>2</sup> a permis d'accueillir 3 jeunes artisanes, une vitrailliste (Mélanie Faucher-Atelier Faucher), une tapissière d'ameublement (Stéphanie Quenette-Atelier Stéphanie Quenette) et une céramiste (Alix Favre-Laille 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..)
- 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](http://Atelier-stephaniequenette.fr)

[Atelier-faucher.com](http://Atelier-faucher.com)

[Lalillecreation.com](http://Lalillecreation.com)

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

- Depuis novembre 2022, 4 créateurs et créatrices partagent ce local commun réaménagé par la Fabrique. Hélène Candau, décoratrice d'intérieur, Julie Segons, couturière, Vanessa Couard, illustratrice et Clément Barillot, un upcycler de l'électronique, proposent des ateliers de création hebdomadaires et organisent depuis 2022 un marché de créateurs.
- 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](https://www.instagram.com/atelier_tolstoï)



↑ L'Atelier 142

**Atelier Anna K : un atelier-boutique de céramique au 115 cours Tolstoï**

- Ouvert en septembre 2023, ce lieu de fabrication, développé par la villeurbannaise Lisa Briel, est aussi un espace de vente d'objets d'art et de vaisselle. Lisa transmet son savoir-faire dans le cadre de cours et de stages d'initiation au tournage et modelage.
- L'accompagnement SVU : prise en charge des travaux de curage, de changement de devanture, accompagnement au suivi des travaux et conseils architecturaux.

@atelier.anna.k



↑ Atelier Anna K



↑ Intensika

**Intensika : une pâtisserie inclusive et participative au 68 cours Tolstoï**

- Ouvert en octobre 2023, cet espace de production et de fabrication permet à Hanane Arfaoui de proposer une offre gourmande désucriée sur commande pour des anniversaires, mariages ou événements d'entreprises. Hanane met également en place des formations et des ateliers ouverts aux enfants et aux adultes pour apprendre les bases de la pâtisserie française, à retrouver sur son site.
- L'accompagnement SVU : prise en charge des travaux de curage, de changement de devanture, accompagnement au suivi des travaux et conseils architecturaux.

@intensika  
Intensika.fr

**Oxfam : bouquinerie et friperie solidaire au 33 cours Tolstoï**

- Avec une ouverture prévue fin juin 2025, la boutique de l'ONG Oxfam est la première de la métropole lyonnaise et la 7e au plan national. L'objectif est de lier action solidaire et plaisir d'achat en rendant la culture et la mode plus accessibles tout en réduisant la surconsommation.
- L'accompagnement SVU : prise en charge des travaux de curage, de changement de devanture, accompagnement au suivi des travaux et conseils architecturaux.

Oxfam.fr  
@oxfamfrance



↑ Oxfam



↑ Point S écomobilité

**Point S écomobilité, artisan des mobilités douces au 18 cours Tolstoï**

- Atelier-vente de vélos, trottinettes et scooters électriques. Services de réparation, révisions et contrôles. Ouverture mi-juillet 2025.
- L'accompagnement SVU : prise en charge des travaux de curage, de changement de devanture, accompagnement au suivi des travaux et conseils architecturaux.

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

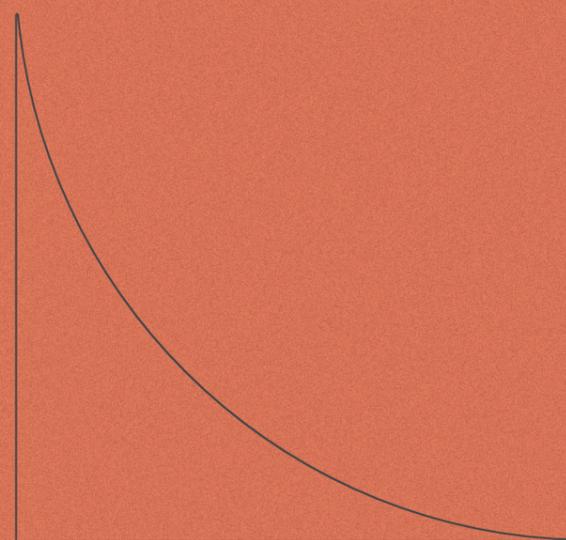
- La SVU est le propriétaire et gestionnaire historique des Gratte-Ciel. Cet ensemble architectural et urbain unique construit dans les années 1930 composé de logements et de commerces, constitue le centre-ville de Villeurbanne. Bailleur social et opérateur économique, la SVU est une entreprise publique locale au service du centre-ville et du territoire villeurbannais.
- 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** m<sup>2</sup> de surfaces commerciales
- **17 000** m<sup>2</sup> de surfaces commerciales supplémentaires dans le cadre du projet Gratte Ciel centre-ville
- **40** salariés
- **90** ans 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.

