

Publié le 6 octobre 2023

Villeurbanne : le cours Tolstoï fait le CRAC

Le Contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC) du cours Tolstoï, dénommé La Fabrique Tolstoï, est un levier efficace pour agir sur l'économie de proximité. Il facilite l'intervention foncière et immobilière (travaux, commercialisation, animation...) sur un périmètre géographique délimité. Il vise à diversifier le tissu commercial et artisanal du cours Tolstoï. La SVU (Société villeurbannaise d'urbanisme) porte ce projet depuis 2019.



La [SVU](#) intervient dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par la commune de Villeurbanne sur un axe de liaison historique et structurant de la ville au cœur de la métropole lyonnaise. L'enjeu de cette intervention est d'agir sur une déprise commerciale caractérisée par un fort taux de vacance, une surreprésentation de certaines activités et des transformations d'usages. Il consiste notamment, sur un cours long de plus d'un km, à créer les effets de levier nécessaires à la concentration commerciale, entre deux polarités commerciales distinctes situées aux extrémités du cours.

Acquisition d'une dizaine de locaux commerciaux

Depuis le démarrage du contrat en 2019, une dizaine de locaux (sur une trentaine ciblée et environ 200 cellules commerciales et d'activités identifiées sur le cours) ont été acquis par la SVU. « Leur réaménagement et leur commercialisation sont en cours avec de premières installations réussies via un appel à manifestation d'intérêt ciblant l'artisanat et les entreprises de l'ESS. Les cellules sont par ailleurs entièrement reconfigurées assurant la pérennité de l'activité et renforçant la qualité urbaine et architecturale d'ensemble (une charte de prescriptions architecturales et techniques, document référence et prescripteur pour les devantures et vitrines du Cours a été élaborée dans le cadre du projet). Un collectif d'acteurs ambassadeurs du cours est par ailleurs en cours de structuration via des ateliers et la définition d'une programmation commerciale dédiée », explique la Sem.

La plus-value de la SVU

Sur un plan financier, l'opération, d'un montant global de 9,5 M€ s'équilibre via une participation de la collectivité à hauteur de 855 000 €. La SVU prend en charge la gestion administrative et financière du contrat, la passation des marchés et la mobilisation des emprunts. Elle assure la gestion locative des locaux acquis. Le contrat est de nature concessif et aux risques de la collectivité. L'intervention de la Sem est indispensable au succès du dispositif : expertise commerciale de proximité sur le fonctionnement équilibré de l'appareil commercial et des facteurs de commercialité appliqué au contexte du projet permettant la définition et la mise en œuvre d'une stratégie d'acquisitions foncières ; intervention globale sur un projet de revitalisation commerciale dans une logique de requalification urbaine d'ensemble (lien avec l'espace public, actions sur des enjeux connexes de fonctionnement des copropriétés...) ; interfaçage d'enjeux différenciés, d'intérêt public pour la collectivité de requalification générale du cours et d'ordre particulier d'accompagnement du preneur dans les conditions qui lui permettent de s'implanter (configuration, niveau de loyers...).

L'effet levier des « 10 % des commerces d'une rue »

Pour **Agnès Thouvenot, première adjointe au maire de Villeurbanne déléguée à la Transition écologique, la ville durable, l'urbanisme et l'habitat, présidente de la SVU**, « 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. C'est ce que nous développons au travers du projet de la Fabrique Tolstoï tout en soutenant une économie porteuse de lien social et d'emploi local ». Les objectifs sont connus : sur la durée du contrat (15 ans de 2019 à 2034), 30 locaux sont à acquérir représentant entre 1 500 et 2 000 m² de surfaces en rez-de-chaussée. Un Appel à manifestation d'intérêt (AMI) permet de mesurer l'appétence des acteurs locaux du commerce.