

FAB UJ LA

Fabrika



PRODUIRE

à tous les usages



FABULA Fabrika

Démonstrateur de l'immobilier productif en cœur de ville

La Société villeurbannaise d'urbanisme (SVU), en partenariat avec le développeur immobilier Linkcity, réalise à Villeurbanne, Fabula Fabrika, un pôle d'activités économiques innovant de 13 500 m² de surface de plancher, implanté au cœur de la métropole lyonnaise.

Le projet a pour ambition de préserver et renforcer l'activité productive en ville, en offrant aux artisans, aux petites industries et aux entreprises à impact, des conditions pour s'y maintenir durablement, grâce à un modèle d'immobilier vertical optimisant le foncier et favorisant la superposition des usages. La livraison du bâtiment est prévue début 2028 et la commercialisation d'ores et déjà engagée à près de 50% avec trois acteurs impliqués.



Fabula Fabrika illustre notre capacité à adapter l'immobilier d'activités aux contraintes des métropoles. En superposant les usages plutôt qu'en les étalant, nous permettons aux artisans et aux entreprises de rester au cœur des territoires qu'ils font vivre. C'est à Villeurbanne que ce premier démonstrateur voit le jour.



Frédéric Thénot, Directeur général de la SVU.

Maintenir et développer l'activité productive en cœur de métropole

Situé le long de la Ligne de l'Est, dans le quartier de Grandclément, historiquement industriel et stratégiquement connecté, Fabula Fabrika répond à un enjeu majeur des métropoles contemporaines : **permettre à une diversité d'acteurs économiques de rester en ville, au plus près des bassins d'emploi, des habitants et des infrastructures de mobilité.**

Fabula Fabrika, par son positionnement et la modularité de ses espaces, est conçue pour accompagner les trajectoires de développement et les parcours immobiliers des entreprises qu'elle accueille.

Déployé sur 5 niveaux, le bâtiment superpose des **plateaux rationnels et modulables**, dimensionnés pour répondre aux **exigences techniques des activités productives** en termes de logistique, d'accès et de manutention :

- **13 500m² dont 9 500 m² de plateaux d'activité** sur 3 niveaux et **4 000m² de bureaux** sur 2 niveaux,
- De **grands plateaux modulables** de 200 à 1 400 m²,
- Des **hauteurs sous dalle importantes et adaptées** : 4 à 6,5 mètres pour les locaux d'activités, 3 mètres pour les bureaux,
- **5 ascenseurs et monte-charges dédiés** (transportant jusqu'à 4 tonnes)
- **2 aires de déchargement adaptées à tous les usages,**
- Une **organisation des livraisons, dessertes et stationnements** autour du bâtiment.

Optimiser le foncier pour déployer davantage de surfaces : moins de foncier, deux fois plus de surfaces utiles

Implantée sur d'anciens entrepôts, cette opération de démolition-reconstruction s'inscrit dans une démarche de **recyclage urbain et d'optimisation foncière** : avec une emprise au sol réduite par rapport au bâtiment existant, Fabula Fabrika, par sa compacité et sa verticalité, développe deux fois plus de surfaces.

Conçu par l'agence Face À architecture, et construit par Bouygues Bâtiment Sud-Est, le projet s'organise autour de **deux grandes halles** aux volumes caractéristiques, offrant des rez-de-chaussée de grande hauteur.

À l'entrée nord, dans un parc végétalisé, s'implante « **La Folie** », un bâtiment en bardage bois issu du réemploi, dont la toiture accessible constitue une terrasse partagée avec des vues sur le paysage environnant.

Allier construction vertueuse et utilité économique et sociale

Le projet repose sur une démarche environnementale globale, alliant sobriété foncière, zéro artificialisation nette, réemploi des matériaux, gestion durable des eaux pluviales et **certifications environnementales : BREEAM niveau « Very Good » et BiodiverCity.**

Le projet affirme également une forte **utilité économique et sociale**, en maintenant l'activité productive en ville grâce à une offre adaptée à des entreprises de tailles et de natures diverses, et en générant un impact positif en matière d'emploi, avec jusqu'à **60 compagnons** mobilisés au plus fort des travaux et **5 000 heures d'insertion** au bénéfice de publics éloignés de l'emploi.

Des premiers preneurs engagés

Pensé pour accueillir plusieurs types d'activités avec des cellules modulables en fonction des besoins, le projet compte dès le démarrage du chantier trois preneurs au profil engagé alliant réemploi, reconditionnement et flexibilité.

- **L'Atelier Emmaüs**, menuiserie d'agencement œuvrant pour l'insertion sociale et professionnelle, investira **1 500 m²** ;
- **Rutile**, entreprise de reconditionnement de vélos électriques, occupera **3 000 m²** comprenant atelier, showroom et bureaux ;
- **Regus (groupe IWG)** proposera **1 450 m²** d'espaces de travail flexibles.

TOTEM SVU, un outil au service de l'économie locale

Le projet s'inscrit dans la stratégie de TOTEM SVU, filiale foncière de développement économique constituée par la SVU avec la Banque des Territoires, la CCI et la Caisse d'Épargne. À travers le développement de près de 19 000 m² de nouvelles surfaces d'activités, TOTEM SVU permet de déployer une offre d'immobilier économique abordable, au service des entreprises locales.



Fabula Fabrika est un bâtiment démonstrateur du savoir-faire de Linkcity. Il répond aux besoins des professionnels et des collectivités désireuses de maintenir ou de faire revenir de l'activité productive en cœur de ville. Conçu et réalisé à Villeurbanne avec nos partenaires, ce modèle pourrait demain être reproduit dans d'autres centres urbains.



Joris Duquoc, Directeur régional Auvergne-Rhône-Alpes de Linkcity.

EN BREF

- **Un programme mixte** de 13 500 m² sur 5 niveaux dont
 - 9 500 m² d'activité sur 3 niveaux
 - 4 000 m² de bureaux sur 2 niveaux
- Un **emplacement stratégique et accessible, desservi en transports en commun** (tramway T3 et T6, lignes de bus C17, C8 et 25)
- **2 fois plus** de surfaces créées par rapport au bâtiment précédent
- **Près de 50 %** des surfaces déjà commercialisées
- **18 mois** de travaux
- Acteurs
 - **TOTEM SVU** : Maitrise d'ouvrage
 - **LINKCITY** : Promotion
 - **BOUYGUES BÂTIMENT SUD-EST** : Entreprise générale
 - **FACE À ARCHITECTURE** : Architecte

Contacts presse

SVU

Bérengère Roure, cheffe de projet communication

berengere.roure@svu.fr

Tél. : 06 22 87 71 42

Linkcity - Bouygues Bâtiment Sud-Est - Agence Shadow Communication

Farah Achab

farahachab@shadowcommunication.fr

Tél. : 06 64 37 85 22



Fabula Fabrika est un projet simple, lisible et rationnel dont l'ambition est de parvenir à proposer pour les futurs utilisateurs des espaces fonctionnels, agréables à vivre et à travailler, à un coût abordable.



Xavier Porte, architecte associé Face À Architecture



Le parti ARCHITECTURAL

Conçue par l'agence Face À Architecture, Fabula Fabrika traduit une ambition claire : réintroduire l'activité productive en ville en l'inscrivant dans une architecture d'activités en étages et en tenant compte du contexte industriel du site.

Fabrique d'usages

À l'entrée nord, dans un parc végétalisé, s'implante « La Folie », un bâtiment revêtu d'un bardage bois issu du réemploi, dont la toiture accessible constitue une terrasse partagée avec des vues sur le paysage environnant.

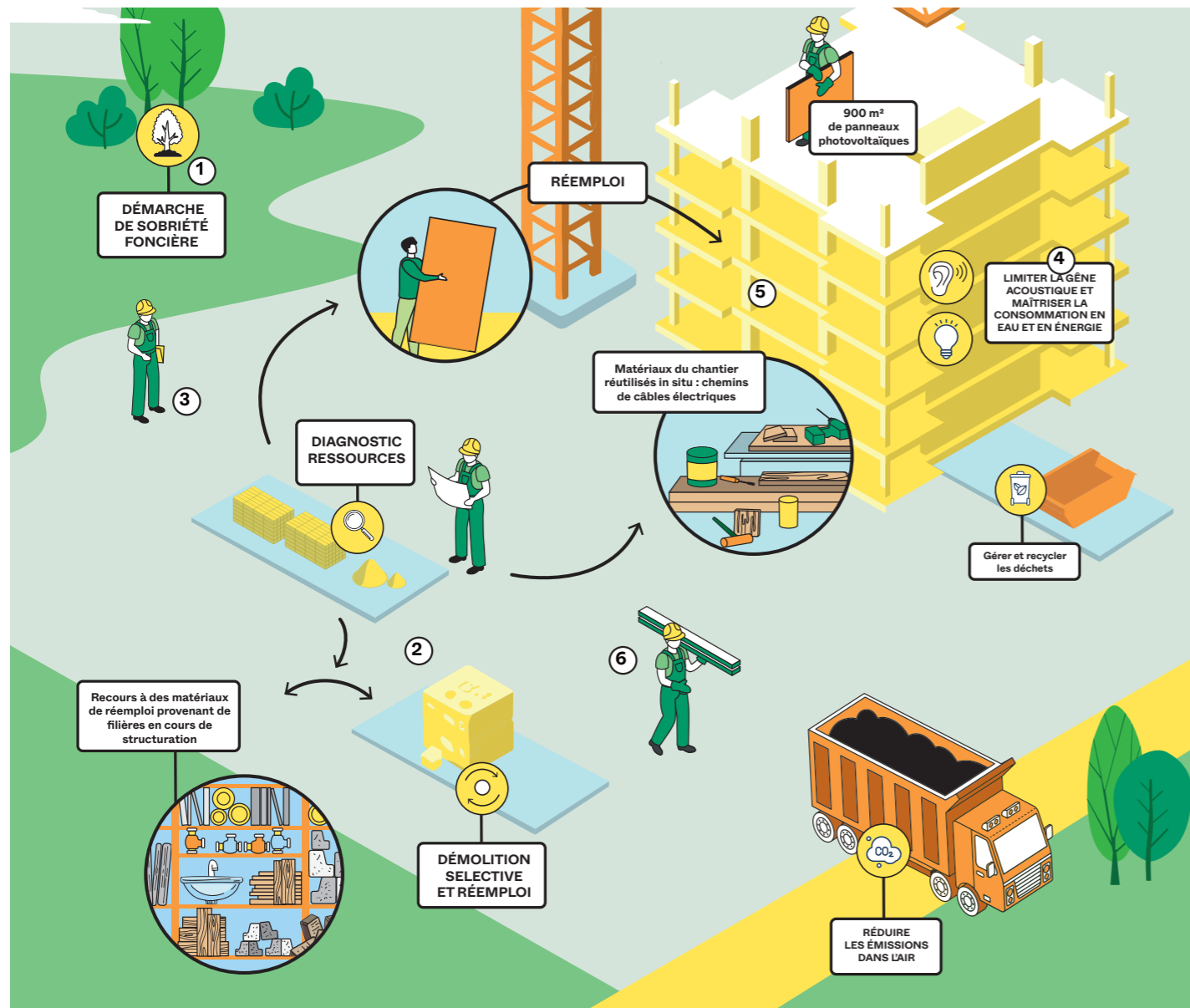
Le bâtiment principal s'organise autour de **deux grandes halles aux volumes caractéristiques**, offrant des rez-de-chaussée de grande hauteur. L'organisation du bâtiment superpose des **plateaux rationnels et modulables**, dimensionnés pour répondre aux contraintes des artisans, des petites industries et des entreprises innovantes en termes de logistique, d'accès et de manutention.

L'écriture architecturale privilégie la **lisibilité des fonctions, la qualité des espaces de travail, ainsi que la rationalisation des flux** :

- **Grands plateaux aménageables** en cellules d'activités et de bureaux de **200 à 1 400 m²**
- Rez-de-chaussée avec mezzanine et dernier étage avec **attique sous rampant**
- **Livraisons, dessertes et stationnements** organisés autour du bâtiment
- **Monte-charges de grande capacité** dédiés à la livraison des matériaux
- **Séparation claire** des circulations piétonnes et véhicules
- Apport de **lumière naturelle** et brises soleil pour le **confort d'été** sur les espaces de bureaux

FACE À Architecture

Créé autour d'Isabelle Raveau en 2005, l'Agence privilégie une architecture simple, humaine, respectueuse de l'environnement. Sa production architecturale se situe principalement dans le secteur public : logements sociaux, lieux d'enseignement, équipements sportifs, maisons de retraite et autres lieux publics. L'atelier a, d'autre part, développé un savoir-faire dans le domaine du tertiaire où il décline un processus rigoureux d'intervention.



1. Sobriété foncière

Zéro artificialisation nette des sols

2. Réemploi

- Diagnostic ressources sur les matériaux récupérés comme les bardages métalliques, sanitaires, chemins de câbles électriques
- Démolition sélective
- Recours à des matériaux de réemploi issus d'autres filières (bois)

3. Réalisation d'un diagnostic par un écologue

4. Infiltration de l'ensemble des eaux pluviales directement dans le sol

5. Combinaisons de deux certifications environnementales permettant une construction vertueuse

- BREEAM niveau « Very Good »
- BiodiverCity

6. Utilité économique

- Maintien de l'activité productive en ville
- Offre diversifiée pour des entreprises de tailles et de natures différentes
- Chantier réalisé par les entreprises du bassin métropolitain

7. Utilité sociale

- 60 compagnons tout corps d'état au plus fort du chantier
- 5 000 heures d'insertion visées au profit de personnes éloignées de l'emploi

Démarche ENVIRONNEMENTALE

Développée dans le cadre d'une démolition-reconstruction, l'opération s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation des sols. Fabula Fabrika prévoit un ensemble d'actions, du réemploi des matériaux à la renaturation en passant par la désimperméabilisation des sols, toutes destinées à limiter l'empreinte carbone du projet et en cohérence avec la responsabilité sociale de la SVU, Linkcity et Bouygues Bâtiment Sud-Est.

Allier construction vertueuse et utilité économique et sociale

La démarche de réemploi

Confiée à l'entreprise locale Minéka, la démarche de réemploi comprend une première phase de **diagnostic ressources** afin d'identifier les matériaux issus de la déconstruction sélective susceptibles d'être valorisés in situ ou orientés vers des filières dédiées (bardages métalliques, sanitaires, chemins de câbles électriques). Au-delà du gisement issu de la déconstruction du site, le projet privilégie également **le recours à des matériaux de réemploi** provenant de filières en cours de structuration, afin de limiter autant que possible l'utilisation de matériaux neufs, comme le bois pour le bardage extérieur du bâtiment de la Folie.



Chez Bouygues Bâtiment Sud-Est nous avons à cœur de construire durablement.

Aussi, nos équipes s'attacheront à utiliser des matériaux de réemploi pour le bardage, mais aussi les chemins de câble et les blocs de secours issus de la démolition. Tous les matériaux réemployables issus de la démolition ont été collectés et seront réemployés sur d'autres sites.



Vincent Delajudie, chef de service adjoint travaux, Bouygues Bâtiment Sud-Est

3 000 m² en rez-de-chaussée, une partie du premier étage et de la mezzanine, comprenant un atelier de reconditionnement, un showroom et des bureaux.



RUTILE



Regus

1 450 m² de bureaux privés, coworking et salles de réunion au 3^{ème} étage



atelier e-raüs
OBJETS SIGNATURES

1 500 m² d'atelier au 1^{er} étage

Au service DU FAIRE

Pensée pour accueillir une diversité d'activités, Fabula Fabrika propose des cellules modulables s'adaptant aux besoins des utilisateurs.

Le projet confirme d'ores et déjà son attractivité, avec trois premiers preneurs aux profils engagés, associant réemploi, reconditionnement et nouvelles formes de travail.

« L'Atelier Emmaüs, menuiserie engagée contre l'exclusion et pour l'économie circulaire, a choisi le projet d'abord pour Villeurbanne, terre d'accueil, riche dans nos deux champs d'action : le monde associatif et celui de l'artisanat. Ensuite, le projet immobilier en lui-même, porteur d'innovation urbaine qui colle parfaitement à notre façon d'entreprendre. L'aspect "vitrine" de notre atelier est notre troisième et non-moins important critère de choix. Enfin l'arrivée dans Fabula Fabrika nous permettra de faire doubler notre activité de fabrication de meubles et agencement en matériaux récupérés, pour l'inclusion de toutes et tous, et ainsi d'asseoir notre position de porte-drapeau dans ce champ d'entrepreneuriat social en France. »

»
Guillaume Poignon, co-gérant
Atelier Emmaüs



- L'Atelier Emmaüs est une menuiserie d'agencement qui milite pour l'insertion sociale et professionnelle par le design et l'artisanat. Leurs « artisans-apprenants » fabriquent des objets et meubles conçus par des designers dans une logique esthétique, écologique et surtout pédagogique. **Au sein de Fabula Fabrika, il occupera 1 500 m² au 1^{er} étage.**

Près de 50% des surfaces commercialisées

- Jusqu'à 26 utilisateurs possibles, répartis sur des surfaces allant de 200 à 1 400 m²
- Plus de 6 000 m² de surfaces commercialisées dès le lancement du chantier
- Des cellules encore disponibles auprès du Pôle immobilier commercial de la SVU



- RUTILE est une entreprise de reconditionnement de vélos électriques et distributeur, dont l'objectif est de démocratiser la mobilité douce, en proposant des produits remis à neuf et premium à prix attractifs. Au sein de Fabula Fabrika, l'entreprise occupera une partie du rez-de-chaussée, du premier étage et de la mezzanine, soit 3 000 m². Fabula Fabrika lui permettra de **réunir au sein d'un même bâtiment un atelier de reconditionnement unique et haut de gamme, un showroom ainsi que le siège pour ses équipes support.**

« Ce projet marque une étape importante pour RUTILE. Dans le cadre de notre déploiement national, nous franchissons une nouvelle dimension : industrialiser le reconditionnement de vélos électriques à grande échelle et accompagner la forte croissance de l'entreprise. Ce nouveau site nous offre un espace plus grand et parfaitement adapté à notre développement, pensé pour le confort et le bien-être de nos équipes, créant ainsi un environnement de travail agréable et fonctionnel. Il était essentiel pour nous de rester à Villeurbanne, ce choix nous permet de rester près de la ville, de bénéficier d'une localisation stratégique avec les pistes cyclables et la périphérie à portée de main, et de maintenir un équilibre fort entre nos activités industrielles et notre ancrage urbain. »

»
Adrien Goxe, co-fondateur RUTILE

« Nous avons choisi d'implanter un centre Regus au sein de ce nouveau bâtiment car il représente une opportunité stratégique parfaitement alignée avec l'évolution du marché du travail et avec notre modèle de croissance. Le site de Villeurbanne bénéficie d'une localisation exceptionnelle au cœur d'un pôle économique en forte dynamique. Il s'inscrit dans un projet immobilier d'envergure, offrant une visibilité remarquable, des services de proximité de qualité et une excellente accessibilité. Ce nouveau centre permettra d'ancrer durablement notre présence, d'accroître la valeur de notre réseau et d'offrir aux entreprises un environnement moderne, optimisé et parfaitement adapté aux nouveaux usages du travail. »

»
Benjamin Oderut, Head of
Partner Performance / Network
Development



- Regus (groupe IWG) propose des espaces de travail flexibles, couvrant l'ensemble des besoins professionnels, des bureaux entièrement équipés aux salles de réunion et de formation, en passant par des business lounges. Il opère plus de 15 centres en région lyonnaise. **Au sein de Fabula Fabrika, il proposera au 3^{ème} étage 1 450 m² d'espaces flexibles — bureaux privés, coworking et salles de réunion — pensés pour servir aussi bien les PME que les grands groupes en quête de solutions agiles en région lyonnaise, l'un de ses marchés prioritaires en France.**

Les acteurs et le calendrier DU PROJET

Le projet naît en 2019 sous l'impulsion de FACE À architecture et de Linkcity avec l'objectif de maintenir en cœur de ville des activités artisanales, industrielles et productives. La SVU assure le portage foncier du terrain de 2022 à 2024 avant d'en faire l'acquisition via sa filiale TOTEM SVU fin 2025. Le chantier a démarré en début d'année pour une durée de 18 mois environ.



TOTEM SVU, foncière de développement économique de Villeurbanne : maître d'ouvrage du projet

Le projet est développé dans le cadre de la filiale foncière de développement économique TOTEM SVU constituée par la SVU avec la Banque des territoires, la CCI et la CERA.

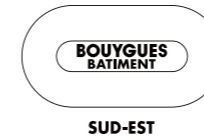
La filiale porte 19 000 m² en développement à travers deux projets, les pôles d'activités économiques de Croix Luizet et Fabula Fabrika. Cette intervention s'inscrit dans le cadre de la diversification des activités de la SVU, propriétaire et gestionnaire historique des Gratte-Ciel de Villeurbanne, en matière d'immobilier économique abordable sur le territoire de Villeurbanne.



LINKCITY : promoteur du projet

Linkcity, filiale de Bouygues Construction, perçoit la ville comme un bien commun, comme un enjeu collectif. A l'écoute des dynamiques locales et citoyennes, chacun des projets est pensé de manière singulière, quelle que soit sa taille, sa nature ou sa localisation. Le modèle Linkcity de développeur immobilier - constructeur garantit le respect des engagements, la qualité et la fiabilité des réalisations.

Fort de 28 implantations en France et de 245 collaborateurs, Linkcity a livré 21 opérations en 2025 et réalisé un montant de ventes de 545 millions d'euros. Aménagement, construction bas carbone ou réhabilitation, l'entreprise développe aux côtés des territoires et de ses partenaires des solutions sur mesure. Sa raison d'être vise, in fine, à mettre en connexion l'urbain et l'humain pour lier la ville à ceux qui la vivent.



BOUYGUES BÂTIMENT SUD-EST, entreprise générale

Chez Bouygues Bâtiment Sud-Est, nous sommes 1 000 collaborateurs tous animés par une même ambition : bâtir pour la vie. Implantés à Lyon, Grenoble, Annecy, Clermont-Ferrand, Marseille, Nice, ou encore Monaco, nous améliorons le quotidien de millions de personnes en réalisant des ouvrages qui servent la vie et répondent à tous les besoins : habiter, soigner, apprendre, travailler, se divertir, etc. À chaque étape d'un projet, nous mettons tout notre savoir-faire et notre expérience pour concevoir, rénover et construire autrement afin de relever les immenses défis de la transition environnementale pour une construction durable et économe en ressources. Chaque jour, nous veillons à la sécurité de tous, au respect des droits humains et des règles éthiques. Rassemblés autour de valeurs fortes, les femmes et les hommes de Bouygues Bâtiment Sud-Est s'engagent aux côtés de leurs clients et partenaires avec passion pour que notre empreinte soit encore plus positive.

Un chantier au rythme soutenu

Démarré fin février 2026, le chantier prévoit une livraison début 2028, soit 18 mois de travaux.

Les équipes de Bouygues Bâtiment Sud-Est sont mobilisées pour tenir ce calendrier resserré. Les travaux de démolition sont au stade de finalisation, ceux des terrassements en cours. D'ici quelques jours, une grue sera montée. L'équipe d'encadrement composée de 8 personnes et de 16 compagnons, passera à 60, tout corps d'état, au plus fort du chantier.

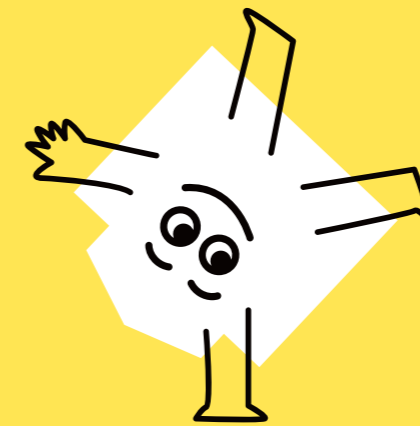
- **Curage et démolition : février - avril 2026**
- **Gros œuvre : mai 2026 - juin 2027**
- **Second œuvre : janvier 2027 - décembre 2027**
- **Livraison : début 2028**



PRODUJIRE

à tous les usages

Société villeurbannaise d'urbanisme - Avril 2026
Crédits images : Face À Architecture - Design : la Fabrique Oblik



PRODUJIRE

à tous les usages

