



RAPPORT D'ACTIVITÉ

2020



La **fabrique**
des **quartiers**

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE - SPLA



Éditorial



Il y a dix ans déjà, La Métropole européenne de Lille et les villes de Lille, Roubaix et Tourcoing, décidaient la création d'une Société Publique Locale d'Aménagement entièrement dédiée à « la requalification et à la revitalisation des quartiers d'habitat ancien dégradé ».

C'est autour de cette vocation, qui constitue l'ADN de la société, que nos missions se sont développées, mettant en lumière à quel point les questions posées par l'habitat ancien étaient liées à la dimension humaine, économique et sociale des quartiers. C'est là l'une des leçons que nous retirons d'une première génération de programmes qu'il nous faut conduire à leur terme.

La COVID 19 a accentué un peu plus encore la précarité qui touche une part importante des populations des quartiers d'habitat ancien : isolement social, ressources en deçà des seuils de pauvreté, logements dégradés qui contribuent aux problèmes de vieillissement et de santé...

Elle nous conforte aujourd'hui dans la nécessité et l'urgence de repenser et de réinventer la ville. Une ville des mobilités et des proximités, plus durable et plus solidaire, où l'on dispose tout près de chez soi de lieux de respiration ouverts et accessibles, propices aux échanges et aux solidarités.

Avec le programme NPNRU, une nouvelle génération de projets démarre à Lille et à Roubaix autour de l'ambition renouvelée d'une ville « bas carbone à santé positive » ou encore, d'une ville « des circularités ».

La fabrique des quartiers sera partie prenante de cette ambition d'une ville à réinventer avec et pour les habitants.

L'équipe a démontré, au cours de ces dix années, sa capacité à explorer de nouveaux modes de faire, à expérimenter et à innover : à l'aube de cette nouvelle décennie, j'ai pleine confiance en elle, en sa motivation et en ses capacités à relever tous ces défis passionnants qui s'ouvrent à elle.

Alors bon anniversaire à La fabrique des quartiers, tous mes vœux de réussite et mes remerciements les plus chaleureux à tous nos partenaires.



Karim Amrouni
Président
de La fabrique des quartiers

AVANT PROPOS

1

- Nos missions au service des communes métropolitaines
- Le conseil d'administration

BILAN OPERATIONNEL

2

- Portefeuille d'activités 2020
- Etudes de faisabilité et de programmation urbaine
- Requalification des quartiers anciens dégradés, commerces et activités de proximité :
 - Mandats
 - Concessions

BILAN SOCIAL

3

- Temps forts 2020
- Bilan social
- Organigramme

BILAN FINANCIER

4

- Bilan actif et passif
- Compte de résultat et rapport du commissaire au compte



1

AVANT PROPOS



Perspective des futures constructions neuves au Crétinier à Wattrelos.
dbo-architectes + HBAAT Architectes, SLAP paysagistes / KIC - VILOGIA
VILOGIA Premium



La fabrique des quartiers

REQUALIFIER ET REVITALISER LES QUARTIERS D'HABITAT ANCIEN DEGRADÉ

La fabrique des quartiers est un outil métropolitain dédié aux "actions qui concourent à la requalification et la revitalisation des quartiers d'habitat ancien dégradé". Son capital social est détenu par la Métropole Européenne de Lille [actionnaire majoritaire] et par les villes de Lille, Roubaix et Tourcoing.

Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA), la société travaille pour le compte exclusif de ses actionnaires et sur leur territoire : son activité s'inscrit dans une forme spécifique d'économie que l'on peut qualifier de "publique, locale et négociée".

NOTRE ACTIVITÉ SE DÉCLINE AUTOUR DE 4 AXES PRINCIPAUX :

- 1 Études de faisabilité et de programmation urbaine
- 2 Recyclage foncier et immobilier
- 3 Production de logements réhabilités et valorisation du patrimoine
- 4 Confortement et développement des activités de proximité

NOS MARQUES DE FABRIQUE :

"Faire la ville avec et pour les habitants"

en abordant et développant les projets dans leur dimension humaine et sociale

"Un travail de dentelle urbaine"

en apportant des réponses adaptées à l'échelle d'un quartier, d'un îlot, d'un immeuble ou d'une parcelle

"Lutter contre la précarité énergétique"

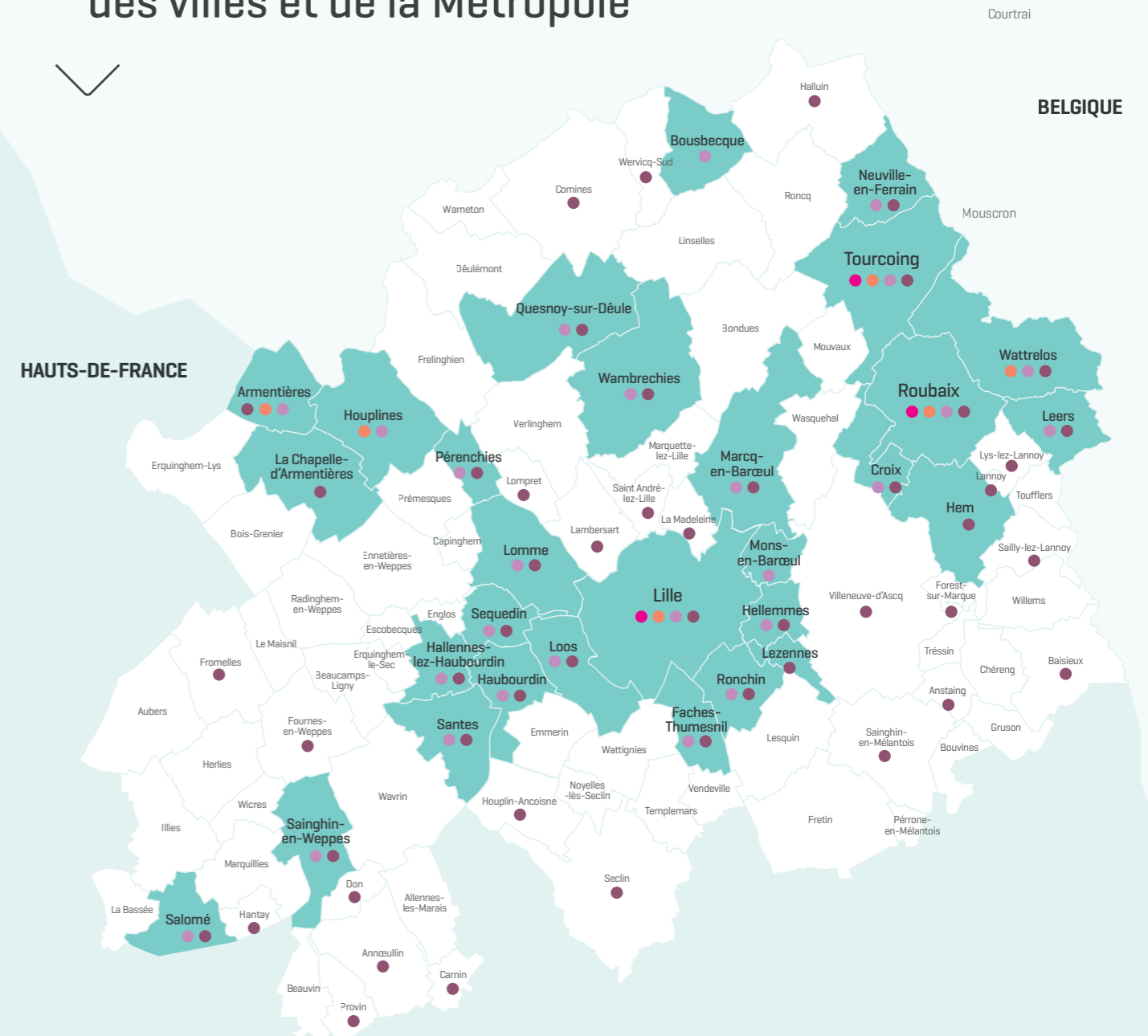
en offrant à chacun la possibilité d'accéder à un logement performant sur le plan de l'énergie

"Expérimenter et innover"

en participant au développement de dispositifs expérimentaux, là où les outils classiques s'avèrent inadaptés ou insuffisants



Au service des projets des villes et de la Métropole



- Communes actionnaires
- Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
- Logements Vacants (2016-2019)
- Communes intéressées par l'appel à manifestation d'intérêt logements vacants.

< Réhabilitation d'un immeuble sous MOA SPLA - Lille
©Olivier Desrousseaux



Réhabilitation d'un immeuble sous maîtrise d'ouvrage SPLA- Roubaix
©Sébastien Jarry

Conseil d'administration

AU 31 DECEMBRE 2020

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

Karim AMROUNI
Président de La fabrique des quartiers
Conseiller métropolitain
Conseiller municipal de Roubaix

Jean-Philippe ANDRIES
Conseiller métropolitain
Maire de Leers

Anissa BADERI
Conseillère métropolitaine
Adjointe au Maire de Lille

Sébastien FITAMANT
Conseiller métropolitain
Adjoint au Maire de Wattrelos

Jean-François LEGRAND (CA + AG)
Vice-Président
de la Métropole Européenne de Lille
Maire de Houplines

Max-André PICK
Conseiller métropolitain
Vice-président du Conseil
départemental du Nord
Adjoint au Maire de Roubaix

Charles-Alexandre PROKOPOWICZ
Conseiller métropolitain au Bureau
Maire de Lys-Lez-Lannoy

Anne VOITURIEZ
Vice-Présidente
de la Métropole Européenne de Lille
Maire de Loos

À la suite des élections municipales de 2020, la composition du Conseil d'administration de La fabrique des quartiers a été en partie renouvelée. Lors de la première séance d'installation, le 25 septembre 2020, Karim AMROUNI a été élu Président et lors du CA de décembre, le mandat social de Vincent Bougamont a été reconduit.

VILLE DE LILLE

Estelle RODES (CA + AG)
Conseillère métropolitaine
Adjointe au Maire de Lille

VILLE DE ROUBAIX

Guillaume DELBAR (CA + AG)
Maire de Roubaix

Maïssa BOUSSADIA
Conseillère déléguée
depuis avril 2021

VILLE DE TOURCOING

Isabelle MARIAGE-DESREUX (CA + AG)
Conseillère métropolitaine
Adjointe au Maire de Tourcoing

DÉLIBÉRATIONS 2020 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

14 FÉVRIER

- Clôture des comptes 2019
- CRACL 2018 Roubaix
- Maison à 1€ avec travaux
- Politique salariale

25 SEPTEMBRE

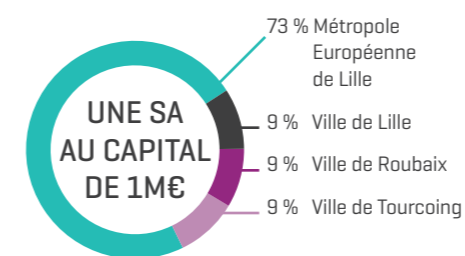
- Confirme le mode de gouvernance avec séparation des mandats de Président et Directeur général
- Election de Monsieur Karim AMROUNI à la Présidence de La fabrique des quartiers

25 SEPTEMBRE

- Approbation des comptes 2019

04 DÉCEMBRE

- Reconduction du mandat social de Vincent BOUGAMONT
- Approbation du budget prévisionnel 2021
- Approbation CRACL 2018 et 2019 de la concession « Maison à 1€ avec travaux »
- Approbation du bilan du mandat « Cité ST-Maurice » avec la ville de Lille
- Autorisation de négocier le 2^d contrat de concession NPNRU de Lille avec la MEL





2



BILAN OPÉRATIONNEL

< Réhabilitation d'un immeuble sous MOA SPLA - Armentières
©Olivier Desrousseaux

Portefeuille d'activité 2020



ÉTUDES



PSMV LILLE - LILLE

Traitement de la vacance immobilière, commerciale et protection du patrimoine



TRAITEMENT DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES - NPNRU LILLE-MEL

Mise au point du programme
Accompagnement au démarrage opérationnel

CONCESSIONS



LILLE QUARTIERS ANCIENS (LILLE QA) - MEL

Renouvellement urbain et habitat dégradé en diffus
Quartiers de Fives, Moulins et Wazemmes



LOGEMENTS VACANTS ET DÉGRADÉS - MEL

Achèvement de la 1^{ère} mission opérationnelle
Convention cadre et 1^{ère} concession d'aménagement - 24 communes partenaires



RHI MULTI SITES - MEL

Nouveau programme de Résorption de l'habitat insalubre
Armentières, Croix, Houplines, Lille, Loos, Roubaix, Tourcoing et Wattrelos

MANDATS



7^E TRANCHE RHI - MEL

Mandat de travaux
Déconstruction de 12 courées à Roubaix



PROGRAMME MÉTROPOLITAIN DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS (PMRQAD) - MEL

Renouvellement urbain et habitat dégradé en diffus
Octroi (Armentières-Houplines), Simons (Lille), Le Pile (Roubaix), Bayard (Tourcoing), Le Crétinier (Wattrelos)



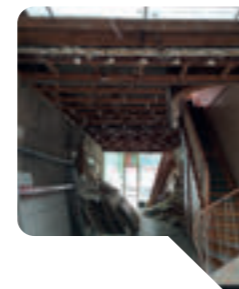
NPNRU DE ROUBAIX - MEL

Mise au point du programme
Accompagnement au démarrage opérationnel



CITÉ SAINT-MAURICE - LILLE

Mandat de travaux



TOURCOING CENTRE-VILLE - TOURCOING

Revitalisation du centre-ville par la résorption de la vacance



MAISON À 1€ AVEC TRAVAUX - ROUBAIX

1^{er} test « grandeur nature » du dispositif expérimental



NPNRU LILLE VOLET QUARTIERS ANCIENS - MEL

« Ville à santé positive bas carbone »
Renouvellement urbain, habitat dégradé en diffus
Activités de proximité et espaces publics
Quartiers de Wazemmes et de Moulins

Maison à 1€ avec travaux réhabilitée, Roubaix >
Crédit : Pierre Rogeaux





Étude pré-opérationnelle RHI.
Vue aérienne du secteur Breuvert, Armentières

Études de faisabilité et de programmation urbaine



Vacance immobilière et patrimoine remarquable - Lille centre

MISSION

Étude pré-opérationnelle notifiée le 17 décembre 2018 pour la ville de Lille

Enjeu

Élaborer un dispositif opérationnel pour remédier à la vacance aux étages et à la dégradation des immeubles dans l'hyper centre de Lille.

En 2019, un relevé systématique des immeubles avec commerce dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) a permis de dégager une vision globale des problématiques de vacance et de dégradation [Phase 1].



BILAN 2020

Un diagnostic plus approfondi sur trois îlots tests a permis de comprendre les liens entre vacance, typologie des immeubles, structures cadastrale et de propriété. Les relevés à l'intérieur des immeubles ont mis en exergue d'autres problématiques de sécurité, d'hygiène, d'accessibilité, d'occupations illicites en fonction notamment de l'environnement urbain proche de chaque îlot investigué.

Le croisement informatique de l'ensemble de ces données permet d'établir des listes d'adresses en fonction de ou des problématiques que l'on souhaite traiter : vacance, dégradation, sécurité, surdensité...



PERSPECTIVES 2021

L'année 2020 doit permettre l'achèvement de l'étude par la définition d'une boîte à outils, en s'inspirant de l'expérience acquise par les partenaires en matière de traitement de l'habitat dégradé et à l'appui de l'expérience d'opérateurs intervenant sur ces thématiques dans différentes métropoles françaises [Bordeaux, Rennes...]

Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

MISSION

Étude pré-opérationnelle notifiée le 20 février 2020 pour la MEL

Enjeu

Définir les programmes et les enveloppes financières d'un dispositif de résorption de l'habitat insalubre. L'étude porte sur 811 immeubles répartis sur 37 sites dans 8 communes de la MEL.



BILAN 2020

Un premier diagnostic reposant sur des relevés de terrains croisés avec des bases de données et des informations émanant des villes a permis de valider une stratégie opérationnelle pour chaque site et de les hiérarchiser en fonction de la thématique de départ : le traitement de l'insalubrité.



PERSPECTIVES 2021

43 secteurs représentant 636 immeubles ont été retenus pour la phase suivante d'approfondissement du volet social et d'élaboration des programmes et des bilans de travaux.

Mission d'assistance à la préparation de la convention ANRU pour le programme Quartiers anciens du NPNRU de Roubaix

MISSION

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage notifiée le 10 novembre 2020 pour la MEL

Enjeu

Conforter et préciser l'approche programmatique et financière du volet quartiers anciens pour le NPNRU de Roubaix. Compléter le dossier ANRU pour préparer la convention et enclencher l'action foncière au travers du suivi des déclarations d'intention d'aliéner.

BILAN 2020

Un travail de relevés de terrain systématiques a été réalisé en 2020 sur les périmètres des trois quartiers concernés par le programme du NPNRU : Epeule, Alma et Pile. Ce travail a permis de préciser, immeuble par immeuble, la stratégie et les outils d'intervention et d'élaborer un bilan prévisionnel global qui se décline îlot par îlot.

Une approche spécifique sur les commerces et activités de proximité a permis de conforter la stratégie pour l'Epeule et l'ALMA.



PERSPECTIVES 2021

Réunions de concertation préalable pour les trois quartiers ; enquêtes sociales dans les périmètres des trois quartiers pour préciser la stratégie opérationnelle et préciser les réponses à apporter en matière de relogement.

Finalisation de la convention ANRU avec l'ensemble des partenaires et de la concession d'aménagement.

Traitement des copropriétés dégradées - NPNRU de Lille

MISSION

Le programme et les missions de la 1^{ère} concession d'aménagement « NPNRU – Lille quartiers anciens – intègrent un volet spécifique d'études qui concerne l'élaboration de diagnostics multicritères pour 45 copropriétés dégradées.

Enjeu

À l'issue de ces diagnostics, il s'agit d'établir un scénario et un programme d'actions qui peuvent se décliner depuis des actions de sensibilisation et d'information jusqu'à des interventions plus lourdes comprenant l'acquisition totale ou partielle des lots afin de remettre la copropriété en état de marche.

Ces diagnostics doivent également permettre de contractualiser avec l'ANAH au travers de dispositifs de type OPAH-copropriétés dégradées.

BILAN 2020

Démarrage des diagnostics dans le contexte de la crise du COVID :

- Préparation et validation de la trame des diagnostics
- Identification et prise de contact avec les syndics et copropriétaires (petit déjeuner de travail le 10/07/2020)
- Collecte et analyse des informations
- Etude et analyse du marché immobilier des copropriétés étudiées
- Visite technique des copropriétés (parties communes et logements)



PERSPECTIVES 2021

Rendu des premiers diagnostics (30 en 2021, 15 en 2022)

Lancement des enquêtes sociales sur les adresses validées avec la MEL et la Ville.



Copropriété étudiée dans le secteur de Lille Moulins

Requalification des quartiers anciens dégradés, commerces et activités de proximité : mandats

> 7^{EME} TRANCHE RHI



Tri et reconditionnement des briques pour réemploi sur site dans le cadre d'une démarche d'économie circulaire.

Le programme a pour objet l'acquisition, puis la démolition de maisons de courées (trop dégradées et enclavées pour être réhabilitées), réparties sur 12 cœurs d'îlot à Roubaix, ainsi que l'accompagnement au relogement des habitants. Un seul site permettra la reconstruction de logements sociaux. Les autres terrains démolis seront rétrocédés aux riverains comme jardins privatifs.

✓ PERSPECTIVES 2021

- Fin des démolitions sur l'îlot Vigne-Metz
- Début des études sur les cours Saint-Antoine et Saint-Pierre (îlot Perche-Croix)
- Deux derniers relogements à traiter

ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2020

- > 37/44 immeubles maîtrisés
- > 10/12 accompagnements au relogement
- > 11 courées (65 immeubles) / 17 courées (112 immeubles) démolies
- > 6 chantiers en cours en 2020 (28 immeubles)

Roubaix

CADRE CONTRACTUEL ET PARTENARIAL

Mandat de travaux de 9 ans notifié le 31 août 2012

Maître d'ouvrage : Métropole européenne de Lille en partenariat avec Roubaix

Partenaires : État, ANAH

PROGRAMME

Déconstruction de 17 courées (112 immeubles) insalubres réparties sur 12 cœurs d'îlot.

Aménagement de jardins privatifs destinés aux riverains.

Construction de 10 logements neufs sur l'îlot Perche-Croix.

.....

BILAN 2020

- DUP aménagement sur l'îlot Perche-Croix et la Cour Saint Antoine.
- 6 immeubles en cours d'acquisition et sous DUP.
- Démolitions des Cours Bayart et Vanbeveren engagées.
- Ouvrages de confortements importants sur îlot Vigne-Metz
- Recyclage systématique des matériaux et réemploi, (briques, terre végétale...)
- Marchés réservés pour l'insertion sur tous les sites

Les dispositifs d'emploi en insertion en 2020 :

- 400h d'emploi en insertion
- Marchés réservés pour un montant de 82 829,67€ sur les marchés de travaux des Cours Vandenbossche, Deschamps et Voreux

LES DÉFIS urbains

> CITÉ SAINT-MAURICE

Lille



Chantier de réhabilitation du grand collectif par Partenord Habitat @SPLA

Ce programme a pour objet la requalification globale de la cité ouvrière (espaces extérieurs et logements), située dans le quartier de Saint-Maurice à Lille, dans une démarche de coproduction avec les habitants et avec des objectifs de performances environnementales élevés.

✓ PERSPECTIVES 2021

- Poursuite des aménagements extérieurs
- Equipements de la chaufferie collective bois
- Création d'une Association Syndicale libre pour la gestion de la Cité
- Poursuite des réhabilitations bailleurs
- Démarrage des réhabilitations des maisons individuelles (SPLA)

ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2020

- > 10/12 logements maîtrisés (dont 3 Ville et 7 EPF)
- > 9 dossiers d'autorisation d'urbanisme obtenus
- > 55% des travaux d'espaces extérieurs réalisés

CADRE CONTRACTUEL ET PARTENARIAL

Mandat de travaux de 9 ans notifié le 31 août 2012

Maître d'ouvrage : ville de Lille

Partenaires/financeurs : Métropole Européenne de Lille, Région Hauts-de-France (FRATRI), Partenord Habitat, SOLiHA Métropole Nord, Fonds FEDER, État (ECO Cité), Organisme Foncier Solidaire de Lille

Opérateur foncier : EPF Nord-Pas de Calais

PROGRAMME

40 logements réhabilités (9 SPLA pour la Ville, 28 Partenord habitat et 13 SOLiHA)

Aménagement des espaces extérieurs

Création d'une chaufferie collective bois.

.....

BILAN 2020

- Avenant 3 notifié en décembre 2020 (actualisation du bilan et prorogation de 3 ans)
- Décision de commercialiser tous les logements via l'Organisme de Foncier Solidaire de Lille
- Lancement des travaux d'aménagement des espaces extérieurs
- Démarrage des travaux du local de la chaufferie collective bois
- Démarrage des travaux de réhabilitation bailleurs





Immeubles réhabilités et constructions neuves rue Lafargue, Lille. atelier Pierre Bernard architectes.
Crédit Sébastien Jarry

Requalification des quartiers anciens dégradés, commerces et activités de proximité : concessions

> LILLE QUARTIERS ANCIENS

Lille



Cités Postes et Pessé fleuries par leurs habitants ©SPLA

Ce programme fondateur qui a initié la création de La fabrique des quartiers a pour objet le traitement de l'habitat dégradé en diffus sur la commune de Lille dans les quartiers de Fives, Moulins et Wazemmes et 6 micro-projets de renouvellement urbain : Cité Lys, Boris Vian-Morel, Vanhoenacker, Vanlaton, Lafargue et Postes-Justice



PERSPECTIVES 2021

- Début des travaux de démolition EPF sur la Cour Vanlaton
- Montage opérationnel pour la cour Vanlaton avec Notre Logis (en lien avec l'OFS de Lille)
- Préparation d'un avenant au traité de concession

ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2020

- > 154/169 logements dégradés démolis
- > 199/202 relogements réalisés
- > 225/250 cessions réalisées dans diffus (dont 25 logements vers NPNRU)
- > 349/356 logements neufs livrés
- > 51/64 chantiers engagés dans diffus (49 logements livrés)

CADRE CONTRACTUEL ET PARTENARIAL

Concession d'aménagement de 11 ans notifiée le 22 octobre 2010

Maître d'ouvrage : Métropole européenne de Lille

Partenaires : ANRU, État, Région, Caisse des Dépôts et Consignations

Opérateur foncier : EPF Nord-Pas de Calais

PROGRAMME

56 logements neufs

250 logements réhabilités

204 accompagnements au relogement

.....

BILAN 2020

- Le dernier microprojet de renouvellement urbain sur Vanlaton (10 logements) est en cours de développement avec Notre Logis.
- Livraison de 4 immeubles réhabilités et poursuite des travaux de réhabilitation malgré la crise du COVID
- Poursuite de la commercialisation dans le diffus



PROGRAMME MÉTROPOLITAIN DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS



Réhabilitation d'une séquence de maisons rue Delezenne, Roubaix. dbo architectes.
Crédit Sébastien Jarry

Le PMRQAD concerne cinq sites répartis sur six communes à Armentières/Houplines, Lille, Roubaix, Tourcoing, Wattrelos.

Il combine des interventions sur l'habitat dégradé en diffus et micro-projets de renouvellement urbain menées sur des îlots à restructurer dans leur ensemble. Des actions d'accompagnement au relogement des ménages des immeubles recyclés, des actions d'insertion, et de gestion urbaine de proximité complètent les interventions sur l'habitat.

CADRE CONTRACTUEL ET PARTENARIAL

Concession d'aménagement de 12 ans notifiée le 15 novembre 2011

Concédant : Métropole Européenne de Lille avec Armentières, Houplines, Lille, Roubaix, Tourcoing et Wattrelos
Partenaires : ANRU, État, Région
Opérateur foncier : EPF Nord-Pas de Calais

PROGRAMME

289 logements neufs
179 logements réhabilités produits
207 relogements

Les difficultés de commercialisation pour le diffus nécessitent des adaptations du contrat de concession qui font l'objet de négociations engagées avec la MEL depuis fin 2019. Elles devraient se traduire par une adaptation du contrat lors de l'approbation du CRACL 2020.

ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2020

> 592/624 parcelles maîtrisées

> 184/208 accompagnements au relogement réalisés [et 3 temporaires]

> 96/179 cessions réalisées dans le diffus

> 269/282 cessions de logements neufs réalisées

> 101/261 immeubles dégradés démolis

> L'OCTROI

Houplines et Armentières



Immeuble réhabilité sous maîtrise d'ouvrage SPLA, rue des Déportés, Armentières. dbo architectes.
Crédit Olivier Desrousseaux

BILAN 2020

- Consultation pour le choix du maître d'œuvre des constructions neuves par Mon Abri et Maison et Cités [lauréat désigné en 2021]
- Dépôt des permis de démolir par EPF pour démarrage de la déconstruction en 2021
- Poursuite des réhabilitations sous MOA SPLA et livraison d'une réhabilitation rue des Déportés

ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2020

> 97/97 parcelles maîtrisées

> 29/29 accompagnements au relogement

> 53/71 cessions réalisées dans le diffus

> 41/41 cessions de logements neufs réalisées

> PERSPECTIVES 2021

- Démolitions sous MOA de l'EPF
- Choix des maîtrises d'œuvre pour les constructions neuves et dépôt des permis de construire par Mon Abri et Maison et Cités
- Démarrage de chantiers sous MOA SPLA pour le compte de Maisons et Cités [6 PLAI] et livraison des 5 accessions sociales « clefs en main » en cours de chantier
- Prolongation de la concession sollicitée auprès de la MEL jusqu'à novembre 2026 [en attente de validation]

> SIMONS

Lille



Etude des aménagements de l'angle des rues Faubourg des Postes et Simons.
dbo-architectes + HBAAT Architectes, SLAP paysagistes / KIC - VILOGIA - VILOGIA Premium

BILAN 2020

- Notification des décisions du juge concernant la prise de possession des biens secteur Simons
- Situations commerciales en cours de règlement
- Concours de maîtrise d'œuvre lancé par le groupement KIC - VILOGIA - VILOGIA Premium en association avec la SPLA pour la construction des logements neufs [agence lauréate : dbo-Architectes associée à HBAAT architectes, décision avril 2021]

ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2020

- > 136/148 immeubles maîtrisés
- > 45/53 accompagnements au relogement réalisés
- > 8/12 cessions réalisées dans le diffus
- > 86/86 cessions de logements neufs réalisées

> PERSPECTIVES 2021

- Choix des maitrises d'œuvre pour les constructions neuves et dépôt des permis de construire
- Première phase de démolition par l'EPF
- Démarrage de travaux de réhabilitation sous MOA SPLA pour produire 2 accessions sociales à la propriété et 2 logements PLAI pour Norvège

> BAYARD

Tourcoing



Perspective : angle des rues Chevalier Bayard et Duguay Trouin.
Nicolas Deley Architecte + ANAA Architectes / KIC - VILOGIA - VILOGIA Premium

BILAN 2020

- Début des chantiers de réhabilitation sous MOA SPLA dans la Cour Cateau [2 PLAI pour Notre Logis 3 F], première livraison d'une accession sociale « clefs en main » [rue des Piats]
- Préparation de chantier [désamiantage] pour 6 logements PLAI sous MOA SPLA pour le compte du bailleur social Clésence
- Préparation des permis de construire pour les logements neufs de Tourcoing [24 logements]

ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2020

- > 42/42 immeubles maîtrisés
- > 14/15 accompagnements au relogement réalisés
- > 14/21 cessions réalisées dans le diffus
- > 24/24 cessions de logements neufs réalisées

> PERSPECTIVES 2021

- Dépôt et obtention des permis de construire par les promoteurs pour les constructions neuves
- Aménagement et cession de jardins aux riverains de la Cour Cateau
- Etudes de MOE et consultation des marchés de travaux de démolition par l'EPF pour des mises en chantier début 2022
- Poursuite des chantiers de réhabilitation pour 8 logements sociaux par la SPLA

> LE CRÉTINIER

Wattrelos



Perspective : rue Boieldieu, aménagement et végétalisation des espaces publics et voiries.
Agence Leblanc-Venacque Paysage

BILAN 2020

- Dépôt des permis de construire des 37 logements neufs par le groupement KIC - Vilogia - Vilogia premium après consultation de maîtres d'œuvre (agence lauréate : dbo-Architectes)
- Poursuite des réhabilitations et premières livraisons [2 logements PLAI sous maîtrise d'ouvrage SPLA pour le compte de SIA Habitat]
- Dernier relogement effectué
- Début des travaux d'aménagements sur les réseaux concessionnaires
- Dépôt des permis de construire par le groupement KIC - Vilogia - Vilogia Premium pour les programmes neufs de Wattrelos [37 logements]

ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2020

- > 51/51 immeubles maîtrisés
- > 18/18 accompagnements au relogement
- > 7/17 cessions réalisées dans le diffus
- > 37/37 cessions de logements neufs réalisées

> PERSPECTIVES 2021

- Consultation et attribution des marchés de constructions neuves par les promoteurs pour une mise en chantier 2022
- Pré-commercialisation des logements à construire
- Démarrage de 5 chantiers de réhabilitation pour des bailleurs sociaux (4 PLAI pour SIA habitat et 1 pour Habitat des Hauts de France)
- Livraison d'une accession sociale à la propriété « clefs en main »

> LE PILE

Roubaix



Réhabilitation d'un immeuble rue Desaix sous MOA SPLA - Crédit Sébastien Jarry

BILAN 2020

- Livraison des 14 premières maisons réhabilitées dont 9 commercialisées
- Développement des programmes neufs avec les bailleurs sociaux
- Permis de démolir déposés par l'EPF sur plusieurs secteurs
- Livraison du Pôle Petite enfance (Ville de Roubaix)
- Première récolte de miel au Jardin du Bonheur

ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2020

- > 266/286 immeubles maîtrisés
- > 78/92 accompagnements au relogement
- > 14/58 cessions réalisées dans le diffus
- > 81/94 cessions de logements neufs réalisées

> PERSPECTIVES 2021

- Démolition par l'EPF (aération 4 et partie Est du Parc de la Teinturerie)
- Désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre des programmes neufs
- Permis de construire pour Habitat des Hauts de France (14 logements)
- Permis de démolir de l'ancienne crèche
- Démarrage des travaux pour les espaces publics
- Conception des aérations

> TOURCOING CENTRE-VILLE



Visite de chantier avec Madame le Maire, Tourcoing - Crédit : La fabrique des quartiers

Dans le cadre d'un projet global de requalification et de revitalisation du centre-ville, la concession vise à réduire la vacance commerciale.

La restructuration complète des immeubles - voire leur démolition - reconstruction - produit une offre renouvelée et de qualité en locaux commerciaux et en logements.

L'EPF Nord-Pas de Calais et Action Logement Service [dispositif « Louer pour l'emploi »] sont mobilisés.

> PERSPECTIVES 2021

- Livraison de 2 commerces et 7 logements.
- Permis de construire du 1-3 rue St-Jacques [1 commerce et 3 logements].
- Acquisition de 2 immeubles [38-40 rue St-Jacques et 18 rue de Lille]
- Mise en place d'une boutique éphémère au 26 rue St-Jacques

ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2020

- > 8/14 immeubles acquis
- > 3/10 accompagnements de propriétaires privés
- > 4/14 immeubles en chantier
- > 12 mois de gestion transitoire

Tourcoing

CADRE CONTRACTUEL ET PARTENARIAL

Concession d'aménagement de 11 ans notifiée le 28 février 2018
 Concédant : Ville de Tourcoing
 Partenaires : Action Logement Service
 Opérateur foncier : EPF Nord-Pas de Calais

PROGRAMME

- 14 immeubles à maîtriser
- 10 rez de chaussée commerciaux
- 30 logements réhabilités équivalent neuf remis sur le marché
- 10 propriétaires privés accompagnés

BILAN 2020

- Convention Ville-EPF pour le portage foncier de 10 immeubles.
- Autorisation d'urbanisme pour 6 immeubles
- Démarrage des chantiers pour 4 immeubles (3 commerces et 7 logements)
- Mobilisation des propriétaires privés
- Dispositif d'animation des vitrines avec les acteurs culturels locaux
- Deux boutiques éphémères

**LES DÉFIS
urbains**



Nouveau commerce Cavavin installé dans le centre-ville de Tourcoing - Crédit : La fabrique des quartiers

> LOGEMENTS VACANTS

RÉCUPÉRATION

de recettes fiscales engendrées par la remise sur le marché

LIMITATION

des coûts indirects liés aux phénomènes de la vacance



AMÉLIORATION

du cadre de vie et de l'image des quartiers

RECONSTITUTION

d'une offre de logement dans le diffus sans consommation de foncier

VALORISATION

du patrimoine public (immeubles institutionnels vacants)

Ce dispositif métropolitain vise le recyclage de l'habitat vacant et dégradé en situation de blocage. Il concerne plus de 2400 logements répartis sur 24 communes de la MEL avec pour objectifs de :

- Poursuivre les procédures de déblocage des situations complexes pour 600 Logements (biens sans maître, états d'abandon manifeste, successions vacantes)
- Engager la maîtrise foncière des immeubles et leur recyclage sous maîtrise d'ouvrage de La fabrique des quartiers
- Préparer une nouvelle tranche opérationnelle permettant l'accès au dispositif pour les 95 communes de la MEL

> PERSPECTIVES 2021

- Poursuite des acquisitions avec l'EPF
- Poursuite du déblocage des situations complexes
- Engagement du diagnostic de 1000 logements supplémentaires
- Intégration de nouvelles communes dans le partenariat et rechargement du dispositif avec les adresses ciblées par les villes
- Préparation de la seconde concession d'aménagement (MS2) pour engager le traitement des 1000 logements supplémentaires

ÉTAT D'AVANCEMENT GLOBAL au 31 décembre 2020

> 2400 logements diagnostiqués

> 1000 logements supplémentaires identifiés

> 400 logements remis sur le marché supplémentaires

> 600 logements jugés en situation de blocage complexe en cours de traitement (procédures enclenchées)

> 2382 interlocuteurs (propriétaires, héritiers, gérants de SCI, ...) dans le cadre de la remobilisation des propriétaires

Métropole Européenne de Lille

CADRE CONTRACTUEL ET PARTENARIAL

Contrat cadre et marché subséquent N°1 (MS1) de 12 ans notifiés le 31/01/2020

Concédant : Métropole européenne de Lille

Partenaires : la DDTM 59, France Domaine, l'Agence Régionale de la Santé, la Banque des Territoires, la Chambre régionale des Notaires

Opérateur foncier : EPF Nord-Pas de Calais.

PROGRAMME DE LA 1^{ÈRE} CONCESSION

600 logements à déblocuer

167 logements à acheter

129 logements à réhabiliter par la SPLA pour produire une offre de logements sociaux en locatif ou pour l'accession.

BILAN 2020

- Démarrage de la concession d'aménagement et signature de la convention opérationnelle avec l'EPF Nord-Pas de Calais
- Poursuite des actions de déblocage sur 600 situations complexes
- Remobilisation des propriétaires (une centaine de logements déblocués en 2020)
- Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt pour 1000 logements supplémentaires à traiter



Relevé «en marchant» d'un logement vacant - Crédit : La fabrique des quartiers

> MAISON À 1 € AVEC TRAVAUX



Maison à 1 € avec travaux réhabilitée par sa propriétaire, rue Marie Busine, Roubaix.
Architecte : Nicolas Pereira - Crédit : Pierre Rogeaux

Suite au constat de l'inadaptation des dispositifs classiques pour traiter un habitat ancien, vacant et dégradé dans un marché immobilier atone, la ville de Roubaix a mis en place à titre expérimental un dispositif innovant inspiré des « Houses £1 » (Liverpool). La ville a missionné la SPLA pour réaliser l'étude pré-opérationnelle puis mettre en œuvre une 1^{ère} expérimentation « Maison à 1€ avec travaux ». Ce dispositif a vocation à lutter contre l'habitat indigne, redynamiser des quartiers, et faciliter l'accession à la propriété des ménages éligibles à l'accession sociale.

> PERSPECTIVES 2021

- Bilan de l'opération
- Dernières livraisons sociales « clefs en main » en cours de chantier

ÉTAT D'AVANCEMENT
au 31 décembre 2020

> 9 actes de vente signés

> 5 chantiers livrés

> 4 chantiers en cours

> Prix de revient moyen :
80€/m²/maison - 800€/m²

Roubaix

CADRE CONTRACTUEL ET PARTENARIAL

Concession d'aménagement de 3 ans notifiée le 24 janvier 2018, prolongée jusqu'à fin 2021

Concédant : Ville de Roubaix avec la Métropole européenne de Lille

Partenaires : MEL, ANRU (PIA villes durables), Région Hauts-de-France, EPF Nord-Pas de Calais, Vilogja, ANAH, GRAAL

PROGRAMME

L'expérimentation porte sur un ensemble de 18 maisons, du T2 au T5, réparties dans plusieurs quartiers de la ville. Pour 10 d'entre elles le dispositif pourra être mené à son terme.

BILAN 2020

Suite à l'appel à candidatures lancé en mars 2018 qui a fait l'objet de 824 retraits de dossiers, du dépôt de 74 candidatures dont 36 éligibles :

- Dépôt des permis de construire par les acquéreurs avec leurs architectes
- Montage des dossiers de subventions et établissement des plans de financements correspondants
- Signatures de 9 actes de ventes en 2019 et 2020
- Première livraison de travaux en janvier 2020, suivie de 5 autres livraisons
- 2 chantiers de travaux en cours par leurs acquéreurs
- Lancement par la ville de Roubaix avec l'ANRU d'une mission d'évaluation au 1^{er} trimestre 2020



> NPNRU LILLE, VOILET QUARTIERS ANCIENS

Lille



Aménagement du passage de l'Abbé Aerts en coconstruction avec les habitants - Crédit : Habitons

Une nouvelle génération de programmes « quartiers anciens » dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) avec l'ANRU. Elle vise à agir sur l'habitat, l'espace public, les activités économiques et de services, dans des périmètres d'intervention resserrés.

A Lille, ce programme s'inscrit dans les enjeux d'une "Ville bas carbone à santé positive".

Une première concession d'aménagement a été conclue dès 2019 pour enclencher les premières actions sur les 2 secteurs prioritaires, rue Jules Guesde et place Jacques Febvrier. Les diagnostics multicritères ont été lancés sur 45 copropriétés dégradées.

> PERSPECTIVES 2021

- Poursuite des acquisitions et des relogements
- Préparation des dossiers de DUP aménagement et ORI
- Poursuite des diagnostics multicritères copropriétés dégradées
- Sélection des BET thématiques
- Attribution de la seconde concession pour l'ensemble du programme

ÉTAT D'AVANCEMENT
au 31 décembre 2020

> 23/23 immeubles acquis

> 10 immeubles supplémentaires en cours de négociation

> 10/13 études de diagnostic et de permis de construire lancées

> 15 diagnostics multicritères de copropriétés engagés (voir le chapitre études)

CADRE CONTRACTUEL ET PARTENARIAL

Concession d'aménagement de 12 ans notifiée le 10 juillet 2019

Concédant : Métropole Européenne de Lille avec la ville de Lille

Partenaires : ANRU, Région des Hauts-de-France

Opérateur foncier : EPF Nord-Pas de Calais

PROGRAMME

Le programme de production est limité à 23 immeubles à acquérir dont :

- 4 voués à la démolition,
- 13 destinés à une réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage de la SPLA
- 6 seront recyclés dans le cadre d'une concession à venir.

BILAN 2020

Gestion administrative / Maîtrise foncière

- Avenant N°1 pour intégrer les participations de la ville
- Stabilisation du programme et de son bilan général avec les partenaires
- Engagement des négociations avec la MEL pour un second contrat de concession
- Poursuite des acquisitions et études de diagnostic
- Préparation des permis de démolir (rue Jules Guesde)
- Petits travaux d'aménagement en accompagnement de la Ville pour le passage de l'Abbé AERTS



3



BILAN
SOCIAL

Rencontre avec Rolf, habitant de la cité Saint-Maurice dans le cadre du bilan illustré du projet d'aménagement. ©Jérémy Bernaert

Temps forts 2020

JANVIER

- 21 Installation d'une Vitrine animée en association avec le collectif Trii au 31 rue Saint-Jacques à Tourcoing



FÉVRIER

- 13 Rencontre Banque des territoires / SCET au nouveau Pôle Petite enfance du quartier du Pile

MARS

Covid-19 : malgré le confinement, l'équipe maintient son activité en télétravail. Début des chantiers de travaux de la concession Tourcoing Centre-Ville

- 11 CA Habiter 2030
13 Cycle de formation des étudiants dans le cadre du Master Habitat/Habiter de l'IAUL (Université Lille I)

MAI

Lauréate de l'appel à projet « 50 MAÎTRES D'OUVRAGE EXEMPLAIRES » lancé par L'ADEME et Ecosystem sur le thème du réemploi

Début de l'accompagnement global Democlès pour améliorer la gestion et la valorisation des déchets produits par les chantiers du bâtiment



JUIN

3 projets urbains menés en partenariat avec l'EPF Hauts-de-France sont lauréats du challenge national « Les défis urbains »

- Dispositif « en plein cœur » à Tourcoing catégorie Dynamiques commerciales
- « Maison à 1€ avec travaux » à Roubaix catégorie Mode d'habiter
- « Logements vacants » pour la MEL catégorie Ville Durable
- Remise des trophées lors du Forum des projets urbains

CA Habiter 2030

JUILLET / AOÛT

- 02/07 Première récolte de miel au Jardin du Bonheur dans le quartier du Pile à Roubaix
02/08 Boutique éphémère à Tourcoing : Papillon Bonte, Vente de chaussures [ex-exploitant de l'immeuble]



SEPTEMBRE

- 25 CA d'installation de la nouvelle mandature Vincent Bougamont nommé au Palmarès 2020 « Les 100 qui font la ville » du magazine Traits Urbains.
30 Contribution à La Maison POC Habiter portée par WAAO - Centre d'architecture et d'urbanisme et Lille Métropole 2020, Capitale Mondiale du Design au Bazaar St So, à Lille
Présentation des projets :
- Cités Postes et Pessé et Maison à 1€ avec travaux dans la catégorie « Habiter »
- Dispositif de gestion transitoire « En plein-centre » à la maison POC « Ville collaborative »



- 15 Déambulation poétique inspirée par Gilles Defacque et Jaques Motte, nos voisins du Prato (théâtre international de quartier- Pôle National du Cirque)

- 21 Installation de la Boutique éphémère « Divine Paris » rue St-Jacques dans le centre-ville de Tourcoing

- 25 Journée MEL Copropriétés à Lille
Participation à la Table Ronde Réseau National des Aménageurs « Comment limiter l'artificialisation des sols ? » avec Patricia Dubois de EPF Nord-Pas de Calais et Bernard Baudoux, Maire d'Aulnoye-Aymeries à Paris

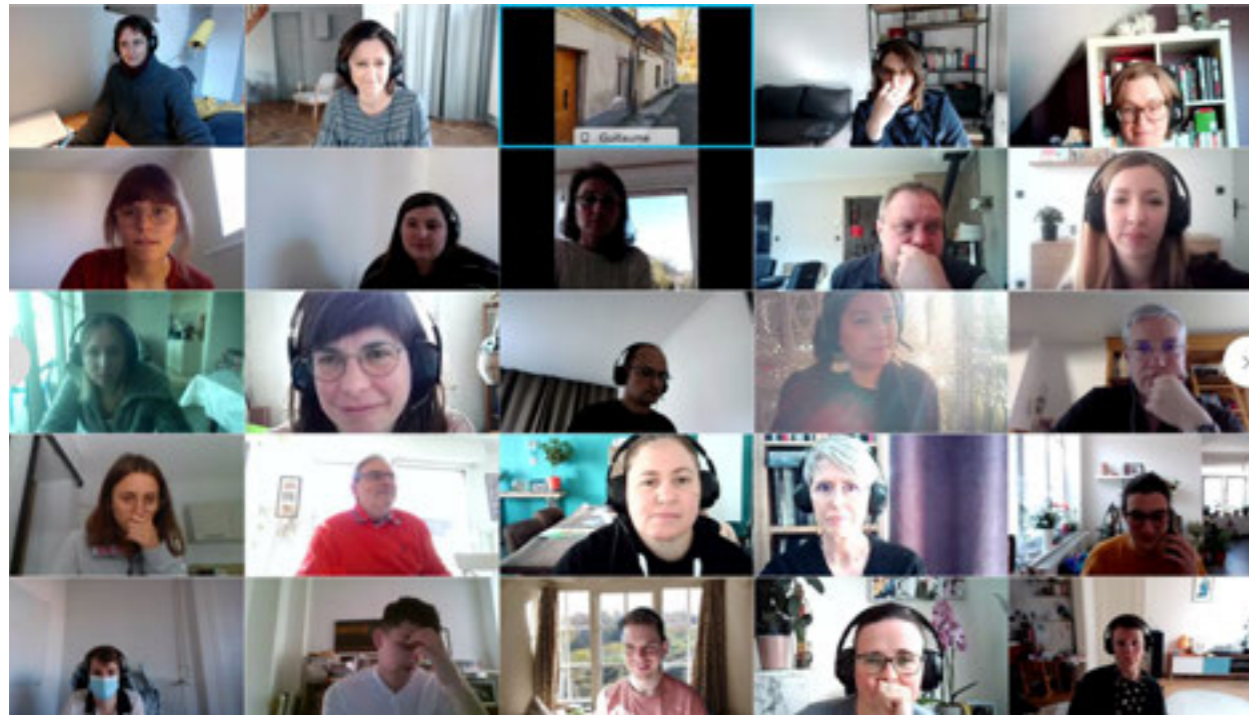


OCTOBRE

- 13 Intervention à la Journée nationale des coopératives HLM à Paris
15 Trophée « Best of 25 ans du Cadre de Vie Fimbact » : les projets Cité Lys et Cités Postes et Pessé sont sélectionnés dans la catégorie « Mode d'habiter »



L'équipe



© La fabrique des quartiers

L'équipe, forte d'une quarantaine de salariés, réunit des expertises dans les métiers du foncier, de l'habitat, de l'accompagnement social, du renouvellement urbain et du développement économique. Elle s'est enrichie début 2020 d'une compétence nouvelle pour les copropriétés dégradées.

L'année a été marquée par la mise en place de la nouvelle organisation avec la création d'une fonction de direction opérationnelle occupée par Olivier NIETO. Avec l'arrivée de Sarah LEFEVRE au poste de DAF-RH, l'équipe de direction a ainsi connu un profond renouvellement. Après la mise en place de cette nouvelle structure de direction et de notre organigramme, la réorganisation de l'entreprise doit désormais se poursuivre avec la remise à plat de notre fonctionnement et de nos règles et procédures internes.

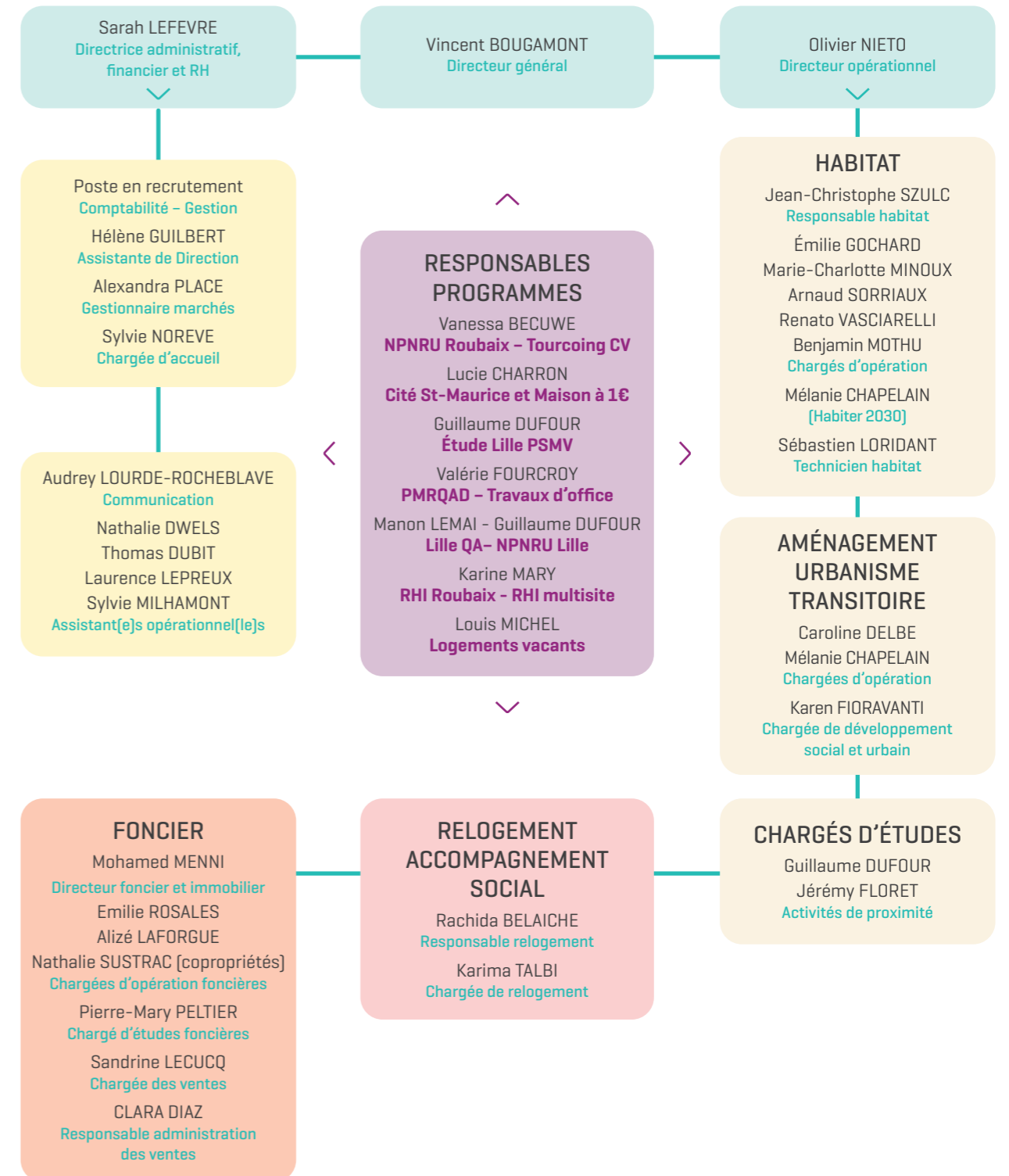
Le COVID a fortement perturbé l'organisation et le fonctionnement de l'entreprise. Dès l'annonce du confinement, le 16 mars, le télétravail a pu être mis en place pour la quasi-totalité de l'effectif. L'entreprise a eu recours au chômage partiel tout en garantissant le maintien des salaires et en consolidant les contrats de travail qui arrivaient à échéance.

Pendant cette période, l'équipe a cependant continué de s'investir dans l'accueil et l'accompagnement de jeunes en formation avec, en particulier, quatre contrats en alternance durant l'année. L'entreprise a également accueilli en cours d'année un poste de chargé d'opération en temps partagé avec l'association Habiter 2030 dont la SPLA est membre fondateur et adhérente. Pour La fabrique des quartiers, ce recrutement confirme la volonté d'engager un programme expérimental de réhabilitation d'une dizaine d'immeubles dans le prolongement du Solar Décathlon en 2019.

La pandémie a également impacté les activités, en particulier les chantiers et toutes les missions s'accompagnant de visites à domicile et de contacts directs avec des tiers. On évalue son impact global sur le bilan 2020 de la société à 250K€.

ORGANIGRAMME

AU 01 SEPTEMBRE 2021





4

BILAN FINANCIER

© Sébastien Jarry

Tri et reconditionnement des briques pour réemploi sur site dans le cadre d'une démarche d'économie circulaire. Chantier en insertion dans le cadre d'une opération de démolition RHI.

BILAN ACTIF

| ACTIF IMMOBILISÉ | Brut | Amortissement dépréciation | Net 31/12/2020 | Net 21/12/2019 |
|---|-------------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et de développement | | | | |
| Concessions, brvts, licences, logiciels, drts et val.similaires | 88.863 | 84.250 | 4.613 | 12.752 |
| Fonds commercial [1] | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles | | | | |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Terrains | 91.314 | | 91.314 | |
| Constructions | 821.825 | 19.653 | 802.172 | |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels | 9.575 | 6.093 | 3.482 | 2.985 |
| Autres immobilisations corporelles | 320.282 | 156.093 | 164.189 | 76.002 |
| Immobilisations corporelles en cours | | | | |
| Avances et acomptes | 35.000 | | 35.000 | 35.000 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES [2] | | | | |
| Participations (mises en équivalence) | | | | |
| Autres participations | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | 698 | | 698 | 811 |
| TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ | 1.367.556 | 303.106 | 1.064.450 | 1.021.419 |
| ACTIF CIRCULANT | Brut | Amortissement dépréciation | Net 31/12/2019 | Net 21/12/2018 |
| STOCKS ET EN COURS | | | | |
| Matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| En cours de production (biens et services) | 21.973.391 | | 21.973.391 | 20.631.134 |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR COMMANDES | 94.040 | | 94.040 | 102.279 |
| CRÉANCES [3] | | | | |
| Clients et comptes rattachés | 969.748 | | 969.748 | 1.922.906 |
| Autres créances | 495.233 | | 495.233 | 1.209.080 |
| Capital souscrit appelé, non versé | | | | |
| DIVERS | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | 993 |
| Disponibilités | 13.512.063 | | 13.512.063 | 10.441.067 |
| Charges constatées d'avance [3] | 14.875 | | 14.875 | 16.534 |
| TOTAL ACTIF CIRCULANT | 37.059.849 | | 37.059.849 | 34.323.993 |
| Frais d'émission d'emprunt à étaler | | | | |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Écarts de conversion actif | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 38.427.404 | 303.106 | 38.124.298 | 35.345.413 |

[1] Dont droit au bail

[2] Dont à moins d'un an (brut)

[3] Dont à plus d'un an (brut)

BILAN PASSIF

| CAPITAUX PROPRES | 31/12/2020 | 21/12/2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Capital | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport... | | |
| Écart de réévaluation | | |
| Réserve légale | 7.499 | 7.499 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | 142.458 | 142.458 |
| Réserves réglementées | | |
| Autres réserves | | |
| Report à nouveau | -180.772 | |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE) | 24.180 | -180.772 |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES | 993.365 | 969.185 |
| AUTRES FONDS PROPRES | 31/12/2020 | 21/12/2019 |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| TOTAL AUTRES FONDS PROPRES | | |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | 31/12/2020 | 21/12/2019 |
| Provisions pour risques | 60.000 | 60.000 |
| Provisions pour charges | | |
| TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | 60.000 | 60.000 |
| DETTES [1] | 31/12/2020 | 21/12/2019 |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit [2] | 8.221.260 | 8.713.817 |
| Emprunts et dettes financières diverses [3] | 7.282.450 | 4.279.754 |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | 2.439 | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 1.015.169 | 2.276.525 |
| Dettes fiscales et sociales | 454.002 | 560.204 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | 10.633 |
| Autres dettes | 1.590.392 | 1.641.339 |
| Produits constatés d'avance [1] | 18.504.621 | 16.833.955 |
| TOTAL DETTES | 37.070.933 | 34.316.228 |
| Écarts de conversion passif | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 38.124.298 | 35.345.413 |
| [1] Dont à plus d'un an* | 7.558.332 | 3.807.108 |
| [1] Dont à moins d'un an* | 29.510.161 | 30.509.119 |
| [2] Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque | | |
| [3] Dont emprunts participatifs | | |

* À l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

COMPTE DE RÉSULTAT

| | France | Exportations | 31/12/2020 | 21/12/2019 |
|---|------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| PRODUITS D'EXPLOITATION (1) | | | | |
| Vente de marchandises | | | | |
| Production vendue (biens) | 7.390.038 | | 9.505.699 | 9.505.699 |
| Production vendue (services) | 463.698 | | 752.688 | 752.688 |
| CHIFFRES D'AFFAIRES NET | 7.853.737 | | 7.853.737 | 10.258.387 |
| Production stockée | | | 1.342.757 | 1.356.588 |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | |
| Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges | | | 2.312.796 | 2.061.589 |
| Autres produits | | | 6 | 9 |
| TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I) | | | 11.509.295 | 13.676.574 |
| CHARGES D'EXPLOITATION (2) | | | | |
| Achats de marchandises | | | | |
| Variations de stock | | | | |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| Variations de stock | | | | |
| Autres achats et charges externes (a) | | | 9.018.944 | 11.252.242 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 45.876 | 59.138 |
| Salaires et traitements | | | 1.643.320 | 1.697.999 |
| Charges sociales | | | 695.885 | 730.619 |
| Dotations aux amortissements et dépréciations : | | | | |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements | | | 77.438 | 57.025 |
| - Sur immobilisations : dotations aux dépréciations | | | | |
| - Pour actif circulant : dotations aux dépréciations | | | | |
| - Pour risques et charges : dotations aux provisions | | | | 60.000 |
| Autres charges | | | -2 | 1 |
| TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II) | | | 13.857.024 | 13.857.024 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II) | | | 27.835 | -180.450 |
| QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN | | | | |
| BÉNÉFICE ATTRIBUÉ OU PERTE TRANSFÉRÉE (III) | | | | |
| PERTE SUPPORTÉE OU BÉNÉFICE TRANSFÉRÉ (IV) | | | | |
| PRODUITS FINANCIERS | | | | |
| De participation (3) | | | | |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) | | | | |
| Autres intérêts et produits assimilés (3) | | | 65 | 671 |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges | | | | |
| Différences positives de change | | | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V) | | | 65 | 671 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | | | |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | | | | |
| Intérêts et charges assimilés (4) | | | 7.522 | 4.793 |
| Différences négatives de change | | | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI) | | | 7.522 | 4.793 |
| RÉSULTAT FINANCIER (V-VI) | | | -7.457 | -4.123 |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I+II+III-IV+V-VI) | | | 20.378 | -184.572 |

| | 31/12/2020 | 21/12/2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Sur opérations de gestion | 502 | 3.154 |
| Sur opérations en capital | 3.300 | |
| Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges | | 30.270 |
| TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII) | 3.802 | 33.425 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Sur opérations de gestion | | 197 |
| Sur opérations en capital | | 29.427 |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | | |
| TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII) | | 29.624 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII) | 3.802 | 3.801 |
| Participation des salariés aux résultats (IX) | | |
| Impôts sur les bénéfices (X) | | |
| TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII) | 11.513.162 | 13.710.670 |
| TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X) | 11.488.982 | 13.891.442 |
| BÉNÉFICE OU PERTE | 24.180 | -180.772 |

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs
(3) Dont produits concernant les entités liées
(4) Dont intérêts concernant les entités liées

(a) Y compris :
- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier



KPMG AUDIT NORD
36, rue Eugène Jacquet
CS 75039
59705 Marcq en Baroeul Cedex
France

Téléphone : +33 (0)3 20 20 65 00
Télécopie : +33 (0)3 20 20 65 10
Site internet : www.kpmg.fr

La Fabrique des Quartiers - Métropole Européenne de Lille - SPLA

Siège social : 8 Allée de la Filature - 59000 Lille
Capital social : € 1 000 000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020.

Aux membres de l'Assemblée Générale de la société La Fabrique des Quartiers,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société La Fabrique des Quartiers relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Marcq en Baroeul, le 3 juin 2021

KPMG Audit Nord

Maxime Brion
Commissaire aux comptes



8 allée de la filature
59000 Lille

03 59 00 11 60

facebook : @lafabriquedesquartiers

WWW.LAFABRIQUEDESQUARTIERS.FR

CRÉDITS

COORDINATION GÉNÉRALE

Vincent Bougamont
Directeur général

Dorothée Fève
Audrey Lourde-Rocheblave
Chargée de communication

DESIGN GRAPHIQUE

Studio Corpus

IMPRESSION

Atelier reprographie
Métropole Européenne de Lille

CRÉDITS PHOTOS

L'équipe de La fabrique des quartiers
Sébastien Jarry
Jérémy Bernaert
Olivier Desrousseaux
Arnaud Loubry - ville de Roubaix
Solar Décathlon
Emmanuel Ducoulombier - ville de Tourcoing

