



2020



2023



La fabrique
des quartiers

Métropole Européenne de Lille - SPLA



Réhabilitation d'un immeuble sous MOA SPLA - Lille Quartiers Anciens / Architecte : Plato

20
→
23

Le mot du **Président**

De 2020 à 2023, les défis ont été particulièrement nombreux à relever.

La Covid 19 a impacté notre organisation et notre fonctionnement, et c'est un nouveau modèle d'entreprise qu'il nous faut inventer. Le retour à un taux d'inflation élevé nous a imposé des réponses pour préserver le pouvoir d'achat des salariées. L'augmentation du coût des travaux a impacté l'équilibre financier de nos opérations et nous a conduit à retravailler, avec nos actionnaires-donneurs d'ordre, les conditions d'équilibre de nos contrats.

Les chiffres de la production opérationnelle de la période montrent cependant que l'équipe a su rebondir : l'activité opérationnelle est repartie de plus belle. Je pense en particulier au PMROAD pour lequel la maîtrise foncière et les relogements sont désormais achevés et, au Crétinier à Wattrelos, où les espaces publics et les logements sont désormais livrés.

Durant cette période, nous avons pu nous appuyer sur le soutien et la confiance de nos actionnaires pour achever les programmes historiques et pour élargir notre actionariat. Nous intervenons désormais sur 52 des 95 communes de la métropole et devenons ainsi, chaque année, un peu plus métropolitain.

Un soutien très fort également de nos actionnaires, la MEL assumant pleinement son rôle d'actionnaire principal, pour consolider notre modèle économique au travers de nouveaux contrats qui nous apportent une visibilité désormais renouvelée à l'horizon 2030.

Pour ma part, j'ai pu apprécier pendant la première période de mon mandat tout le savoir-faire ainsi que l'engagement sans faille d'une équipe au service des projets qui lui sont confiés. L'attention particulière qu'elle porte aux habitants de ces quartiers d'habitat ancien où nous intervenons au quotidien est un marqueur essentiel de notre entreprise.

Je voulais, au travers de ce bilan d'étape 2020-2023 en rendre compte et, très sincèrement, les en féliciter et les en remercier très chaleureusement.

Karim Amrouni
Président de La fabrique
des quartiers





20
→
23

De plus en plus métropolitain

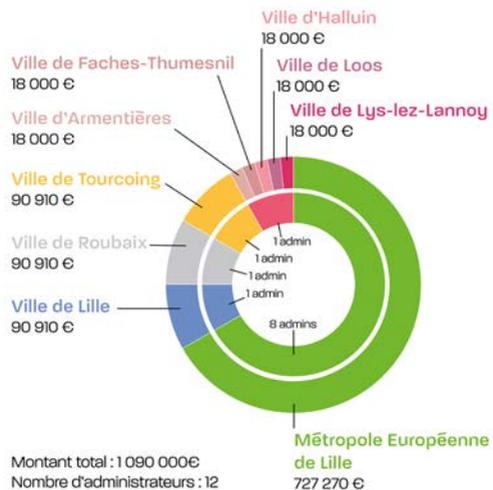
Un actionariat élargi

Fin 2021, le Conseil d'Administration et les actionnaires ont décidé d'ouvrir l'actionariat aux autres villes de la métropole avec deux objectifs principaux :

- Pour La fabrication des quartiers, consolider l'implantation territoriale et la vocation à être un outil opérationnel au service de toutes les communes de la métropole ;
- Pour les villes candidates, pouvoir mobiliser directement l'ingénierie de la société pour des projets relevant de leurs compétences, en particulier les projets concernant le soutien aux activités de proximité.

Armentières, Faches-Thumesnil, Halluin, Loos et Lys-lez-Lannoy ont répondu à l'appel à manifestation d'intérêt lancé en 2022. Elles seront réunies au sein d'une assemblée spéciale représentée au conseil d'administration au travers d'un douzième siège d'administrateur créé à cet effet.

Composition du capital social et du Conseil d'Administration





20
→
23

Un soutien appuyé de nos actionnaires

Depuis 2020, les actionnaires historiques de la SPLA nous ont renouvelé leur confiance avec force en renforçant les contrats existants et en nous confiant de nouvelles missions importantes. Notre modèle économique s'en trouve ainsi renouvelé et consolidé à l'horizon 2030.

Le montant cumulé des bilans des contrats passés s'élève à près de **314M€** dont un quart des financements sont assurés par la MEL.

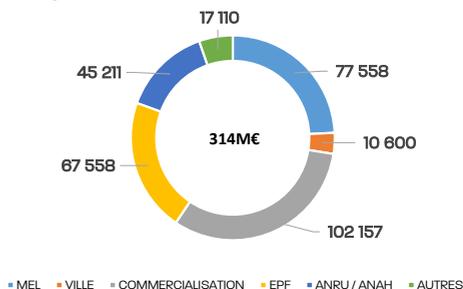
L'EPF, l'ANRU et l'ANAH apportent également une contribution décisive à l'équilibre financier de ces nouveaux programmes.

La fabrique des quartiers a pris une part active dans la recherche et la mobilisation de subventions afin de contribuer à l'équilibre des bilans. **7,66M€** ont été obtenus sur la période sur un total de 15,6M€ sollicité.

Nouveaux contrats conclus depuis 2020 :

- Concession logements vacants dégradés (MEL) : janvier 2020
- Étude de Réorption de l'habitat insalubre (MEL) : février 2020
- 2^e concession Nouveau Programme National de Renouveau Urbain Lille Quartiers Anciens (MEL et Lille) : juillet 2021
- Mission d'AMO d'aide à la remobilisation des logements vacants (Roubaix) : décembre 2021
- Concession Nouveau Programme National de Renouveau Urbain Roubaix Quartiers Anciens (MEL et Roubaix) : février 2022
- Concession Nouveau Programme de Réorption de l'Habitat Insalubre (MEL) : décembre 2023
- Étude pré-opérationnelle Roubaix Centre-Ville (Roubaix) : décembre 2023
- Mandat de réalisation de travaux d'office en sortie d'insalubrité remédiable (Roubaix) : décembre 2023
- Étude pré-opérationnelle Tourcoing Centre-ville (Tourcoing) : décembre 2023

Total cumulé des bilans des nouveaux programmes et avenants depuis 2020 (K€.HT)





20

23

Une production soutenue

Résorption des logements vacants et dégradés

Depuis le démarrage de l'opération en 2016, plus de 3200 logements au total (dont 800 pour la période 2020-2023) répartis sur 52 communes ont été diagnostiqués, contribuant à approfondir notre connaissance du sujet et à remettre sur le marché près de 1800 logements.

Dans le cadre de la concession, dont le programme est passé de 600 à 1400 logements fin 2023, l'opération est entrée depuis 2020 dans une nouvelle phase de déploiement opérationnel qui vise au déblocage des situations les plus complexes pouvant aller jusqu'à la maîtrise des biens. Dans cette nouvelle phase :

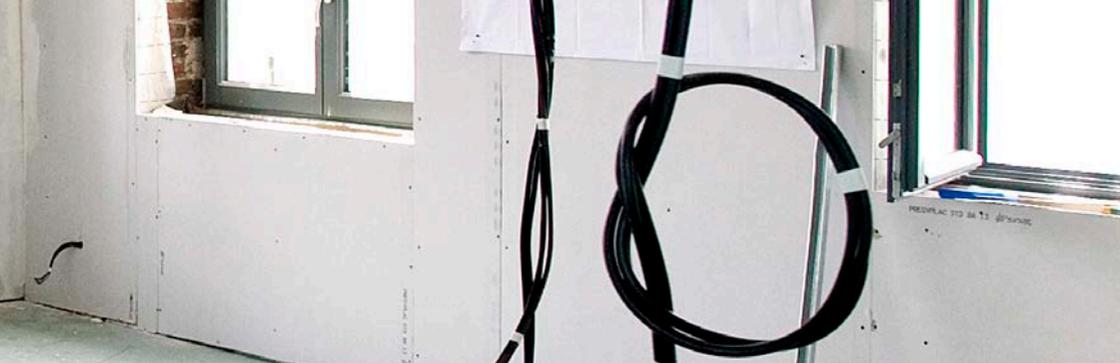
- **452 logements supplémentaires** ont été remis sur le marché
- **281 logements** font l'objet d'une procédure engagée : biens sans maître, état d'abandon manifeste, succession vacante... ;
- **72 logements** ont été acquis ou sont en cours de l'être ;

Les premiers travaux de réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage de la SPLA pourront être engagés au cours de l'année 2024.

Depuis 2020, **45 diagnostics** multicritères approfondis (141 logements au total) ont également été réalisés sur des petites copropriétés dégradées situées dans le périmètre du NPNRU de Lille. Ce travail doit déboucher en 2024 sur la mise en place d'une « OPAH de renouvellement copropriétés dégradées » dont le pilotage opérationnel sera en partie assuré par La fabrique de quartiers.

Chiffres clés :

- 800 diagnostics logements vacants
- 45 diagnostics (141 logements) copropriétés dégradées
- 452 logements remis sur le marché
- 281 logements sous procédures de déblocage complexe
- 72 logements acquis ou en cours d'acquisition



Résorption de l'habitat insalubre

Dégradations structurelles trop importantes voire dangerosité, médiocrité constructive, typologies inadaptées aux modes actuels d'habiter, absence d'intérêt patrimonial, ... tous les logements à traiter ne peuvent être réhabilités. C'est tout l'enjeu des opérations de résorption de l'habitat insalubre que de les maîtriser pour offrir à leurs occupants des logements de qualité et pour améliorer l'environnement des maisons riveraines.

Chiffre clef :

- 40 logements acquis et démolis dans le cadre des programmes 7^{ème} tranche RHI à Roubaix

Relogement et accompagnement social

Chiffres clefs :

- 64 ménages relogés
- 63 ménages en cours d'accompagnement social



Certains logements acquis ou en gestion par La fabrique des quartiers sont occupés par des locataires ou des propriétaires. Leur relogement entre dans les missions de La fabrique des quartiers qui dispose dans son effectif de travailleurs sociaux. C'est un processus long et patient qui obéit à des règles précises pour garantir l'accès à un logement de qualité, adapté au projet du ménage et à ses moyens financiers. L'accompagnement social permet de rétablir l'accès aux soins et aux droits sociaux. Très souvent également, il permet de rétablir une situation financière compromise par un accident de la vie.



Requalification de l'habitat ancien dégradé

Les programmes ont pour finalité de produire dans l'habitat ancien privé dégradé une offre de logements de qualité, accessible à tous. Depuis son démarrage en 2010, **La fabrique des quartiers a diversifié ses modes de production et de commercialisation pour atteindre cet objectif** : immeubles en opérations de restauration immobilière (ORI ou DUP travaux) qui contraignent les bailleurs à requalifier leur patrimoine, biens vendus « prêts à être réhabilités » ou déjà réhabilités « clefs en mains ». Les mêmes exigences de qualité et de performance sont recherchées, quel que soit le mode de faire proposé.

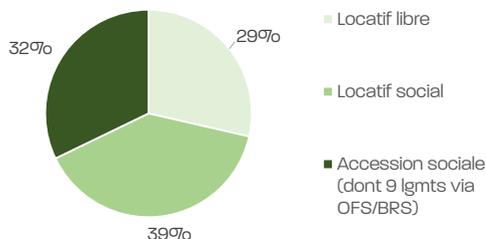
Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain portant sur des ensembles bâtis obsolètes appelés à être démolis, des programmes de construction neuves sont développés avec des promoteurs et des bailleurs publics ou privés. La maîtrise des biens dans les périmètres concernés intervient dans le cadre de déclarations d'utilité publique.

Le programme de revitalisation du centre-ville de Tourcoing et les nouveaux programmes NPNRU de Lille et de Roubaix intègrent la production de locaux d'activités destinés à consolider et qualifier les commerces et activités de proximité.

Chiffres clefs :

- **Procédures de DUP Travaux**
4 procédures à Roubaix et Lille représentant au total 102 immeubles soit 229 logements
- **Réhabilitations**
- 117 logements réhabilités livrés dont 64 sous maîtrise d'ouvrage SPLA
- 32 logements en chantier
- **Constructions neuves**
- 37 logements livrés
- 162 logements en cours de développement (autorisation d'urbanisme délivrée)
- **Locaux d'activités**
- 9 cellules commerciales livrées
- 8 cellules en préparation
- **Aménagement et urbanisme transitoire**
- Requalification des rues du Pile à Roubaix
- Aménagement des espaces publics au Crétinier à Wattrelos
- Requalification du cœur de la Cité St-Maurice à Lille
- Aménagement et locaux d'activités place Jacques Febvrier à Lille

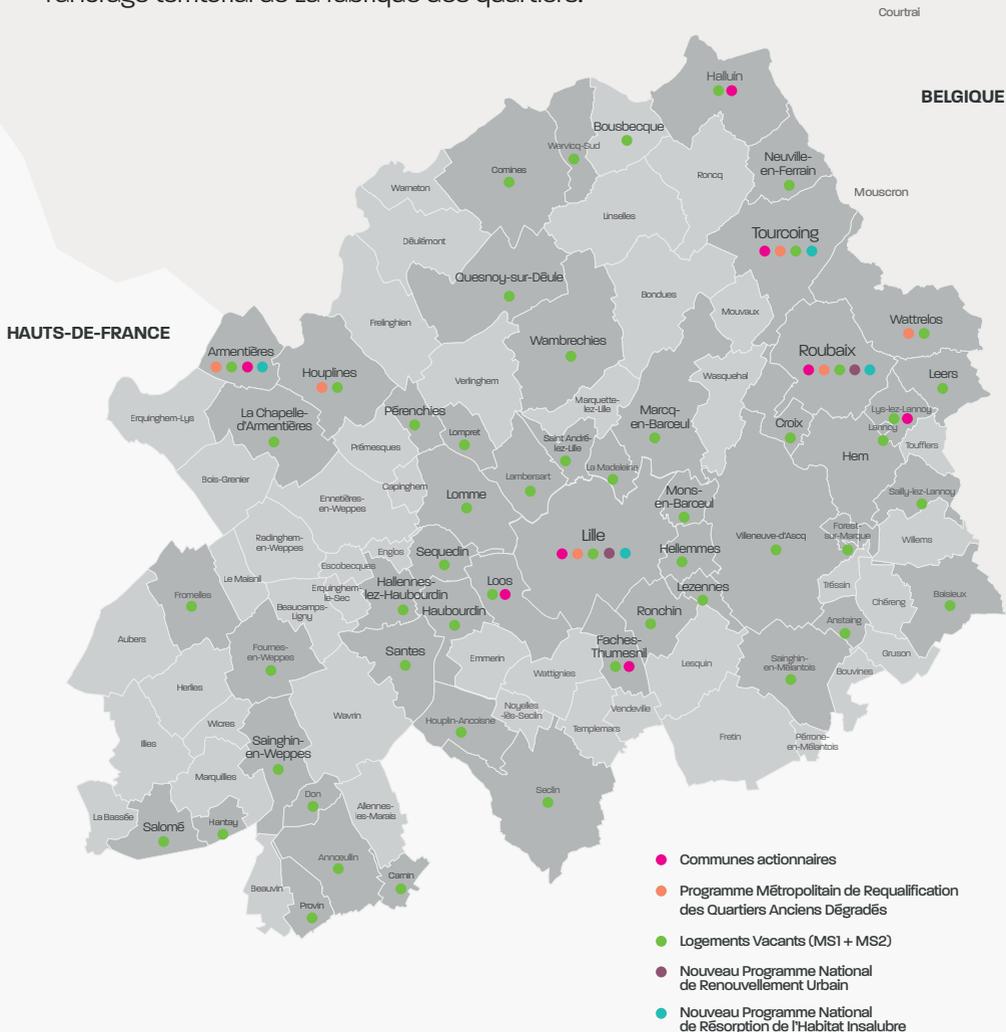
Des logements pour tous les habitants



20
→
23

52 communes partenaires

Au cours des trois dernières années, le territoire opérationnel de La fabrique des quartiers a été multiplié par deux, passant de 25 à 52 communes au total. C'est la dernière phase de développement opérationnel de la concession « logements vacants dégradés » qui a permis cette croissance importante et consolidé l'ancrage territorial de La fabrique des quartiers.





20
→
23

De nouveaux défis à relever

Le renouvellement des contrats s'accompagne de nouveaux enjeux et de nouveaux défis à relever.

L'urbanisme transitoire : une nouvelle façon de concevoir la ville et d'accompagner son renouvellement

Associer les habitants à toutes les étapes du projet et le plus en amont possible, préserver la qualité du cadre de vie et du paysage urbains dans le temps opérationnel qui est toujours long... autant d'ambitions et d'objectifs désormais devenus incontournables dans une nouvelle façon de penser et de renouveler la ville... a fortiori quand les interventions s'inscrivent dans des quartiers anciens, habités et vivants.

Les dispositifs « En plein centre » à Tourcoing ou encore « Jacques, Jacques, Jacques » à Lille illustrent de manière concrète ce désir de « penser et faire la ville autrement » :

- Rendre la place aux piétons par la neutralisation du stationnement et des rendez-vous conviviaux et festifs ;
- Installer une scène comme un théâtre par la mise en peinture bleue des sols et des murs ;
- Réactiver les vitrines par des installations réalisées par les étudiants en arts plastiques ;
- Redynamiser les rez-de-chaussée par l'implantation de services et de commerces de qualité ;
- Donner toute sa place au végétal par des plantations en pleine terre et en pots ;
- Recycler l'immobilier et produire des logements de qualité par les réhabilitations des immeubles bordant la place.



Photo haut : Événement festif Jacques Jacques Jacques - NPNRU LQA
©Rémi Debreu

Photo gauche : Dispositif « En plein centre » - Tourcoing centre-ville

Ville « Bas Carbone à santé positive » et « Ville des circularités »

Les enjeux environnementaux et climatiques se sont imposés dans les nouveaux programmes. À Lille en particulier, où les ambitions se sont formalisées au travers du pacte « Lille Bas Carbone » dont La fabrique des quartiers fut l'un des premiers signataires.

Les réponses à ces enjeux doivent désormais se concrétiser dans tous les programmes d'aménagement et de réhabilitation. Des réponses concrètes mais aussi innovantes sont attendues, qui puissent être appropriées et mises en œuvre par le plus grand nombre. **C'est l'enjeu du programme France 2030 dont la SPLA est lauréate aux côtés de la MEL et de la ville sur le secteur Iéna Mexico, appelé à devenir un futur « Démonstrateur de la Ville Durable ».**



Lancement de France 2030 - NPNRU LQA

Les enjeux d'une « ville bas carbone » doivent également trouver leur place dans la recherche d'investissements qui privilégient le recyclage et le réemploi des matériaux. C'est une démarche qui rejoint le concept de la « ville zéro déchets » et qui fait écho à l'ambition « d'une ville des circularités » portés par la ville de Roubaix.

Il s'agit ici de les décliner à l'échelle de programmes de renouvellement urbain.

L'étude pré opérationnelle pour la création d'une plateforme de réemploi des matériaux sur une fiche roubaisienne s'inscrit de manière concrète dans cette ambition.

Visite du site de la plateforme de réemploi - NPNRU Roubaix Quartiers Anciens





*Cité St-Maurice - Mandat de travaux pour la ville de Lille - Logement commercialisé en OFS-BRS / Architecte : DJM ©Pierre Rogeaux
Photo de couverture : Événement festif Jacques Jacques Jacques - NPNRU LQA ©Rémi Debreu*



Métropole Européenne de Lille - SPLA

8 allée de la filature
59000 Lille

WWW.LAFABRIQUEDESQUARTIERS.FR

   @Lafabriquedesquartiers



VILLE DE
ROUBAIX



Tourcoing



FACHES-THUMESNIL



VILLE DE
LOOS



Lys-lez-Lannoy