



Rapport d'activité

2022

 **La fabrique
des quartiers**

Métropole Européenne de Lille - SPLA

Éditorial

En mai 2022, la Chambre régionale des comptes nous a notifié son rapport d'observations définitives pour le contrôle réalisé sur la période 2016 à 2020.

Un rapport positif puisqu'il met en exergue la pertinence de l'outil et de ses missions et qu'il en souligne la gestion rigoureuse. Il faut nous en féliciter collectivement et en remercier les équipes pour la qualité et le sérieux de leur travail.

Quelques chiffres attestent en 2022 d'une activité opérationnelle soutenue dans une année encore marquée par le COVID : 67 acquisitions, 60 études de diagnostics, d'autorisations d'urbanisme délivrées, de chantiers livrés ou encore de logements commercialisés.

Trente-trois relogements ont également été réalisés en cours d'année : c'est un chiffre remarquable au regard des situations souvent très complexes traitées, pour lesquelles les équipes ont su trouver réponse, après parfois plusieurs années de travail et d'effort. Une réussite collégiale qui n'est rendue possible que par le soutien de la MEL, des villes, des bailleurs et l'impulsion décisive des services de l'État.

L'année 2022 s'est conclue avec l'approbation des modalités d'augmentation de notre capital social. Les villes d'Armentières, de Faches-Thumesnil, d'Halluin, de Loos et de Lys-lez-Lannoy rejoindront prochainement notre actionnariat. Cette évolution consolide notre implantation métropolitaine et nous ouvre de nouvelles perspectives de développement.

Je veux, sans attendre, leur souhaiter la bienvenue au nom du Conseil d'administration, de nos actionnaires et du Président Damien CASTELAIN qui a soutenu et rendu possible cette initiative.

Je leur souhaite bonne lecture de ce rapport d'activité 2022 qui, j'en suis persuadé, les confortera du bienfondé de leur choix et saura les inspirer.



Karim Amrouni

Président de La fabrique des quartiers

1

La fabrique des quartiers

Nos missions au service des communes métropolitaines	04
Gouvernance de la société	07
Élargissement de l'actionariat	08
L'équipe	10
Temps forts 2022	12
Un engagement fécond avec le monde académique	14
Cour régionale des comptes	16

2

Bilan opérationnel

Portefeuille activité 2022	20
Études de faisabilité et de programmation urbaine	23
Requalification des quartiers anciens dégradés, commerces et activités de proximité :	
- Mandats	
- Concessions	26

3

Bilan financier

Bilan actif et passif	44
Compte de résultat et rapport du commissaire au compte	48



La fabrique des quartiers

La fabrique des quartiers

Requalifier et revitaliser les quartiers d'habitat ancien dégradé

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. En 2023, l'actionnariat doit s'élargir aux villes d'Armentières, Fache-Thumesnil, Halluin, Loos et Lys-lez-Lannoy qui se sont portées candidates.

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".

4 axes principaux d'activités :

- 1 Études de faisabilité et de programmation urbaine
- 2 Production de logements de qualité, valorisation du patrimoine
- 3 Recyclage foncier et immobilier – micro-projets de renouvellement urbain
- 4 Revitalisation et développement des activités et commerces 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

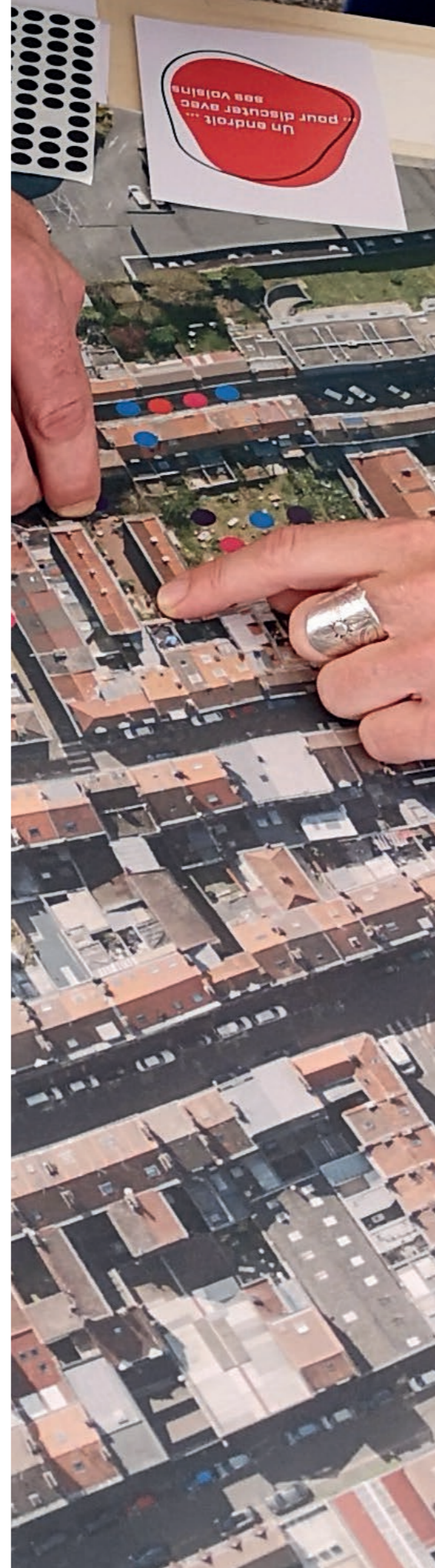
« Lutter contre le réchauffement climatique »

pour une ville et des logements durables, sobres et résilients, accessibles à tous

« Expérimenter et innover »

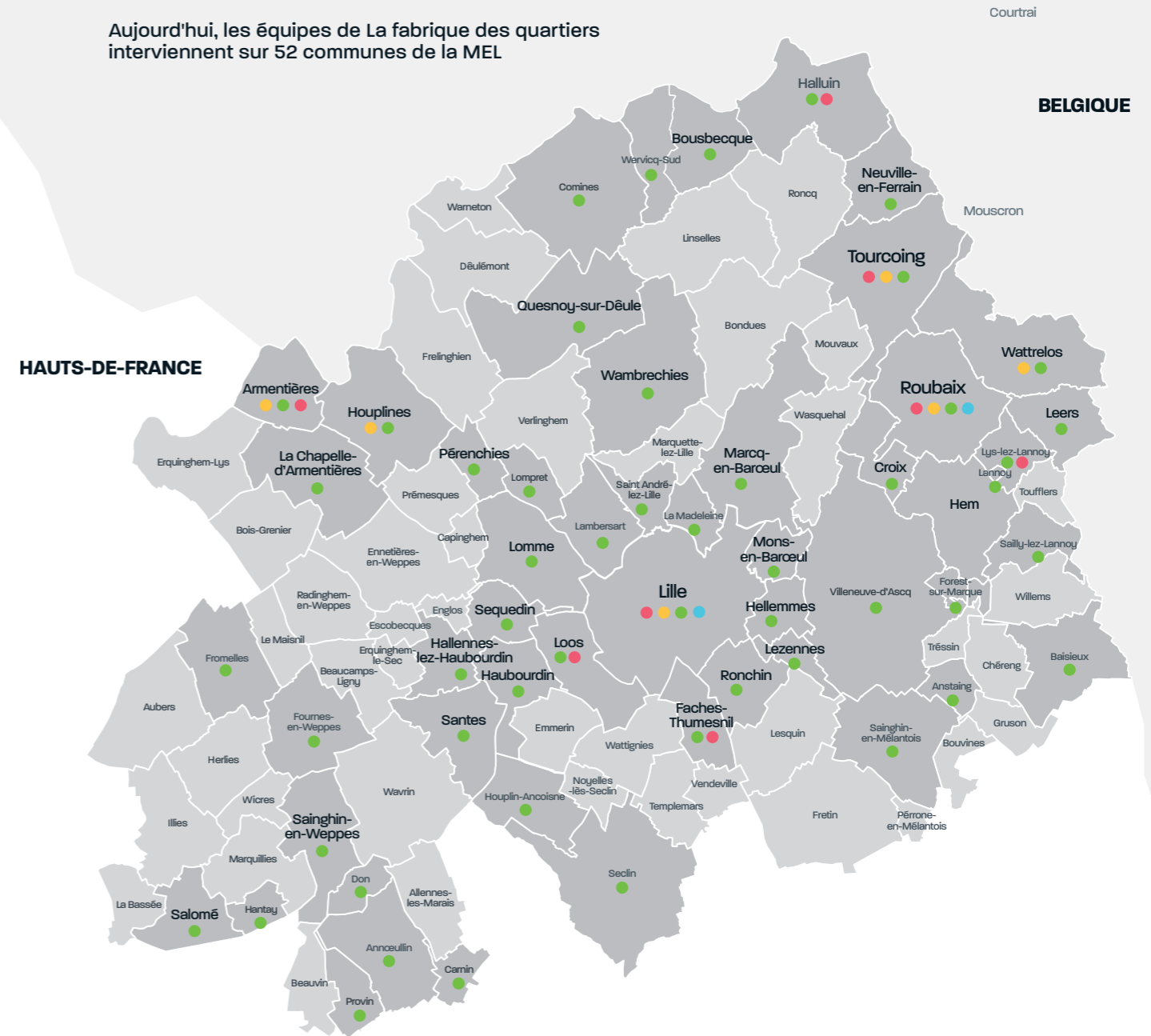
en participant au développement de dispositifs expérimentaux, là où les outils classiques s'avèrent inadaptés ou insuffisants

Nos quartiers d'été Iéna Mexico – NPNRU LOA



Au service des projets des communes et de la Métropole

Aujourd'hui, les équipes de La fabrique des quartiers interviennent sur 52 communes de la MEL



- Communes actionnaires
- Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
- Logements Vacants (MS1 + MS2)
- Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain



Réhabilitation d'un immeuble sous MOA SPLA, LOA / Peirera-Dewas @Sebastien Jomy

Gouvernance de la société

au 31 décembre 2022

Métropole Européenne de Lille

Karim Amrouni

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

Jean-Philippe Andries

Maire de Leers
Conseiller métropolitain

Anissa Baderi

Adjointe au Maire de Lille
Conseillère métropolitaine

Sébastien Fitamant

Adjoint au Maire de Wattrelos
Conseiller métropolitain

Jean-François Legrand

Maire d'Houplines
Vice-Président à la MEL

Max-André Pick

Conseiller municipal de Roubaix
Conseiller métropolitain

Charles-Alexandre Prokopowicz

Maire de Lys-Lez-Lannoy
Conseiller métropolitain au Bureau

Anne Voituriez

Maire de Loos
Vice-Présidente à la MEL

Ville de Lille

Estelle Rodés

Adjointe au Maire de Lille
Conseillère métropolitaine

Ville de Roubaix

Maïssa Boussadia

Conseillère déléguée

Ville de Tourcoing

Isabelle Mariage-Desreux

Adjointe au Maire de Tourcoing
Conseillère métropolitaine

Une nouvelle charte graphique approuvée par le conseil d'administration de décembre



Métropole Européenne de Lille - SPLA

La nouvelle charte graphique propose une simplification de notre logo et introduit le vert en référence aux enjeux environnementaux.

Assemblée spéciale

Fin juin 2023, les villes d'Armentières, de Faches-Thumesnil, d'Halluin, de Loos et de Lys-Lez-Lannoy deviendront actionnaires de La fabrique des quartiers. Elles intégreront l'Assemblée spéciale pour laquelle un douzième siège d'administrateur sera créé.

Délibérations 2022 du conseil d'administration

13 mai 2022

- Arrêté des comptes annuels 2021
- Approbation avenant n°4 Cité St-Maurice

17 juin 2022

- Approbation du nouveau Commissaire Aux Comptes
- Présentation et débat - rapport de la CRC
- AGO : nomination du CAC et approbation des comptes 2021

16 décembre 2022

- Approbation de l'augmentation du capital et des modalités d'élargissement de l'actionariat
- Validation de la nouvelle charte graphique
- Approbation CRACL 2021 et avenant n°9 Lille Quartiers anciens
- Approbation CRAC 2021 et avenant n°2 logements vacants
- Approbation CRACL 2021 Tourcoing centre-ville
- Approbation convention tripartite MEL-Ville-SPLA concession NPNRU Roubaix
- Approbation avenant n°5 Cité Saint-Maurice
- Approbation convention de recherche avec le CSTB (programme Restore) NPNRU Lille Quartiers Anciens (MS2)

Élargissement de l'actionnariat

Fin 2021, le Conseil d'Administration a décidé d'ouvrir l'actionnariat aux autres villes de la Métropole.

En mai 2022, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé en direction des 95 communes de la MEL. Pour La fabrique des quartiers, il s'agit de 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, cela permet de mobiliser directement l'ingénierie de la société pour des projets qui relèvent de leurs compétences et de leur initiative :

par exemple les projets de revitalisation d'un centre-ville ou d'un linéaire commercial ancien.

Le Conseil d'administration a retenu le principe d'un élargissement au travers d'une augmentation de capital limitée à 90k€..

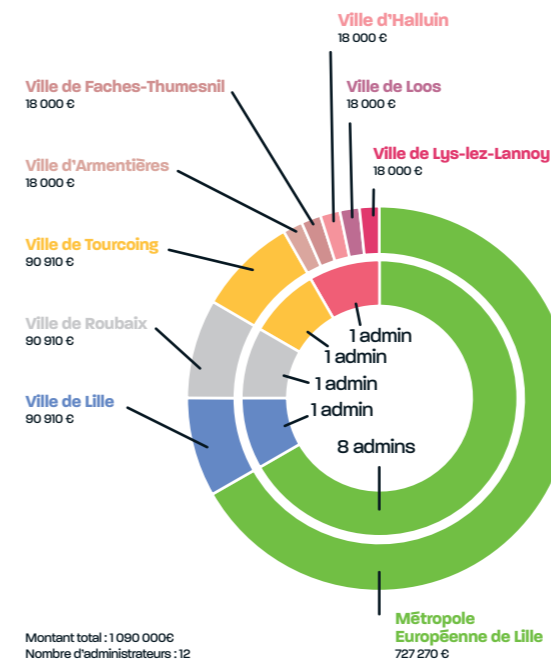
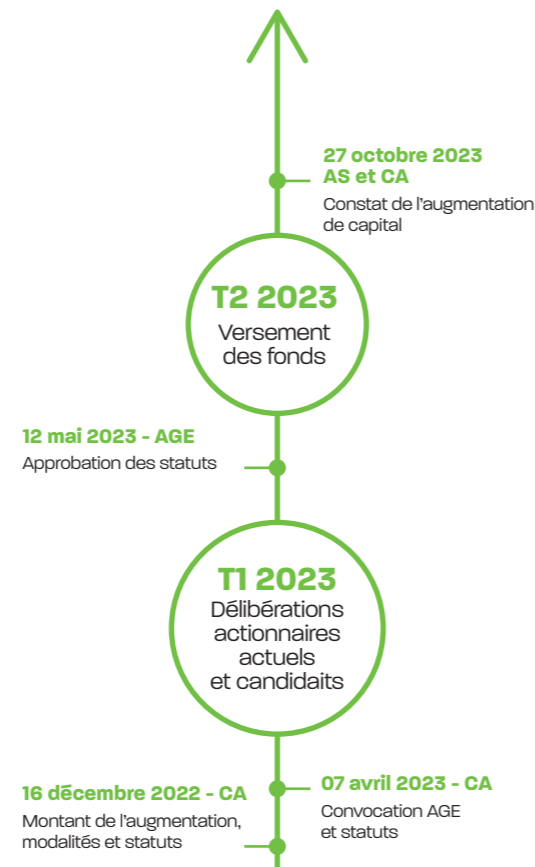
Les nouveaux actionnaires sont réunis au sein d'une assemblée spéciale représentée au Conseil d'administration au travers d'un douzième siège d'administrateur créé à cet effet.



Petit déjeuner avec les nouvelles communes actionnaires



Dépliant explicitant la volonté d'ouvrir le capital à de nouvelles communes.



Nouvelle répartition du capital social et nouvelle composition du conseil d'administration à l'issue de la procédure engagée début 2022.



Vie sociale

Un plan d'action « Horizon 2030 »

L'année 2022 a été marquée par la fin des contraintes d'organisation imposées par la crise sanitaire depuis mars 2020 et la fin des périodes de télétravail qui, pour beaucoup, étaient subies.

L'année a également été marquée par un turnover au sein de l'effectif qui, entre départs et arrivées, a impacté l'organisation de l'entreprise alors que nous avons besoin d'un surcroît d'énergie pour faire face aux enjeux des contrats structurants nouvellement négociés – les NPNRU de Lille et de Roubaix en particulier.

Un premier séminaire en juin a permis de libérer les paroles, suivi d'une seconde journée de travail en octobre pour réunir les matériaux à partir desquels fonder un nouveau pacte social et construire une nouvelle organisation.

Cela a abouti le 20 décembre à la présentation d'un plan d'actions baptisé « horizon 2030 » élaboré avec les représentants du Conseil Social et Économiques (CSE) et du comité de direction « en mode coproduction ».

Ce plan d'action a été présenté au Conseil d'administration de décembre 2022. Son approfondissement et sa mise en œuvre ont démarré dès le début de l'année 2023 avec un point d'étape programmé lors du voyage d'études à Rennes fin juin.

Une nouvelle dynamique s'est donc enclenchée dans l'entreprise avec une mobilisation positive des salariés.

L'année 2022 s'est également conclue avec des mesures salariales mises en place pour faire face à l'augmentation du coût de la vie : augmentation générale, prime de partage de la valeur, hausse de la valeur faciale des tickets restaurant.



Petit déjeuner de Noël

Organigramme

au 30 juin 2023

Vincent BOUGAMONT
Directeur général

Études

Guillaume DUFOUR
Jérémy FLORET
Ségolène HUOT De St-ALBIN
Léa KNAUREK
Nathalie SUSTRAC
Romain FINE

Pôle ressources

Sarah LEFEVRE
DAF – RH
Julie MARTEL
Comptabilité gestion
Amélie NOUAT
Chargée de communication
Alexandra PLACE
Responsable marché
Sylvie NOREVE
Chargée d'accueil

Habitat

Jean-Christophe SZULC
Responsable

Alexie CARRIERE MARIA
Gabriel CZARNOBRODA
Émilie GOCHARD
Benjamin MOTHU
Arnaud SORRIAUX
Renato VASCIARELLI
Chargé(e)s d'opération

Christophe FRANCOIS
Sébastien LORIDANT
Techniciens

Séverine ESTELA
Laurence LEPREUX
Sylvie MILHAMONT
Assistentes opérationnelles

Aménagement urbanisme transitoire

Olivier NIETO
Directeur opé programmes
et amngt

Mélanie CHAPELAIN
Caroline DELBE
Chargées d'opération

Karen FIORAVANTI (Lille)
Valentine OMONT (Roubaix)
Chargées de développement
social et urbain

Romain FINE
Chargé de mission
NPNRU Roubaix

Marie HOSTINSKA
Chargée de mission NPNRU Lille

Jérémy FLORET
Chargé d'étude activités
de proximité

Ségolène HUOT De St-ALBIN
Léa KNAUREK
Chargées d'études

Programmes

Olivier NIETO
Directeur opérationnel des Programmes et amngt

Nathalie LEPILLET
Assistante direction opérationnelle

Mélanie BOURGEOIS
(Logements vacants)

Martine CANY
(NPNRU Roubaix)

Guillaume DUFOUR
(NPNRU Lille)

Valérie FOURCROY
(PMRQAD –TG CV)

Claire FRIBOURG
(RHI Roubaix
et multisite)

Foncier immobilier

Mohamed MENNI
Directeur

Paul BIGOT
Émilie ROSALES
Mathilde WILLAUMEZ
Anicée HAFNER
Chargé(e)s d'opérations foncières

Sandrine LECUCQ
Chargée des ventes

Nathalie SUSTRAC
Copropriétés

Relogement accompagnement social

Rachida BELAICHE
Responsable

Karima TALBI
Sarah HEU
1 recrutement
Chargées de relogement

Coline DERICK
Assistante

Temps forts 2022



Visite de réhabilitations sous MOA SPLA à Wattrelos, PMRQAD Crétinier

Mai

- 02** Rencontre d'une délégation d'élus de Faches-Thumesnil
- 20** Voyage d'études au CD2E et visite du Louvre Lens
- 22** Accueil délégation d'Epinal
- 24** PMRQAD Wattrelos Le Crétinier, Visite de logements réhabilités

Juin

- 08** Accueil délégation de la SEM SEDA (Laon)
- 24** 1^{er} séminaire d'échanges avec l'équipe



Plantation du 1^{er} arbre à Wattrelos, PMRQAD Crétinier



Visite de la directrice générale de l'ANRU place Jacques Febvrier, NPNRU LOA

Janvier

- 31** Participation au Plateau Urbain

Février

- 11** PMRQAD Wattrelos Le Crétinier, Pose du 1^{er} arbre
- 24** NPNRU Lille, Concertation mobilité et végétalisation pour la place Jacques Febvrier

Mars

- 17** Accueil étudiants de Bruxelles
- 31** Animation d'une table ronde sur le renouvellement urbain ; réseau national des aménageurs

Avril

- 1^{er}** Visite du centre-ville de Tourcoing par une délégation d'élus d'Halluin
- 30** NPNRU Lille, place Jacques Febvrier : saison #1 « Jacques Jacques Jacques »

Juillet

- Mois entier** NPNRU Lille, ateliers de coproduction et fresque participative place Jacques Febvrier
- 07** PMRQAD Tourcoing Bayard, Visite des logements réhabilités 36-38 rue Duguay-Trouin



Signature de la convention France 2030 – Caisse des dépôts, MEL, Ville de Lille

Septembre

- 15** Accueil délégation de la Sonadev – SEM de St-Nazaire
- 27** PMRQAD Pile, Réunion publique

Octobre

- 07** Société, 2^e séminaire de co-construction du plan d'action
- 21** NPNRU Lille, Signature de la convention France 2030
- 27** Lancement des défis de la réhabilitation #3

Novembre

- 09** NPNRU Lille, Inauguration de la fresque participative place Jacques Febvrier
- 10** NPNRU Lille, Consultation sur les usages de la place Jacques Febvrier
- 22** Accueil étudiants de l'IUAL
- 25** Société, Petit déjeuner de Noël

Décembre

- 01** NPNRU Lille, Accueil de la directrice générale de l'ANRU place Jacques Febvrier
- 20** Société, 3^e séminaire d'équipe – présentation du plan d'action horizon 2030



Visite de réhabilitations sous MOA SPLA, Tourcoing Centre-ville

Un engagement fécond avec le monde académique

Stages courts et longs, accueil de groupes d'étudiants, participation à des temps pédagogiques, à des conférences ou des ateliers, tutorats de personnes en insertion ou en qualification, autant de formes par lesquelles la SPLA s'ouvre à l'accueil et à l'accompagnement d'étudiants ou de personnes en formation.

Transmettre aux étudiants

Depuis le démarrage de l'entreprise, de nombreux liens et échanges se sont développés avec l'IUT B à Tourcoing dans le cadre du DUT option « gestion urbaine » : accueil d'étudiants, interventions dans le cursus de formation, accueil de stagiaires....

En 2018, la SPLA s'est engagée avec l'IAU de Lille pour le nouveau parcours de formation en MASTER 2 « Habiter – Habitat » avec l'accueil d'étudiants en alternance.

Un partenariat historique avec l'ENSAPL et les Compagnons du Devoir et du Tour de France

En 2015, la SPLA signe une première convention de partenariat avec l'École Nationale Supérieure d'Architecture et de paysage de Lille (ENSAPL) et les Compagnons du Devoir et du Tour de France pour développer des actions pédagogiques et des programmes de recherche liés au thème de l'habitat ancien.

Le partenariat se traduit par la mise à disposition d'une maison support de la première session des « défis de la réhabilitation #1 ».

Ce partenariat a conduit à la création de l'association « Habiter 2030 » qui a soutenu l'équipe lauréate en 2019 du challenge académique « SOLAR Décathlon ».

En 2022, le partenariat s'est à nouveau concrétisé avec le « Défi de la réhabilitation #3 » dans lequel l'École d'Ingénieurs JUNIA-HEI a rejoint l'aventure.

Impliquer les étudiants dans la mise en œuvre des projets

Dans le cadre du programme Tourcoing centre-ville, les étudiants de l'École Supérieure des Arts Appliqués et du Textile (ESAAT) à Roubaix et du Fresnoy ont été successivement invités à concevoir et réaliser des projets d'installations temporaires dans les vitrines des immeubles qui doivent être réhabilités par La fabrique des quartiers.

Les défis de la réhabilitation #3

Pour ce challenge, la SPLA a mis à disposition une maison « 1930 » à réhabiliter autour du thème des économies d'énergie, de l'économie circulaire et du réemploi.

Le principe est de mettre en situation échelle 1 les étudiants et les jeunes Compagnons dans le cadre de prototypes de construction portant sur le sujet de la réhabilitation du patrimoine local et du réemploi des matériaux.

Lancé en octobre 2022, le jury a pu apprécier les prototypes élaborés par les équipes à l'échelle 1 en février 2023 : des propositions pertinentes et une énergie positive très réjouissante : bravo aux étudiants et merci à leurs enseignants ! Une nouvelle preuve de l'intérêt et de l'urgence à décroiser les enseignements, les pratiques de conception et de réalisation entre futurs architectes, ingénieurs et ouvriers.



Travail autour d'une véranda



Équipes des étudiants et compagnons lors du Défi de la réhabilitation #3 à la Maison de l'habitat durable



Bureau et lit modulables et encastrables



Événement festif Jacques Jacques Jacques place Jacques Febvrier, NPNRU LQA / Compagnie Les Chiens Tête en Haut @Rémi Debreu

Contrôle de la Chambre Régionale des Comptes (CRC) des Hauts de France sur les comptes et la gestion de la société de 2016 à 2020

Chambre régionale
des comptes
Hauts-de-France



Le 10 février 2021, la Chambre régionale des comptes des Hauts de France a notifié l'engagement d'un contrôle des comptes et de la gestion de la société pour la période 2016 à 2019. En juillet, un second courrier a notifié le prolongement de la période pour lui intégrer l'exercice 2020.

La procédure a nécessité une forte mobilisation de l'équipe, récompensée par de nombreuses appréciations positives du rapport d'observations définitives qui souligne tant la gestion rigoureuse de l'entreprise que la spécificité et l'utilité de nos missions.

Le rapport identifie également des axes de progrès sur lesquels l'entreprise s'appuie aujourd'hui dans une démarche d'amélioration de ses procédures et de ses outils de pilotage.

Le rapport a été rendu public après sa présentation et un débat lors du conseil d'administration du 13 mai 2022, organisé de suite après sa notification le 02 mai.

Consultable dans son intégralité sur le site de la Chambre régionale des comptes des Hauts de France nous en proposons quelques extraits synthétiques en lien avec le thème des différents chapitres de ce rapport d'activité 2022.



Bilan opérationnel

Portefeuille activité 2022	20
Études de faisabilité et de programmation urbaine	23
Requalification des quartiers anciens dégradés, commerces et activités de proximité :	
- Mandats	
- Concessions	26

Curage d'un immeuble sous MOA SPLA à Roubaix, PMRQAD Pile

Portefeuille d'activité 2022

Études



p.23

RHI multi sites MEL

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



p.23

Traitement des copropriétés dégradées NPNRU Lille MEL

Diagnostics multicritères pour 45 copropriétés dégradées



p.24

Logements vacants Roubaix

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour accompagner sur le plan méthodologique la ville dans le démarrage de sa brigade de lutte contre la vacance des logements.

Mandats



p.26

7^e tranche RHI MEL

Mandat de travaux
Déconstruction de 12 courées à Roubaix



p.27

Cité Saint-Maurice Lille

Mandat de travaux
Requalification globale de la Cité

Concessions



p.29

Lille Quartiers Anciens (Lille QA) MEL

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



p.30

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)



p.37

Tourcoing centre-ville Tourcoing

Revitalisation du centre-ville
Par la résorption de la vacance



p.38

Logements vacants et dégradés MEL

Requalification des logements vacants et dégradés sur le territoire de la Mel 52 communes partenaires



p.39

NPNRU de Roubaix volet quartiers anciens MEL

Renouvellement urbain, habitat dégradé en diffus - Activités de proximité et espaces publics - Quartiers de l'Alma, l'Epeule et le Pile



p.40

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

Réhabilitation d'un immeuble et d'un commerce sous MOA SPLA, Tourcoing Centre-ville / sam.banchet
@Pierre Rogeaux





Copropriété dégradée diagnostiquée à Lille par La fabrique des quartiers, NPNRU LQA

Étude préopérationnelle pour la MEL

Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

Mission

- Étude pré-opérationnelle notifiée le 20 février 2020 par la MEL
- Définir les programmes et les enveloppes financières d'un dispositif de résorption de l'habitat insalubre concernant 811 immeubles répartis sur 37 sites dans huit communes de la MEL.

En 2022

Le 1^{er} février 2022, un comité de pilotage présidé par Anne VOITURIEZ, vice-présidente au Logement et à l'Habitat, a validé avec les villes les conclusions de l'étude préopérationnelle. La MEL a ensuite travaillé au programme opérationnel d'une concession d'aménagement confiée à La fabrique des quartiers.

Perspectives 2023

La MEL a adressé à la SPLA en février 2023 un courrier de demande d'offre pour une concession d'aménagement qui portera au total sur 9 sites répartis sur 4 communes et représentant 91 maisons à traiter au total.

Traitement des copropriétés dégradées - NPNRU de Lille

Mission

Étude pré-opérationnelle dans le cadre de la concession NPNRU Lille quartiers anciens de diagnostics multicritères sur 45 copropriétés dégradées dans les quartiers de Moulins et de Wazemmes.

L'enjeu est d'établir un scénario et un programme d'actions adaptés en fonction des difficultés observées : dégradation du bâti et des logements, non-conformité des équipements de sécurité, désorganisation de la gouvernance, charges de copropriétés impayées...

Ces diagnostics doivent permettre de contractualiser avec l'ANAH au travers d'un dispositif d'OPAH-copropriétés dégradées, d'actions de sensibilisation et d'information, d'interventions plus lourdes comprenant l'acquisition totale ou partielle des lots afin de remettre la copropriété en état de marche.

En 2022

- 30 diagnostics multicritères achevés
- Définition et approfondissement du programme « copropriétés dégradées » en préparation de la future convention avec l'ANAH et d'un avenant au contrat de concession NPNRU Lille quartiers anciens
- Visites techniques de 22 copropriétés avec cabinet d'architectes

Perspectives 2023

- Finalisation des 15 derniers diagnostics multicritères
- Négociations en vue de la convention d'OPAH RU pour le volet copropriétés dégradées
- Finalisation du programme et des missions en vue de la contractualisation avec La fabrique des quartiers

Mission d'AMO pour Roubaix

Guide d'accompagnement à la remobilisation des logements vacants (volet incitatif)

Mission

Étude notifiée le 3/12/2021 par la ville de Roubaix.

Lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt national de lutte contre la vacance, la ville de Roubaix a engagé une politique volontariste de lutte contre la vacance en créant un service dédié et en développant une offre d'accompagnement auprès des propriétaires de logements vacants.

La commande passée auprès de La fabrique des quartiers consiste à créer un guide opérationnel pour faciliter la remobilisation des logements vacants sur le territoire de Roubaix.

Il s'agit donc d'affiner les connaissances des profils des propriétaires de logements vacants mais également de rendre lisible le paysage local des partenaires et aides mobilisables. La volonté de la ville de Roubaix est d'obtenir à terme un document tourné vers l'opérationnel et utilisable au quotidien par les membres actuels ou futurs du service de lutte contre les logements vacants.

Cette étude devra également être l'occasion de pointer les manques ou les problèmes de calibrage des dispositifs existants et d'apporter des solutions nouvelles afin d'offrir un panel de réponses adaptées aux différentes situations de vacance rencontrées.

L'étude a débuté en 2022 et se poursuivra en 2023.

En 2022

- Caractérisation des situations de vacance et des propriétaires de logements vacants sur le territoire roubaisien à partir de l'analyse de données statistiques, ressources documentaires (sociologiques) et entretiens avec des propriétaires
- Élaboration de fiches « persona » : fiches d'identification de profils types de propriétaires qui expriment une volonté de remobiliser leurs logements vacants et axes de travail pour un accompagnement
- Recueil et inventaire de l'ensemble des dispositifs incitatifs sur le territoire de la MEL

Perspectives en 2023

- Appui à la rédaction d'un support communiquant à destination des propriétaires de logements vacants sur l'accompagnement offert par le service de lutte contre la vacance
- Formalisation du guide opérationnel
- Benchmark permettant d'identifier des expérimentations autour de l'accompagnement des propriétaires de logements vacants sur d'autres territoires



Immeuble étudié dans le cadre de la création d'un guide opérationnel pour faciliter la remobilisation des logements vacants à Roubaix

Roubaix 7^e tranche RHI

Déconstruction de courées à Roubaix

Cadre contractuel et partenarial

Mandat de travaux de 9 ans notifié le 31 août 2012, prolongé de 3 ans

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

Partenaires : État, ANAH, France relance et UE next generation

Programme

- Déconstruction de 17 courées (112 immeubles) insalubres réparties sur 12 coeurs d'ilot
- Aménagement de jardins privatifs destinés aux riverains
- Construction de 10 logements neufs sur l'ilot Perche-Croix

Bilan 2022

- Signature de la convention pour la subvention « Fonds friches » sollicitée par la SPLA

Opérationnel :

- Études sur la cour Saint-Pierre, appel d'offres et signature des marchés
- Poursuite des relogements
- Acquisition foncière : 6 immeubles maîtrisés sous DUP aménagement

Dispositif d'insertion :

- Marchés réservés pour un montant de 94 284€ sur la démolition de la cour Saint-Pierre



Démolition d'une courée à Roubaix, RHI

Le programme a pour objet l'acquisition pour démolition de maisons de courées trop dégradées et enclavées pour être réhabilitées, l'accompagnement au relogement des habitants et l'aménagement des sites pour cession aux riverains comme jardins privatifs. Un seul site permet la reconstruction de logements sociaux et répond aux critères d'éligibilité aux subventions de l'ANAH.

État d'avancement

au 31 décembre 2022

44/44 immeubles maîtrisés

11/12 accompagnements au relogement

15 courées (93 immeubles) / 17 courées (112 immeubles) démolies

Perspectives 2023

Libération / relogement du dernier occupant puis début des études sur la cour St Antoine

Démarrage des travaux de démolition cour St Pierre



Lille Cité Saint-Maurice

Requalification patrimoniale et des espaces publics

Cadre contractuel et partenarial

Mandat de travaux de 6 ans ½ notifié le 31 août 2016 prolongé jusqu'au 31 décembre 2023

Mandant : ville de Lille

Partenaires/financeurs : Métropole européenne de Lille, Partenord Habitat, SOLIHA Métropole Nord, Fonds Région des Hauts-de-France (FRATRI), FEDER, État (ECO Cité), ADEME, Office Foncier Solidaire de la métropole lilloise, EPF Hauts de France

Programme

- 40 logements réhabilités (10 par la SPLA pour le compte de la ville, 28 par Partenord Habitat et 13 par SOLIHA)
- Aménagement des espaces extérieurs et création d'une chaufferie collective mixte bois / gaz (La fabrique des quartiers)

Bilan 2022

- Réalisation de la phase 2 des aménagements extérieurs
- Achèvement de la chaufferie bois
- Poursuite de la commercialisation



Aménagement de l'espace central de la Cité Saint-Maurice

Ce programme a pour objet la requalification globale de la cité ouvrière (espaces extérieurs et logements), exemple remarquable d'habitat ouvrier du 20^{ème} siècle situé dans le quartier de Saint-Maurice à Lille, dans une démarche de coproduction avec les habitants et avec des objectifs de performances environnementales élevés.

État d'avancement

au 31 décembre 2022

12/12 logements maîtrisés (dont 3 ville et 3 EPF)

Travaux espaces extérieurs 100%

8/9 immeubles réservés en pré-commercialisation

Perspectives 2023

Finalisation des plantations et équipements mobiliers

Mise en service de la chaufferie bois à la livraison des logements

Poursuite de la commercialisation (via bail réel solidaire avec l'OFS)

Livraison des logements réhabilités

Clôture de l'opération et du mandat

Ce projet est cofinancé par l'Union Européenne avec le Fond Européen de Développement Régional (FEDER)





Réhabilitation d'un immeuble sous MOA SPLA, LQA / Peirera-Dewas @Sébastien Jarry

Lille Quartiers anciens

Traitement de l'habitat diffus

Cadre contractuel et partenarial

Concession d'aménagement de 14 ans notifiée le 22 octobre 2010

Concédant : Métropole européenne de Lille avec la ville de Lille

Partenaires : ANRU, État, Région, France Relance et UE Next Generation

Opérateur foncier : EPF Hauts-de-France

Programme

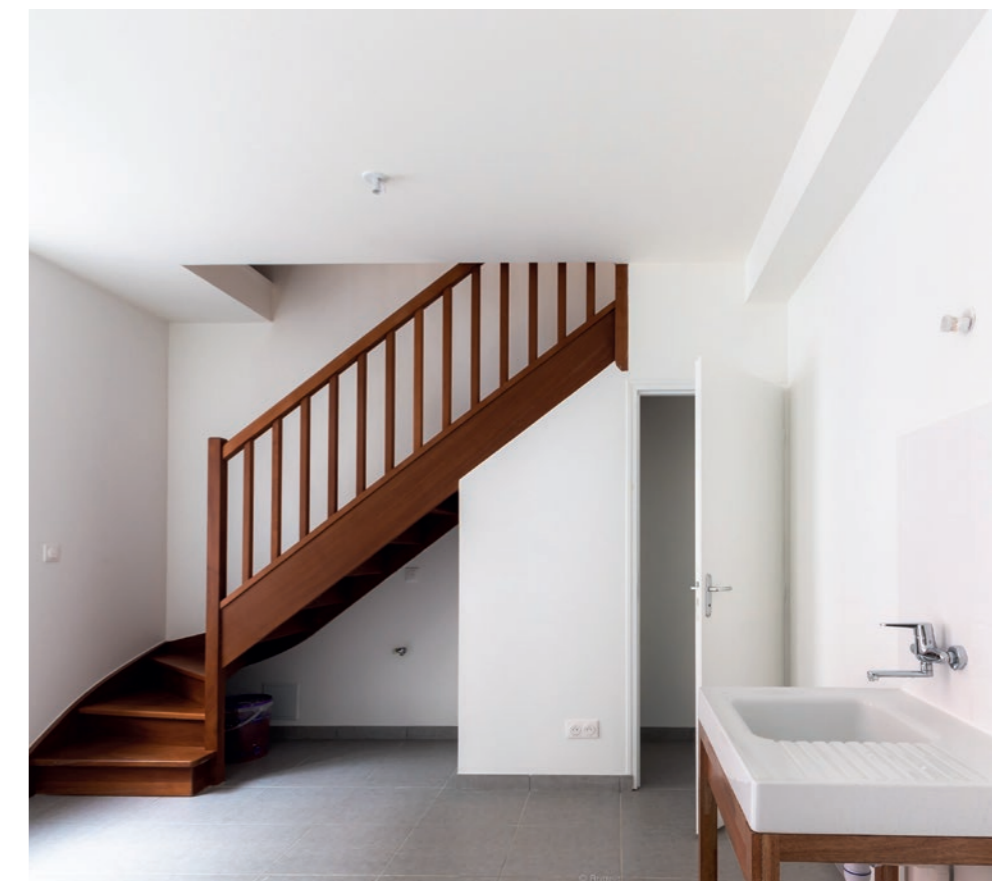
- Traitement de l'habitat dégradé en diffus dans les quartiers de Fives, Moulins et Wazemmes et réalisation de 6 micro-projets de renouvellement urbain : Cité Lys, Boris Vian, Morel, Vanhoenacker, Vanlaton, Lafargue et Postes-Justice
- 356 logements neufs
- 250 logements réhabilités (dont 83 sous maîtrise d'ouvrage SPLA)
- 202 accompagnements au logement

Bilan 2022

- Projet lauréat de l'AMI « Expérimentons la qualité du logement de demain » sur le site de Vanlaton avec 3F Notre Logis
- Signature de la convention pour la subvention Fonds friches sollicitée par la SPLA
- Signature d'une convention avec la Foncière logement - Digneo pour 13 logements

Opérationnel :

- Début des travaux de démolition EPF sur la Cour Vanlaton
- Obtention du PC par 3F Notre logis
- Engagement des études sur les derniers immeubles de la concession
- Pose des portails ruelle Bourjemois
- Livraison de 3 immeubles réhabilités



Réhabilitation d'un immeuble sous MOA SPLA, LQA @AD Architecture

Ce programme fondateur pour 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 l'aménagement de six micro-projets de renouvellement urbain : Cité Lys, Boris Vian-Morel, Vanhoenacker, Vanlaton, Lafargue et Postes-Justice.

État d'avancement

au 31 décembre 2022

169/169 logements dégradés démolis

201/202 relogements réalisés

243/250 cessions dans le diffus engagées

349/356 logements neufs livrés

52/83 logements réhabilités livrés

Perspectives 2023

Complétude du dossier de remise des ouvrages à la métropole (Boris Vian et Cité Lys)

Cession du foncier Vanlaton à 3F Notre logis et démarrage des travaux de construction

Livraison de 5 logements, obtention des autorisations d'urbanisme pour 17 logements

Poursuite des études sur les derniers immeubles de la concession



MEL PMRQAD

Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés



Réhabilitation d'un immeuble sous MOA SPLA à Roubaix, PMRQAD Pile / Pascal Steinier @Sébastien Jarry

Cadre contractuel et partenarial

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

Concédant : Métropole Européenne de Lille avec Armentières, Houplines, Lille, Roubaix, Tourcoing et Wattrelos

Partenaires : ANRU, État, Région, France Relance et UE Next Generation

Opérateur foncier : EPF Hauts-de-France

Programme

- 281 logements neufs à construire
- 179 logements réhabilités à produire
- 204 accompagnements au relogement à réaliser

Le PMRQAD concerne cinq sites répartis sur six communes à Armentières/Houplines, Lille, Roubaix, Tourcoing, Wattrelos. Il combine interventions sur l'habitat dégradé en diffus et microprojets de renouvellement urbain sur des îlots à restructurer dans leur ensemble. Des actions d'accompagnement au relogement des ménages, d'insertion et de gestion urbaine de proximité complètent les interventions sur l'habitat dégradé. En juin 2021, la concession a été prolongée de trois ans.

État d'avancement global

au 31 décembre 2022

624/627 parcelles maîtrisées

196/201 accompagnements au relogement réalisés

78/178 logements dans le diffus commercialisés

264/281 logements neufs cédés

164/261 immeubles d'habitations dégradés démolis

@Sébastien Jarry

Houplines et Armentières, l'Octroi

Bilan 2022

Programme neuf :

L'EPF a démarré les démolitions sur l'ensemble des lots. Les autorisations d'urbanisme pour Maisons et Cités ont été délivrées pour les programmes neufs (21 logements)

État d'avancement

au 31 décembre 2022

97/97 parcelles maîtrisées

29/29 accompagnements au relogement réalisés

29/72 cessions dans le diffus réalisées

43/43 cessions dans le neuf réalisées

Perspectives 2023

Aménagement de la Cour Wuydin Nisse

Nouveau programme de construction rue des Déportés face à la place Chanzy et recherche du porteur de l'opération

Vente de 32 biens à réhabiliter en acquis amélioré à Habitat du Nord (15) et Maisons et Cités (17)

Cession des emprises à construire à Maisons et Cités

Lancement de 9 réhabilitations sous MOA SPLA

Livraison de 6 PLAI par la SPLA pour Maisons et Cité : mise en chantier des 5 logements supplémentaires et commercialisation des 10 logements restants



Perspective des futures réhabilitations à Houplines @MVperspectiviste / Maisons et Cités

Lille, Simons

Bilan 2022

• Programme neuf :

Obtention de tous les permis de construire au profit du groupement KIC, Vilogia et Vilogia Premium (90 logements neufs).

Démarrage par tranches successives de l'ensemble des démolitions des 5 lots du programme pour une durée totale de 18 mois sous maîtrise d'ouvrage de l'Établissement Public Foncier Hauts de France (démolition lots 3, 5 et 1).

Protocole de vente au profit du groupement KIC, Vilogia, Vilogia Premium (signature le 7 mars).

• Finalisation d'un relogement

État d'avancement

au 31 décembre 2022

148/148 immeubles maîtrisés

48/50 accompagnements au relogement réalisés

2/10 cessions dans le diffus réalisées

90/90 cessions dans le neufs réalisées

Perspectives 2023

Poursuite des démolitions

Démarrage par la SPLA des travaux de réhabilitation de 2 logements pour l'accession sociale à la propriété et 2 logements pour le locatif social pour le compte de SPLA

Finalisation d'un relogement



Perspective des futures constructions neuves à Lille @dco architectures / KIC - Vilogia - Vilogia Premium

Roubaix, le Pile

Bilan 2022

• 3F Notre logis lauréat de l'AMI « Engagés pour la qualité du logement de demain »

• Opérationnel :

Travaux de démolition de l'ancienne crèche rue Marie Buisine et du 54 rue Franklin

Démolition de l'aération 4 et de la 2^e tranche du parc de la Teinturerie par l'Établissement Public Foncier Hauts-de-France

Démarrage des travaux des espaces publics rues Delezenne, du Pile et Leuze sous maîtrise d'ouvrage SPLA

Engagement de 7 réhabilitations sous maîtrise d'ouvrage de la SPLA

• Programmes neufs :

Obtention du permis de construire pour Habitat des Hauts-de-France

Signature des compromis de vente avec 3F Notre logis

État d'avancement

au 31 décembre 2022

283/286 immeubles maîtrisés

71/140 immeubles d'habitation démolis

87/89 accompagnements au relogement

20/58 cessions dans le diffus réalisées

91/91 cessions dans le neuf réalisées

Perspectives 2023

Démolition du 26 rue de Condé et du square Baurepaire

Démarrage du solde des démolitions du Pile, notamment le Nord du parc de l'Établissement Public Foncier Hauts de France

Poursuite des travaux des espaces publics

Désignation d'un nouveau prestataire pour l'animation du jardin du bonheur

Consultation pour désigner un maître d'œuvre des espaces de proximité à aménager dans les aérations



Perspective des futures constructions neuves à Roubaix @intoperspectives / 3F Notre logis - sambanchet - Energello - Ecobat - Slap paysage

Tourcoing, Bayard

Bilan 2022

- Démolitions terminées pour les angles Bayard/Plats et Duguay-Trouin/Bayard par l'Établissement Public Foncier Hauts de France
- Cession des jardins aux riverains de l'ancienne cour Cattez
- Livraison des 6 logements réhabilités sous maîtrise d'ouvrage de La fabrique des quartiers pour le compte du bailleur Clésence

État d'avancement

au 31 décembre 2022

42/42 immeubles maîtrisés

14/15 accompagnements
au relogement réalisés

16/22 cessions dans le diffus réalisées

24/24 cessions dans le neuf réalisées

Perspectives 2023

Livraison de la démolition du hangar
de l'îlot Bayard

Réhabilitation de 4 logements
en accession sociale cour Catteau

1 logement à terminer



Réhabilitation d'un immeuble sous MOA SPLA à Tourcoing, PMRQAD Bayard / AD Architecture @Pierre Rogeaux

Wattrelos, le Crétinier

Bilan 2022

- Phase 1 des travaux d'aménagement des espaces publics terminée par La fabrique des quartiers
- Démarrage des travaux de constructions neuves par KIC
- Livraison de 4 logements rue Miribel et cour Fraignac pour SIA Habitat

État d'avancement

au 31 décembre 2022

51/51 immeubles maîtrisés

18/18 accompagnements au relogement

11/17 cessions diffus réalisées

37/37 cessions neuves réalisées

Perspectives 2023

Achèvement des travaux
d'aménagement des espaces publics

Démarrage de 2 chantiers
de réhabilitation pour Habitats des
Hauts-de-France (PLAI) + 1 accession
sociale à la propriété

Livraison des 37 logements neufs
par KIC



Travaux d'aménagement des espaces publics à Wattrelos / Leblanc Vénacque paysage



Réhabilitation d'un immeuble et d'un commerce sous MOA SPLA, Tourcoing Centre-ville / sam.banchet @Pierre Rogeaux

Tourcoing centre ville

Cadre contractuel et partenarial

Concession d'aménagement de 11 ans notifiée le 28 février 2018, prolongée de 3 ans

Concédant : Ville de Tourcoing

Partenaires : Action logement service, France Relance et UE Next Generation

Opérateur foncier : EPF Hauts-de-France

Bilan 2022

- Signature de la convention Fonds friche

Opérationnel :

- Livraisons et mises en location de 7 logements (convention Action logement « Un logement pour l'emploi »)
- Signature des premiers baux d'habitation
- Livraison anticipée de 2 cellules commerciales avec l'ouverture d'un caviste et d'un fromager
- Engagement des études 9-10-11 Grand Place + 38 rue Saint-Jacques
- Engagement des démolitions par l'EPF 18-20-22 rue de Lille et étude délivrance du PC (1 commerce de 180 m² et 5 logements)



Réhabilitation d'un immeuble sous MOA SPLA, Tourcoing Centre-ville / sam.banchet @Pierre Rogeaux

Dans le cadre d'un projet global de requalification et de revitalisation, la concession vise à réduire la vacance immobilière présente dans le centre-ville de Tourcoing. La restructuration complète des immeubles – voire leur démolition-reconstruction – produit une offre renouvelée et de qualité en locaux commerciaux et en logements. L'EPF Hauts-de-France et Action logement service (dispositif « louer pour l'emploi ») sont mobilisés.

État d'avancement

au 31 décembre 2022

11/12 immeubles acquis

7/20 logements réhabilités

2/8 rez-de-chaussées commerciaux réhabilités

Reprise des travaux au 21 St-Jacques

Mise en chantier de la construction neuve au 18-20-22 rue de Lille

Mise en chantier du 38 St-Jacques (réhab) + recherche de prospect

Recherche d'un porteur de projet pour le 9-10-11 Grand Place

Perspectives 2023

Livraison de 3 logements 1-3 rue Saint Jacques + mise en location

Mise en location du commerce 31 St-Jacques



MEL Logements vacants

Recycler l'habitat privé vacant et dégradé

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

Opérateur foncier : EPF Hauts-de-France

Partenaires : Villes, ANAH, France Domaine, Agence Régionale de la Santé, Chambre des Notaires

Périmètre : 600 logements privés en situation de blocage complexe (MS1) + 1 000 logements en préparation (MS2 et ultérieurs)

Programme de la concession (Marché cadre)

- 1600 logements à débloquent
- 300 logements à acquérir
- 230 logements à réhabiliter par la SPLA pour produire une offre de logements sociaux en locatif ou en accession

Bilan 2022

Opérationnel :

- Réalisation des 804 diagnostics (relevés de terrain et enquêtes foncières) + 100 diagnostics approfondis
- Poursuite des actions de déblocage et de remobilisation des logements vacants (250 en situation de blocage)
- Démarrage des 1^{ères} réhabilitations (10 études de programmation engagées)
- Adhésion MEL, ville de Roubaix à l'association nationale « Agir contre le logement vacant » (Bérandère Duret et Philippe Alphan sont vice-présidents de l'association)

RÉCUPÉRATION

de recettes fiscales engendrées par la remise sur le marché

LIMITATION

des coûts indirects liés aux phénomènes de la vacance



RECONSTITUTION

d'une offre de logement dans le diffus sans consommation de terres agricoles

VALORISATION

du patrimoine

AMÉLIORATION

du cadre de vie et de l'image des quartiers

Ce dispositif métropolitain vise le recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé en situation de blocage.

Entre 2016 et 2019, plus de 2 400 logements répartis sur 24 communes de la MEL ont été diagnostiqués, dont 1800 logements ont pu être remobilisés. Depuis 2020, la concession vise le déblocage de 600 logements en situation de blocage complexe :

- Mise en œuvre de procédures adaptées : biens sans maître, état d'abandon manifeste, successions vacantes, déblocage d'indivision ;
- Acquisition – voire expropriation si nécessaire ;
- Réhabilitation des biens acquis sous maîtrise d'ouvrage de la SPLA afin de produire une offre de logements sociaux de qualité pour la location ou l'accession à la propriété.

État d'avancement

au 31 décembre 2022

350/600 logements vacants en situation de blocage complexe remobilisés

52 communes partenaires (dont 29 nouvelles suite à l'AMI de 2021)

34/167 logements vacants maîtrisés pour enclencher le processus de réhabilitation

700 nouvelles adresses identifiées dont le diagnostic est à engager

Perspectives 2023

Poursuite des diagnostics approfondis

Lancement des actions de déblocage sur les nouvelles communes

Démarrage des mises en chantier des réhabilitations

Poursuite de l'accompagnement avec un guide opérationnel à destination des membres de l'équipe

Poursuite des acquisitions

Roubaix NPNRU quartiers anciens

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Cadre contractuel et partenarial

Concession d'aménagement de 15 ans notifiée le 1^{er} février 2022

Concédant : Métropole Européenne de Lille avec la ville de Roubaix

Partenaires : ANRU, Région Hauts-de-France

Opérateur foncier : EPF Hauts-de-France

Programme

- 3 secteurs d'intervention : Alma, Epeule et Pile
- 325 immeubles à acquérir, 392 immeubles à gérer transitoirement (325 + 67 pour l'EPF)
- 369 accompagnements au relogement à réaliser
- 87 immeubles à réhabiliter
- 238 immeubles à démolir
- 70 logements neufs à construire
- 27 locaux d'activités à produire
- 15 000 m² d'espaces publics à requalifier

Bilan 2022

- Signature de la concession d'aménagement
- Démarrage de la mission urbaniste en chef pour l'élaboration du plan guide sur le secteur du Pile
- Dépôts en préinstruction des DUP Aménagement et travaux sur les 3 secteurs
- Lancement de la mission AMO Energie (réseau de chaleur urbain et stratégie bas carbone)
- Démarrage des acquisitions et des relogements



Vue aérienne du quartier de l'Epeule @MEL

La rénovation durable de l'habitat ancien constitue l'un des cœurs de cible du programme NPNRU de Roubaix. Les principaux objectifs portés sont de lutter contre l'habitat indigne, mobiliser les logements vacants, produire une offre d'accession sociale à la propriété, inciter et accompagner les propriétaires privés à la réhabilitation de leur patrimoine. Pour mener à bien ces objectifs, trois grands enjeux ont été définis autour de la participation habitante, de l'économie circulaire et de la gestion transitoire.

Dans la continuité de l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2021, la MEL confie en février 2022 à La fabrique des quartiers une concession d'aménagement d'une durée de 15 ans.

État d'avancement

au 31 décembre 2022

56/325 immeubles acquis

4/369 accompagnements sociaux réalisés

Perspectives 2023

Poursuite de la mission d'urbaniste en chef : programmation des espaces publics

Dépôt officiel des DUP aménagements et travaux sur les 3 secteurs

Poursuite des acquisitions et des relogements

Démarrage de l'atelier partenarial autour de l'Économie circulaire : définir et expérimenter le processus de réemploi des matériaux issus de la déconstruction en habitat ancien

Démarrage des études de réhabilitation pour 5 immeubles

Engagement des ORI et du suivi de l'opérateur OPAH

Lille NPNRU quartiers anciens

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

C'est une nouvelle génération de programmes « quartiers anciens » qui se déploie dans le cadre du NPNRU. Elle vise à agir simultanément 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 du pacte "Ville bas carbone et à santé positive" dont La fabrique des quartiers est signataire.



Événement festif Jacques Jacques Jacques place Jacques Febvrier, NPNRU LQA quartier de Moulins ©Rémi Debreu - Instagram @rémiavecl

Cadre contractuel et partenarial

Concession d'aménagement de 15 ans notifiée le 10 juillet 2019

Concédant : Métropole Européenne de Lille avec la ville de Lille

Partenaires : ANRU, Région Hauts-de-France

Opérateur foncier : EPF Hauts-de-France

Programme

- 226 immeubles à acquérir
- 167 immeubles à réhabiliter (198 logements)
- 59 immeubles à démolir (116 logements)
- 45 copropriétés à diagnostiquer
- 66 cellules d'activités à activer
- 33 rdc d'activité en occupation transitoire
- 238 accompagnements au relogement à réaliser

Bilan 2022

- Candidature lauréate de France 2030 « Développer des démonstrateurs de la ville durable » avec la MEL, la ville, l'EPF, l'OFS, l'association Habiter 2030 et les Compagnons du Devoir et du Tour de France, le CD2E
- Signature d'une convention avec la Foncière logement - Digneo pour 9 logements
- Poursuite des acquisitions, des relogements, des études de réhabilitation (place Jacques Febvrier)
- Finalisation des diagnostics multicritères « copropriétés dégradées »
- Rue Jules Guesde : déconstruction des 25-27-29

Urbanisme et occupation transitoire :

Place Jacques Febvrier (avec les habitants, les associations, le CS Marcel Bertrand, le collège M. Makeba) :

- 1^{er} RdV festif « Jacques Jacques Jacques » #1 le 30 avril
- Piétonisation de la place, mise en peinture bleue du sol et des façades, réalisation d'une fresque, installation de 4 porteurs de projet de l'ESS



Peinture de Bob 59 dans le cadre des Fenêtres qui parlent, NPNRU LQA secteur Iéna Mexico à Wazemmes

État d'avancement

au 31 décembre 2022

50/226 immeubles acquis

8/238 accompagnements sociaux réalisés

30/45 diagnostics copropriétés réalisés

5/66 cellules d'activité activée

Perspectives 2023

Dépôts des premiers dossiers de DUP aménagement et travaux (ORI) à Moulins et Wazemmes

Préparation du volet copropriétés dégradées de l'OPAH-RU confié à La fabrique des quartiers

Poursuite des acquisitions et des relogements

Études et chantiers de réhabilitation (secteurs Iéna Mexico et Plaine Trévisé)

Place Jacques Febvrier : Jacques Jacques Jacques #2 et urbanisme transitoire : motifs au sol, mobiliers test, installation d'un nouveau porteur de projet

Aménagements transitoires des parcelles démolies rue Jules Guesde et lieu de convivialité-activités

Iéna Mexico : Démarrage de la mobilisation habitante

Lancement de France 2030 : 3 prototypes démonstrateurs de la ville durable (2 maisons modèle Habiter 2030 et « manufacture des proximités ». Les nouveaux communs urbains : énergie, mobilité, réemploi, participation citoyenne...

Poursuite des acquisitions et des relogements

Douai Thumesnil : Installation transitoire de porteurs de projet place Déliot



Bilan financier

Bilan actif et passif	44
Compte de résultat et rapport du commissaire au compte	48

Réhabilitation d'un immeuble sous MOA SPLA, LOA / Plato @Pierre Rogeaux

BILAN ACTIF

ACTIF IMMOBILISÉ	Brut	Amortissement dépréciations	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts et val.similaires	92 284	89 079	3 205	1 553
Fonds commercial [1]				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	91 314		91 314	91 314
Constructions	821 825	126 851	694 973	730 706
Installations techniques, matériel et outillage industriels	9 575	8 993	582	925
Autres immobilisations corporelles	319 999	214 723	105 276	132 754
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	698
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	1 370 694	439 647	931 047	992 950
ACTIF CIRCULANT				
STOCKS ET EN COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production (biens et services)	22 990 107		22 990 107	20 845 311
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR COMMANDES	95 018		95 018	113 373
CRÉANCES [3]				
Clients et comptes rattachés	459 941		459 941	4 842 004
Autres créances	1 111 331		1 111 331	905 000
Capital souscrit appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	27 324 724		27 324 724	15 122 003
Charges constatées d'avance [3]	19 992		19 992	15 111
TOTAL ACTIF CIRULANT	52 001 113		52 001 113	41 842 803
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	53 371 807	439 647	52 932 160	42 835 753

[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	31/12/2022	31/12/2021
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	-148 623	-156 592
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	-193 471	7 969
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	807 863	1 001 335
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	60 000	60 000
Provisions pour charges	30 471	
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	90 471	60 000
DETTES [1]		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit [2]	9 132 159	7 558 332
Emprunts et dettes financières diverses [3]	5 492 967	5 487 595
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	3 060	2 269
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 664 385	948 561
Dettes fiscales et sociales	552 151	757 305
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 197 382	1 442 619
Produits constatés d'avance [1]	33 991 722	25 577 738
TOTAL DETTES	52 033 826	41 774 419
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	52 932 160	42 835 753
[1] Dont à plus d'un an*	7 715 642	6 150 067
[1] Dont à moins d'un an*	44 315 124	35 622 083
[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	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS D'EXPLOITATION [1]				
Vente de marchandises				
Production vendue (biens)	8 645 256		8 645 256	8 566 118
Production vendue (services)	123 833		123 833	336 195
CHIFFRES D'AFFAIRES NET	8 769 089		8 769 089	8 902 313
Production stockée			2 144 796	- 1 128 580
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			24 417	600
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges			2 682 371	2 601 964
Autres produits				1
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION [I]			13 620 674	10 376 298
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]			11 127 398	7 811 809
Impôts, taxes et versements assimilés			42 307	40 929
Salaires et traitements			1 780 845	1 683 412
Charges sociales			761 668	747 738
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			65 324	77 563
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Pour actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			30 471	
Autres charges			6	22
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION [II]			13 808 017	10 361 473
RÉSULTAT D'EXPLOITATION [I-II]			-187 344	14 825
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]			136	21
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]			136	21
CHARGES FINANCIÈRES				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilés [4]			6 224	6 876
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES [VI]			6 224	6 876
RÉSULTAT FINANCIER [V-VI]			-6 088	-6 856
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS [I+II+III-IV+V-VI]			-193 431	7 969

	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS [VII]		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion	40	
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES [VIII]	40	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL [VII-VIII]	-40	3.802
Participation des salariés aux résultats [IX]		
Impôts sur les bénéfices [X]		
TOTAL DES PRODUITS [I+III+V+VII]	13 620 810	10 376 319
TOTAL DES CHARGES [II+IV+VI+VIII+IX+X]	13 814 282	10 368 350
BÉNÉFICE OU PERTE	-193 471	7 969

[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

Rapport du commissaire au compte

AUDIT
BDL

Commissaires aux Comptes associés

Patrick CHAVALLE
Guillaume DELAETER
Frédéric DELMART
Alain FONTAINE
Cyrille LANGUILLE
Arnaud L'HERMINÉ
Corinne NOIRET-HOURIEZ
Isabelle TARANNE
Jacques THOMÉ
Eric VANNESTE

LA FABRIQUE DES QUARTIERS
METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE SPLA
8 ALLEE DE LA FILATURE
59000 LILLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 Décembre 2022

Aux actionnaires,

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 FABRIQUE DES QUARTIERS METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE SPLA relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2022, 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.

Fait à Lille, le 27 avril 2023

SARL BDL AUDIT
Société de Commissariat aux Comptes
Inscrite sur la liste nationale des Commissaires aux Comptes,
rattachée à la CRCC de DOUAI



Patrick CHAVALLE
Commissaire aux Comptes associé

crédits

Coordination générale

Vincent Bougamont
Directeur général

Amélie NOUAT
Chargée de communication

Design Graphique

Studio Corpus

Impression

Atelier reprographie
Métropole Européenne de Lille

Photos

La fabrique des quartiers
Sébastien Jarry
Pierre Rogeaux
Remi Debreu

La fabrique des quartiers

8 allée de la filature
59000 Lille

03 59 00 11 60

facebook : @lafabriquedesquartiers
linkedin: la-fabrique-des-quartiers

www.lafabriquedesquartiers.fr



Mise en peinture de la fresque participative place Jacques Febvrier, NPNRU LOA

