



RAPPORT D'ACTIVITÉ

2021



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

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE - SPLA

**MEL** MÉTROPOLE  
EUROPÉENNE DE LILLE



VILLE DE  
**ROUBAIX**



Tourcoing

## Éditorial



L'année 2021 a été une année particulièrement riche d'avancées et de développements pour La fabrique des quartiers, et ce en dépit de la pandémie qui a impacté notre organisation et notre fonctionnement.

La dimension métropolitaine de notre action a continué de s'affirmer au travers du dispositif logements vacants qui couvre désormais plus de 50 villes de la MEL et de l'élargissement de l'actionnariat de la société décidé par le Conseil d'administration de décembre.

L'ouverture de notre capital permettra l'accès direct à notre ingénierie pour les communes devenues actionnaires et pour des projets relevant de leur initiative. On pense en particulier aux dispositifs de revitalisation des commerces et des activités de proximité.

Alors que l'activité opérationnelle des programmes engagés se poursuivait à un rythme soutenu, l'année 2021 a également été marquée par le renouvellement important de notre portefeuille d'activités. Deux nouveaux contrats de concession nous ont été confiés par la MEL pour assurer le pilotage opérationnel des NPNRU quartiers anciens de Lille et de Roubaix.

Ces deux contrats, dont les programmes visent le traitement de plus de 600 immeubles, soit près de 1000 logements, et dont les bilans cumulés dépassent les 230 millions d'euros, consolident désormais notre plan de charges à l'horizon 2030.

Au-delà des chiffres, ces programmes qui combinent des interventions sur l'habitat ancien [performance énergétique, adaptation au vieillissement des populations ...], sur l'espace public et les activités de proximité, portent des ambitions nouvelles en matière de développement durable - ville des circularités, quartiers bas carbone à santé positive, réseaux d'énergies renouvelables - qui nécessiteront des modes de faire renouvelés.

Autant de défis nouveaux à relever et de modes opératoires à inventer par les équipes de La fabrique des quartiers dont je découvre, un peu plus chaque jour, l'enthousiasme et la capacité à innover et à se renouveler.

Bonne lecture de rapport d'activité 2021.



**Karim Amrouni**  
Président  
de La fabrique des quartiers

## La fabrique des quartiers

1

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

## Bilan opérationnel

2

- Portefeuille d'activités 2021
- Études de faisabilité et de programmation urbaine
- Requalification des quartiers anciens dégradés, commerces et activités de proximité :
  - Mandats
  - Concessions

## Bilan social

3

- Temps forts 2021
- Bilan social
- Organigramme

## Bilan financier

4

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

1

# La fabrique des quartiers



## 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 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 la précarité énergétique »

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

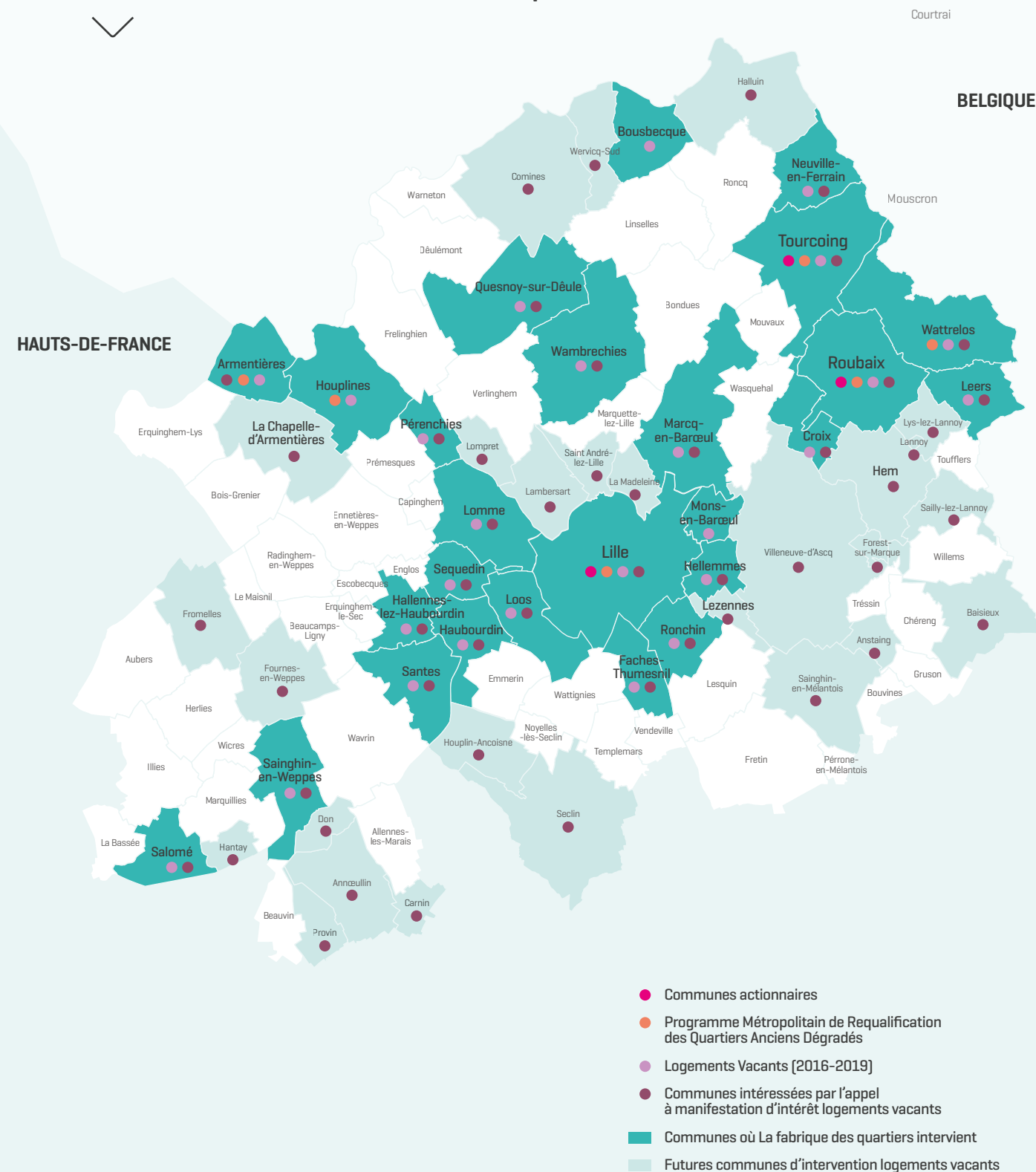
#### « Expérimenter et innover »

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

Événement, place Jacques Feyrier, Lille Moulin NPNRU ©Remi Debreu



## Au service des projets des communes et de la Métropole







Réhabilitation d'un immeuble avec rdc commercial sous MOA SPLA - Tourcoing centre-ville / sam.banchet

## Conseil d'administration

AU 31 DÉCEMBRE 2021



### 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 de la Métropole Européenne de Lille

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 de la Métropole Européenne de Lille

### VILLE DE LILLE

Estelle RODES  
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



73 % Métropole Européenne de Lille  
9 % ville de Lille  
9 % ville de Roubaix  
9 % ville de Tourcoing

### DÉLIBÉRATIONS 2021 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### 16 AVRIL 2021

- Arrêté des comptes annuels 2020
- Approbation CRACL 2020 Lille Quartiers anciens et avenant n°8

#### 25 JUIN 2021

- Approbation CRACL 2020 PMRQAD et avenant n°7
- Approbation avenant n°1 Tourcoing centre-ville
- Approbation avenant n°9 mandat 7<sup>e</sup> tranche RHI Roubaix
- Approbation convention de mise à disposition et avenant n°1 Habiter 2030
- AGO approbation des comptes 2019

#### 8 OCTOBRE 2021

- Actualisation du guide des achats
- Approbation CRACL 2020 Lille Quartiers anciens
- Approbation avenant n°10 mandat 7<sup>e</sup> tranche RHI Roubaix
- Approbation CRACL 2019 et 2020 Tourcoing centre-ville et avenant n°2
- Approbation CRACL 2020 logements vacants et avenant n°1

#### 3 DÉCEMBRE 2021

- Approbation des modalités d'ouverture du capital
- Approbation budget prévisionnel 2022
- Approbation CRACL 2020 NPNRU Lille (Marché subs. N°1)
- Approbation CRACL 2020 Maison à 1€ avec travaux
- Approbation contrat d'étude « lutte contre les logements vacants » à Roubaix





# 2



## Bilan opérationnel

Déconstruction d'immeubles par l'EPF Hauts de France pour la réalisation d'une des 4 aérations au Pile à Roubaix - PMRQAD. ©Pierre Rogeaux



# Portefeuille d'activité 2021



## ÉTUDES



p.13

### PSMV - LILLE

Traitement de la vacance immobilière et commerciale et protection du patrimoine



p.13

### RHI MULTI SITES - MEL

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



p.14

### TRAITEMENT DES COPROPRIETES DEGRADÉES - NPNRU LILLE MEL

Diagnosics multicritères pour 45 copropriétés dégradées



p.14

### NPNRU ROUBAIX

Étude pré-opérationnelle pour la MEL

## MANDATS



p.16

### 7<sup>e</sup> TRANCHE RHI - MEL

Mandat de travaux  
Déconstruction de 12 courées à Roubaix



p.17

### CITÉ SAINT-AURICE - LILLE

Mandat de travaux  
Requalification globale de la Cité

## CONCESSIONS



p.19

### LILLE QUARTIERS ANCIENS (LILLE QA) - MEL

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



p.20

### 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.27

### TOURCOING CENTRE-VILLE - TOURCOING

Revitalisation du centre-ville par la résorption de la vacance commerciale et résidentielle



p.28

### LOGEMENTS VACANTS ET DÉGRADÉS - MEL

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



p.30

### MAISON À 1€ AVEC TRAVAUX - ROUBAIX

1<sup>er</sup> test « grandeur nature » de ce dispositif expérimental



p.31

### NPNRU DE ROUBAIX - MEL

« ville des circularités »  
Renouvellement urbain, habitat dégradé en diffus  
Activités de proximité et espaces publics  
Quartiers de l'Alma, l'Épeule et le Pile



p.32

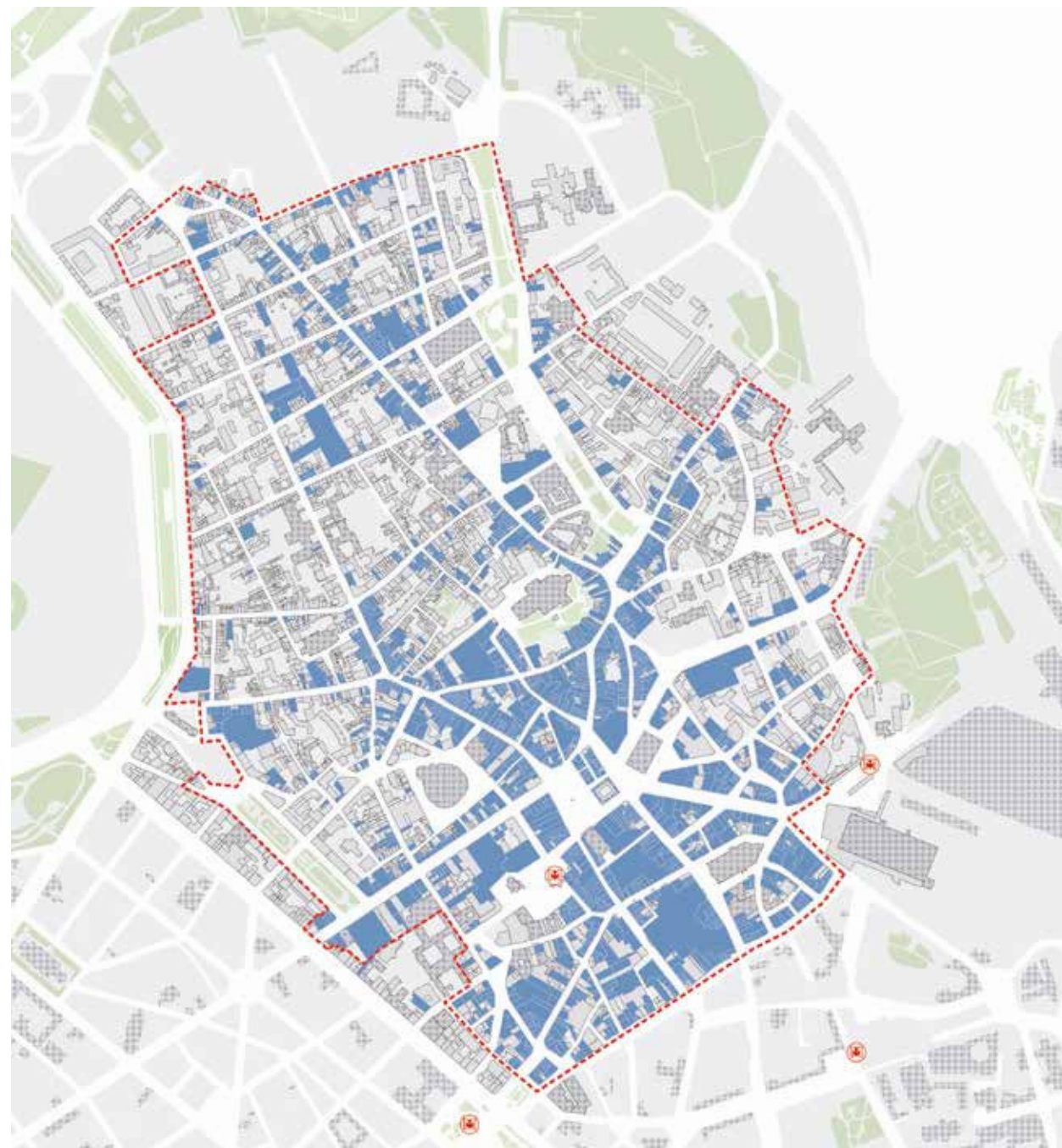
### NPNRU LILLE VOLET QUARTIERS ANCIENS - MEL

« 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 sous MOA SPLA pour SIA Habitat - PMRQAD Wattrelos / sam.banchet @Pierre Rogeaux







**Parcelles relevées**

- Présence de commerces
- ▬ Périètre SPR
- Trame bâtie
- Limites de parcelles
- Équipements publics
- Parcs et jardins



## 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

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

#### EN 2021

L'étude s'est déroulée en trois grandes phases. Une première étape de relevés portant sur plus de 1800 immeubles avec rez-de-chaussée commercial ou d'activités a permis de quantifier et de localiser la question de la vacance dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR). En phase 2, un diagnostic approfondi sur trois îlots tests a permis de comprendre et de qualifier cette vacance dans le lien et les articulations entre typologie des immeubles, structure cadastrale et structure de propriété. Cette approche a également permis d'élaborer une boîte à outils adaptée aux grandes familles de problématiques identifiées.

Enfin, une journée séminaire a permis un échange d'expériences avec des structures d'aménagement qui interviennent en centre-ville (InCité à Bordeaux, Territoires à Rennes et SEMAEST à Paris). Avec la SEMAEST, spécialisée sur les questions d'activités de proximité, ce sont les différentes formes de foncières qui ont été développées. Avec InCité et Territoires Rennes, c'est l'existence d'instances de pilotage et de gouvernance qui permettent l'action coordonnée de tous les acteurs et partenaires intéressés aux questions de patrimoine, de sécurité, d'habitat et d'activités qui a retenu l'attention des participants.

L'étude a été rendue le 23 septembre 2021.

### Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

#### MISSION

Étude pré-opérationnelle notifiée le 20 février 2020 pour 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 8 communes de la MEL.

#### EN 2021

Un premier diagnostic global réalisé en 2020 a permis de recentrer le périmètre d'études approfondies sur 636 immeubles répartis sur 7 communes. Pour chacun de ces sites et en lien étroit avec la MEL et les villes, l'étape suivante a consisté en la réalisation d'une étude multicritère (enquête sociale, statut de propriété et d'occupation, analyse du foncier) puis la définition d'un projet et d'un programme d'intervention quantifié et chiffré.

#### PERSPECTIVES EN 2022

L'étude, achevée durant l'été 2021, a été présentée aux communes en septembre et octobre de cette même année pour en ajuster et valider les contenus et propositions. Un comité de pilotage présidé par Anne VOITURIEZ, vice-présidente à l'Habitat, a permis de valider le 1<sup>er</sup> février 2022 ces conclusions et a proposé de poursuivre les réflexions de manière à pouvoir engager ce programme dans une voie opérationnelle.



## Traitement des copropriétés dégradées - NPNRU de Lille

### MISSION

Étude pré-opérationnelle menée dans le cadre de la concession NPNRU Lille quartiers anciens notifiée le 10 juillet 2019 par la MEL dont le programme et les missions intègrent les diagnostics multicritères sur 45 copropriétés dégradées dans les quartiers de Moulins et de Wazemmes.

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

Ces diagnostics doivent également permettre de contractualiser avec l'ANAH au travers de dispositifs incitatifs - voire coercitifs- de type OPAH-qui peuvent se décliner en actions de sensibilisation et d'information mais aussi en interventions plus lourdes comprenant l'acquisition totale ou partielle des lots afin de remettre la copropriété en état de marche.

### EN 2021

Finalisation des 15 premiers diagnostics et présentation des résultats lors du comité de pilotage « copropriété » du 31 janvier 2022 présidé par Anne VOITURIEZ, vice-présidente au logement et à l'habitat.

Poursuite des diagnostics pour les autres copropriétés repérées [30].

Pour toute situation d'urgence identifiée dans le cadre de ces diagnostics, la SPLA accompagne les copropriétaires. Cet accompagnement permet la mobilisation des différentes parties (copropriétaires, syndicats et partenaires) afin d'apporter des solutions aux situations rencontrées [technique, gouvernance].



### PERSPECTIVES EN 2022

Finalisation des 30 diagnostics.  
Négociations menées par la MEL avec l'ANAH pour aboutir à une première convention d'OPAH sur les copropriétés en difficulté dont le pilotage opérationnel pourrait être confié à La fabrique des quartiers début 2023, dans le même temps que la MEL renouvellera tout son dispositif d'intervention sur l'habitat privé.

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

### MISSION

Mission d'assistance à maitrise d'ouvrage notifiée le 10 novembre 2020 par la MEL

Conforter et préciser l'approche programmatique et financière du volet quartiers 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.

### EN 2021

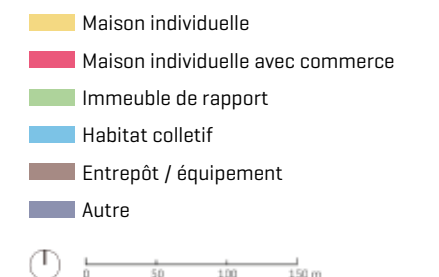
Dans le cadre de cette mission, La fabrique des quartiers a mené des enquêtes sociales dans les périmètres des trois quartiers pour préciser la stratégie opérationnelle et les réponses à apporter en matière de logement.

Elle a également accompagné la ville et la MEL dans l'instruction des premières déclarations d'intention d'aliéner (DIA) afin d'évaluer leur opportunité.

En parallèle, trois réunions de concertation préalable se sont tenues dans chacun des quartiers concernés par le NPNRU.

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

EXTRAITS DE L'ÉTUDE NPNRU ROUBAIX QUARTIER DE L'ÉPEULE RÉALISÉE PAR LA FABRIQUE DES QUARTIERS.





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

### > 7<sup>e</sup> TRANCHE RHI

LES DÉFIS urbains  
LAURÉATS 2020

Roubaix

#### CADRE CONTRACTUEL ET PARTENARIAL

Mandat de travaux de 9 ans notifié le 31 août 2012, prolongé de 3 ans  
Maître 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 cœurs d'îlot
- Aménagement de jardins privatifs destinés aux riverains
- Construction de 10 logements neufs sur l'îlot Perche-Croix

#### BILAN 2021

- Prolongation du mandat de 3 ans
- Lauréat de l'appel à projet Fonds friches du Ministère de la transition écologique pour l'îlot Perche Croix (538 873€)

#### Opérationnel

- Fin de la démolition de l'îlot Vigne Metz soit 28 maisons
- 5 jardins rétrocédés par la MEL aux riverains
- Poursuite du relogement (+1) et de la maîtrise foncière (+1)
- Économie circulaire : recyclage systématique des matériaux et réemploi (briques, terres végétales...)

#### Dispositif d'emplois et d'insertion

- 200 heures d'emploi en insertion
- Marchés réservés pour un montant de 199 372€ sur les marchés de travaux des cours Vanbeveren Bayart et Voreux Rammaert



Chantier Vanbeveren @entreprise Lorban

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.

#### ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2021

> 38/44 immeubles maîtrisés

> 11/12 accompagnements au relogement

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

#### PERSPECTIVES 2022

- Début des études de démolition pour les cours Saint-Antoine et Saint-Pierre
- Poursuite relogement et maîtrise foncière
- Signature de la convention pour la subvention « Fonds friches »



## > CITÉ SAINT-MAURICE

Lille

#### CADRE CONTRACTUEL ET PARTENARIAL

Mandat d'aménagement de 6 ans ½ notifié le 31 août 2016  
Mandant : ville de Lille

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

Opérateur foncier : EPF Hauts-de-France

#### PROGRAMME

- 40 logements réhabilités (9 SPLA pour la ville, 28 Partenord Habitat et 13 SOLIHA)
- Aménagement des espaces extérieurs
- Création d'une chaufferie collective mixte bois/gaz

#### BILAN 2021

- Fin de la phase 1 des aménagements extérieurs et livraison partielle de la chaufferie bois
- Poursuite des réhabilitations par les bailleurs et démarrage de celles réalisées sous maîtrise d'ouvrage de La fabrique des quartiers
- Commercialisation des 9 maisons en accession sociale sous OFS dont 8 maisons sont déjà réservées
- Rencontre habitante



Travaux d'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), 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.

#### ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2021

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

> Travaux espaces extérieurs 55%

> 8/9 immeubles réservés en pré-commercialisation

#### PERSPECTIVES 2022

- Réalisation de la phase 2 des aménagements extérieurs
- Mise en service de la chaufferie bois
- Poursuite de la commercialisation
- Livraison des logements réhabilités
- Fin de l'opération

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







Déconstruction menée par Oria promotion pour la réalisation d'une dizaine de logements et en rdc le nouveau bureau de poste du quartier Moulins Lille quartiers anciens / sam.banchet.

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

## > LILLE QUARTIERS ANCIENS



Lille

### CADRE CONTRACTUEL ET PARTENARIAL

Concession d'aménagement de 14 ans notifiée le 22 oct. 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
- 202 accompagnements au relogement

### BILAN 2021

- Prolongation de 3 ans de la concession
- Lauréat de l'appel à projet Fonds friches du Ministère de la transition écologique pour la réhabilitation de l'immeuble 1-3-5 place Caulier (1 000 000€)

### Opérationnel

- Montage opérationnel pour le projet de la cour Vanlaton avec 3F Notre Logis en lien avec l'OFS de la métropole de Lille
- Vente du foncier situé 4-12 rue d'Arras au promoteur Oria après délivrance de son permis de construire
- Livraison de 3 immeubles réhabilités
- Poursuite de la commercialisation dans le diffus dont un accord avec Foncière logement pour livrer 22 logements réhabilités



Perspective des futures constructions neuves site Vanlaton à Lille Moulins @SamBanchet pour 3F Notre Logis

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

### ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2021

- > 154/169 logements dégradés démolis
- > 199/202 relogements réalisés
- > 237/250 concessions dans diffus engagées
- > 349/356 logements neufs livrés
- > 53/64 logements réhabilités livrés



### PERSPECTIVES 2022

- Début des travaux de démolition EPF sur la Cour Vanlaton
- Projet lauréat de l'AMI « Expérimentons la qualité du logement de demain » sur le site de Vanlaton
- Obtention du PC par 3F Notre logis
- Signature de la convention pour la subvention Fonds friches
- Engagement des études sur les derniers immeubles de la concession
- Pose des portails ruelle Bourjemois



# PROGRAMME MÉTROPOLITAIN DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS (PMRQAD)



Perspective des futures constructions neuves à Simons à Lille © dbo architectes / KIC - VILOGIA - VILOGIA PREMIUM.

## Métropole Européenne de Lille

### CADRE CONTRACTUEL ET PARTENARIAL

Concession d'aménagement  
de 15 ans notifiée  
le 15 novembre 2021

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

- 288 logements neufs à construire
- 178 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 des interventions sur  
l'habitat dégradé en diffus  
et micro-projets de renouvellement  
urbain menés 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.

### ÉTAT D'AVANCEMENT GLOBAL au 31 décembre 2021

- > 619/624 parcelles maîtrisées
- > 188/204 accompagnements  
au relogement réalisés
- > 114/178 logements dans  
le diffus commercialisés
- > 279/288 logements neufs  
commercialisés
- > 106/261 immeubles d'habitations  
dégradés démolis

## PMRQAD

## L'OCTROI, HOUPLINES ET ARMENTIERES



Déconstruction d'immeubles réalisée par EPF Hauts-de-France pour la réalisation de constructions neuves par Habitat du Nord.

### BILAN 2021

- **Programme neuf** : Maisons et Cités assure la maîtrise d'ouvrage de 5 lots (4 à Armentières et 1 à Houplines) représentant 25 logements en PLAI au total. Les autorisations d'urbanisme ont été déposées pour l'ensemble de ces 5 lots en 2021. Habitat du Nord a réservé les deux autres lots soit 18 logements au total.
- **Réhabilitations** : La fabrique des quartiers a démarré 6 chantiers pour le locatif très social pour le compte de Maisons et Cités. Cinq nouveaux logements ont été commercialisés au profit de ce même bailleur. Elle a également réalisé 5 logements pour l'accession sociale qui ont été livrés entièrement réhabilités.

### ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2021

- > 97/97 parcelles maîtrisées
- > 29/29 accompagnements  
au relogement réalisés
- > 56/72 logements dans  
le diffus commercialisés
- > 43/43 logements neufs  
commercialisés



### PERSPECTIVES 2022

- Démarrage des démolitions par l'EPF sur l'ensemble des lots
- Délivrance des autorisations d'urbanisme pour Maisons et Cités et dépôt des dossiers pour Habitat du Nord
- Livraison de 6 PLAI réhabilités par la SPLA pour Maisons et Cités ; mise en chantier des 5 logements supplémentaires et commercialisation des 10 logements restants





## SIMONS, LILLE



Perspective des futures constructions neuves à Simons à Lille @dbo architectes / KIC - VILOGIA - VILOGIA PREMIUM.

### BILAN 2021

- Programme neuf : le groupement KIC, Vilogia, Vilogia Premium a déposé les autorisations d'urbanisme pour la totalité des logements neufs à construire
- Poursuite des relogements et de la maîtrise foncière

### ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2021

- > 145/148 immeubles maîtrisés
- > 48/50 accompagnements au relogement réalisés
- > 8/11 logements dans le diffus commercialisés
- > 90/90 logements neufs commercialisés

### PERSPECTIVES 2022

- 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'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France
- 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 du bailleur Norévie
- Finalisation des 2 derniers relogements
- Un protocole de vente au profit du groupement KIC, Vilogia, Vilogia Premium



## LE PILE, ROUBAIX



Réhabilitation d'un immeuble sous MOA SPLA - Roubaix- dbo architectes. @Sébastien Jarry.

### BILAN 2021

- Lauréat de l'appel à projet Fonds friches pour la réhabilitation de 7 AS à la propriété sous Moa SPLA (797k€)

### Opérationnel

- Démolition par l'EPF des emprises foncières pour la future aération 4 et les logements neufs de la partie est du parc
- Dépôt par la SPLA du permis de démolir de l'ancienne crèche rue Marie Buisine
- Mise au point du projet des espaces publics et lancement de l'appel d'offre travaux par la SPLA

### Programmes neufs

- Habitat des Hauts-de-France a déposé le dossier d'autorisation d'urbanisme pour la réalisation d'un béguinage de 14 logements. Le projet a été présenté aux habitants le 14/12.
- 3F Notre logis a engagé les études de maîtrise d'œuvre pour la construction de 39 logements autour du parc.

### ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2021

- > 284/286 immeubles maîtrisés
- > 68/140 immeubles d'habitation démolis
- > 79/90 accompagnements au relogement
- > 22/57 logements dans le diffus commercialisés
- > 85/94 logements neufs commercialisés

### PERSPECTIVES 2022

- Signature des protocoles de ventes avec les 3 bailleurs sociaux
- Désignation de l'équipe de moe par LMH
- Obtention du PC pour Habitat des Hauts de France
- Obtention du PC pour 3F Notre logis + lauréat de l'AMI « Engagés pour la qualité du logement de demain »
- Travaux de démolition de l'ancienne crèche rue Marie Buisine et du 54 rue Franklin
- Démarrage des travaux des espaces publics
- Engagement de 7 réhabilitations sous maîtrise d'ouvrage de la SPLA
- Consultation pour désigner un maître d'œuvre des espaces de proximité à aménager dans les aérations





## BAYARD, TOURCOING



Visite d'un immeuble en cours de réhabilitation.

### BILAN 2021

- Signature du compromis de vente au profit du groupement KIC, Vilogia, Vilogia Premium
- Permis de construire déposés et délivrés
- Aménagement de 7 jardins privatifs sur le site de l'ancienne cour Cattez démolie. Ces jardins seront cédés directement aux riverains
- Poursuite de 8 chantiers de réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage de La fabrique des quartiers dont 2 livraisons réalisées
- Études de maîtrise d'œuvre et consultation des marchés de travaux de démolition par l'EPF sur les emprises des programmes neufs

### ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2021

> 42/42 immeubles maîtrisés

> 14/15 accompagnements au relogement réalisés

> 16/21 logements dans le diffus commercialisés

> 24/24 logements neufs commercialisés



### PERSPECTIVES 2022

- Démarrage des démolitions par l'EPF
- 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 bailleur Clésence



## LE CRETINIER, WATTRELOS



Réhabilitation d'un immeuble sous MOA SPLA pour SIA Habitat - Wattrelos / sam.banchet ©Pierre Rogeaux

### BILAN 2021

- Vente du foncier au groupement KIC, Vilogia et Vilogia premium
- Pré-commercialisation des logements à construire par le promoteur
- Le groupement KIC, Vilogia et Vilogia premium a attribué les marchés de travaux pour une mise en chantier 2022
- Démarrage de 5 chantiers de réhabilitation pour des bailleurs sociaux sous Moa SPLA
- Livraison 40 rue Castermant (PLAI) et 7 cour Delaplace (AS)
- Réunion publique sur les travaux constructions neuves et espaces publics en décembre
- Attribution des marchés de travaux pour l'aménagement des espaces publics

### ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2021

> 51/51 immeubles maîtrisés

> 18/18 accompagnements au relogement

> 12/17 logements dans le diffus commercialisés

> 37/37 logements neufs commercialisés



### PERSPECTIVES 2022

- Démarrage des travaux d'aménagement 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 + démarrage de 2 chantiers pour Habitat des Hauts-de-France (PLAI)





Collages sur la place Jacques Febvrier - Aurélie Pascal dans le cadre de sa résidence d'artiste à la maison folie de moulins. ©Rémi Debreu

## > TOURCOING CENTRE VILLE

LES DÉFIS urbains  
LAURÉATS 2020

Tourcoing

### 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

### PROGRAMME

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

### BILAN 2021

- Lauréat de l'appel à projet Fonds  
friches du ministère de la transition  
écologique édition 1 (732€) pour  
la démolition/reconstruction des  
18-20-22 rue de Lille
- Lauréat des fonds  
de restructuration des locaux  
d'activité de l'agence nationale  
de la cohésion des territoires  
(957 K€) pour l'aménagement  
de cellules commerciales.

### Opérationnel

- Obtention du permis de construire  
du 1-3 rue St Jacques (1 commerce  
et 3 logements)
- Livraison anticipée de 2 cellules  
commerciales avec l'ouverture d'un  
caviste et d'un fromager
- Signature d'une convention avec  
Action logement service dans  
le cadre du dispositif « louer  
pour l'emploi » pour les 7 premiers  
logements livrés



Ouverture du deuxième rdc commercial dans le cadre de la concession.

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 reconstruction 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 2021

> 11/14 immeubles acquis

> 5/14 immeubles en chantier



### PERSPECTIVES 2022

- Signature convention fonds friches
- Livraisons et mises en location  
de 1 commerce et 7 logements.
- Signature des premiers baux d'habitation
- Mise en place d'une boutique éphémère  
au 26 rue St-Jacques
- Engagement des études 9-10-11 Grand  
place + 38 rue Saint-Jacques
- Engagement des démolitions par l'EPF  
des 18-20-22 rue de Lille et étude pour  
les constructions neuves





# LOGEMENTS VACANTS



Métropole Européenne de Lille

## CADRE CONTRACTUEL ET PARTENARIAL

Contrat cadre et marché subséquent N°1 (MS1) de 12 ans notifiés le 31 janvier 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 2021

- AMI pour le compte de la MEL qui a permis d'identifier 700 logements supplémentaires à traiter répartis sur 52 communes (29 nouvelles communes partenaires)
- Lauréat avec la MEL et la ville de Roubaix de l'appel à manifestation d'intérêt pour le plan national de lutte contre la vacance
- Partage d'expériences : École des Ponts Paris Tech, Pays d'Ambert Livradois Forez, DEAL Martinique, Ville de Roubaix, etc

## Opérationnel

- 13 Immeubles acquis (soit 32 logements) répartis sur 7 communes
- 8 dossiers de DUP répartis sur 5 communes (soit 10 logements) dans le cadre des procédures d'Etat d'Abandon Manifeste
- Préparation de la seconde phase opérationnelle (700 adresses supplémentaires réparties sur 52 communes)

## 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 terres agricoles

## VALORISATION

du patrimoine

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 et 600 sont restés en situation de blocage. Depuis 2020, la concession vise le déblocage de ces 600 logements par :

- La mise en œuvre de procédures adaptées : biens sans maître, état d'abandon manifeste, successions vacantes
- Acquisition - voire expropriation si nécessaire. En 2021, 32 logements vacants ont ainsi été acquis
- 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 2021

> 229/600 logements vacants en situation de blocage complexe remobilisés

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

> 32 /167 logements vacants maîtrisés pour enclencher le processus de réhabilitation

> 700 nouvelles adresses identifiées dont le diagnostic est à engager



## PERSPECTIVES 2022

- Réalisation des 700 diagnostics (relevés de terrain et enquêtes foncières)
- Poursuite des actions de déblocage et de remobilisation des logements vacants
- Démarrage des 1<sup>ères</sup> réhabilitations
- Accompagnement de la ville de Roubaix sur la stratégie développement de son service dédié à la lutte contre les logements vacants



Déblocage d'un logement vacant avec vente et réhabilitation par un propriétaire privé - Wambrechies



# > MAISON À 1 € AVEC TRAVAUX



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

Partenaires : MEL, ANRU (PIA villes durables), Région Hauts-de-France, EPF Hauts-de-France, Vilogia, ANAH, GRAAL

## PROGRAMME

L'expérimentation porte sur un ensemble de 18 maisons, du T2 au T5, réparties dans plusieurs quartiers de la ville. Pour 9 d'entre elles, le dispositif a été mené à son terme.

## BILAN 2021

- Fin 2021, 8 biens réhabilités et 1 chantier en cours d'achèvement
- Un bilan réalisé pour le compte de l'ANRU qui met en avant :
  - Des conditions financières adaptées à des ménages aux revenus modestes
  - Un retour très positif des ménages avec une appropriation stimulée par leur investissement dans le projet et le processus de rénovation et au regard de la qualité des logements réhabilités
  - Une remise sur le marché immobilier de biens de grande qualité (anciennement très dégradés)
  - Une commercialisation rapide et un coût moindre pour la collectivité
- Achèvement de l'opération et fin du contrat



Maison à 1€ avec travaux réhabilitée par ses propriétaires quartier du Pile, Roubaix architecte ADArchitecture

La ville de Roubaix a confié à La fabrique des quartiers le pilotage à titre expérimental d'un dispositif innovant inspiré des « Houses E1 » (Liverpool) dont l'objectif est de favoriser l'accession sociale à la propriété à des ménages d'actifs aux revenus modestes.

## ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2021

> 9/9 actes signés

> 8/9 chantiers livrés

> 1 chantier en voie d'achèvement

> 1 projet abandonné faute d'accès à l'emprunt

> Prix de revient moyen  
80K€/maison – 800€/m²

# > NPNRU ROUBAIX

Roubaix

## CADRE CONTRACTUEL ET PARTENARIAL

Concession d'aménagement de 15 ans notifiée le 1<sup>er</sup> 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, Épeule et Pile
- 325 immeubles à acquérir, dont 60 seront supports à un usage transitoire
- 392 accompagnements au relogement à réaliser
- 87 immeubles à réhabiliter
- 238 immeubles à démolir
- 70 logements neufs à construire
- 27 locaux d'activités à produire
- 11 000m² d'espaces publics à requalifier

## BILAN 2021

- Finalisation de l'étude pré-opérationnelle habitat et commerce
- Réponse à l'appel d'offre de la MEL pour la concession NPNRU de Roubaix – volet quartiers anciens
- Délibération du conseil communautaire pour l'attribution de la concession « in house »
- Démarrage des acquisitions foncières (19 logements)



Vue aérienne quartier du Pile ©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.

## PERSPECTIVES 2022

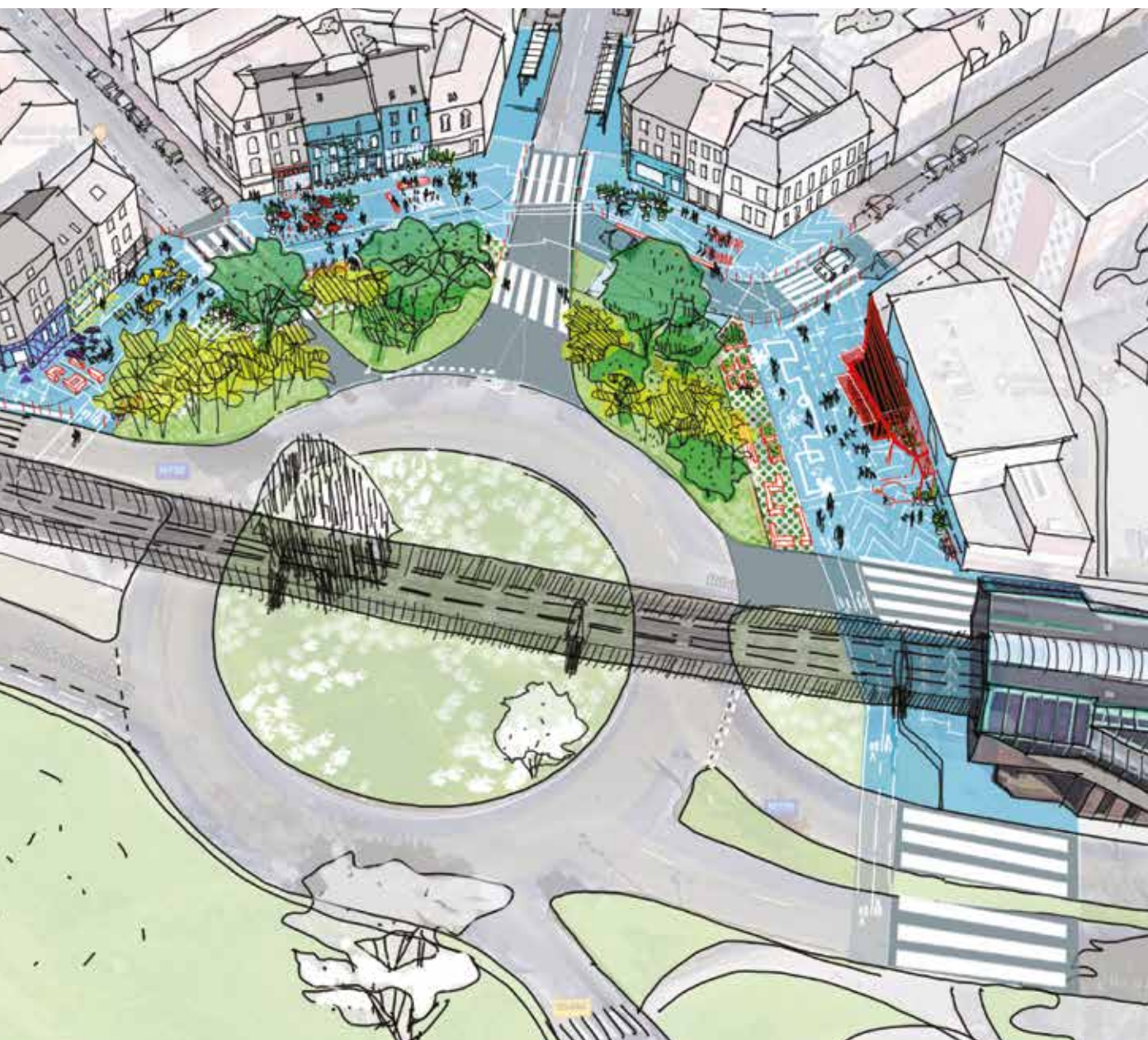
- Signature de la concession d'aménagement
- Démarrage de la mission urbaniste en chef pour l'élaboration du plan guide sur le secteur du Pile
- Dépôts des DUP Aménagement et travaux sur les 3 secteurs

- Lancement de la mission AMO Energie [réseau de chaleur urbain et stratégie bas carbone]
- 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



# > NPNRU LILLE, VOLET QUARTIERS ANCIENS

Lille



Axonométrie de l'aménagement transitoire de la place Jacques Febvrier à Lille Moulins ©Mutabilis

C'est une nouvelle génération de programmes « quartiers anciens » qui se déploie avec le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU). Elle vise à agir simultanément sur l'habitat, l'espace public, les activités économiques et de services, dans des périmètres d'intervention resserrés. À Lille, ce programme s'inscrit dans les enjeux du pacte « Ville bas carbone et à santé positive » dont La fabrique des quartiers est signataire.

## CADRE CONTRACTUEL ET PARTENARIAL

Concession d'aménagement cadre  
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 2021

- Signature du marché subséquent N°2 de la concession d'aménagement qui englobe le programme dans sa totalité
- Lauréat de l'appel à projets EUCF [European City Facilities] avec la MEL, les villes de Lille et Roubaix, le CD2E et l'association HABITER2030. Objectif : concevoir un modèle d'investissement pour la massification de la réhabilitation du patrimoine bâti de l'ère industrielle [la « 1930 »]

## Opérationnel

- Sélection des expertises autour du projet : Mutabilis [Urbaniste en chef], Inddigo [« Quartier d'habitat ancien à santé positive et ville bas carbone »], ALGOE [OPCU]
- Sélection de 6 équipes de maîtrises d'œuvre pour les réhabilitations
- Préparation des dossiers de DUP aménagement et de DUP Travaux
- Poursuite des diagnostics multicritères sur 45 petites copropriétés dégradées

## Participation habitante

- Atelier participatif de coproduction pour l'habillage des clôtures de l'Abbé Aerts
- Réunions publiques d'information à Moulins et à Wazemmes

## Occupation transitoire

Sélection de porteurs de projets pour le redéploiement d'une nouvelle offre d'activités et de services dans les rez-de-chaussée des immeubles de la place Jacques Febvrier : groupement Mains fortes avec les Pinatas et Errances [culture et spectacle vivant], l'AFEV [entraide sociale], Fou de coudre [économie circulaire autour de l'habillement], Place aux chantiers avec Seed, Powa et les Compagnons bâtisseurs [urbanisme et habitat].

## ÉTAT D'AVANCEMENT au 31 décembre 2021

> 23/226 immeubles acquis

> 2/238 accompagnements  
sociaux réalisés

> 15/45 diagnostics copropriétés réalisés

> 1/66 cellule d'activité activée

## PERSPECTIVES 2022

- Candidature lauréate au titre du PIA « Développer des démonstrateurs de la ville durable » avec le projet « Léna-mexico » avec la MEL, la ville, l'EPF, l'OFS, les associations HABITER2030 et les Compagnons du devoir et du Tour de France, le cd2e
- Poursuite des acquisitions et des relogements
- DUP aménagement et travaux
- Premières études de réhabilitation
- Finalisation des diagnostics multicritères « copropriétés dégradées »
- Rue Jules Guesde : déconstruction des 25-27-29 et aménagement de l'emprise foncière libérée
- Place Jacques Febvrier : Installation des porteurs de projet, aménagements transitoires, premières animations et projet artistique et participatif sur la place et les façades







3



**Bilan  
social**

Évènement place Jacques Febvrier Lille Moulin NPNRU ©Remi Debreu



# Temps forts 2021



Visite chantier de réhabilitation Tourcoing

## JANVIER

- 09 Loos, présentation du volet commerce aux élus
- 15 Lille QA : visite réhabilitation #1 en présence des financeurs et partenaires du projet
- 26 Seclin, présentation du volet commerce aux élus

## FÉVRIER

- 18 Chambre régionale des comptes, notification de contrôle

## MARS

- 19 Tourcoing centre-ville, signature de la convention « Louer pour l'emploi » avec Action logement service
- 22 Tourcoing centre-ville, visite de chantier #1 en présence des financeurs et partenaires du projet
- 22, 25 & 29 NPNRU Roubaix, réunions publiques au Pile, Épeule et Alma

## AVRIL

- 06 Renouvellement partenariat avec l'ENSAPL
- 08 Étude PSMV à Lille : séminaire avec InCité, Territoires et Semaest
- 19 CA Habiter 2030

## MAI

- 04 Logements vacants, lauréat de l'AMI National lutte contre le logement vacant
- 19 Tourcoing centre-ville, signature du 1<sup>er</sup> bail commercial

## JUIN

- 10 Tourcoing centre-ville, visite des chantiers #2
- 18 NPNRU Lille, Signature du pacte Bas Carbone
- 21 Participation au Forum des projets urbains avec l'EPF Hauts-de-France et à la cérémonie des Défis urbains. La fabrique des quartiers lauréate du challenge dans 3 catégories avec les programmes « en Plein cœur » de Tourcoing centre-ville, « Maison à 1€ avec travaux », « Logements vacants et 7<sup>ème</sup> tranche RHI »
- 26 Ouverture du Pop Café Wazemmes

## JUILLET

- 01 Société, groupes de parole équipe #1
- 08 Tourcoing Centre-Ville lauréat fonds friches #1 & du fond de restructuration de commerces et locaux d'activité  
NPNRU Lille, lancement de l'AMI occupation transitoire place Jacques Febvrier
- 13 Économie circulaire, journée thématique autour du « réemploi » avec Rotor



Atelier Pop café @Pop café



Réunion publique NPNRU Moulins @D. Rapelch - Ville de Lille

## SEPTEMBRE

- 03 Accueil délégation de Mulhouse
- 09 Armentières, présentation du volet commerce aux élus
- 09 & 23 NPNRU Lille, réunions publiques à Moulins et Wazemmes
- 17 Société, groupes de parole équipe #2
- 25 Déambulation du Prato dans la filature
- 27 Logements vacants, validation MEL des 52 communes partenaires

## OCTOBRE

- 01 Accord avec la Foncière logement pour la vente de 22 logements en VIR ou VEFA
- 06 NPNRU Roubaix, signature convention MEL et EPF Hauts-de-France
- 11 Société, groupes de parole équipe #3
- 16 NPNRU Roubaix, délibération MEL pour la signature de la concession



École des Territoires

## NOVEMBRE

- 02 Lauréat fonds friches #2 : Lille Quartiers Anciens, PMRQAD Pile et mandat RHI 7<sup>ème</sup> tranche
- 09 Intervention à « l'école des Territoires » (Banque des territoires et Banque postale)
- 15 Tourcoing CV, ouverture du fromager
- 23 Accueil étudiants IUAL Lille
- 25 Accueil délégation de l'agglomération Lens-Liévin
- 29 PMRQAD Tourcoing, visite réhabilitations #2 en présence des financeurs et partenaires du projet
- 30 Société, plénière de restitution des groupes de parole - démarche de réorganisation

## DÉCEMBRE

- 01 PMRQAD, réunion publique à Wattrelos
- 09 PMRQAD Wattrelos, visite réhabilitations #3 en présence des financeurs et partenaires du projet
- 21 Tourcoing CV, visite réhabilitation #4 en présence des financeurs et partenaires du projet
- 31 PMRQAD, vente du foncier à Wattrelos au profit du groupement KIC, Vilogia premium et Vilogia



Déambulation du Prato dans la filature



## L'équipe



Équipe visite du cd2e.

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.

Dix ans après son démarrage, la société est bien installée dans ses murs et ses activités mais aussi, elle connaît une étape de renouvellement qui touche à la fois ses salariés, son organisation, sa structure et ses missions...

Cette étape de transition et de changement, qui marque simultanément la fin d'un cycle et le démarrage de quelque chose de nouveau, s'inscrit dans un contexte de pandémie qui impacte et perturbe tant la sphère privée que professionnelle des salariés :

- Une période de confinement qui est arrivée brutalement et s'est imposée à tous de manière radicale
- Une période de déconfinement avec un retour progressif de l'activité dans les locaux, parfois vécue non sans appréhension et difficulté par certains
- Une troisième période plus longue, plus incertaine et plus floue dans ses contours, avec des épisodes de télétravail et la possibilité ou non de revenir dans les locaux

Cette troisième période, en l'absence de perspectives solides et de délais dans lesquels espérer un retour à la normalité à « la vie d'avant » a éprouvé le potentiel de résilience des salariés

La question qui se pose désormais à La fabrique des quartiers est comment continuer d'avancer ensemble en direction d'une entreprise libérée, dont l'organisation et le fonctionnement reposent sur l'attention aux autres, sur la responsabilisation individuelle et collective, sur des valeurs partagées qui sont celles de l'entreprise depuis son démarrage : l'intérêt général, l'humain et l'urbain, la ville avec et pour les habitants...

Pour commencer d'y répondre, des groupes de paroles ont été mis en place à la rentrée de septembre de manière à dégager les enjeux et problématiques à partir desquels réinventer l'entreprise.

## Organigramme

AU 30 JUIN 2022



Vincent BOUGAMONT  
Directeur général

Sarah LEFEVRE  
Directrice administratif,  
financier et RH

Olivier NIETO  
Directeur opérationnel

Poste en recrutement  
Comptabilité gestion  
Audrey LOURDE-ROCHEBLAVE  
Romain DE CLERCK  
Communication

Hélène GUILBERT  
Assistante de direction

Alexandra PLACE  
Gestionnaire marché

Sylvie NOREVE  
Chargée d'accueil

### HABITAT

Jean-Christophe SZULC  
Responsable

Alexie CARRIERE MARIA  
Émilie GOCHARD  
Marie-Charlotte MINOUX  
Benjamin MOTHU  
Arnaud SORRIAUX  
Renato VASCIARELLI  
Chargé(e)s d'opération

Christophe FRANCOIS  
Sébastien LORRIDANT  
Techniciens

Nathalie DWELS  
Séverine ESTELA  
Laurence LEPREUX  
Sylvie MILHAMONT  
Assistantes opérationnelles

### AMÉNAGEMENT URBANISME TRANSITOIRE

Caroline DELBE  
Mélanie CHAPELAIN  
Chargées d'opération

Karen FIORAVANTI  
Chargée de développement social et urbain

Jérémy FLORET  
Chargé d'étude activité de proximité

### RESPONSABLES DE PROGRAMMES

Vanessa BECUWE  
[NPNRU Roubaix]

Guillaume DUFOUR  
[NPNRU Lille]

Valérie FOURCROY  
[PMRQAD -TG CV]

Karine MARY  
[RHI Roubaix - RHI multisite  
mandat cité ST-Mo]

Louis MICHEL  
[Logements vacants]

### FONCIER IMMOBILIER

Mohamed MENNI  
Directeur

Alizé LAFORGUE  
Émilie ROSALES  
Nathalie SUSTRAC (copropriétés)  
Mathilde WILLAUMEZ  
Chargées d'opérations foncières

Pierre-Marie PELTIER  
Chargé d'études foncières

Sandrine LECUCQ  
Chargée des ventes

Clara DIAZ  
Responsable administration des ventes

### RELOGEMENT ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Rachida BELAICHE  
Responsable

Karima TALBI  
Anita TIBERGHEN  
Chargées de relogement





# 4



## Bilan financier

Pop Café Lille Wazemmes NPNRU. ©Pop café



## BILAN ACTIF

ACTIF IMMOBILISÉ	Brut	Amortissement dépréciation	Net 31/12/2021	Net 31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts et val.similaires	88.863	87.310	1.553	4.613
Fonds commercial [1]				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	91.314		91.314	91.314
Constructions	821.825	91.119	730.706	766.439
Installations techniques, matériel et outillage industriels	9.575	8.650	925	2.198
Autres immobilisations corporelles	319.999	187.245	132.754	164.189
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes	35.000		35.000	35.000
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES [2]</b>				
Participations (mises en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	698		698	698
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>1.367.273</b>	<b>374.323</b>	<b>992.950</b>	<b>1.064.450</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>STOCKS ET EN COURS</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production (biens et services)	20.845.311		20.845.311	21.973.891
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR COMMANDES</b>	<b>113.373</b>		<b>113.373</b>	<b>94.040</b>
<b>CRÉANCES [3]</b>				
Clients et comptes rattachés	4.842.004		4.842.004	969.748
Autres créances	905.000		905.000	495.233
Capital souscrit appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement				993
Disponibilités	15.122.003		15.122.003	13.512.063
Charges constatées d'avance [3]	15.111		15.111	14.875
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>41.842.803</b>		<b>41.842.803</b>	<b>37.059.849</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>43.210.076</b>	<b>374.323</b>	<b>42.835.753</b>	<b>38.124.298</b>

[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	31/12/2021	31/12/2020
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	-156.592	-180.772
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)</b>	<b>7.969</b>	<b>24.180</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1.001.335</b>	<b>993.365</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	60.000	60.000
Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
<b>DETTES [1]</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit [2]	7.558.332	8.221.860
Emprunts et dettes financières diverses [3]	5.487.595	7.282.450
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2.269	2.439
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	948.561	1.015.169
Dettes fiscales et sociales	757.305	454.002
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1.442.619	1.590.392
Produits constatés d'avance [1]	25.577.738	18.504.621
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>41.774.419</b>	<b>37.070.933</b>
Écarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>42.835.753</b>	<b>38.124.298</b>
[1] Dont à plus d'un an*	6.150.067	7.558.332
[1] Dont à moins d'un an*	35.622.083	29.510.161
[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	31/12/2021	31/12/2020
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>				
Vente de marchandises				
Production vendue (biens)	8.566.118		8.566.118	7.390.038
Production vendue (services)	336.195		336.195	463.698
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NET</b>	<b>8.902.313</b>		<b>8.902.313</b>	<b>7.853.737</b>
Production stockée			-1.128.580	1.342.757
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			600	
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges			2.601.964	2.312.796
Autres produits			1	6
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>			<b>10.376.298</b>	<b>11.509.295</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			7.811.809	9.018.944
Impôts, taxes et versements assimilés			40.929	45.876
Salaires et traitements			1.683.412	1.643.320
Charges sociales			747.738	695.885
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			77.563	77.438
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Pour actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			22	-2
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>			<b>10.361.473</b>	<b>11.481.460</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>14.825</b>	<b>27.835</b>
<b>QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN</b>				
<b>BÉNÉFICE ATTRIBUÉ OU PERTE TRANSFÉRÉE (III)</b>				
<b>PERTE SUPPORTÉE OU BÉNÉFICE TRANSFÉRÉ (IV)</b>				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			21	65
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)</b>			<b>21</b>	<b>65</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>				
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				
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)</b>			<b>6.876</b>	<b>7.522</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-6.856</b>	<b>-7.457</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I+II+III-IV+V-VI)</b>			<b>7.969</b>	<b>20.378</b>

	31/12/2021	31/12/2020
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Sur opérations de gestion		502
Sur opérations en capital		3.300
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)</b>		<b>3.802</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)</b>		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>		<b>3.802</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)</b>	<b>10.376.319</b>	<b>11.513.162</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>10.368.350</b>	<b>11.488.982</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>7.969</b>	<b>24.180</b>

(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



**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 2021

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

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société La Fabrique des Quartiers relatifs à l'exercice clos 31 décembre 2021, 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 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Marcq en Baroeul, le 1er juin 2022

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](http://WWW.LAFABRIQUEDESQUARTIERS.FR)

## CRÉDITS

### COORDINATION GÉNÉRALE

Vincent Bougamont  
Directeur général

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  
Pierre Rogeaux  
Remi Debreu  
Entreprise Lorban



