



Rapport d'activité

2023

 **La fabrique
des quartiers**

Métropole Européenne de Lille - SPLA



Éditorial

Armentières, Faches-Thumesnil, Halluin, Loos et Lys-lez-Lannoy : cinq villes supplémentaires ont intégré notre actionariat en 2023.

Je les remercie de leur confiance ainsi que nos actionnaires historiques qui ont permis de mener à bien une démarche qui ancre, un peu plus encore, La fabrique des quartiers dans son territoire.

L'année 2023 s'achève sur un beau résultat opérationnel avec près de 70 immeubles et terrains acquis, 42 ménages relogés, 17 logements livrés réhabilités et 48 autres commercialisés.

Je tiens pour ma part à mettre également en exergue la livraison - logements neufs et espaces publics requalifiés compris - du programme de renouvellement urbain du quartier du Crétinier à Wattrelos, première livraison du Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés.

L'année 2023 marque également le démarrage de nouveaux contrats : une concession d'aménagement avec la MEL pour le Nouveau Programme de Résorption de l'Habitat Insalubre et un mandat de travaux pour la réalisation des travaux d'office en sortie d'insalubrité pour le compte de la ville de Roubaix.

Avec les études préopérationnelles engagées dans les centres-villes de Tourcoing et de Roubaix, ces contrats confirment de manière concrète la confiance et le soutien que nous apportent nos actionnaires.

Je les en remercie à nouveau très sincèrement et je souhaite à chacun bonne lecture de ce rapport d'activité 2023.



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	06
L'équipe	08
Temps forts 2023	10
Les défis de la réhabilitation #4	13

2

Bilan opérationnel

2020-2023 : Bilan à mi-mandat	16
Zoom sur le relogement et l'accompagnement social	17
Portefeuille d'activité 2023	18
Études de faisabilité et de programmation urbaine	20
Requalification des quartiers anciens dégradés, commerces et activités de proximité :	
- Mandats	
- Concessions	23

3

Bilan financier

Bilan actif et passif	44
Compte de résultat et rapport du commissaire au compte	46



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 historiquement détenu par la Métropole Européenne de Lille (actionnaire majoritaire) et par les villes de Lille, Roubaix et Tourcoing. En 2023, l'actionnariat s'est élargi aux villes d'Armentières, Faches-Thumesnil, Halluin, Loos et Lys-lez-Lannoy.

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 ».

6 axes principaux d'activités :

- 1 Études de faisabilité et de programmation urbaine
- 2 Projet de renouvellement urbain à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier
- 3 Lutte contre la vacance immobilière et contre l'insalubrité
- 4 Urbanisme transitoire, relogement et accompagnement social
- 5 Production de logements de qualité et valorisation du patrimoine
- 6 Revitalisation et développement des activités de proximité

Nos marques de fabrique :

« Faire la ville avec et pour les habitants »

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

« Un travail de dentelle urbaine »

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

« Lutter contre 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, et en développant des projets partenariaux avec le monde académique

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



Gouvernance de la société

au 31 décembre 2023

Conseil d'administration

Métropole Européenne de Lille

Karim Amrouni

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

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

Alexandre Garcin

(depuis janvier 2024)
Adjoint au Maire de Roubaix
Conseiller métropolitain

Jean-François Legrand

Maire d'Houplines
Vice-Président à la MEL

Christian Lewille

(depuis le 15 décembre 2023)
Maire de Sequedin
Conseiller métropolitain

Max-André Pick

(jusqu'en janvier 2024)
Conseiller municipal de Roubaix
Conseiller métropolitain

Charles-Alexandre Prokopowicz

Maire de Lys-lez-Lannoy
Conseiller métropolitain

Anne Voituriez

(jusqu'en décembre 2023)
Maire de Loos
Vice-Présidente à la MEL

Ville de Lille

Estelle Rodes

Adjointe au Maire de Lille
Conseillère métropolitaine

Ville de Roubaix

Maïssa Boussadia

Conseillère déléguée à Roubaix

Ville de Tourcoing

Isabelle Mariage-Desreux

Adjointe au Maire de Tourcoing
Conseillère métropolitaine

Assemblée spéciale

Ville d'Armentières

Bernard Haesebroeck

Maire d'Armentières
Vice-Président à la MEL

Ville de Faches-Thumesnil

Patrick Proisy

Maire de Faches-Thumesnil
Conseiller métropolitain

Ville d'Halluin

Jean-Christophe Destailleur

Maire d'Halluin
Conseiller métropolitain

Ville de Loos

Christiane Neelz

Présidente de l'Assemblée Spéciale
Conseillère municipale à Loos

Ville de Lys-lez-Lannoy

Christophe Hancq

Premier adjoint au Maire de Lys-lez-Lannoy



Actualité 2024

La première assemblée spéciale qui réunit les nouveaux actionnaires s'est tenue le 18 avril 2024. Madame Christiane NEELZ a été élue présidente et représentante de l'assemblée spéciale au Conseil d'administration.

Délibérations 2023 du conseil d'administration

07 avril 2023

- Arrêté des comptes annuels 2022
- Approbation CRACL 2021, prévisionnel 2026 et avenant n° 8 PMRQAD
- Approbation du bilan prévisionnel actualisé 2022-2023 et avenant n° 3 Tourcoing Centre-ville
- Offre d'étude préopérationnelle habitat ancien et commerce dans le centre-ville de Tourcoing (commande MEL et Ville)
- Autorisation pour une offre de concession cadre et d'un 1^{er} marché subséquent Programme de Résorption de l'Habitat Insalubre

27 octobre 2023

- Approbation de convention informatique réglementée avec la MEL
- Approbation du CRACL 2022 et avenant n° 10 Lille Quartiers Anciens
- Approbation du CRACL 2022, du prévisionnel 2023-2026 et de l'avenant n° 5 à la convention tripartite avec la ville de Roubaix PMRQAD
- Convention de rétrocession financière avec la MEL NPNRU Lille Quartiers Anciens - France 2030
- Avenants n° 1 et 2 au traité de concession NPNRU Roubaix Quartiers Anciens
- Approbation du marché d'étude pour le centre-ville de Roubaix
- Avenant n° 2 au contrat portant sur sa durée Mission d'AMO « brigade logements vacants » de Roubaix
- Approbation de l'offre et autorisation à signer le contrat Mandat de « Travaux d'office en sortie d'insalubrité » Roubaix
- Approbation de l'offre et autorisation à signer la concession Nouveau Programme de Résorption de l'Habitat Insalubre

15 décembre 2023

- Autorisation de faire une offre pour le traitement des copropriétés dégradées dans le périmètre du NPNRU Lille Quartiers Anciens
- Approbation du CRACL 2022 et avenant n° 3 Logements vacants et dégradés
- Approbation du budget prévisionnel 2024
- Approbation de l'avenant n° 6 Cité Saint-Maurice
- Approbation du CRACL 2022 NPNRU Lille Quartiers Anciens (MS1)
- Approbation du protocole de résiliation de la concession NPNRU Lille Quartiers Anciens (MS1)
- Approbation du CRACL 2022 et avenant n° 1 NPNRU Lille Quartiers Anciens (MS2)
- Approbation du CRACL 2022 NPNRU Roubaix Quartiers Anciens
- Approbation du CRACL 2022 et avenant n° 4 Tourcoing Centre-ville

Réhabilitation d'un immeuble sous MOA SPLA - Lille Quartiers Anciens / Plato @La fabrique des quartiers

Vie sociale

Une équipe en mouvement

La réorganisation de l'équipe s'est poursuivie en 2023, dans le prolongement du plan d'action « horizon 2030 » adopté fin 2022.

On relève ainsi la création d'un poste de direction des ressources humaines « à part entière » et le recrutement d'un directeur administratif et financier.

Un niveau hiérarchique a été supprimé au sein du comité de direction et un poste d'encadrement intermédiaire a été créé pour la gestion des achats.

Les délégations de pouvoirs ont été consécutivement remises à plat et se poursuivent désormais dans la redéfinition des fiches de poste, des circuits et processus de décisions et de signatures.

Au cours de l'année, le nombre d'ETP moyen est passé de 39,7 à 43,3 ETP soit :

15 recrutements

- 10 en CDI
- 3 en CDD pour un motif de surcroît d'activité
- 2 en contrats d'alternance

5 fins de contrat :

- 1 fin de contrat en alternance
- 1 fin de période d'essai
- 1 démission
- 2 ruptures conventionnelles

3 stagiaires accueillis

En juin, un voyage d'études de trois jours a été organisé à Rennes. Je remercie Antoine MONNERIE, Directeur général et les équipes de la SEM Territoires-Rennes pour la qualité de leur accueil et pour leur disponibilité : ils ont rendu ce voyage possible et lui ont apporté beaucoup d'intérêt et de qualité à découvrir les opérations remarquables pilotées par la SEM. Un moment de retrouvailles et de convivialité également partagé par l'équipe réunie à cette occasion au quasi grand complet.

Vincent BOUGAMONT
Directeur général

Voyage d'étude à Rennes @La fabrique des quartiers



Organigramme

au 1^{er} septembre 2024

Vincent BOUGAMONT
Directeur général

Amélie NOUAT
Chargée de communication

Alexandra PLACE
Responsable marché

Noémie ROSAY (C.Alt)
Assistante administrative

Camille PRUVOT
DRH

Sylvie NOREVE
Chargée d'accueil

Alexandre DELEVAOUE
DAF

Julie MARTEL
Comptabilité gestion

Études

Vincent BOUGAMONT
Mélanie BOURGEOIS
Guillaume DUFOUR
Jérémy FLORET
Nathalie SUSTRAC

Habitat

Jean-Christophe SZULC
Directeur

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

Sébastien LORIDANT
Claude SAMOY
Techniciens

Séverine ESTELA
Laurence LEPREUX
Sylvie MILHAMONT
Assistants opérationnelles

Aménagement urbanisme transitoire

Olivier NIETO
Directeur opérationnel

Mélanie CHAPELAIN
Céline BURKI (CDD)
Caroline DELBE
Chargées d'opération

Karen FIORAVANTI (Lille)
Lise CAZE (Roubaix) (CDD)
Chargées de développement
social et urbain

Romain FINE
Chargé de mission
NPNRU Roubaix

Jérémy FLORET
Chargé d'étude activités
de proximité

Programmes

Olivier NIETO
Directeur opérationnel

Nathalie LEPILLET
Assistante direction opérationnelle

Mélanie BOURGEOIS
(Logements vacants)

Martine CANY
(NPNRU Roubaix)

Guillaume DUFOUR
(NPNRU Lille)

Valérie FOURCROY
(PMROAD - TG CV)

Claire FRIBOURG
(RHI Roubaix et multisite)

Foncier immobilier

Mohamed MENNI
Directeur

Émilie ROSALES
Mathilde WILLAUMEZ
Anicée HAFNER
Clotilde DUQUESNOY
Chargées d'opérations foncières

Nathalie SUSTRAC
Copropriétés - Animation ORI

Samir TOUCHI
Gestionnaire locatif

Relogement accompagnement social

Rachida BELAICHE
Responsable

Karima TALBI
Sarah HEU
Nancy NKASHAMA EKWAYOLO
Chargées de relogement

Coline DERICK (CDD)
Assistante

Temps forts 2023



Visite d'élus de Loos à Tourcoing

Janvier

- 25** Cérémonie des vœux 2023
- 30** NPNRU Roubaix : Visite de Rotor DC à Bruxelles

Février

- 02** Jury des Défis de la réhabilitation #3
- 03** Participation au forum de l'habitat privé à Tourcoing
- 28** Tourcoing Centre-ville : visite de chantier avec les partenaires et financeurs du projet

Mars

- 16** NPNRU LQA : Visite de la CDC Habitat sur le volet copropriétés dégradées
- 19** NPNRU LQA : Collage rue d'Iéna dans le cadre du festival « Les fenêtres qui parlent »

Avril

- 15** Visite du centre-ville de Tourcoing par une délégation d'élus de Loos
- 19** Accueil d'étudiants du Master MOUI de l'université de Rennes

Mai

- 11** Intervention lors de la Chaire « Aménager le Grand Paris »
- 12** Approbation par le conseil d'administration de l'augmentation du capital social de la société
- 13** NPNRU Lille, place Jacques Febvrier : événement festif « Jacques Jacques #2 »

Juin

- 02** Petit déjeuner avec les nouvelles communes actionnaires
- 10** Participation à la braderie de l'architecture au WAAO
- 21** Visite du Pile avec des délégations de Fort-de-France et de Guyane
- 22** Visite de chantier du Préfet du Nord à Houplines
- 28** Voyage d'étude à Rennes
→ 30

Juillet

- 06** Participation au club Lille Bas Carbone



Visite de chantier à Houplines avec le Préfet du Nord, les services de l'État et le conseil d'administration



Accueil et visite de site avec la Direction Habitat de la MEL

Août

- 01** Rencontre des partenaires du Master Habiter-Habitat de l'IUAL
- 11** Accueil d'une délégation du Département du Lot

Septembre

- 22** Présentation de La fabrique des quartiers aux équipes du Conseil général 59
- 29** Accueil du service Habitat de la MEL et visite de Fives et Moulins à Lille, du Pile à Roubaix et du Crétinier à Wattrelos

Octobre

- 12** Visite des quartiers de Moulins et Wazemmes à Lille dans le cadre des Rencontres nationales de l'habitat privé de l'ANAH
- 17** Présentation du programme logements vacants aux Entretiens du Cadre de ville
- 17** NPNRU Roubaix : Visite de Cycle Up
- 21** Lancement des Défis de la réhabilitation #4



Accueil des rencontres nationales de l'habitat privé de l'ANAH

Novembre

- 21** Accueil des étudiants de l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement de Lille
- 24** Accueil d'une délégation du Club Ville Aménagement avec Roubaix

Décembre

- 08** Société, Petit déjeuner de Noël
- 21** Société, Visite du projet FCB avec la Soreli



Visite d'une délégation de Fort-de-France et de Guyane au Pile



Travail autour du salon

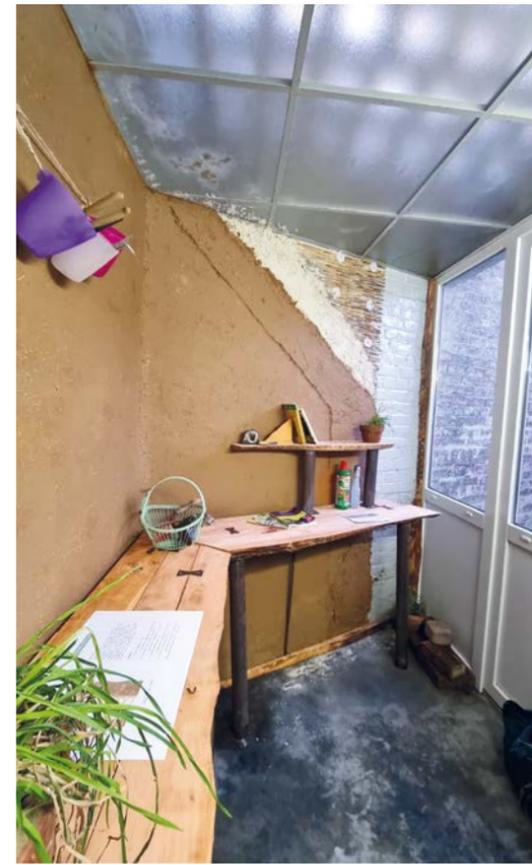
Les défis de la réhabilitation #4

« Comment vivre avec les autres tout en disposant de son chez soi ? »
voici la question au centre des Défis de la réhabilitation #4 qui ont pour thème la pension de famille.

La fabrique des quartiers a mis à disposition une maison 1930 du quartier de Moulins à Lille pour permettre à des Compagnons du devoir et du tour de France et à des étudiants de l'ENSAPL, de Junia HEI et de l'ESAD Valenciennes de réaliser des prototypes à l'échelle 1.

6 équipes mixtes ont proposé des solutions de réhabilitation de plusieurs pièces de la maison, tout en travaillant autour des économies d'énergie, circulaire, de la qualité de l'air et de la lumière naturelle.

Le 1^{er} février, le jury a pu apprécier les prototypes élaborés par les équipes durant 112 jours : des propositions très intéressantes laissant transparaître de nouvelles façons de vivre ensemble. Des espaces communs et individuels ont été présentés, laissant à chaque habitant de cette pension le loisir de réaliser des activités seul ou en groupe. Bravo et merci aux étudiants et à leurs enseignants !



Travail autour de la véranda



Équipes des étudiants et compagnons lors du Défi de la réhabilitation #4



Travail autour d'une pièce multi-usages : musique, bureau...



Bilan opérationnel

2020-2023 : Bilan d'étape	16
Zoom sur le relogement et l'accompagnement social	17
Portefeuille d'activité 2023	18
Études de faisabilité et de programmation urbaine	20
Requalification des quartiers anciens dégradés, commerces et activités de proximité :	
- Mandats	
- Concessions	23

Réhabilitation d'un immeuble sous MOA SPLA, Cité Saint-Maurice / DJS @Pierre Rogeaux

2020 → 2023 Bilan à mi-mandat

À mi-parcours du mandat de Karim Amrouni à la présidence de La fabrique des quartiers, un point d'étape des réalisations a été dressé.

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

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

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

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

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

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

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

Karim Amrouni

Président de La fabrique des quartiers



Le bilan d'étape complet est à retrouver sur notre site internet dans l'onglet Téléchargement !

Retrouvez ici quelques chiffres clés :

800 logements vacants diagnostiqués

45 copropriétés dégradées diagnostiquées

452 logements vacants remis sur le marché

40 logements acquis et démolis dans le cadre du programme 7^e tranche RHI

117 logements réhabilités dont 64 sous MOA SPLA

9 cellules commerciales réhabilitées

Requalification des rues du Pile à Roubaix et du cœur de la Cité St-Maurice à Lille

Aménagement des espaces publics au Crétinier à Wattrelos et de la place Jacques Febvrier à Lille

Relogement et accompagnement social

Depuis sa création, les projets pilotés par La fabrique des quartiers croisent les problématiques sociales auxquelles sont confrontées les habitants des quartiers où l'entreprise intervient.

L'équipe interne de travailleurs sociaux est en prise directe avec cette réalité sociale au travers de sa mission d'accompagnement des propriétaires et locataires dans leur projet de relogement. Cette mission et cette thématique imprègnent tous les métiers présents au sein de l'entreprise.

Concrètement, le processus de relogement est centré sur les besoins et les envies des habitants. Il vise en premier lieu à leur assurer un véritable progrès en termes de confort et de respect des normes réglementaires de confort, d'hygiène et de sécurité.

Des accompagnements individualisés permettent de rétablir les droits au soin, à la santé, à la formation ou à l'emploi, améliorant la situation économique de familles souvent fragilisées voire marginalisées.

Pour les familles concernées, l'accès à un nouveau logement est très souvent synonyme d'un nouveau départ dans la vie.

Ce processus s'inscrit dans le dispositif partenarial autour de la question centrale de l'accès à un logement de qualité adapté aux besoins et aux moyens de chacun. C'est l'objet du Groupe Technique de Relogement qui regroupe MEL, villes, État, bailleurs et partenaires sociaux que d'assurer la bonne coordination entre l'offre et la demande dans un contexte de logement locatif aidé particulièrement tendu.



Relogement d'un ménage dans le cadre du NPNRU Roubaix Quartiers Anciens



Relogement d'un ménage dans le cadre du NPNRU Lille Quartiers Anciens

Portefeuille d'activité 2023

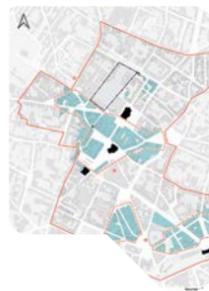
Études



p.20

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



p.21

Étude OPAH-RU Tourcoing

Étude préopérationnelle dans le centre-ville de Tourcoing en vue d'une OPAH-RU pour renforcer et développer le programme de revitalisation engagé par la ville depuis plusieurs années



p.21

Étude Roubaix centre-ville

Étude préopérationnelle dans le centre-ville de Roubaix en vue de la rénovation du bâti (commerces + logements) et dans le cadre d'une future contractualisation avec l'État autour d'un futur Projet Partenarial d'Aménagement

Mandats



p.23

Travaux d'office en sortie d'insalubrité Roubaix

Mandat de travaux - Réalisation de travaux d'office en sortie d'insalubrité remédiable



p.24

7^e tranche RHI MEL

Mandat de travaux - Déconstruction de 12 courées à Roubaix soit plus de 110 logements



p.25

Cité Saint-Maurice Lille

Mandat de travaux - Requalification globale de la Cité

Concessions



p.27

Lille Quartiers Anciens (LQA) MEL

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



p.28

Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PMRQAD) MEL

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



p.34

Tourcoing Centre-ville Tourcoing

Revitalisation du centre-ville par la résorption de la vacance des locaux commerciaux et des étages



p.35

Logements vacants et dégradés MEL

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



p.36

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



p.38

NPNRU Roubaix volet quartiers anciens MEL

« ville des circularités » - Renouvellement urbain, habitat dégradé en diffus - Activités de proximité et espaces publics - Quartiers de l'Alma, l'Epeule et le Pile - Projet de plateforme de réemploi de matériaux du bâtiment



p.40

Nouveau Programme de Résorption de l'Habitat Insalubre MEL

Déconstruction de 9 courées à Armentières, Lille, Roubaix et Tourcoing

Réhabilitation d'un immeuble sous MOA SPLA - Lille Quartiers Anciens / Plato @La fabrique des quartiers



Accompagnement de l'équipe Logements vacants de Roubaix

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

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

Mission

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.

Le dispositif complète et renforce celui mis en place par la MEL dont le pilotage est assuré par La fabrique des quartiers.

L'objectif est de créer un guide opérationnel - une boîte à outils - pour accompagner l'équipe de la brigade roubaisienne dans le développement et l'harmonisation de ses missions : affiner les raisons de la vacance, le profil et les projets éventuels des propriétaires pour établir une stratégie de remobilisation la plus efficace possible.

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

Perspectives 2024

Benchmark permettant d'identifier des expérimentations autour de l'accompagnement des propriétaires de logements vacants sur d'autres territoires

Restitution finale



Étude préopérationnelle OPAH-RU à Tourcoing

Étude notifiée le 29/06/2023 par la Métropole Européenne de Lille.

Dans la continuité du PLH#3 et du programme de revitalisation de son centre-ville, la Métropole Européenne de Lille et la ville de Tourcoing envisagent la mise en place d'un dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain – OPAH-RU- qui conjuguerait actions en faveur de la requalification de l'habitat privé, micro-projets de renouvellement urbain et renforcement des commerces et services de proximité.

Le périmètre de l'étude s'étend de l'hyper centre à la gare de Tourcoing avec quatre secteurs resserrés qui font l'objet d'investigations de terrain plus détaillées.

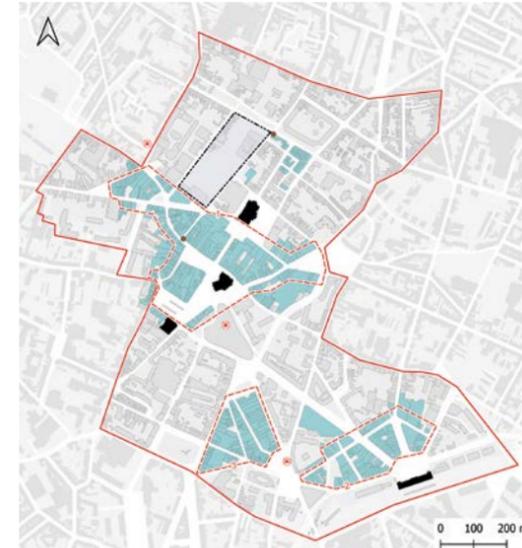
En 2023

- Diagnostic de 656 parcelles soit 1953 logements
- Analyse sociodémographique des secteurs prioritaires

Perspectives 2024

Élaboration de la stratégie : définition des objectifs, moyens et modalités de la mission de suivi-animation

Conventionnement avec l'ANAH



Périmètre de l'étude Tourcoing Centre-ville

Étude préopérationnelle : Roubaix Centre-ville

Étude notifiée le 24/11/2023 par la ville de Roubaix.

Dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement en cours de préparation avec la MEL et l'État, la ville de Roubaix souhaite élaborer un plan d'actions qui porterait sur la rénovation des façades et la reconquête des étages et des rez-de-chaussée commerciaux de son centre-ville.

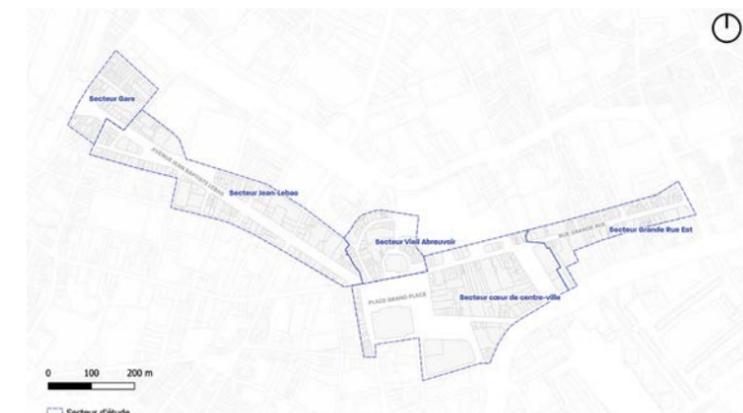
Cette étude, confiée à La fabrique des quartiers, vise à établir :

- Un diagnostic de l'état du bâti et de son occupation
- Une stratégie de requalification du bâti
- Une stratégie de remise sur le marché des logements et locaux commerciaux vacants
- Une stratégie de valorisation du patrimoine architectural

Perspectives 2024

Diagnostic de l'état du bâti et de l'occupation

Réalisation des différentes stratégies



Périmètre de l'étude Roubaix Centre-ville



Logement avant réhabilitation sous MOA SPLA, PMRQAD Octroi @Sébastien Jarry

Roubaix Travaux d'office de sortie d'insalubrité

Cadre contractuel et partenarial

Mandat de travaux de 4 ans notifié le 19 décembre 2023

Mandant : Ville de Roubaix

Programme

- Réalisation des travaux d'office de sortie d'insalubrité - quatre immeubles par an

Menant depuis de nombreuses années une politique volontariste en matière de lutte contre l'habitat indigne, la ville de Roubaix a mandaté La fabrique des quartiers pour réaliser des travaux d'office en sortie d'insalubrité remédiable. Deux à quatre opérations par an sont envisagées sur une durée de quatre ans.

La SPLA a pour mission de réaliser les études préalables nécessaires pour consolider le programme et le budget des travaux puis d'en suivre l'exécution jusqu'à la réception.

Une première opération lui a été notifiée par la ville fin 2023.

Perspectives 2024

Réalisation de travaux d'office d'un logement



Maison à réhabiliter dans le cadre du mandat de travaux d'office

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 jusqu'au 31 décembre 2024

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 cœurs d'îlot
- Aménagement de jardins privatifs destinés aux riverains
- Construction de 10 logements neufs sur l'îlot Perche-Croix

Bilan 2023

- Achèvement des relogements
- Démarrage et achèvement des travaux de démolition de la cour Saint-Pierre
- Démarrage des études de la cour Saint-Antoine

Dispositif d'emplois et d'insertion

- Marchés réservés à l'insertion attribué pour un montant de 94 284€ sur la démolition de la cour Saint-Pierre



Chantier de déconstruction de la courée Perche-Croix à Roubaix - 7^e tranche RHI

Le programme a pour objet l'acquisition pour déconstruction de maisons de courées trop dégradées et enclavées pour être réhabilitées. Les missions intègrent l'accompagnement au relogement des habitants et l'aménagement des sites pour cession aux riverains comme jardins privatifs. Seul un des sites permet la reconstruction de logements sociaux et répond aux critères d'éligibilité aux subventions de l'ANAH.

État d'avancement

au 31 décembre 2023

112/112 logements maîtrisés

12/12 accompagnements au relogement réalisés

16 courées (105 logements) / 17 courées (112 logements) démolies

Perspectives 2024

Prolongation de la durée du mandat de 6 mois

Achèvement des travaux de démolition de la cour Saint-Pierre

Clôture du mandat



Lille Cité Saint-Maurice

Requalification globale des logements et des espaces communs

Cadre contractuel et partenarial

Mandat de travaux de 6 ans 1/2 notifié le 31 août 2016 prolongé jusqu'au 31 décembre 2024

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

- Réhabilitation de 40 logements dont 10 logements sous maîtrise d'ouvrage de la SPLA pour le compte de l'OFS de Lille, 28 logements par Partenord Habitat et 13 logements par SOLIHA
- Aménagement des espaces extérieurs
- Création d'une chaufferie collective mixte bois/gaz

Bilan 2023

- Finalisation des plantations et équipements mobilier
- Achèvement de la chaufferie bois, mise en service et livraison au gestionnaire (ASL et son exploitant)
- Signature de 7 ventes de logements réhabilités sous MOA SPLA
- Remise en commercialisation du dernier logement suite à un désistement
- Livraison de 6 logements réhabilités sous MOA SPLA



Logements réhabilités sous MOA SPLA - Cité Saint-Maurice / DJM @Pierre Rogeaux

Ce programme a pour objet la requalification globale de la cité ouvrière (espaces extérieurs et logements), exemple remarquable d'habitat ouvrier du 19^{ème} siècle situé dans le quartier de Saint-Maurice à Lille, avec des objectifs de performances environnementales élevés.

État d'avancement

au 31 décembre 2023

12/12 logements maîtrisés

100 % des travaux espaces extérieurs réalisés

6/9 logements réhabilités livrés et vendus

1/3 logement réservé en pré commercialisation

Perspectives 2024

Livraison des 3 derniers logements réhabilités sous MOA SPLA

Vente des 2 derniers logements

Clôture de l'opération et du mandat pour la part mandat SPLA

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





Construction de 10 logements et un bureau de poste sous MOA Orià Promotion, Lille Quartiers Anciens Moulins / sam-banchet

Lille Quartiers anciens

Habitat dégradé en diffus et micro-projets de RU

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

- Réalisation de 6 micro-projets de renouvellement urbain : Boris Vian, Cité Lys, Vanhoenacker, Vanlaton, Lafargue et Postes-Justice
- 356 logements neufs
- 250 logements réhabilités (dont 73 sous MOA SPLA)
- 202 accompagnements au relogement

Bilan 2023

- Livraison de 4 logements
- Obtention des autorisations d'urbanisme pour 12 logements
- Poursuite des études pour les derniers immeubles de la concession
- Fin des travaux de démolition par l'EPF HDF sur la cour Vanlaton
- Cession de 6 immeubles PLAI réhabilités clé en main sous MOA SPLA (4 à ICF Habitat, 2 à Habitat des Hauts-de-France)
- Cession de 3 immeubles à réhabiliter avec permis de construire à des acquéreurs privés
- Achèvement du secteur Bourjemois



Visite d'un logement réhabilité sous MOA SPLA - Lille Quartiers Anciens / agence sam-banchet

Le programme Lille quartiers anciens a pour objet le traitement de l'habitat dégradé en diffus dans les quartiers lillois de Fives, Moulins et Wazemmes. Il s'accompagne de l'aménagement de 6 micro-projets de renouvellement urbain : Cité Lys, Boris Vian-Morel, Vanhoenacker, Vanlaton, Lafargue et Postes-Justice qui ont permis de développer la réalisation de 356 logements neufs avec le groupe Tisserin, Vinci promotion, ORIA, Lille Métropole Habitat, 3F Notre logis et SIA. Une partie des logements réhabilités fait l'objet d'un conventionnement avec Foncière logement dans le cadre de son programme DIGNEO.

État d'avancement

au 31 décembre 2023

169/169 logements dégradés démolis

201/202 relogements réalisés

243/250 cessions dans le diffus engagées

349/356 logements neufs livrés

56/73 logements réhabilités sous MOA SPLA livrés

Perspectives 2024

Régularisation foncière en vue de la remise des ouvrages à la MEL (Boris Vian et Cité Lys)

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

Obtention des autorisations d'urbanisme pour 4 logements et démarrage des travaux

Livraison de 3 logements

Poursuite des études sur les derniers immeubles de la concession



MEL PMRQAD

Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés



Goûter festif au Jardin du bonheur, PMRQAD Pile @La fabrique des quartiers

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, Fonds verts-France Nation verte

Opérateur foncier : EPF Hauts-de-France

Programme

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

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 3 ans.



État d'avancement global

au 31 décembre 2023

624/627 parcelles maîtrisées

199/201 accompagnements au relogement réalisés

78/178 logements dans le diffus commercialisés

264/281 logements neufs cédés

200/261 immeubles d'habitations dégradés démolis

Armentières et Houplines, L'Octroi

Bilan 2023

- Fin des travaux de démolition sur l'ensemble des lots par l'EPF HDF
- Commande d'une nouvelle étude de faisabilité et de fiches de lots pour la commercialisation de 19 logements neufs répartis sur 2 lots
- 12 logements en cours de réhabilitation sous MOA SPLA
- 2 logements réhabilités sous MOA SPLA livrés
- Vente de 32 biens à réhabiliter à Habitat du Nord (15) et Maisons et Cité (17)

État d'avancement

au 31 décembre 2023

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 2024

Aménagement des jardins de la cour Wuydin Nisse

Nouvelle commercialisation des 2 lots à Armentières sur la base du nouveau programme de construction neuve (19 logements)

Réitération des cessions des emprises à construire à Maisons et Cités (21 logements : 17 à Armentières et 4 à Houplines)

Lancement de la réhabilitation de 4 logements sous MOA SPLA

Livraison de 11 logements PLAI réhabilités sous MOA SPLA pour Maisons et Cité à Houplines

Commercialisation de 4 logements à Armentières et 3 à Houplines



Perspective d'une future réhabilitation à venir sous MOA privée, PMRQAD Octroi @sam.banquet

Tourcoing, Bayard

Bilan 2023

- Îlot Bayard : Livraison de la démolition du hangar, obtention du permis d'aménager, lancement des études de sol et de pollution
- Obtention des autorisations d'urbanisme pour la réhabilitation de 5 logements sous MOA SPLA
- Réalisation du dernier relogement

État d'avancement

au 31 décembre 2023

42/42 immeubles maîtrisés

15/15 accompagnements au relogement réalisés

16/22 cessions dans le diffus réalisées

24/24 cessions dans le neuf engagées

Perspectives 2024

Réhabilitation de 4 logements sous MOA SPLA cour Catteau

Aménagement du cœur d'îlot Bayard pour rétrocession de 17 jardins privatifs

Réitération des droits à construire pour le programme neuf (24 logements) avec LMH

Commercialisation des 6 derniers logements



Maisons à réhabiliter Cour Catteau, PMRQAD Bayard

Lille, Simons

Bilan 2023

- Poursuite des démolitions par l'EPF Hauts de France
- Démarrage de la réhabilitation de 4 logements sous MOA SPLA pour le compte de SIA
- Obtention des permis de construire au profit du groupement KIC, Villogia et Villogia Premium (90 logements)
- Réalisation d'un relogement temporaire
- Démarrage d'un chantier de démolition sous MOA SPLA

État d'avancement

au 31 décembre 2023

148/148 immeubles maîtrisés

49/50 accompagnements au relogement réalisés

2/10 cessions dans le diffus réalisées

90/90 cessions dans le neufs réalisées

Perspectives 2024

Finalisation du dernier relogement

Poursuite et fin des démolitions par l'EPF HDF et la SPLA

Démarrage de la réhabilitation de 2 logements sous MOA SPLA et commercialisation

Réitération des cessions avec Villogia pour 2 logements, 1 commerce et 3 accessions sociales à la propriété

Signature du compromis de vente avec le groupement KIC pour 90 logements neufs et 10 cellules commerciales



Projection d'une réhabilitation sous MOA SPLA, PMRQAD Simons / Nicolas Peireira Architecte

Roubaix, le Pile

Bilan 2023

- Réalisation d'un accompagnement au relogement
- Signature du compromis de vente avec 3F Notre logis et dépôt d'un PC modificatif (39 logements neufs)
- Dépôt d'un PC modificatif pour la construction de 15 logements neufs par Habitat des Hauts-de-France et dépôt du PC par LMH pour 35 logements neufs ; désignation de l'équipe de MOE
- Démarrage du solde des démolitions par l'EPF Hauts de France
- Poursuite des travaux de requalification des espaces publics (8 rues sur 10 et parvis sud du parc de la teinturerie)
- Renouvellement de la convention d'animation du Jardin du bonheur et démarrage de l'aménagement du dernier espace libéré
- Désignation d'un maître d'œuvre pour l'aménagement des espaces de proximité

État d'avancement

au 31 décembre 2023

283/286 immeubles maîtrisés

95/140 immeubles d'habitation démolis

88/89 accompagnements au relogement réalisés

38/58 cessions dans le diffus réalisées

91/91 cessions dans le neuf réalisées

Perspectives 2024

Finalisation du dernier relogement temporaire

Poursuite et finalisation des démolitions par l'EPF HDF

Finalisation des travaux de requalification des espaces publics (rues Marceau et Jules Guesde)

Démarrage de la réhabilitation de 9 logements sous MOA SPLA

Livraison de 7 logements réhabilités sous MOA SPLA

Aménagement du parc de la Teinturerie et du square Lannes

Commercialisation des 20 derniers logements par la SPLA

Aménagement de l'espace de proximité 4 et préparation des chantiers des 3 autres



Requalification du parvis du parc de la Teinturerie / Leblanc Vénacque Paysage

Wattrelos, le Crétinier

Bilan 2023

- Lancement de la dernière phase d'aménagement des travaux de requalification des espaces publics
- Premières livraisons des 37 logements neufs par KIC

État d'avancement

au 31 décembre 2023

51/51 immeubles maîtrisés

18/18 accompagnements au relogement

15/17 cessions dans le diffus

37/37 cessions dans le neuf

Perspectives 2023

Achèvement des travaux d'aménagement des espaces publics

Livraison des 37 logements neufs réalisés par KIC, Vilogia et Vilogia Premium

Commercialisation des deux derniers logements réhabilités sous MOA SPLA



Visite des constructions neuves sous MOA KIC - Vilogia - Vilogia Premium / dbo architectes



Réhabilitation d'une maison sous MOA SPLA - Lille Quartiers Anciens / Plato @La fabrique des quartiers

Tourcoing centre ville

Revitalisation des commerces de proximité

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, ANCT

Opérateur foncier : EPF Hauts-de-France

Programme

- 14 immeubles à recycler
- 7 rez-de-chaussée commerciaux à remettre sur le marché
- 22 logements à réhabiliter

Bilan 2023

- Signature de la convention de subvention Fonds de redynamisation des locaux d'activité avec l'ANCT
- Démolition des 18-20-22 rue de Lille par l'EPF Hauts-de-France et attribution des marchés de construction neuve par la SPLA
- Lancement des études et des marchés de curage et désamiantage au 9-10-11 Grand Place
- Mise en location de 3 logements (convention avec Action Logement « 1 logement pour l'emploi »)
- Engagement de la dernière acquisition à l'amiable par l'EPF



Pose de la 1^{re} pierre du chantier de construction sous MOA SPLA rue de Lille / agence sam-banchet

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 et à redévelopper une offre de commerces de qualité. La restructuration complète des immeubles - voire leur démolition-reconstruction - produit une offre renouvelée en locaux commerciaux et en logements. L'État, l'EPF Hauts-de-France et Action logement service (dispositif « louer pour l'emploi ») sont mobilisés.

État d'avancement

au 31 décembre 2023

12/14 immeubles maîtrisés

10/20 logements réhabilités

2/8 rez-de-chaussée commerciaux réhabilités

Perspectives 2024

Lancement du chantier de reconstruction au 18-20-22 rue de Lille sous MOA SPLA (5 logements et 1 cellule commerciale)

Mise en location du commerce au 31 rue Saint-Jacques

Reprise des travaux au 21 rue Saint-Jacques

Acquisition du 40-42 rue Saint-Jacques et lancement des études avec regroupement du 38 rue Saint-Jacques

Dépôt du PC pour le 9 Grand Place et lancement des marchés de travaux

Curage du 10-11 Grand Place et recherche d'un porteur de projet



MEL Logements vacants et dégradés

Recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé

Cadre contractuel et partenarial

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

Concédant : Métropole européenne de Lille

Partenaires : Villes, ANAH, France Domaine, Agence Régionale de la Santé, Chambre des Notaires, État (Fonds verts-France Nation verte)

Opérateur foncier : MEL et EPF Hauts-de-France

Périmètre : 600 logements privés répartis sur 52 communes de la MEL en situation de blocage complexe (MS1) + 1 000 logements supplémentaires en phase amont d'investigation.

Programme du contrat cadre

- 600 logements à débloquent
- 300 logements à acquérir
- 156 logements à réhabiliter par la SPLA (logements sociaux en locatif ou en accession)

Programme du MS1 et avenants

- 1404 logements à débloquent
- 167 logements à acquérir
- 67 logements à réhabiliter sous MOA SPLA (logements sociaux en locatif ou en accession)

Bilan 2023

- Finalisation des 470 diagnostics approfondis
- Poursuite des actions de déblocage sur les nouvelles communes
- Lancement et poursuite des études de réhabilitation de 14 logements sous MOA SPLA
- 8 immeubles (13 logements) acquis



Projet de construction sous MOA SPLA à Salomé / ADArchitecture

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. Suite à un appel à manifestation d'Intérêt lancé en 2020, 804 logements supplémentaires répartis sur 52 communes ont été intégrés au programme de la concession.

La concession vise désormais le déblocage de 1404 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. En 2022, 15 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 2023

761/1404 logements remis sur le marché

47/167 logements maîtrisés

804/804 diagnostics

Perspectives 2024

Poursuite des actions de déblocage

Démarrage des chantiers de réhabilitation

Structuration d'un modèle d'accompagnement aux diagnostics de situation par les communes partenaires du dispositif (partage d'expérience)

Lille NPNRU Quartiers Anciens

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

C'est une nouvelle génération de programmes « quartiers anciens » qui se déploie avec le Nouveau Programme National de Renouvellement 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. Elle intègre des actions d'accompagnement en faveur de l'urbanisme transitoire. 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.



Motifs au sol con-conçus avec les élèves du collège Myriam Makéba, NPNRU LQA quartier de Moulins @La fabrique des quartiers

Cadre contractuel et partenarial

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

Concedant : Métropole Européenne de Lille avec la ville de Lille

Partenaires : ANRU, Région Hauts-de-France, État (France 2030)

Opérateur foncier : EPF Hauts-de-France

Programme

- 235 immeubles à acquérir
- 238 accompagnements au logement à réaliser
- 167 immeubles à réhabiliter (198 logements)
- 59 immeubles à démolir (116 logements)
- 45 copropriétés à diagnostiquer
- 66 cellules d'activité à activer
- 33 rez-de-chaussée d'activité en occupation transitoire

Bilan 2023

- Poursuite des acquisitions et des relogements
- Poursuite des premières études de réhabilitation
- Obtention de 3 DUP Aménagement (secteurs Jacques Febvrier-Vanhoenacker, Plaine Trévisse, Jules Guesde) et 2 DUP Travaux (quartiers Moulins et Wazemmes)
- Dépôt d'une DUP Aménagement (secteur Iéna Mexico)
- Lancement des études urbaines (secteur Iéna Mexico et Jules Guesde)
- France 2030 - Démonstrateur de la Ville Durable : Lancement des études de mobilité, énergie et réemploi
- Lancement de l'appel d'offres de MOE urbaine pour la requalification de la place Déliot (urbanisme transitoire), la place Vanhoenacker et la rue Louis Bergot
- Secteur Jules Guesde : Lancement des études de MOE pour la réalisation d'un lieu transitoire de proximité (convivialité, travail)
- Secteur Jacques Febvrier :
 - Événement festif « Jacques Jacques »
 - Mise en œuvre des motifs au sol coproduits avec les collégiens, aménagement et mise en location de 2 rez-de-chaussée commerciaux
- Secteur Douai Thumesnil : aménagement et mise en location de 2 rez-de-chaussée commerciaux
- Accueil de la saison #4 des « Défis de la réhabilitation » initié par HEI-JUNIA, ENSAPL, Les Compagnons du devoir et du Tour de France et l'ESAD Valenciennes dans une maison mise à disposition par la SPLA



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

État d'avancement

au 31 décembre 2023

58/235 immeubles acquis

13/144 accompagnements au logement

45/45 diagnostics copropriétés dégradés effectués

9/66 cellules d'activité activées

Perspectives 2024

Poursuite des acquisitions et relogements

Poursuite des études de réhabilitation et démarrage des 1^{ers} chantiers (secteurs Iéna Mexico et Plaine Trévisse)

Secteur Jacques Febvrier-Vanhoenacker : Jacques Jacques #3 ; Démarrage des études de MOE des espaces publics place Vanhoenacker et rue Louis Bergot

Secteur Jules Guesde : Finalisation des travaux d'aménagement des parcelles démolies rue Jules Guesde ; Poursuite des études et travaux pour la réalisation du lieu de proximité ; Déploiement de la stratégie d'urbanisme transitoire par les 1^{ers} habillages artistiques des façades ; Finalisation de l'étude urbaine

Secteur Iéna Mexico : Lancement des premières réhabilitations dans le cadre du programme Digneo ; Poursuite des études France 2030 à travers 3 prototypes démonstrateurs de la ville durable (dont études de MOE de réhabilitation de 2 maisons type habiter 2030) ; Lancement des travaux pour les 1^{ers} aménagements du garage rue d'Iéna ; Finalisations des études sur les nouveaux communs urbains ; Démarrage de la mobilisation habitante à travers le marché d'AMU

Secteur Douai Thumesnil : Démarrage des études de MOE pour la réalisation d'un plan d'action d'urbanisme transitoire place Déliot

Secteur Plaine Trévisse : Démarrage des travaux de réhabilitation de 1 logement sous MOA SPLA

Secteur Postes Solidarité : Dépôt de l'autorisation d'urbanisme et appel d'offre pour les travaux de réhabilitation de 2 logements

Roubaix NPNRU quartiers anciens

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

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 préopérationnelle réalisée en 2021, la MEL confie en février 2022 à La fabrique des quartiers une concession d'aménagement d'une durée de 15 ans.



Fresque réalisée par LEM dans le quartier de l'Epeule

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, Interreg NWE, État (Fonds verts-France Nation verte)

Opérateur foncier : EPF Hauts-de-France

Programme

- 3 secteurs d'intervention : Alma, Epeule et Pile
- 305 immeubles à acquérir, 372 immeubles à gérer transitoirement (305 + 67 pour l'EPF)
- 344 accompagnements au relogement à réaliser
- 87 immeubles à réhabiliter
- 228 immeubles à démolir
- 68 logements neufs à construire
- 26 locaux d'activités à produire
- 5 000 m² d'espaces publics à requalifier

Bilan 2023

- Poursuite des acquisitions et des relogements
- Poursuite de la mission d'urbaniste en chef secteur Pile : mise à jour du plan guide
- Dépôt officiel et obtention des DUP Aménagement sur les 3 secteurs
- Dépôt officiel et obtention des DUP Travaux sur les secteurs de l'Alma et du Pile
- Démarrage des études de réhabilitation pour 4 logements
- Engagement de l'animation des ORI et du suivi de l'opérateur OPAH
- Urbanisme transitoire : commande de 4 fresques sur des façades d'immeubles vacants et lancement d'un AMI Art mural pour la sélection de 5 artistes pour la réalisation de 25 fresques sur les 3 prochaines années

État d'avancement

au 31 décembre 2023

107/305 immeubles acquis

13/344 accompagnements au relogement réalisés

Perspectives 2023

Poursuite des acquisitions et des relogements

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

Dépôt officiel de la DUP travaux sur l'Epeule



Site de la future plateforme de réemploi

En 2023, La MEL a sollicité La fabrique des quartiers pour étudier la faisabilité d'un projet de plateforme de réemploi de matériaux de second œuvre sur le site de l'ancien Secours Populaire, Boulevard de Metz, dont elle est propriétaire. Ces études ont validé la faisabilité et la viabilité du projet et en juin 2024, une délibération de la MEL a validé l'élargissement du périmètre de la concession, permettant à La fabrique des quartiers le lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt pour choisir le futur porteur de projet et gestionnaire de la plateforme ainsi que la réalisation des travaux de proto-aménagement du site.

En parallèle, La fabrique des quartiers a été lauréate de l'appel à candidatures au programme PREUSE, un programme soutenu par le programme européen Interreg. PREUSE est un projet de recherche international qui vise à aider les collectivités locales et régionales à améliorer la gestion de leurs ressources matérielles et à mettre en œuvre des solutions sur leur territoire pour récupérer et réutiliser les matériaux de construction. Enfin, le dossier de demande de subvention déposé au printemps 2024 au titre du fond friche a également été validé par les services de l'État : le projet de plateforme bénéficie ainsi de financements supplémentaires qui consolident les engagements déjà pris par la MEL et par l'ANRU.

Obtention des arrêtés de DUP Aménagement et Travaux déposées en 2023

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

Poursuite des études de réhabilitation, dépôts d'autorisation d'urbanisme pour 8 immeubles, Consultation pour 4 immeubles, OS travaux pour 2 immeubles.

Poursuite du travail d'accompagnement des ORI et du suivi de l'opérateur OPAH

Urbanisme transitoire : Réalisation de 5 fresques sur des façades d'immeubles vacants et mise en œuvre d'un AMI végétalisation sur un îlot du Pile

MEL NPRHI

Nouveau Programme de Résorption de l'Habitat Insalubre

Cadre contractuel et partenarial

Traité de Concession d'Aménagement de 11 ans notifié le 15 mars 2024 par la MEL

Concédant : Métropole Européenne de Lille
Partenaires : ANAH, DDTM

Programme

- 9 secteurs sur 4 communes : Armentières, Lille, Roubaix, Tourcoing
- 85 logements à démolir
- 48 garages à démolir
- 51 accompagnements au relogement à réaliser

Bilan 2023

- Négociation de la concession d'aménagement et attribution à la SPLA en décembre



Vue aérienne de la cité Bacquet à Lille @MEL

Ce nouveau programme fait suite aux études préopérationnelles réalisées par La fabrique des quartiers entre 2020 et 2021. Il 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 privés. Le programme prévoit, sur certains secteurs, la constitution d'une réserve foncière, en attente de la définition d'un programme par la collectivité.

État d'avancement au 31 décembre 2023

26/85 logements acquis par la MEL ou les villes

Perspectives 2024

Lancement des procédures de DUP

Réalisation des enquêtes sociales

Réalisation de l'étude de programmation sur le secteur Bacquet à Lille

Démarrage des acquisitions amiables et des relogements



De nouvelles perspectives de développement

Une OPAH-RU volet copropriétés dégradées à Lille

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Lille-quartiers anciens et d'une convention d'OPAH-RU avec l'ANAH, la Métropole Européenne de Lille a décidé de confier le pilotage du volet copropriétés dégradées à La fabrique des quartiers.

La mission de suivi-animation s'inscrit dans le dispositif métropolitain « AMELIO » en direction des propriétaires et bailleurs privés. Elle concernera les parties communes d'une quinzaine de petites copropriétés dont la gouvernance est structurée mais qui présentent des fragilités et des difficultés pour financer leurs travaux de mise en conformité.

Des programmes en construction avec les nouveaux actionnaires

En intégrant l'actionariat de La fabrique des quartiers, les villes d'Armentières, de Faches-Thumesnil, d'Halluin, de Loos et de Lys-lez-Lannoy peuvent désormais mobiliser directement l'ingénierie de la SPLA pour les accompagner dans la définition et la mise en œuvre de leurs programmes et projets. La ville de Faches-Thumesnil a, la première, ouvert la voie au travers d'une étude préopérationnelle délibérée en juin 2024 par la ville et la SPLA.

Les discussions sont également bien engagées avec la ville de Lys-lez-Lannoy autour d'un projet de création d'un centre dédié à la pédagogie à l'environnement dans une propriété de 5000 m² dont elle est propriétaire en plein cœur de ville. Les réflexions sont également avancées avec les villes de Loos, d'Armentières et d'Halluin qui pourraient également se concrétiser en 2024.

Étude préopérationnelle Villes gardiennes de l'eau

Depuis 2019, la MEL a décidé d'accompagner les « villes gardiennes de l'eau » de son territoire dont le développement urbain est contraint par la protection nécessaire des champs captant qui alimentent la métropole en eau potable. Cette accompagnement intervient au travers d'une charte qui comprend un volet « Habiter autrement ».

La Métropole Européenne de Lille envisage de faire appel à l'expertise de La fabrique des quartiers pour aider ces communes à définir un programme opérationnel autour des problématiques d'habitat ancien, de commerce et de micro-projets de renouvellement urbain. Cette volonté pourrait déboucher sur de nouveaux contrats d'études dès 2024.



Vue de la ville de Faches-Thumesnil - Étude préopérationnelle de redynamisation commerciale



Maison d'Halluin à Lys-lez-Lannoy



Vue de la ville de Houplin-Ancoisne - Étude préopérationnelle Villes gardiennes de l'eau



Bilan financier

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

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

BILAN ACTIF

ACTIF IMMOBILISÉ	Brut	Amortissement dépréciations	Net 31/12/2023	Net 31/12/2022
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts et val.similaires	106 750	92 265	14 485	3205
Fonds commercial [1]				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	91 314		91 314	91 314
Constructions	821 825	162 584	659 241	894 973
Installations techniques, matériel et outillage industriels	9 575	9 293	282	582
Autres immobilisations corporelles	397 325	247 953	149 371	105 276
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				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	1 427 486	512 096	915 390	931 047
ACTIF CIRCULANT				
STOCKS ET EN COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production (biens et services)	26 961 174		26 961 174	22 990 107
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR COMMANDES	53 941		53 941	95 018
CRÉANCES [3]				
Clients et comptes rattachés	13 094 728		13 094 726	459 941
Autres créances	1 632 903		1 032 903	1 111 331
Capital souscrit appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	3 000 000		3 000 000	
Disponibilités	22 587 597		22 587 597	27 324 724
Charges constatées d'avance [3]	1 630 377		1 630 377	19 992
TOTAL ACTIF CIRCULANT	68 960 721		68 960 721	52 001 113
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	70 383 206	512 096	69 875 111	52 932 160

[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	31/12/2023	31/12/2022
Capital	1 090 000	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	-342 094	-148 623
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	213 434	- 193 471
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 111 297	807 863
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
Provisions pour charges	21 252 640	30 471
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	21 252 640	90 471
DETTES [1]		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit [2]	7 695 514	9 132 159
Emprunts et dettes financières diverses [3]	2 990 087	5 492 967
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	4 211	3 060
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 994 091	1 664 385
Dettes fiscales et sociales	786 118	552 151
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 557	
Autres dettes	1 565 501	1 197 382
Produits constatés d'avance [1]	32 457 194	33 991 722
TOTAL DETTES	47 512 274	52 033 826
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	69 876 111	52 922 160
[1] Dont à plus d'un an*	6 266 951	7 715 642
[1] Dont à moins d'un an*	41 241 111	44 315 124
[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	31/12/2023	31/12/2022
PRODUITS D'EXPLOITATION [1]				
Vente de marchandises				
Production vendue (biens)	31 186 833		31 186 833	8 645 256
Production vendue (services)	108 333		108 333	123 833
CHIFFRES D'AFFAIRES NET	31 295 167		31 295 167	8 769 089
Production stockée			3 971 066	2 144 796
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			14 581	24 417
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges			25 690 630	2 682 371
Autres produits				
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION [I]			60 971 444	13 620 674
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]			35 549 560	11 127 298
Impôts, taxes et versements assimilés			47 874	42 307
Salaires et traitements			2 009 186	1 780 845
Charges sociales			849 456	761 668
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			72 449	65 324
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Pour actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			21 252 540	30 471
Autres charges			982 091	6
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION [II]			60 763 157	13 808 017
RÉSULTAT D'EXPLOITATION [I-II]			208 287	-187 344
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]			8 670	136
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			4 066	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL PRODUITS FINANCIERS [V]			12 736	136
CHARGES FINANCIÈRES				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilés [4]			5 581	6 224
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES [VI]			5 581	6 224
RÉSULTAT FINANCIER [V-VI]			7 155	-6 088
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS [I+II+III-IV+V-VI]			215 441	-193 431

	31/12/2023	31/12/2022
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	2 008	40
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES [VIII]	2 008	40
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL [VII-VIII]	- 2 008	-40
Participation des salariés aux résultats [IX]		
Impôts sur les bénéfices [X]		
TOTAL DES PRODUITS [I+III+V+VII]	60 984 180	13 620 810
TOTAL DES CHARGES [II+IV+VI+VIII+IX+X]	60 770 746	13 814 282
BÉNÉFICE OU PERTE	213 434	-193 471

[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
Claire 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 2023

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 2023, 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 5 juin 2024

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



Requalification des espaces publics sous MOA SPLA (MOE : Leblanc Vénacque Paysage / Axonéo) et constructions neuves sous MOA KIC (MOE : DBO), PMROAD Crétinier @La fabrique des quartiers

