



Rapport d'activité

2024



Métropole Européenne de Lille - SPLA

Éditorial

Cette année, j'ai eu le plaisir d'accueillir pour la première fois nos nouveaux collègues délégués des cinq communes qui ont rejoint l'actionnariat de La fabrique des quartiers.

Un élargissement qui s'est rapidement traduit par de nouveaux contrats pour trois d'entre elles, avec une étude pré-opérationnelle pour Faches-Thumesnil et Halluin et une étude de programmation pour Lys-lez-Lannoy.

Je constate – et me réjouis – d'une décision prise avec les actionnaires historiques qui commence aujourd'hui à porter ses fruits. Je remercie les maires de leur confiance en étant convaincu que les équipes sauront se montrer à la hauteur de leurs besoins et de leurs attentes.

La MEL, notre actionnaire et donneur d'ordre principal, n'est pas en reste avec un nouveau contrat d'études qui concerne les 29 villes signataires de la charte des communes gardiennes de l'eau.

Je constate également que nous continuons à innover et expérimenter.

En témoigne le projet de plateforme de réemploi à Roubaix qui est désormais en bonne voie.

En témoignent également les travaux d'office en sortie d'insalubrité que nous réalisons pour le compte de Roubaix et, depuis peu, pour Tourcoing. En témoigne enfin à Lille le programme « France 2030 – Démonstrateur de la ville durable » dont nous sommes les premiers lauréats, ce qui va nous permettre d'approfondir nos réflexions et propositions autour des enjeux d'une ville « à bas carbone et santé positive ».

Nous continuons ainsi, au travers de ces études et de ces projets, à consolider notre ancrage territorial et à développer nos activités au service de toutes les communes de la métropole.

Foncier, aménagement, accompagnement social, relogement, réhabilitation, commercialisation, urbanisme transitoire, études.... Ce rapport d'activité 2024 vous permettra de constater, dans toute leur richesse et leur diversité, les expertises et les savoir-faire déployés par une équipe toujours aussi engagée dans ses métiers et projets...

Je lui en témoigne à nouveau mon admiration et mes remerciements.

Bonne lecture à vous tous !



Karim Amrouni

Président de La fabrique des quartiers

1

Vie sociale

Gouvernance de la société	08
L'équipe	10
Temps forts 2024	12

2

Missions et métiers

L'activité de la société en 2024	16
Lutter contre l'insalubrité et le mal logement	18
• Résorption de l'habitat insalubre	
• Travaux d'Office	
Produire des logements de qualité pour tous	22
• Foncier et immobilier	
• Résorption de la vacance immobilière	
• Réaliser les travaux de réhabilitation	
• Commercialiser des logements pour tous	
Faire la ville avec les habitants	30
• Relogement et accompagnement social	
• Participation citoyenne	
• Urbanisme transitoire	
• Revitaliser les activités et commerces de proximité	
• Les projets de renouvellement urbain	
Recherche et développement	38
• Études pré-opérationnelles	
• Copropriétés dégradées	
• Aménager une plateforme de réemploi	
• Les perspectives 2025	

3

Bilan financier

Bilan actif et passif	46
Compte de résultat	47
Rapport du commissaire au compte	48

Chantier de construction neuve sous MOA SPLA,
Tourcoing Centre-Ville / sam.banchet architectes @Pierre Rogeaux



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 »

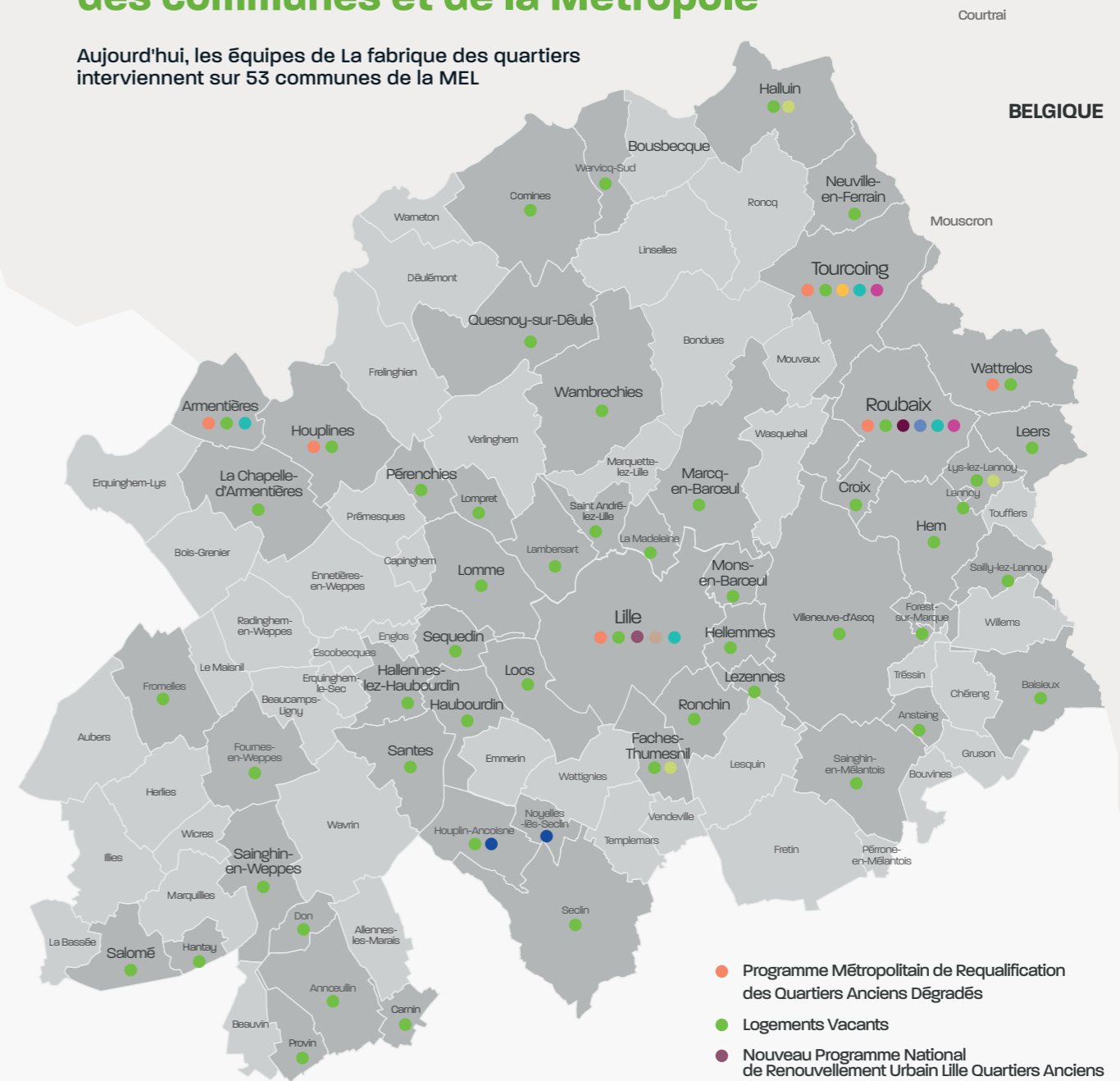
pour une ville et des logements durables, sobres et résilients, accessibles à tous

« 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

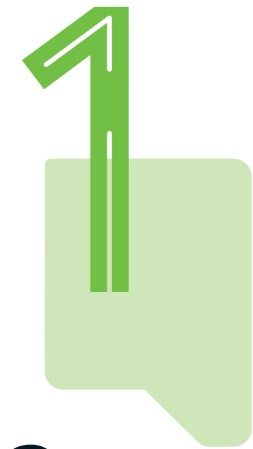
Au service des projets des communes et de la Métropole

Aujourd'hui, les équipes de La fabrique des quartiers interviennent sur 53 communes de la MEL



HAUTS-DE-FRANCE

- Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
- Logements Vacants
- Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain Lille Quartiers Anciens
- Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain Roubaix
- 7^e tranche RHI
- Cité Saint-Maurice
- Tourcoing Centre-ville
- Nouveau Programme National de Résorption de l'Habitat Insalubre
- Travaux d'office en sortie d'insalubrité
- Études pré-opérationnelles Villes Gardiennes de l'Eau
- Études pré-opérationnelles Villes nouvelles actionnaires



Vie sociale

Événement festif Jacques Jacques Jacques, NPNRU Lille Quartiers Anciens
@Rémi Debreu - Instagram : @remiavecil

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

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

Conseiller municipal à 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



Délibérations 2024 du conseil d'administration

17 mai 2024

- Arrêté des comptes annuels 2023 – Rapport de gestion
- Approbation du projet de convention avec le CAS de la MEL
- Approbation du projet de règlement des achats actualisés
- Approbation de l'avenant n° 11 Mandat 7^e tranche RHI (MEL)
- Approbation de l'avenant n° 7 Mandat Cité Saint-Maurice (Lille)

21 juin 2024

- Autorisation à signer la convention ORT avec l'État, la MEL et les villes d'Armentières, Lille, Roubaix, Tourcoing et Wattrelos
- Approbation de l'avenant n° 3 NPNRU Roubaix Quartiers Anciens – Plateforme de réemploi des matériaux de construction
- Autorisation à signer le contrat avec la MEL pour une mission de pilotage du volet copropriétés dégradées de l'OPAH-RU de Lille
- Autorisation à signer le contrat avec la ville de Faches-Thumesnil pour une étude pré-opérationnelle sur le secteur place Victor Hugo / rue Ferrer

AGO du 21 juin 2024

- Approbation des comptes 2023

06 décembre 2024

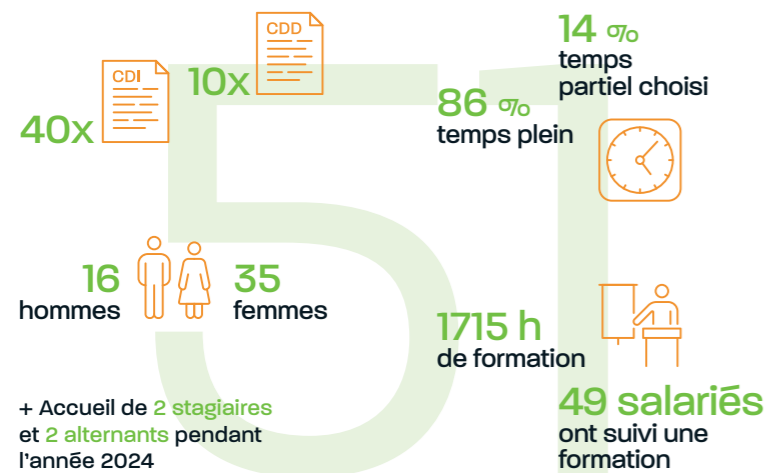
- Approbation du budget prévisionnel 2025
- Approbation du CRACL 2023 Lille Quartiers Anciens
- Approbation du CRACL 2023 et du bilan actualisé, de l'avenant n°9 et de l'avenant n° 3 à la convention ANRU PMRQAD
- Approbation de l'avenant n°1 NPRHI
- Approbation du bilan de clôture Maisons à 1 € avec travaux
- Approbation du CRACL 2023 et de l'avenant n° 5 Tourcoing Centre-Ville
- Approbation du CRACL 2023 Logements vacants et dégradés
- Autorisation de faire une offre et signer le contrat Études de programmation Communes gardiennes de l'eau avec la MEL
- Autorisation à signer le contrat de mandat « Travaux d'office en sortie d'insalubrité » avec Tourcoing
- Approbation du CRACL 2023 NPNRU Lille Quartiers Anciens
- Approbation du contrat d'Études de programmation sur une dizaine d'immeubles du centre-ville d'Halluin

Réhabilitation d'un immeuble sous MOA SPLA, PMRQAD Octroi à Houplines / Steinier @Pierre Rogeaux

L'équipe

L'équipe, forte d'une cinquantaine de salariées, réunit des expertises dans les métiers du foncier, de l'habitat, de l'accompagnement social, du renouvellement urbain et du développement économique.

Ces compétences multiples se conjuguent à des échelles différentes dans les réflexions en amont et dans le déploiement opérationnel. Elles continuent à se développer et à se diversifier en même temps que les missions et les activités.



+ Accueil de 2 stagiaires et 2 alternants pendant l'année 2024

Photographie de l'équipe au 31 décembre 2024



Voyage d'étude à Anvers - Juillet 2025 @La fabrique des quartiers

Démarche RSE de la société

- Don de PC portables, téléphones et unités centrales à l'association « Les Clowns de l'Espoir »
- Partenariat avec la MEL pour utiliser son matériel de seconde main reformaté
- Adhésion au GEIQ emploi handicap
- Appel à une entreprise pour la collecte, le tri et le recyclage des déchets de bureau
- Atelier et chantier d'insertion pour l'entretien des bureaux de la société

Organigramme

Au 1^{er} septembre 2025

Habitat

Jean-Christophe SZULC
Directeur

Alexie CARRIERE MARIA
Robin DALLENE
Justine DENORME
Jean DELEPAUL
Pauline DIRUIT
Émilie GOCHARD
Benjamin MOTHU
Arnaud SORRIAUX
Renato VASCIARELLI

Chargé(e)s d'opération

Sébastien LORIDANT
Coordinateur sécurité et patrimoine

Claude SAMOY
Coordinateur travaux et patrimoine

Séverine ESTELA
Laurence LEPREUX
Yasmine LEROY
Sylvie MILHAMONT
Assistantes opérationnelles

Aménagement urbanisme transitoire

Olivier NIETO

Directeur opérationnel
Mélanie CHAPELAIN
Caroline DELBE
Chargées d'opération
Lise CAZE (Roubaix)
Cyril EDET (Lille)

Chargés 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)

Vincent BOUGAMONT
Directeur général

Amélie NOUAT
Chargée de communication
Nina PEYRARD (C.Alt)
Chargée de communication

Alexandra PLACE
Responsable marché

Camille PRUVOT
DRH

Sylvie NOREVE
Chargée d'accueil

Alexandre DELEVAOUE
DAF

Julie MARTEL
Comptabilité gestion

Études

Vincent BOUGAMONT

Céline BURKI
Marie TEURLINGS
Chargées d'études

Foncier immobilier

Mohamed MENNI
Directeur

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

Nathalie SUSTRAC
Copropriétés - Animation ORI

Samir TOUCHI
Chargé de gestion locative

Relogement accompagnement social

Rachida BELAICHE
Responsable

David SAILLY
Karima TALBI
Adèle TETARD
Chargés de relogement

Temps forts 2024



Voyage d'étude à la SPLA SOREQA à Paris - Juillet 2024

Janvier

- 26** Cérémonie des vœux 2024
- 31** Sociétés, Accueil d'une délégation Interreg - visite de la place Jacques Febvrier

Février

- 01** PMRQAD Bayard : visite d'opérations des élus de Tourcoing
- Jury des Défis de la réhabilitation #4

Mars

- 12** 7^e tranche RHI : Réception des travaux de démolition de l'îlot Perche-Croix à Roubaix
- 15** Lille QA : Visite de chantier avec les partenaires et financeurs du projet
- 18** NPNRU Lille QA : participation au festival « Les fenêtres qui parlent » secteur Iéna Mexico à Wazemmes-Lille
- 21** PMRQAD Pile : Café-chantier

Avril

- 23** PMRQAD Crétinier : Visite des constructions neuves avec le Maire de Wattrelos

Mai

- 16** Participation au Forum de l'ingénierie territoriale du Nord
- 17** Tourcoing Centre-Ville : Pose de la 1^{re} pierre du chantier de construction neuve rue de Lille
- 23** Accueil des équipes de la SEM « S3D » (Dunkerque)

Juin

- 01** PMRQAD Pile : PopUP URBX au Parc de la Teinturerie
- 08** NPNRU Lille QA : « Jaques Jacques Jacques #3 »
- 13** NPNRU Roubaix : Fresque participative – Atelier avec les collégiens d'Anne Franck
- 19** PMRQAD Pile : Inauguration du Jardin du Bonheur
- 27** NPNRU Roubaix : Fresque participative – Atelier avec les collégiens d'Anne Franck

Juillet

- 05** Journée d'étude à la SPLA SOREQA à Paris
- 12** PMRQAD Pile : visite de chantier avec les partenaires et financeurs du projet



Visite partenaires d'un logement réhabilité à Roubaix, PMRQAD / Adarchitecture



Accueil d'une délégation Interreg avec la MEL, place Jacques Febvrier

Septembre

- 05** PMRQAD Simons : Accueil d'une délégation de l'ANRU
- 13** 7^e tranche RHI : Réception des travaux de démolition de l'îlot Sept-Ponts / Nouveau Monde à Roubaix
- 16** NPRHI : Réunion de concertation pour les secteurs Bacquet et Gruson à Lille
- 20** Accueil d'un bureau d'étude néerlandais

Octobre

- 01** NPRHI : Réunion de concertation pour le secteur Erquinghem à Armentières
- 02** Accueil des étudiants du master Habiter-Habitat de l'IUAL
- 05** Lancement des Défis de la réhabilitation #5
- 08** NPRHI : Réunion de concertation pour le secteur Delcroix à Roubaix
- 10** PMRQAD Simons : Visite de la DHUP en lien avec l'EPF Hauts-de-France
- NPRHI : Réunion de concertation pour les secteurs Bossut et Wattignies à Tourcoing
- 11** PMRQAD Octroi : Visite de chantier avec les partenaires et financeurs du projet du 215-217-219 rue Victor Hugo
- NPRHI : Réunion de concertation pour le secteur Condé à Roubaix

Novembre

- 05** NPNRU LOA : Atelier de concertation pour l'aménagement de la place Vanhoenacker
- 29** Accueil de la SPLA-SOREQA

Décembre

- 04** NPNRU Lille QA : Atelier de concertation pour l'aménagement de la place Déliot
- 07** NPNRU Roubaix : Stand d'information pour la végétalisation de l'îlot Casimir Périer
- 20** Sociétés, Journée de fin d'année



Match retour ! Accueil de la SPLA SOREQA à Lille - Novembre 2024



Missions et métiers

Vue de l'outil de sensibilisation aux projets de renouvellement urbain
@Rémi Debreu - Instagram @remiavecil

L'activité de La fabrique des quartiers en 2024

32x

LOGEMENTS VACANTS
REMIS SUR LE MARCHÉ

37x

ACCOMPAGNEMENTS
AU RELOGEMENT RÉALISÉS

105x

MÉNAGES
ACCOMPAGNÉS

61x

LOGEMENTS DÉCONSTRUITS
Pile : 43, Simons : 18

19x

LANCEMENTS DE CHANTIER
DE RÉHABILITATION SOUS
MOA SPLA

19x

LOGEMENTS RÉHABILITÉS
LIVRÉS (1400 M² SHAB)
T : 6, T3 : 5, T : 8

28x

LOGEMENTS RÉHABILITÉS
COMMERCIALISÉS

18x

ATELIERS
ET ÉVÉNEMENTS

7^e tranche RHI (Mandat de travaux terminé)

112/112 logements maîtrisés
12/12 accompagnements
au relogement réalisés
17 courées / 17 courées
(soit 112 logements) démolies

Cité Saint-Maurice (Mandat de travaux terminé)

12/12 logements maîtrisés
100 % des travaux
d'espaces extérieurs réalisés
9/9 logements réhabilités
sous MOA SPLA
9/9 cessions réalisées
via OFS/BRS

Lille QA

169/169 logements
dégradés démolis
202/202 accompagnements
au relogement réalisés
243/250 cessions dans
le diffus engagées
349/356 logements
neufs livrés
57/75 logements réhabilités
sous MOA SPLA

PMRQAD

258 immeubles d'habitation
dégradés démolis
201/201 accompagnements
au relogement réalisés
132/183 cessions dans
le diffus engagées
275/297 logements neufs
commercialisés
61/98 logements réhabilités
sous MOA SPLA

Tourcoing Centre-ville

3/3 immeubles d'habitation
dégradés démolis
10/21 logements réhabilités
sous MOA SPLA
3/9 rez-de-chaussée
commerciaux réhabilités
sous MOA SPLA

Logements vacants et dégradés

793/1404 logements remis
sur le marché
53/167 logements maîtrisés
7/67 logements en cours
de réhabilitation sous
MOA SPLA

NPNRU Lille Quartiers Anciens

128/235 immeubles acquis
8/167 autorisations
d'urbanisme délivrées
45/238 accompagnements
au relogement réalisés
11/66 cellules d'activité
activées

NPNRU Roubaix Quartiers Anciens

146/305 immeubles acquis
5/87 autorisations
d'urbanisme délivrées
32/238 accompagnements
au relogement réalisés

NPRHI

36/85 immeubles acquis

Résorption de l'habitat insalubre (RHI)

La Métropole Européenne de Lille conduit une politique active de lutte contre l'habitat insalubre depuis 1990. La fabrique des quartiers y prend une part active depuis 2012 au travers des missions successives qui lui ont été confiées par la MEL et, plus récemment, des mandats de travaux d'office confiés par les villes de Roubaix et de Tourcoing.

La fabrique des quartiers accompagne cette politique métropolitaine au travers de grands programmes de renouvellement urbain qu'elle pilote (PMROAD, NPNRU de Lille et Roubaix) et plus spécifiquement au travers d'un mandat de travaux « 7^e tranche RHI à Roubaix » qui concerne la maîtrise et la démolition de 112 maisons réparties en 16 courées à Roubaix. Cette mission qui s'achève se poursuit désormais au travers de la concession d'aménagement du Nouveau Programme de Résorption de l'Habitat Insalubre (NPRHI) notifiée par la MEL en mars 2024. Le programme de ce nouveau contrat concerne 85 logements au total répartis sur 9 secteurs d'Armentières, Lille, Roubaix et Tourcoing.

Depuis 2024, nous explorons une toute nouvelle forme d'intervention avec les villes de Roubaix et de Tourcoing au travers de mandats de travaux d'office en sortie d'insalubrité réparable. Concrètement, nous assumons pour le compte de ces villes l'exécution des travaux imposés par arrêté préfectoral aux propriétaires de logements occupés frappés d'insalubrité. Les travaux ont démarré courant 2025 sur un premier immeuble à Roubaix.

Mandat 7^e tranche RHI à Roubaix - Les chiffres clés :

112 maisons déconstruites
6474 m² de bâti déconstruits
12 ménages relogés
4000 m² de jardin créés
28100 heures d'insertion

La concession NPRHI en 2024

Concertation préalable pour 8/9 courées
Dépôt des dossiers de DUP en pré-instruction pour les secteurs Duhem et Roussel à Armentières ainsi que Condé et Delcroix à Roubaix.

Les ORI en 2024

Enquêtes publiques et arrêtés de DUP
27 logements accompagnés



Vue du secteur Murets à Armentières, NPRHI
@La fabrique des quartiers



"J'interviens dans des contextes où il y a vraiment urgence à intervenir et je suis assez fière d'agir concrètement sur un sujet qui a une telle dimension sociale. On est de plus dans une démarche très proactive sur le plan environnemental avec la réalisation systématique de diagnostics PEMD (Produits Équipements Matériaux Déchets) et la volonté affichée auprès des entreprises de réemployer sur site un maximum des matériaux issus des déconstructions : briques, tuiles, couvertines..."

Claire, responsable du mandat 7^e tranche RHI et du programme NPRHI

Le bilan du mandat est à retrouver sur notre site internet dans l'onglet Téléchargement !



Travaux d'office en sortie d'insalubrité

La fabrique des quartiers développe de nouveaux modes de faire en matière de lutte contre l'habitat indigne grâce à l'appui de ses actionnaires. Depuis début 2024, la SPLA a pour mission de réaliser des travaux d'office en sortie d'insalubrité réparable pour les villes de Roubaix et de Tourcoing, qui mènent depuis de nombreuses années une politique volontariste en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Chaque ville a confié à la SPLA un mandat de travaux en sortie d'insalubrité réparable pour mettre un terme à des situations où les mesures prescrites n'ont pas été suivies d'effet, en se substituant au propriétaire pour la réalisation des travaux, qui seront aux frais de ce dernier. Deux à quatre opérations par an sont envisagées sur une durée de quatre ans pour chaque ville.

Ces travaux ne conduisent pas à une rénovation totale du bâti, mais permettent de mettre les biens en sécurité pour leurs occupants et évitent une dégradation éventuelle des bâtiments voisins. Ils doivent intégrer autant que possible une amélioration des performances thermiques des bâtiments pour répondre aux obligations prévues par la loi Climat et Résilience pour lutter contre les passoires thermiques.

La fabrique des quartiers 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. Elle doit également s'assurer de l'éligibilité des travaux pour obtenir toutes les subventions.

Une première opération a débuté en 2024 à Roubaix et sera livrée en 2025.



Vue du premier logement à traiter dans le cadre du mandat Travaux d'office à Roubaix @La fabrique des quartiers



"Ça surprend de voir des logements dans un tel état, de se dire mince ça existe encore et qu'il y a des gens qui habitent là-dedans. Ici avec les travaux d'office on va refaire un logement habitable mais sans pour autant refaire tout. Par exemple on ne va pas remettre de cuisine équipée, on ne va pas refaire le carrelage au sol. Dans les travaux d'office on ne parle que d'habitabilité et de travaux pour assurer l'hygiène et la sécurité des habitants. J'aime bien comment on aborde le sujet en tant que maîtrise d'ouvrage à La fabrique des quartiers : c'est comme si on faisait les travaux pour soi. Ce qui me plaît : le terrain, le contact avec les entreprises, le côté technique aussi. Avec ces deux sujets je m'y retrouve bien."

Claude, technicien et coordinateur travaux



Foncier et immobilier

Acquérir des immeubles et du foncier

La mise en œuvre des projets pilotés par La fabrique des quartiers passe par la maîtrise foncière d'immeubles et de parcelles destinés à être réhabilités ou démolis. Différents outils opérationnels sont utilisés pour atteindre cet objectif :

- La négociation amiable est le mode d'acquisition privilégié. Elle permet d'acquérir les biens en dialoguant avec les propriétaires sans passer par des procédures d'aménagement d'intérêt général.
- Le droit de préemption urbain est délégué à la SPLA par la Métropole Européenne de Lille. Lors d'une transaction immobilière entre particuliers, ce droit permet à la SPLA de se substituer à l'acquéreur.
- L'expropriation est l'outil ultime qui permet l'acquisition d'un bien. Elle intervient après enquête publique et fait l'objet d'un arrêté préfectoral. Elle peut être engagée au titre d'une opération d'aménagement (DUP aménagement), au titre d'un dispositif contraignant les propriétaires à procéder aux travaux de requalification de leur bien (DUP travaux / Opération de Restauration Immobilière), au titre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI, DUP « Vivien »).

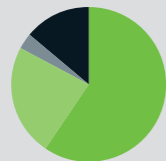
Dans certains cas, le déblocage d'une acquisition peut nécessiter un travail préalable de recherche des propriétaires ou des ayants droit et la mobilisation de compétences spécifiques, comme des généalogistes.

Depuis le démarrage de La fabrique des quartiers, l'Établissement Public Foncier Hauts-de-France est un partenaire essentiel pour mener à bien l'action foncière de nos programmes. Son intervention se fait dans le cadre d'une convention cadre passée avec la MEL et de conventions opérationnelles qui permettent de décliner plus précisément pour chaque programme.

Les acquisitions en 2024

94 acquisitions SPLA (94 immeubles soit 108 logements)

- Tcg CV : 1
- NPNRU LQA : 11
- NPNRU Rbx : 25
- Lgmt vct : 21
- NPRHI : 36



Prévision 2025

- 85 logements à acquérir



"Le foncier à La fabrique des quartiers c'est une équipe de juristes qui intervient principalement pour maîtriser des immeubles, des logements et des terrains qui sont la matière première de nos projets. Nous les achetons en négociant de manière directe avec les propriétaires mais aussi par l'intermédiaire de nos partenaires institutionnels - Métropole Européenne de Lille, Établissement Public Foncier, bailleurs..."

Mohamed, directeur foncier

Résorption de la vacance immobilière

Remobiliser les biens vacants et dégradés et les remettre sur le marché

La métropole lilloise compte plus de 35 000 logements vacants et dégradés dont plus de 11 000 en situation de blocage souvent due au statut de propriété : biens à l'abandon, propriétaires inconnus ou décédés, indivisions et successions non réglées, propriétaires dans l'incapacité de gérer et/ou d'entretenir leur patrimoine.

Un dispositif opérationnel en deux temps est mis en œuvre :

- Une ingénierie « amont » pour remobiliser les propriétaires et débloquent les situations de propriété (identification des propriétaires, recherches généalogiques, négociations avec les propriétaires, initialisation des procédures incitatives ou coercitives, etc.),
- Une ingénierie « aval » pour se substituer aux propriétaires et garantir un recyclage de qualité (maîtrise foncière, mise en œuvre des projets de réhabilitation, commercialisation, accompagnement et suivi, etc.).

De 2016 à 2020, 3200 logements ont ainsi été diagnostiqués et 1800 logements remis sur le marché.

Depuis 2021, une concession d'aménagement permet de débloquent les situations de vacance de longue durée les plus complexes et de remobiliser les propriétaires. Elle permet d'aller jusqu'à l'acquisition des biens et leur revente une fois réhabilités pour produire essentiellement du logement social pour le locatif ou l'accession à la propriété.

En 2024

- Lancement de 6 chantiers de réhabilitation pour produire 8 logements (6 en locatif social et 2 en accession sociale)
- 54 logements remobilisés
- 14 immeubles soit 23 logements acquis

Perspectives 2025

- Lancement de 11 chantiers de réhabilitation pour produire 13 logements
- Réception de 5 logements réhabilités (4 en locatif social et 1 en accession sociale)
- Vente de 13 immeubles soit 17 logements



Vue d'un logement vacant dégradé
©La fabrique des quartiers



"Ce qui est singulier dans ce programme c'est déjà l'accroche territoriale avec 52 communes partenaires du dispositif. C'est aussi la matière première - des biens en diffus - et le fait qu'on travaille sur le déblocage de leur situation foncière. En touchant à ces objets diffus nous touchons à des politiques publiques différentes : la politique de résorption de l'habitat dangereux et insalubre, la production de logements abordables, la contribution aux objectifs du PLH, l'amélioration du cadre de vie, la lutte contre l'artificialisation des sols... C'est aussi un sujet hyper intrigant de se demander comment il est possible d'avoir dans le milieu urbain des objets comme ça, à l'abandon, alors qu'il y a tout à valoriser. C'est cette partie de compréhension du pourquoi c'est vacant qui est aussi très riche."

Mélanie, responsable du programme logements vacants et dégradés



Vue d'un logement vacant dégradé à Roubaix
©La fabrique des quartiers

Réaliser les travaux de réhabilitation

La réhabilitation de logements très dégradés constitue l'un de nos principaux axes d'intervention. Elle permet la production d'une offre qui tient compte de la diversité des besoins et des situations.

Chaque immeuble maîtrisé fait l'objet de diagnostics et d'études techniques approfondies à partir desquels se dessinent le projet de réhabilitation et le produit qui sera commercialisé in fine. Depuis 2013, la maîtrise d'ouvrage des réhabilitations est assurée à l'interne pour une part importante des produits commercialisés, accession et locatif social en particulier.

En 15 ans, 380 logements ont ainsi été réhabilités dont près de 40 % sous notre maîtrise d'ouvrage. Actuellement, on compte près de 40 chantiers en cours de réalisation.

En 2024, les premiers chantiers de réhabilitation du NPNRU Lille Quartiers Anciens ont été lancés dans le secteur Iéna Mexico. Le premier chantier de construction neuve en démolition/reconstruction sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA a démarré dans le cadre du programme Tourcoing Centre-Ville (5 appartements et 1 commerce).



Réhabilitation d'un immeuble sous MOA SPLA, PMRQAD Pile à Roubaix / DBO @Pierre Rogeaux



" Notre produit de base est très particulier, des maisons individuelles et des maisons de courée, typiques de l'habitat du Nord et de la métropole..., c'est ce qui donne beaucoup de sens à ce qu'on fait. Notre action s'inscrit dans un enjeu à la fois sociétal, architectural, écologique, économique... et malgré tout un enjeu technique car on a des problématiques de réhabilitation qu'on ne trouve pas dans la construction neuve. Chaque immeuble a une petite particularité qui sort de l'ordinaire, ce qui fait que ce n'est pas monotone mais un challenge de tous les jours. On essaye d'adapter le patrimoine aux nouveaux modes de vie, de faire des bâtiments robustes, confortables, performants et économiquement viables pour les familles qui vont y vivre. "

Alexie et Benjamin, chargés d'opération habitat

LES CHIFFRES 2024

Lancement de 22 chantiers de réhabilitation (23 logements)

Lille QA : 2 chantiers (3 logements)
PMRQAD : 12 chantiers (11 logements)
NPNRU Lille QA : 3 chantiers (2 logements / 1 garage)
Logements vacants dégradés : 5 chantiers (7 logements)

Réception de 19 logements

PMRQAD : 15
Lille QA : 1
Cité St-Maurice : 3

20 autorisations d'urbanisme délivrées (23 logements)

PMRQAD : 9 (9 logements)
NPNRU Rbx : 2 (2 logements)
NPNRU Lille QA : 2 (1 logement)
Travaux d'Office Roubaix : 1 (1 logement)
Lille QA : 1 (1 logement)
Logements vacants dégradés : 5 (9 logements)

En 2025, les premiers chantiers du NPNRU Roubaix vont démarrer.

Commercialiser des logements pour tous

À travers les projets qu'elle pilote, La fabrique des quartiers produit une offre de logements diversifiée et accessible à tous. Deux tiers des logements produits – en réhabilitation ou en construction neuves par les bailleurs et les promoteurs – sont ainsi destinés au locatif ou à l'accession sociale à la propriété.

Nos modes de commercialisation se sont progressivement développés. Les immeubles vendus à l'origine « prêts à réhabiliter » sont désormais le plus souvent commercialisés et livrés réhabilités « clefs en mains ». Nous avons pour cela développé une activité de promoteur dans l'ancien en plus de nos missions classiques d'aménageur.

Dans le cadre du mandat de requalification de la cité St-Maurice avec la ville de Lille, les logements pour l'accession sociale à la propriété ont été commercialisés avec l'Office Foncier Solidaire (OFS) de la Métropole au moyen du Bail Réel Solidaire (BRS), ce qui garantit leur vocation sociale dans le temps. Les premiers logements ont été récemment commercialisés dans le cadre du dispositif Usufruit Locatif Social (ULS) avec comme partenaires la foncière « TONUS » et le bailleur social « CDC habitat », deux filiales de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Pour l'opération Tourcoing centre-ville enfin, nous avons opté pour une commercialisation différée des commerces et logements ce qui permet de maîtriser la destination des commerces et d'engranger des recettes de location. De fait, nous sommes ainsi devenus également propriétaires-gestionnaires.

Aujourd'hui, des réflexions sont engagées pour pouvoir mobiliser à Roubaix et Tourcoing le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (le DIIF) qui permet d'accéder directement aux subventions de l'ANAH et pour commercialiser une nouvelle gamme de produits « prêt à finir » qui laisserait une part d'auto-réhabilitation aux acquéreurs.



" Ce qui est intéressant, c'est qu'on n'est pas dans une forme figée de commercialisation mais qu'on évolue et qu'on s'adapte sans arrêt. Par exemple, on est passés par la VEFA, puis on a exploré la VIR, on a fait une expérimentation avec les maisons à 1€ avec travaux, on a commercialisé des biens sous BRS... En ce moment on expérimente en commercialisant en ULS au profit de bailleurs sociaux et d'investisseurs institutionnels. On s'adapte également à la législation, à des nouvelles formes qui s'offrent à nous parce qu'elles produisent des avantages. C'est propre à l'habitat dégradé et au renouvellement urbain, avec des objets qui sont très particuliers et qui nécessitent de réfléchir constamment sur des modes de faire, de commercialisation pour trouver nos acquéreurs et être plus économes en subventions de nos donneurs d'ordre. "

Mohamed, directeur foncier

En 2025
25 actes signés

- PMRQAD : 20
- LQA : 2
- Cité St-Maurice : 2
- Logements vacants et dégradés : 2



Accession sociale : 9
Locatif social : 8
Libre : 8



Relogement et accompagnement social

Accompagner les ménages dans leur projet

Intervenir dans la ville vivante et habitée implique d'associer l'humain et l'urbain dans la mise en œuvre des projets. En particulier quand ces derniers impactent des logements dont il faut reloger les occupants.

Le relogement et l'accompagnement social sont ainsi au cœur des programmes de renouvellement urbain des quartiers d'habitat ancien et ce sont plus de 450 ménages qui ont déjà été relogés et plus de 500 autres qui seront à nouveau accompagnés au cours des prochaines années.

Ces missions sont également au cœur des métiers de La fabrique des quartiers : l'accompagnement des propriétaires et locataires conditionne en effet la libération des immeubles appelés à être réhabilités ou transformés. C'est pourquoi le choix d'intégrer une équipe de travailleurs sociaux est intervenu très tôt au démarrage de l'entreprise.

L'accompagnement au relogement obéit à des règles précises – la charte métropolitaine du relogement notamment –, règles qui garantissent l'accès à un logement de qualité, adapté au projet de chaque ménage et à ses moyens financiers. C'est un travail qui repose pour beaucoup sur le lien de confiance qui se noue peu à peu, au fil des rendez-vous et des échanges avec les habitants. Un travail de longue haleine qui demande à la fois de l'attention, de l'écoute et souvent... beaucoup de patience ! Car dans l'habitat ancien, les situations rencontrées sont complexes à traiter, avec des familles isolées, en situation de grande précarité administrative, sociale ou économique...

Cette mission n'est possible que par l'animation d'un dispositif partenarial dans lequel tous les acteurs font converger et coordonnent leur action : MEL, villes, État, bailleurs et partenaires sociaux. Et ce d'autant plus dans un contexte d'accès au logement locatif aidé particulièrement tendu dans la métropole lilloise.

En 2024, le dernier relogement pour les programmes Lille Quartiers Anciens et PMRQAD a été réalisé, ce qui clôt cette phase pour ces programmes historiques de la société. Les relogements ont continué pour les programmes NPNRU Lille Quartiers Anciens et Roubaix Quartiers Anciens avec un total de 37 ménages relogés dans l'année.

En 2025, l'équipe pourra s'appuyer sur une mission de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) qui permettra de renforcer ses moyens d'action et d'aller, un peu plus loin et en profondeur dans l'accompagnement au relogement des ménages les plus fragiles : pour eux, une démarche qui s'apparente parfois à un nouveau projet de vie !



"À La fabrique des quartiers, notre contexte d'intervention est complètement atypique parce que nous sommes sur du renouvellement urbain de logements privés, qui nécessite un accompagnement global des ménages. On doit défendre simultanément l'intérêt général et institutionnel du projet... et les intérêts privés des ménages que nous accompagnons.

Parfois les gens vivent dans des conditions tellement précaires que notre arrivée leur donne de l'espoir. On sort des personnes de logements tellement dégradés, c'est ce qui donne du sens à ce que l'on fait. Dans le cadre de notre accompagnement on découvre que la problématique n'est pas que celle du logement : parfois on a besoin de tout travailler, car il y a beaucoup de difficultés qu'on doit lever au préalable pour pouvoir reloger. Nous devons nous adapter là où on arrive et au contexte qu'on rencontre. Il y a du sens dans ce qu'on fait, le jour du déménagement les gens sont contents et on les retrouve investis dans leur nouveau logement. "

Adèle, Karima, chargées de relogement et Rachida, responsable du relogement

Portrait d'une personne relogée, NPNRU Lille Quartiers Anciens



Participation citoyenne

La mobilisation des habitants comme moteur du projet

Intervenir dans des quartiers anciens qui sont habités et qui ont une histoire, implique la mise en place de dispositifs qui favorisent la participation citoyenne afin d'apporter des réponses aux attentes et besoins des habitants.

En lien étroit avec les villes, La fabrique des quartiers initie des actions spécifiques - consultations, ateliers participatifs, événements festifs .../... - qui poursuivent cet objectif au-delà des dispositifs de concertation réglementaires qui s'imposent dans tout projet de renouvellement urbain.

Cela permet de favoriser l'implication active des habitants dans la transformation et l'appropriation de leur cadre de vie.

Ce travail est réalisé en lien étroit avec les acteurs de proximité : mairies et conseils de quartier, centres sociaux, associations... qui sont autant de relais et de ressources essentielles pour le projet de par leur connaissance et leur expérience en tant qu'habitants et usagers.

En 2024, de nombreux temps de participation citoyenne ont ainsi été organisés dans plusieurs projets :

Lille

- Événement « Jacques Jacques Jacques #3 » sur la place Jacques Febvrier à Moulins avec la participation des acteurs de l'économie solidaire et des associations implantés dans les rez-de-chaussée, du centre social et de la maison de la petite enfance ;
- Ateliers, micro-trottoirs, animations et permanences autour des projets de requalification des places Vanhoenacker et Déliot et de la rue Louis Bergot ;
- Organisation et animation de 15 ateliers autour du thème des « communs » pour le programme de renouvellement urbain du secteur Iéna Mexico à Wazemmes.

Roubaix

- Participation à 4 événements de présentation et d'échanges autour du projet dans les trois périmètres de l'Épeule, de l'Alma et du Pile

Urbanisme transitoire

Concilier les temps longs du projet avec le quotidien des habitants

Les projets de renouvellement urbain impliquent la gestion, sur des temps parfois longs, des biens acquis dans l'attente de leur valorisation. La question de la gestion transitoire de ces biens, souvent murés pour être sécurisés, se pose afin de limiter l'impact négatif sur le cadre de vie des habitants.

En 2024, des fresques ont été réalisées sur des façades des quartiers du NPNRU de Roubaix. Quatre façades ont ainsi été transformées en œuvre d'art dans les quartiers de l'Alma et de l'Épeule, suscitant l'intérêt et la curiosité des habitants en les associant de manière active au processus de création. Une fresque par exemple a été conçue par les artistes Félix et Kylab avec le concours des collégiens d'Anne Franck.

La végétalisation des façades des maisons a été également expérimentée au travers d'un Appel à Manifestation d'Intérêt lancé en 2024 et d'un premier atelier de sensibilisation sur l'îlot Casimir Périer au Pile à Roubaix.

Les plantations auront lieu en 2025 et ce travail de coproduction, qui favorise le dialogue informel entre les porteurs du projet et les habitants et renforce ainsi les liens, se poursuivra au cours des mois et des années à venir.



" Les actions de développement social et urbain créent des temps de discussion entre les différents habitants. Ils permettent de parler du projet de renouvellement urbain d'une manière différente. Ce qui est très intéressant, c'est que je peux être au cœur du projet côté institutionnel et l'être aussi côté terrain en étant très connectée à la réalité des habitants. C'est important de les comprendre pour mener des projets en phase avec leurs besoins. C'est aussi important de donner un visage humain à des procédures complexes et administratives : ça rajoute un maillon à la chaîne et ça lutte contre un potentiel sentiment d'abandon. "

Lise, chargée de développement social et urbain

Atelier de fabrication d'oyas en terre cuite, NPNRU Lille Quartiers Anciens - Secteur Iéna Mexico @La fabrique des quartiers



Revitaliser les commerces et activités de proximité

Une offre commerciale diversifiée et adaptée à chaque quartier

Les activités de proximité sont dans l'ADN de La fabrique des quartiers qui a développé toute une palette d'outils sur la question de la redynamisation commerciale des centres-villes anciens. Intégrer la redynamisation commerciale dans les programmes de renouvellement urbain cela veut dire :

- Lutter contre la vacance commerciale et renforcer l'attractivité des cœurs de ville ;
- Préserver les linéaires marchands continus tout en favorisant la qualité et la diversité des activités de proximité ;
- Lutter contre la vacance aux étages et développer une nouvelle offre de logements ;
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti.

Le programme de revitalisation du centre-ville de Tourcoing engagé avec la ville illustre cette thématique.

Les premiers immeubles entièrement rénovés ont permis l'installation de nouveaux commerces – caviste, fromager et bar familial « La Tourquennoise » au 31 de la rue Saint-Jacques en 2024, ainsi que la mise en location de logements entièrement réhabilités dans le cadre d'un partenariat avec Action logement.

En 2025, la livraison d'un grand commerce et de logements neufs en lieu et place de trois immeubles trop vétustes, rue de Lille, marquera une nouvelle étape décisive de reconquête du centre-ville. D'autres immeubles sont également en cours d'études de maîtrise d'œuvre et entreront prochainement en phase travaux dont un immeuble sur la Grand'place à l'emplacement de l'ancienne Poste.

Une étude pré-opérationnelle réalisée en 2024 pour le compte de la MEL et de la ville sur le centre étendu jusqu'au secteur gare fait par ailleurs ressortir d'autres opportunités d'intervention dans la continuité de celles initiées par la ville.

Cette mission de revitalisation se développe également dans le NPNRU de Lille avec un volet commerce important, notamment place Jacques Febvrier à Moulins et rue Jules Guesde à Wazemmes. Une antenne du Lavoir Solidaire a été installée en 2024 dans une cellule commerciale de la place Déliot.

Des travaux de remise en état de deux cellules ont enfin été réalisés rue de l'Epeule à Roubaix : l'une accueillera une base vie en 2025, l'autre l'Entreprise à But d'Emploi « Quincaillerie Solidaire ».

“

" Travailler sur la revitalisation commerciale à La fabrique des quartiers c'est pouvoir à la fois réfléchir à une stratégie globale d'intervention pour un territoire donné et à sa mise en œuvre très opérationnelle... Nous intervenons depuis la phase d'acquisition et de libération des locaux jusqu'à l'implantation définitive de toute une séquence de commerces et de locaux associatifs dans un périmètre donné... C'est vraiment de l'amont à l'aval. C'est ce qui retient mon intérêt : être à la fois dans la réflexion du quoi et du comment faire et dans quelque chose de très concret, en cohérence avec les autres missions et métiers de l'entreprise. "

Jérémy, chargé d'étude commerce

La Tourquennoise, commerce installé dans le cadre du programme Tourcoing Centre-ville @La fabrique des quartiers





FAIRE LA VILLE AVEC LES HABITANTS

Les projets de renouvellement urbain

Aménager les quartiers d'habitat ancien dégradé

Les missions pilotées par La fabrique des quartiers se déploient à une échelle plus large que le traitement des logements individuels privés. Dans les projets de renouvellement urbain, l'aménagement ou la création d'espaces publics sont une composante à part entière des programmes.

En 2024, l'aménagement à La fabrique des quartiers c'est :

- L'achèvement des travaux d'aménagement des espaces publics au Crétinier à Wattrelos ;
- La poursuite de la requalification de toutes les rues du Pile à Roubaix ;
- Le démarrage des travaux d'aménagement des jardins de la cour Wuydin Nisse à Armentières.

L'aménagement, c'est aussi un long travail d'études et d'élaboration des projets à différentes échelles d'intervention :

- À Roubaix au Pile, les plans guides ont été validés en janvier 2024 et les fiches de lot des programmes de constructions neuves ont été également rédigées ;
- À Lille dans le quartier de Moulins les études de maîtrise d'œuvre ont démarré pour la requalification des places Vanhoenacker, Déliot et de la rue Louis Bergot.

Ces missions se poursuivront en 2025 avec, notamment, l'aménagement de la tranche Nord du parc de la Teinturerie, des quatre jardins de proximité et du square Lannes au Pile à Roubaix.

“

" Notre particularité en aménagement c'est ce travail de renouvellement urbain et de dédensification, avec parfois des démolitions à côté de maisons qui vont rester, avec la création de parcs et de jardins publics, privés ou partagés, à proximité des habitations et donc avec ce lien très fort avec les habitants. Quand on arrive dans un projet nous ne sommes pas tout seuls ni les premiers : il faut en premier lieu penser aux habitants, à comment faire avec eux et pour eux, en préservant l'identité du quartier et en assurant la greffe avec l'existant. "

Plantation d'un arbre dans un jardin de proximité, PMROAD Pile à Roubaix @Pierre Rogeaux

Jérémy, chargé d'étude commerce

Études pré-opérationnelles

Développer de nouvelles compétences et explorer de nouveaux territoires

Les études pré-opérationnelles sont partie intégrante des activités de La fabrique des quartiers. Elles permettent d'explorer de nouveaux sujets et de développer de nouvelles missions sur d'autres territoires, le traitement des logements vacants et dégradés ou l'accompagnement aux travaux des copropriétés dégradées, par exemple.

L'année 2024 a été particulièrement riche en la matière avec une étude pour le compte de Faches-Thumesnil et d'autres contrats en préparation avec Halluin et Lys-lez-Lannoy, trois villes parmi nos cinq nouveaux actionnaires.

Deux études d'envergure sur les centres-villes de Roubaix et de Tourcoing ont également été engagées.

Pour Tourcoing, l'étude définit le programme d'une future Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain – OPAH-RU- qui conjugue actions en faveur de la requalification de l'habitat privé, micro-projets de renouvellement urbain et renforcement des commerces et services de proximité.

À Roubaix, l'étude porte sur un large périmètre depuis la gare jusqu'à la place de la Liberté. Il s'agit d'élaborer une stratégie d'intervention portant sur le bâti avec une focale sur les locaux d'activité. Cette approche centrée sur le bâti s'articule aux autres études stratégiques engagées en parallèle sur le devenir du centre-ville, sur le commerce et les activités ainsi que sur les espaces publics. Elle s'inscrit dans le cadre plus large de préparation du futur Projet Partenarial d'Aménagement - le PPA - avec la MEL et l'Etat.

2025 doit permettre de finaliser un nouveau marché d'études avec la MEL pour accompagner les 29 « villes gardiennes de l'eau » dans la définition de leur stratégie foncière et pour accompagner la mise en œuvre du projet sur le plan opérationnel. Annœullin, Houplin-Ancoisne et Noyelles-lès-Seclin devraient être les premières villes bénéficiaires de cette ingénierie mise à leur disposition.



" Comme La fabrique des quartiers a un pied dans l'opérationnel cela donne une approche très concrète aux études qui nous sont confiées. Notre regard conduit souvent à élargir l'approche et à dépasser l'objet initial parfois trop resserré de la commande. Notre connaissance des outils, notre expérience opérationnelle et le fait qu'on ait en interne tout un tas de compétences et d'expertises permet d'élaborer des réponses concrètes et adaptées aux enjeux et situations très contrastés que nous rencontrons.... c'est top ! "

Céline et Marie, chargées d'études

Copropriétés dégradées

Accompagner à la réhabilitation des parties communes

Dans le prolongement des diagnostics multicritères réalisés précédemment, la MEL a décidé en 2024 de nous confier une mission de suivi-animation qui concerne les travaux de réhabilitation des parties communes de 15 de petites copropriétés. Cette mission s'inscrit dans la convention d'OPAH-RU conclue par la MEL avec l'ANAH.

La mission a pour objectifs de mobiliser les copropriétaires, de les accompagner dans la gestion de leur copropriété (résorber les impayés, lever des problèmes de blocage...) et de les aider dans la définition du programme de travaux et son financement. Un accompagnement social des ménages les plus en difficulté est également proposé le cas échéant.

En complément des travaux sur les parties communes, la société URBANIS propose d'accompagner les propriétaires à la réhabilitation de leur logement dans le cadre du dispositif métropolitain « AMELIO ».

En 2024, la phase de mobilisation a permis de présenter le dispositif à 9 copropriétés.

En 2025, l'objectif est de poursuivre avec les autres copropriétés et d'actualiser tous les diagnostics multicritères.



Vue d'une copropriété accompagnée dans le cadre de la mission @La fabrique des quartiers



" L'avantage d'être à La fabrique des quartiers quand on accompagne des copropriétés c'est qu'on a pas mal de compétences internes qui permettent d'aider énormément sur les diagnostics et sur le conseil des habitants. Notamment, comme nous sommes habitués à réhabiliter des immeubles, à reloger, ça permet d'avoir une expérience qui peut tout à fait s'adapter à la copropriété. Cette expérience-là de réhabiliter les quartiers et les immeubles ça m'aide énormément. Comme on n'avait pas l'habitude de faire ça, c'est nouveau à La fabrique des quartiers, ça s'ajoute à ce qu'on fait déjà pour réhabiliter un quartier, c'est un service en plus. Et j'aime bien être en contact avec les habitants, apporter un conseil : être avec les habitants, visiter les immeubles, constater, c'est très parlant. "

Nathalie, chargée de copropriété

Aménager une plateforme de réemploi à Roubaix

Innovier pour répondre aux enjeux de la ville circulaire

Courant 2023, la MEL a sollicité la SPLA pour développer un projet de plateforme de réemploi des matériaux de construction sur le site de l'ancien Secours Populaire, boulevard de Metz à Roubaix.

Dans un premier temps, les études ont validé la faisabilité et la viabilité du projet, ce qui a conduit en 2024 à ajuster le périmètre, le programme et le bilan de la concession NPNRU de Roubaix. Dans le même temps, La fabrique des quartiers a obtenu des subventions complémentaires auprès de l'État (fonds friches) et de l'UNION Européenne. La fabrique des quartiers est lauréate du programme INTERREG « PREUSE » aux côtés de 8 partenaires (métropole du Grand Paris, villes de Malines, d'Utrecht, de Lorient et de Wiltz, Université des sciences et technologies du Luxembourg, sociétés Rotor et Bellastock) qui est un projet de recherche international qui vise à aider les collectivités à mettre en œuvre des solutions sur leur territoire pour récupérer et réutiliser les matériaux de construction. En juin 2025, La fabrique des quartiers a accueilli un copil, l'occasion pour les partenaires de PREUSE de visiter le site de la future plateforme de réemploi à Roubaix.

Un second Appel à Manifestation d'Intérêt a permis en 2025 d'identifier le futur porteur de ce projet – Plateforme ECI - avec lequel il s'agit désormais de conclure un Bail en l'État Futur d'Achèvement (BEFA) qui fixera les engagements respectifs des partenaires au projet. Les études de maîtrise d'œuvre ainsi que les travaux de curage des bâtiments seront réalisés en 2025.



" La plateforme de réemploi c'est un objet complètement différent, moins « dans la dentelle » comme on sait le faire. C'est beaucoup de missions et d'expériences nouvelles qu'on prend avec plaisir. C'est du défi, de l'expérimentation, un nouveau challenge. C'est très innovant et ça nous permet d'expérimenter des modes de faire. Il y a le sujet de la plateforme de réemploi mais au-delà il y a aussi plus globalement la question du réemploi qui est posée à La fabrique. Nous partageons avec ACE la même ambition d'un projet exemplaire pour les travaux de réhabilitation, de construction et d'aménagement de la plateforme. "

Martine et Romain, responsables du projet de plateforme et NPNRU Roubaix Quartiers Anciens



Vue aérienne du site de la future plateforme de réemploi @La fabrique des quartiers



Perspectives 2025

Un développement d'activités avec nos nouveaux actionnaires

L'élargissement de l'actionariat de La fabrique des quartiers est effectif depuis le début de l'année 2024 avec l'arrivée de cinq nouvelles communes. Les premiers contrats d'études « in house » ont été finalisés à la suite et sont désormais engagés sur trois communes :

- **Faches-Thumesnil** : étude qui porte sur l'axe commerçant de la rue Ferrer et de la place Victor Hugo avec des problématiques de locaux vacants, d'habitat dégradé, de rues et d'espaces publics à requalifier, de friches urbaines à valoriser...
- **Lys-lez-Lannoy** : étude de programmation sur un site d'un 1/2 Ha – la maison DHALLUIN – autour d'un projet de centre d'initiation et de pédagogie à l'environnement et la biodiversité dans un contexte très fortement urbanisé ;
- **Halluin** : étude de programmation sur une dizaine d'immeubles identifiés avec la ville dont les rez-de-chaussée commerciaux sont vacants, dans l'optique d'une amélioration et d'une diversification de l'offre en matière de commerces et de services de proximité ;
- **Loos** : programme d'étude sur le centre-ville en cours de discussion avec la ville et la MEL.



Réhabilitation d'un garage pour la création du tiers-lieux "L'Indépendante", NPNRU Lille Quartiers Anciens @Pierre Rogeaux

Une ingénierie proposée aux 29 communes Gardiennes de l'Eau

Début 2024, nous travaillons avec La MEL à un dispositif qui permettrait d'accompagner les 29 communes signataires de la charte « villes gardiennes de l'eau » dans l'élaboration et la mise en œuvre de leur stratégie de renouvellement urbain. En octobre, la MEL a décidé de confier à La fabrique des quartiers une mission d'études pré-opérationnelles au travers d'un marché à bons de commandes qui propose trois niveaux d'intervention :

- Élaboration d'une stratégie foncière à l'échelle de la commune
- Étude de programmation d'un site de renouvellement urbain
- Accompagnement à la mise en œuvre opérationnelle des projets

Le marché a été notifié en juin 2025 et à la suite les deux premiers ordres de service pour les communes d'Houplin-Ancoisne et de Noyelles-lès-Seclin.

Un marché qui consolide un peu plus encore notre ancrage territorial et nous ouvre des nouvelles perspectives de développement de nos activités.



Lille - Secteur Iéna-Mexico : vers un démonstrateur de la ville durable - France 2030

La MEL, la ville et la SPLA ont été les lauréates en 2023 d'un appel à projet national au titre du PIA France 2030 financé par la Banque des Territoires et piloté par l'ANRU. Cette réflexion porte sur le secteur Iéna-Mexico qui fait partie du périmètre et du programme de la concession NPNRU Lille quartiers anciens.

Une première phase dite « d'incubation » a permis d'approfondir et de préciser le projet autour de solutions contribuant à une stratégie d'accélération de la ville durable et du bâtiment innovant. Elle a permis de formaliser une seconde candidature à un appel à projet « démonstrateurs de la ville durable » dont nous avons été déclarés lauréats en mai 2025.

Notre candidature met l'habitant et l'habitat au cœur du projet avec l'ambition d'une centaine de réhabilitations thermiques sous maîtrise d'ouvrage de la SPLA et des propriétaires privés. Ces derniers pourront bénéficier d'une offre globale « clefs en mains » pour les accompagner dans leurs projets au travers de l'accès à un service mutualisé de rénovation énergétique.

Le programme d'investissement, estimé à 11M€, se décline en quatre axes :

- La création de « communs » qui apportent de nouvelles commodités et de nouveaux usages et services aux habitants ;
- Les mobilités ;
- L'énergie avec notamment le projet de création d'une boucle expérimentale de chauffage urbain qui desservirait les particuliers ;
- Les espaces publics et le traitement des îlots de chaleur.

Tourcoing : vers une seconde phase de développement du programme de revitalisation du centre-ville

Les études de programmation sur le centre-ville de Tourcoing ont conduit à définir un programme d'action qui articule Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), renouvellement urbain et outils plus volontaristes d'intervention pour les logements et bâtiments les plus dégradés.

À la suite, nous avons proposé courant 2025 à la ville et la MEL un programme d'action resserré qui comporte trois volets :

- La poursuite de la lutte contre la vacance commerciale dans le prolongement du programme de la concession centre-ville conclue avec la ville ;
- Un renforcement des moyens dédiés à la lutte contre la vacance immobilière, dans le prolongement de la concession logements vacants dégradés avec la MEL ;
- Un secteur de renouvellement urbain sur une partie de la rue du Haze où constat est fait d'une dégradation importante et concentrée sur un groupe d'immeubles.

Ce travail doit déboucher, fin 2025 sur une augmentation du programme de la concession Centre-Ville avec la ville et de la concession NPRHI avec la MEL.



Bilan financier

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

BILAN ACTIF

ACTIF IMMOBILISÉ	Brut	Amortissement dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	112 950	99 560	13 390	14 485
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 383 491	497 941	885 531	900 208
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES [1]	698		698	698
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	1 497 139	597 500	899 638	915 390
ACTIF CIRCULANT				
STOCKS ET EN COURS	23 191 560		23 191 560	26 961 174
AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR COMMANDES	15 647		15 647	53 941
CRÉANCES [2]	18 893 980		18 893 980	14 727 629
DIVERS	28 841 746		28 841 746	27 217 974
TOTAL ACTIF CIRCULANT	70 942 934		70 942 934	68 960 721
TOTAL GÉNÉRAL	72 440 072	597 500	71 842 572	69 876 111

BILAN PASSIF

CAPITAUX PROPRES	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
RESULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	129 977	213 434
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 241 274	1 111 297
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	25 003 194	21 252 540
DETTES [1]	45 598 104	47 512 274
TOTAL GÉNÉRAL	71 842 572	69 876 111

[1] Dont à moins d'un an (brut)

[2] Dont à plus d'un an (brut)

COMPTE DE RÉSULTAT

	France	Exportations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
CHIFFRES D'AFFAIRES NET	22 874 188		22 874 188	31 295 167
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION [I]			68 646 854	60 971 444
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION [II]			68 745 571	60 763 157
RÉSULTAT D'EXPLOITATION [I-II]			-98 717	208 287
TOTAL PRODUITS FINANCIERS [V]			228 804	12 736
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES [VI]			4 904	5 581
RÉSULTAT FINANCIER [V-VI]			223 900	7 155
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS [I+II+III-IV+V-VI]			125 183	208 287
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS [VII]			4 794	
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES [VIII]				2 008
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL [VII-VIII]			4 794	-2 008
TOTAL DES PRODUITS [I+III+V+VII]			68 880 453	60 984 180
TOTAL DES CHARGES [II+IV+VI+VIII+IX+X]			68 750 475	60 770 746
BÉNÉFICE OU PERTE			129 977	213 434

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 2024

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 2024, 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 28 mai 2025

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

Signé par Patrick CHAVALLE
Le 28/05/2025 ID: tx_DYw79G2oBEBA

Signed with
Universign

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
Pierre Rogeaux
Rémi 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



Façade de la construction neuve sous MOA SPLA rue de Lille à Tourcoing,
Tourcoing Centre-ville @La fabrique des quartiers

