



# 15 ans déjà!



**Karim Amrouni**  
Président  
de La fabrique  
des quartiers –  
MEL SPLA

En octobre 2025, La fabrique des quartiers a franchi un cap symbolique: quinze années d'engagement au service de la Métropole Européenne de Lille et des 95 communes qui la composent.

On pourrait raconter ce chemin en chiffres, en opérations livrées, en adresses réhabilitées. Mais ce serait passer à côté de l'essentiel. Car derrière chaque projet, il y a des visages, des parcours de vie et des situations parfois fragiles, toujours singulières. Il y a surtout cette conviction qui nous anime depuis le premier jour: agir utilement, au plus près des besoins des habitants.

Depuis quinze ans, nous avançons sur un terrain exigeant, celui de la requalification et de la revitalisation des quartiers d'habitat ancien dégradé. Un sujet complexe, qui demande de conjuguer expertise technique, compréhension fine des usages et capacité à faire travailler ensemble des acteurs aux logiques différentes. C'est cette alchimie que nos équipes construisent patiemment, projet après projet.

Je veux ici saluer leur engagement. Un engagement constant, souvent discret, mais déterminant.

Je veux de même remercier ici mes collègues du Conseil d'administration et de l'Assemblée spéciale qui m'ont renouvelé leur confiance en juin 2026 en me reconduisant dans mes fonctions de Président. C'est une responsabilité dont je mesure pleinement les enjeux et les exigences: vous pouvez compter sur un engagement sans faille de ma part.

Ce rapport d'activité vous propose de parcourir cette année 2025 à travers les grandes lignes qui structurent notre action depuis quinze ans: faire la ville avec et pour les habitants, valoriser l'existant, répondre au défi climatique et préserver les ressources, tout en continuant d'expérimenter et d'innover.

Je vous en souhaite une lecture éclairante.





### 1.

#### Vie sociale

- 9 Gouvernance de la société
- 12 L'équipe
- 18 Temps forts 2025
- 23 Un plan stratégique à l'horizon 2035

### 2.

#### Missions et métiers

- 27 L'activité de La fabrique des quartiers en 2025
- 28 L'avancée des contrats
- 31 Faire la ville avec et pour les habitants
  - Accompagner les ménages dans leur projet de relogement
  - Des habitants acteurs du projet
  - Concilier projets et quotidien des habitants
  - Une offre de services et commerces de proximité
- 43 Faire avec l'existant
  - Aménager les quartiers d'habitat ancien dégradé
  - Remobiliser les biens vacants et dégradés
  - Combattre l'habitat insalubre (RHI)
  - Réhabiliter
  - Produire des logements pour chacun
  - Accompagner les propriétaires privés
- 61 Développer et innover pour lutter contre le réchauffement climatique
  - Étudier – Programmer – Développer
  - Préserver la ressource
  - Villes GDE: préserver la ressource en eau
  - Expérimenter – Innover – Former
  - Le monde académique partenaire de nos projets

### 3.

#### Bilan financier

- 77 Rapport du commissaire aux comptes
- 78 Bilan actif et bilan passif
- 79 Compte de résultat

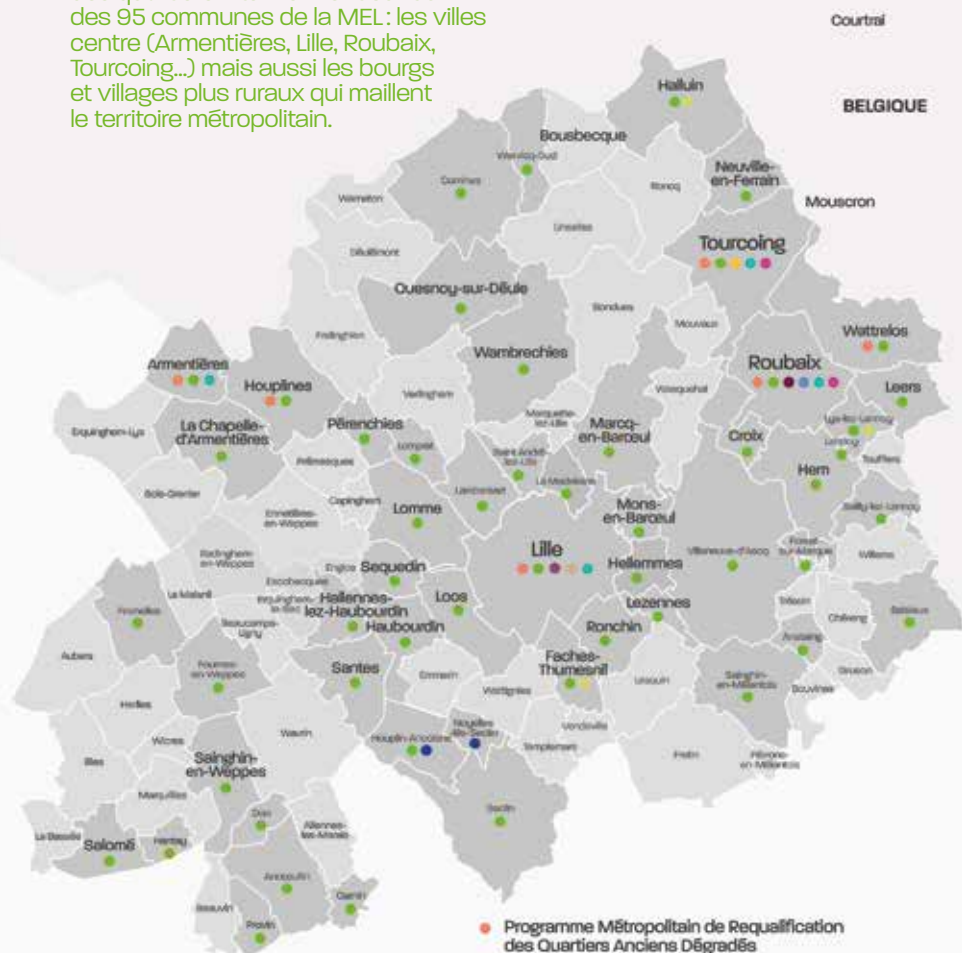
## Requalifier et revitaliser les quartiers d'habitat ancien dégradé

La fabrique des quartiers est un outil métropolitain dédié aux « actions qui concourent à la requalification et la revitalisation des quartiers d'habitat ancien dégradé ». Son capital social est détenu par la Métropole Européenne de Lille (actionnaire majoritaire) et par les villes de Lille, Roubaix et Tourcoing. En 2023, l'actionnariat 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 ».

# Au service des projets des communes et de la Métropole

Aujourd'hui, les équipes de La fabrique des quartiers interviennent sur 53 des 95 communes de la MEL : les villes centre (Armentières, Lille, Roubaix, Tourcoing...) mais aussi les bourgs et villages plus ruraux qui maillent le territoire métropolitain.



HAUTS-DE-FRANCE

- Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
- Logements Vacants
- Nouveau Programme National de Renouveau Urbain Lille Quartiers Anciens
- Nouveau Programme National de Renouveau Urbain Roubaix
- 7<sup>e</sup> tranche RHI
- Cité Saint-Maurice
- Tourcoing Centre-ville
- Nouveau Programme National de Réorption 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



LOUKA  
LOUIZA  
ALIMA  
ALMIRA  
NAMISSA  
KAÏSS

# 1. Vie sociale



# Gouvernance de la société <sup>(1/2)</sup>

Les élections municipales au printemps 2026 ont conduit au renouvellement des administrateurs et des délégués qui représentent nos actionnaires au sein du Conseil d'Administration et de l'Assemblée spéciale.

## Au 31 décembre 2025

### 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**

Adjoint au Maire de Roubaix  
Conseiller métropolitain

##### **Jean-François Legrand**

Maire d'Houplines  
Vice-Président à la MEL

##### **Christian Lewille**

Maire de Sequedin  
Conseiller métropolitain

##### **Charles-Alexandre Prokopowicz**

Maire de Lys-lez-Lannoy  
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



418

# Gouvernance de la société <sup>(2/2)</sup>

**Au 05 juin 2026**

## Conseil d'administration

### Métropole Européenne de Lille

#### Karim Amrouni

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

#### Laurent Caure

Maire d'Halluin  
Vice-Président à la MEL

#### Alexandre Garcin

Conseiller municipal à Roubaix  
Conseiller métropolitain

#### David Guiraud

Maire de Roubaix  
Conseiller métropolitain

#### Jean-François Legrand

Maire d'Houplines  
Vice-Président à la MEL

#### Henri Lenfant

Maire de Noyelles-lès-Seclin  
Conseiller métropolitain

#### Zorah Reiffers

Adjointe au Maire de Wattrelos  
Conseillère métropolitaine

#### Marine Thieffry

Maire de Tressin  
Conseillère métropolitaine

### Ville de Lille

#### Martin David-Brochen

Adjoint au Maire de Lille  
Conseiller métropolitain

### Ville de Roubaix

#### Myriam CAU

Première adjointe au Maire de Roubaix  
Conseillère métropolitaine

### Ville de Tourcoing

#### Bérengère Duret

Adjointe au Maire de Tourcoing  
Conseillère métropolitaine

## Assemblée spéciale

### Ville d'Armentières

#### Laurent Deronne

Premier adjoint au maire d'Armentières

### Ville de Faches-Thumesnil

#### Frédérique Seels

Adjointe au Maire de Fache-Thumesnil  
Conseillère métropolitaine

### Ville d'Halluin

#### Christophe Heberlé

Président de l'Assemblée spéciale  
et représentant au Conseil  
d'administration  
Adjoint au Maire d'Halluin

### Ville de Loos

#### Benjamin Ray

Conseiller municipal délégué à Loos

### Ville de Lys-lez-Lannoy

#### Christophe Hancq

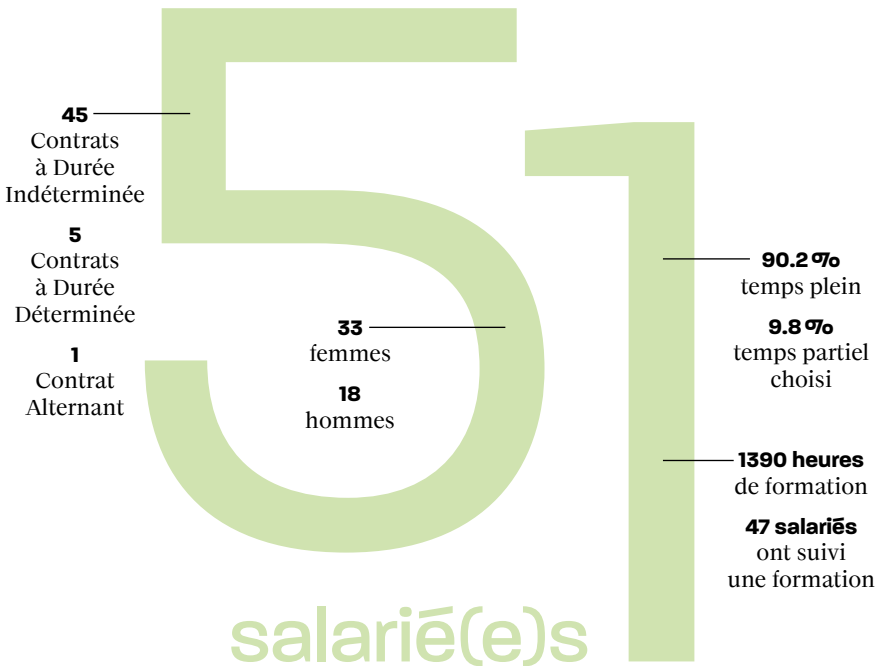
Premier adjoint au Maire  
de Lys-lez-Lannoy

# L'équipe

En quinze ans, l'équipe de la société a fortement évolué. D'une dizaine de salariés en 2010 à une cinquantaine en 2025, ses expertises se sont étoffées dans les métiers du foncier, de l'habitat, de l'accompagnement social, du renouvellement urbain et du développement économique. Un pôle étude s'est également structuré en 2024, permettant à l'entreprise de développer un nouveau champ d'activité.

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

En 2025, des accords ont été négociés avec le CSE sur le télétravail, le droit à la déconnexion et l'aménagement du temps de travail. Ce dernier permet aux salariés volontaires de répartir leur temps de travail sur 4.5 jours hebdomadaires ou 9 jours par quinzaine. 25 salariés bénéficient désormais de cet aménagement qui répond à une vraie demande des salariés et leur permet de mieux concilier vie professionnelle et vie privée.



# Organigramme Au 1<sup>er</sup> juin 2026



**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

- Céline Burki  
Chargée d'étude
- Camille Boursiez  
Chargée de mission ville durable

**RELOGEMENT SOCIAL ACCOMPAGNEMENT SOCIAL**

**Rachida Belaïche**  
Responsable

- David Sailly  
Karima Taïbi  
Adèle Tetard  
Chargé(e)s de relogement
- Marie-France Wipplier  
Assistante administratif

**HABITAT**

**Jean-Christophe Szulc**  
Directeur

- Alexis Carrière-Maria  
Justine Denorme  
Robin Dallene  
Jean Delepaul  
Pauline Diruit  
Emilie Gochard  
Benjamin Mothu  
Arnaud Sorriaux  
Renato Vasclarelli  
Chargé(e)s d'opération

- Sébastien Loridant  
Coordinateur sécurité et patrimoine
- Claude Samoy  
Coordinateur travaux et patrimoine
- Auréli Dewolf  
Séverine Estela  
Laurence Lepreux  
Assistances opérationnelles

**PROGRAMMES**

**Olivier Nieto**  
Directeur opérationnel

- Nathalie Lepillet  
Assistante direction opérationnelle

**Mélanie Bourgeois**  
(Logements vacants)

- Martine Cany  
(NPNRU Roubaix)
- Guillaume Dufour  
(NPNRU Lille)

**Valérie Fourcroy**  
(PMRQAD TG CV)

- Claire Fribourg  
(NPRHI et Travaux d'office)

**FONCIER IMMOBILIER**

**Mohamed Menni**  
Directeur

- Loris Berville  
Elsa Duchêne  
Clotilde Duquesnoy  
Paul-Adrien Durand  
Anicée Hafner  
Emilie Rosales  
Mathilde Willaumez  
Juristes foncier et immobilier

- Nathalie Sustrac  
Chargée de copropriétés et animation ORI
- Laure-Line Auberger  
Chargée de gestion locative

**Vincent Bougamont**  
Directeur général

- Amélie Nouat  
Nina Peyrard  
Chargées de communication

**Camille Pruvot**  
DRH

- Sylvie Noreve  
Chargée d'accueil

**Alexandre Delevaque**  
DAF

- Julie Martel  
Comptable
- Alexandra Place  
Responsable marché
- Coralie Willeman  
Gestionnaire marché

**ÉTUDES**

**Vincent Bougamont**

- Céline Burki  
Marie Teurlings  
Chargées d'études



# Démarche RSE

En 2025, sous l'impulsion de Camille PRUVOT, DRH, avec l'appui d'une équipe projet composée de salariés volontaires et du cabinet « Ressources et Changement », l'élaboration d'une RSE a été engagée.

**Elle s'est traduite par l'élaboration et la valorisation du volet gouvernance de cette thématique qui précise le rôle de chacun :**

## **Les Actionnaires**

Nourrissent la thématique, dialoguent avec les parties prenantes

## **Direction et responsables de programme**

Orientent, arbitrent et décident

## **COPIL RSE + pilote RSE**

Priorise et coordonne les actions ; assure le relais dans les différents services

## **Groupes thématiques**

Approfondissent l'approche sur un sujet donné

## **Salarié-e-s et parties prenantes**

Participent aux actions et évaluent leur impact sur le terrain

## **Réalisations en 2025 :**

5 écrans d'ordinateurs et 2 réhausseurs d'écrans obsolètes pour notre système d'information ont été donnés à des salariés de l'entreprise

---

Mise en place d'un partenariat pour racheter ou recevoir en don le matériel de seconde main de la MEL

---

Organisation de deux dons du sang = 15 dons réalisés

---

Réalisation d'un audit sur le climat social qui aboutit sur une note moyenne de satisfaction de 7,6/10

---

Mise en place d'une cabine acoustique sur le plateau de l'open-space







1.



2.



3.

1. Voyage d'étude à Anvers
2. Plantation d'un arbre dans un jardin de proximité, PMROAD Pile à Roubaix
3. Accueil des équipes de la SERL SEM de Lyon
4. Accueil d'une délégation Impetus

4.



# Temps forts 2025

## Janvier

- 15** Accueil des étudiants de l'Institut d'urbanisme de Paris
- 24** Cérémonie des vœux 2025
- 31** Accueil d'une délégation Interreg  
Visite de la place Jacques Febvrier

## Février

- 06** Jury des Défis de la réhabilitation #5
- 13** Présentation de la SPLA au Hub des territoires  
Fédération des EPL

## Mars

- 11** Accueil des étudiants ingénieurs de Junia
- 21** NPNRU Roubaix :  
Plantation de bacs végétalisés, îlot Casimir Périer
- 28** PMRQAD Pile :  
Visite de chantier avec les partenaires et financeurs du projet
- 31** PMRQAD Pile :  
Plantation du premier arbre dans les jardins de proximité

## Avril

- 04** Accueil des équipes de la SERL, SEM de Lyon
- 24** Spectacle au Prato
- 28** NPNRU Lille QA :  
participation au festival « Les fenêtres qui parlent » secteur Iéna Mexico à Wazemmes

## Mai

- 05** NPNRU Roubaix :  
Plantation de bacs végétalisés, îlot Casimir Périer
- 14** Rencontre avec l'équipe de direction de la SEM VR

## Juin

- 2** NPNRU Lille QA :  
Le projet Iéna Mexico lauréat de l'AMI « Démonstrateur de la Ville Durable » dans le cadre du programme France 2030
- 18** NPNRU Roubaix :  
Plantation de bacs végétalisés, îlot Casimir Périer
- 19** NPNRU Roubaix :  
Accueil d'un séminaire Interreg
- 26** Participation aux Entretiens de l'aménagement, Club de l'Aménagement

## Juillet

- 02** Tourcoing Centre-ville :  
Inauguration du programme neuf, rue de Lille
- 03** Voyage d'étude à Anvers
- 04** Voyage d'étude à Anvers
- 15** PMRQAD Pile :  
Fête de lancement des travaux du Parc de la Teinturerie, 2<sup>e</sup> phase
- 22** PMRQAD Octroi :  
Visite de chantier du Secrétaire général de la préfecture du Nord

# Temps forts 2025

## Septembre

- 10** NPNRU Roubaix : Atelier avec les enfants du centre social de l'Alma, fresque Félix et Kylab (création esquisse)
- 13** NPNRU Lille QA : Café voisins sur le thème des travaux de réhabilitation
- 17** NPNRU Roubaix : Atelier avec les enfants du centre social de l'Alma, fresque Félix et Kylab (peinture rdc)
- 18** NPNRU Lille : Accueil d'une délégation italienne et lettone, programme UE Impetus
- 22** Lys-lez-Lannoy : Atelier avec les étudiants de l'ESAAT
- 23** NPNRU Lille QA : Accueil d'une délégation roumaine
- 24** NPNRU Roubaix : Atelier avec les enfants du centre social de l'Alma, fresque Félix et Kylab (goûter avec les enfants)
- 27** NPNRU Lille QA : Événement Boom'Rang dans le secteur Iéna Mexico

## Octobre

- 02** 15 ans de La fabrique des quartiers
- 04** Lancement des Défis de la réhabilitation #6
- 14** Participation aux Rencontres nationales de l'habitat privé organisées par l'ANAH

## Novembre

- 03** Travaux d'Office Roubaix : Visite du 1<sup>er</sup> chantier livré avec les partenaires du projet
- 19** Logements vacants dégradés : Visite du 1<sup>er</sup> chantier livré à Ronchin avec les partenaires et financeurs du projet

## Décembre

- 02** Inauguration du square Gustave Ansart à Roubaix
- 17** NPNRU Roubaix : Plantation Végétalisation, îlot Casimir Périer
- 18** Société : Journée de fin d'année



1. Inauguration d'une construction neuve sous MOA SPLA Tourcoing Centre-ville, sam.banchet
2. Atelier peinture d'une fresque dans l'école Elsa Triolet, NPNRU Roubaix à l'Alma
3. Visite du secrétaire général de la préfecture à Houplines, PMRQAD
4. Visite du premier logement livré, Travaux d'Office à Roubaix, ADMO

« Quand je suis arrivée ici je m'ennuyais, j'avais l'impression que c'était le désert total. Il n'y avait pas de bruit, pas un chien qui aboyait, pas un chat. Calme total. Au début ça m'a fait bizarre. Je me sentais vide, j'avais l'impression qu'il me manquait quelque chose. Maintenant le chien joue avec les enfants au ballon dans le jardin. C'est plaisant pour moi et pour les enfants. Ici je suis apaisée, je suis vraiment apaisée... On reprend goût à la vie, à la maison, à la vie de famille, au calme. »

Ménage relogé, NPNRU Roubaix

# Un plan stratégique à l'horizon 2035

Depuis sa création, La fabrique des quartiers a connu une évolution continue de ses missions et de son périmètre d'intervention qui s'est considérablement élargi, passant de 6 à 53 communes aujourd'hui. Cette dynamique s'est accompagnée d'un renforcement progressif de son ingénierie et de ses compétences.

Dans ce contexte, la société a engagé en 2025 une démarche d'élaboration d'un plan stratégique à l'horizon 2035. Le cabinet Sémaphores l'accompagne dans cette démarche qui repose sur un principe d'une co-construction qui associe largement les équipes internes et l'ensemble des partenaires. Elle vise à structurer les modalités d'intervention de la SPLA tout en intégrant les enjeux et besoins du territoire à long terme.

## Ce plan stratégique s'articule autour de six enjeux principaux :

- Renforcement de la gouvernance stratégique
- Synergie et complémentarité avec les différents outils de l'économie mixte locale
- Consolidation et diversification des missions et des activités
- Soutenabilité économique et financière du modèle d'intervention
- Amélioration de la performance opérationnelle
- Mise en visibilité des actions et des projets pilotés par La fabrique des quartiers

Le comité de pilotage s'est réuni une première fois en septembre 2025 pour lancer la démarche.

Le cabinet Sémaphores a réalisé une vingtaine d'entretiens à l'interne et parmi les partenaires locaux et nationaux. Ils confirment une image positive et un ancrage territorial très fort de la société autour de ses missions centrées sur l'habitat ancien dégradé. La démarche, qui a bénéficié d'un cofinancement de la Banque des territoires, doit aboutir mi-2026 avec la mise en place de la nouvelle gouvernance de la société.



## 2. Missions et métiers



# L'activité de La fabrique des quartiers en 2025

58

Logements vacants  
remis sur le marché

---

54

Accompagnements  
au relogement réalisés

---

50

Ménages en cours  
d'accompagnement social

---

27

Lancements de chantier  
de réhabilitation  
sous MOA SPLA

---

28

Logements  
réhabilités livrés  
(1778 m<sup>2</sup> SHAB)  
T1: 1 / T2: 11 / T3: 6  
T4: 6 / T5: 2

---

41

Logements commercialisés

---

39

Ateliers et événements

# L'avancée des contrats

## 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
- 61/75** Logements réhabilités sous MOA SPLA

---

## PMRQAD

- 258/261** Immeubles dégradés démolis
- 201/201** Accompagnements au relogement réalisés
- 171/183** Cessions engagées
- 275/297** Logements neufs commercialisés
- 72/90** Logements réhabilités sous MOA SPLA

---

## Tourcoing Centre-ville

- 3/3** Immeubles d'habitation dégradés démolis
- 15/21** Logements réhabilités sous MOA SPLA
- 4/9** Rez-de-chaussée commerciaux réhabilités commercialisés

---

## Logements vacants et dégradés

- 793/1404** Logements remis sur le marché
- 85/167** Logements maîtrisés
- 17/67** Logements en cours de réhabilitation sous MOA SPLA

## NPNRU Lille Quartiers Anciens

- 128/235** Immeubles acquis
- 16/167** Autorisations d'urbanisme délivrées
- 31/238** Accompagnements au relogement réalisés
- 11/66** Cellules d'activité activées
- 14/35** Adresses sous ORI accompagnées par Urbanis
- 10** Copropriétés en cours d'accompagnement

---

## NPNRU Roubaix Quartiers Anciens

- 198/305** Immeubles acquis
- 10/87** Autorisations d'urbanisme délivrées
- 38/238** Accompagnements au relogement réalisés
- 16/93** Adresses sous ORI accompagnées par le Graal

---

## NPRHI

- 36/85** Immeubles acquis

---

## Études pré opérationnelles

- 2** Études terminées
- 2** Études engagées
- 2** Études poursuivies
- 7** Communes accompagnées



93



# Faire la ville avec et pour les habitants (1/4)

La fabrique des quartiers accompagne les habitants à chaque étape des projets : démarches de participation citoyenne et d'urbanisme transitoire, accompagnement social aux projets de relogement, accompagnement des propriétaires dans leur projet de travaux, développement d'une offre de services de proximité adaptée à chaque quartier...

## Accompagner les ménages dans leur projet de relogement

### Le relogement en 2025

**54**

ménages relogés

**50**

ménages accompagnés

### Le chiffre des 15 ans

**+ de 530**

ménages accompagnés et relogés

Intervenir dans une ville vivante et habitée suppose d'être attentifs à ceux qui y habitent et y travaillent. En particulier lorsque les projets nécessitent le relogement des occupants des logements impactés, une étape nécessaire pour réhabiliter ou transformer les immeubles dégradés identifiés.

C'est la mission de l'équipe de travailleurs sociaux de l'entreprise pour les programmes de renouvellement des quartiers d'habitat ancien. Plus de 530 ménages ont déjà été relogés et plus de 500 autres seront accompagnés dans les années à venir.

L'accompagnement au relogement s'inscrit dans le cadre précis de la charte métropolitaine du relogement qui garantit l'accès à un logement de qualité, adapté aux besoins et aux capacités financières de chaque ménage.

C'est un travail de proximité, qui repose sur une confiance qui se construit au fil des rendez-vous. C'est aussi un travail complexe, qui mobilise écoute, attention et patience, notamment pour faire face à des situations de grande précarité sociale, administrative ou économique. C'est un travail partenarial qui mobilise les expertises de la MEL, des villes, de l'État, des bailleurs et partenaires sociaux.

Depuis 2025, une mission de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) confiée à SoliHa permet de proposer un accompagnement renforcé pour les ménages les plus fragiles.





# Faire la ville avec et pour les habitants (2/4)

## Des habitants acteurs du projet

### Le chiffre des 15 ans

# 157

rendez-vous d'échange,  
de réflexion, de travail  
et de convivialité avec  
les habitants des quartiers

Intervenir dans des quartiers anciens implique des démarches favorisant la participation citoyenne afin de répondre au plus près des attentes et des besoins des habitants.

En lien étroit avec les villes, La fabrique des quartiers met en œuvre des actions spécifiques – consultations, ateliers participatifs, événements festifs – pour aller au-delà des dispositifs réglementaires d'information et de concertation.

Ces démarches encouragent l'implication des habitants dans la transformation et l'appropriation de leur cadre de vie. Elles sont construites en lien étroit avec les acteurs de proximité – mairie et conseils de quartier, centres sociaux, associations... – qui apportent au projet leur connaissance et leur expérience d'habitants et d'usagers.

### La participation citoyenne en 2025

#### Ã Lille

25 temps d'échange  
avec les habitants

#### Secteur Iéna Mexico

Organisation et  
animation de 22 ateliers  
de coproduction  
autour du thème de  
la végétalisation,  
réunions publiques,  
cafés voisins, porte-à-  
porte, événements pour  
informer sur le projet

#### Secteur Jacques Febvrier et Vanhoenacker

Information lors des  
événements qui marquent  
la vie du quartier

#### Ã Roubaix

14 temps d'échanges  
avec les habitants

#### PMROAD Pile

Organisation  
de 3 cafés-chantier

#### NPNRU Roubaix

Participation à  
2 événements de  
présentation et  
d'échanges autour du  
projet à l'Épeule et  
au Pile ; Organisation  
d'ateliers autour de  
la végétalisation au Pile  
et de fresques à l'Alma et  
à l'Épeule, porte-à-porte

« C'est important d'être sur le terrain et de comprendre la réalité des habitants pour mener des projets en phase avec leurs besoins. Ne pas être déconnecté de la réalité. Rien ne remplace une vraie rencontre. La végétalisation d'une façade ou la réalisation d'une fresque, c'est un prétexte pour établir le contact et pouvoir parler et échanger autour du projet, de manière plus libre et plus informelle. »

Lise, chargée de développement social et urbain



# Faire la ville avec et pour les habitants <sup>(3/4)</sup>

## Concilier projets et quotidien des habitants

Les projets de renouvellement urbain s'inscrivent dans des temporalités longues, impliquant la gestion de biens acquis en attente de leur valorisation.

La gestion transitoire de ces immeubles, souvent murés pour des raisons de sécurité, est essentielle pour limiter leur impact sur le cadre de vie.

Végétalisation, interventions artistiques, commerces éphémères, vitrines animées ou affichage contribuent à rendre les façades plus belles et plus vivantes.

### L'urbanisme transitoire en 2025 c'est:

**La réalisation de deux fresques à Roubaix :**  
l'une avec la participation des élèves de l'école Elsa Triolet, l'autre avec les commerçants et clients des commerces et du marché de l'Épeule.

**La participation au dispositif des « Fenêtres qui parlent »**  
dans le secteur Iéna Mexico à Lille

**Une vitrine animée**  
par Avenir Enfance  
rue Jules Guesde à Lille

**La végétalisation de l'îlot Casimir Périer**  
au Pile à Roubaix avec des temps de plantation d'arbres et arbustes dans des fosses, des bacs au sol ou des jardinières en façade avec les habitants

# Faire la ville avec et pour les habitants (4/4)

## Une offre de services et commerces de proximité

### Le chiffre des 15 ans

# 28

cellules commerciales  
réhabilitées

Le développement des activités de proximité et la redynamisation commerciale des centres anciens sont des composantes à part entière des programmes pilotés par La fabrique des quartiers :

- 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.

Cette approche est déployée dans les programmes NPNRU de Lille et Roubaix ainsi que dans le programme Tourcoing Centre-ville. Ce dernier illustre particulièrement cette dynamique de revitalisation, avec la restructuration de 3 immeubles qui ont permis de livrer 3 cellules commerciales et 15 logements désormais loués. Un programme de démolition-reconstruction à l'emplacement de trois immeubles très abimés a permis de livrer 5 logements et une cellule commerciale neuve qui accueillera prochainement un concept original de bar à chats.

### La revitalisation des commerces et activités de proximité en 2025

**Livraison d'un grand commerce**  
et de 5 logements neufs  
rue de Lille à Tourcoing

**Obtention du PC pour la réhabilitation d'un immeuble**  
sur la Grand'Place de Tourcoing à l'emplacement de l'ancienne Poste, avec une grande cellule commerciale de 500 à 650m<sup>2</sup>

**Ouverture de deux commerces transitoires**  
dans le quartier de l'Épeule à Roubaix pour l'association Mélissa et pour l'Entreprise à But d'Emploi « Quincaillerie Solidaire ».

« Nous avons une vraie stratégie d'implantation, aussi bien de type de commerce que de porteur de projet. Nous avons une idée de ce qu'on aimerait implanter et on prend le temps de trouver le bon projet. Mais nous rencontrons aussi des personnes très motivées et investies qui ont des projets auxquels nous n'avions pas pensé : il faut savoir les écouter et leur donner leur chance aussi. »

Jérémy, chargée d'étude commerce





Perspective d'une réhabilitation sous MOA SPL, Tourcoing Centre-ville / sam.banchet ©intoperspectives

« Mon logement avant c'était tristounet. Il n'y avait pas de lumière, c'était sombre, de quoi déprimer. J'étais beaucoup enfermée, je connaissais mes voisins mais ça se limitait à ça. La première fois que je suis venue ici, tout de suite je me suis sentie bien. Je me suis dit : c'est parfait, les voisins sont loin, j'ai de la verdure, j'ai de la lumière, c'est grand. Cette lumière, ça m'a éclairée. Ça m'a redonné le plaisir de retravailler, de refaire des choses, de rebouger. Je me suis trouvé une bande de copines positives. Pour moi c'est que du positif. Et pas que physique, c'est mental, moral, tout a changé. »

Ménage relogé, NPNRU Lille Quartiers Anciens

## Faire avec l'existant (1/6)

Nous intervenons dans des quartiers d'habitat déjà construits. C'est à partir de cet existant que nous aménageons les espaces publics, traitons les logements insalubres et dégradés, remobilisons les biens vacants, réhabilitons les maisons et les logements... tout cela pour rendre la ville plus agréable et plus habitable pour ses habitants.

### Aménager les quartiers d'habitat ancien dégradé

#### Les chiffres des 15 ans

**3**

îlots renouvelés  
entièrement

**18 + 3**

rues et  
places requalifiées

**1**

nouveau parc urbain

**3 + 1**

jardins et  
verger aménagés

Le renouvellement urbain et la création d'espaces publics sont des composantes à part entière des programmes de renouvellement urbain : la cité Lys et le site Boris Vian à Fives ou encore le secteur du Crétinier à Wattlelos en attestent par exemple.

Cette activité se poursuit désormais au travers des NPNRU lillois et roubaisien, avec notamment l'aménagement de places et de rues prévu dans ces deux concessions.

#### L'aménagement à La fabrique des quartiers en 2025

À Roubaix au Pile, la tranche Nord du parc de la Teinturerie a démarré ainsi que la requalification de la rue Jules Guesde. Les quatre jardins de proximité ont été entièrement aménagés ainsi que le square Ansart inauguré par la ville en fin d'année.





Jardin de proximité, PMRQAD Pile à Roubaix / Ymaë

## Faire avec l'existant (2/6)

### Remobiliser les biens vacants et dégradés

#### Les chiffres des 15 ans

**3200**

logements diagnostiqués

**1253**

logements remis sur le marché

La métropole lilloise compte plus de 35 000 logements vacants et dégradés dont plus de 11 000 en situation avérée de vacance longue et de dégradation. Une vacance souvent liée 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 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, 3 200 logements ont ainsi été diagnostiqués et 1 800 logements remis sur le marché ou remobilisés.

Depuis 2021, une concession d'aménagement permet d'engager les procédures de déblocage des situations les plus complexes (état d'abandon manifeste, biens sans maître...) pouvant déboucher sur l'acquisition des biens et leur revente une fois réhabilités.

#### Les logements vacants dégradés en 2025

- Lancement de 7 chantiers de réhabilitation pour produire 9 logements (3 en locatif social et 6 en accession sociale)
- 5 logements réhabilités sous MOA SPLA
- 58 logements remobilisés







Perspective d'une réhabilitation sous MOA SPLA  
NPNRU Lille Quartiers Anciens ©DBO



## Faire avec l'existant (3/6)

### Combattre l'habitat insalubre (RHI)

#### Le chiffre des 15 ans

# 485

logements insalubres démolis

La fabrique des quartiers accompagne la MEL et les villes dans leur politique de lutte contre l'habitat insalubre au travers des grands programmes de renouvellement urbain (PMRQAD, NPNRU de Lille et Roubaix). La concession d'aménagement du Nouveau Programme de Résorption de l'Habitat Insalubre (NPRHI), qui concerne 85 logements répartis sur 9 secteurs à Armentières, Lille, Roubaix et Tourcoing, est plus spécifiquement dédiée à cet objectif.

Depuis 2024, les villes de Roubaix et de Tourcoing nous confient par mandat la réalisation des travaux d'office prescrits aux propriétaires de logements frappés par des arrêtés d'insalubrité remédiable. Les interventions visent à remettre les logements aux normes d'habitabilité en intégrant une amélioration des performances thermiques conformes aux objectifs de la loi Climat et Résilience. Les travaux sont réalisés aux frais des propriétaires défaillants et sont financés également par l'ANAH.

#### La concession NPRHI en 2025

- 56/85 logements acquis
- Intégration d'un nouveau périmètre à la concession : secteur Haze – Saint-Jacques à Tourcoing
- Dépôt des dossiers de DUP définitifs pour les secteurs Duhem et Roussel à Armentières et Condé et Delcroix à Roubaix

#### Les travaux d'office en 2025

- Réception des travaux d'un logement à Roubaix
- Notification d'une nouvelle adresse pour une seconde mission à Roubaix





# Faire avec l'existant (4/6)

## Réhabiliter

### Le chiffre des 15 ans

# 380

logements réhabilités

La réhabilitation de logements très dégradés constitue l'un de nos axes principaux d'intervention. Elle permet la production d'une offre renouvelée et de qualité qui tient compte de la diversité des besoins et des situations. Chaque immeuble maîtrisé fait l'objet de diagnostics et d'études techniques approfondis à partir desquels se dessinent le projet de réhabilitation et le produit qui sera commercialisé in fine.

Depuis 2013, les immeubles réhabilités sous notre maîtrise d'ouvrage représentent une part importante des produits commercialisés, accession et locatif social en particulier. En 15 ans, 380 logements ont ainsi été réhabilités dont près 40 % sous maîtrise d'ouvrage de La fabrique des quartiers. Actuellement, on compte plus de 40 chantiers en cours de réalisation.

En 2025, les premiers chantiers de réhabilitation du NPNRU Roubaix Quartiers Anciens ont été lancés dans le quartier de l'Épeule. Le premier chantier de construction neuve en démolition/reconstruction sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA a été réceptionné dans le cadre du programme Tourcoing Centre-Ville (5 appartements et 1 commerce).

### Les travaux de réhabilitation en 2025

**23 autorisations d'urbanisme délivrées**  
(36 logements)

PMRQAD

**2** (3 logements)

NPNRU Roubaix

**5** (7 logements)

NPNRU Lille QA

**4** (11 logements)

Lille QA

**1** (1 logement)

Logements vacants dégradés

**10** (11 logements)

Tourcoing Centre-ville

**1** (3 logements)

**27 lancement de chantiers de réhabilitation**  
(38 logements)

PMRQAD

**11** (13 logements)

NPNRU Lille QA

**6** (13 logements + 2 commerces)

NPNRU

Roubaix QA

**2** (2 logements)

Logements vacants dégradés

**7** (9 logements)

Travaux d'office Roubaix

**1** (1 logement)

Réception de **27 logements réhabilités**

PMRQAD

**10**

Lille QA

**4**

Logements vacants dégradés

**5**

Travaux d'office Roubaix

**1**

Tourcoing Centre-ville

**5**

NPNRU Lille QA

**2**

Réception du premier chantier de construction neuve en démolition  
(1 cellule commerciale et 5 logements)

Reconstruction dans le cadre du programme Tourcoing Centre-Ville



« Avant, on vivait tous dans le même salon, il n'y avait pas beaucoup d'espace. À côté de la cuisine, les carreaux étaient cassés, il y avait des trous au sol. Le problème de là-bas, c'était les factures, on a eu des grosses factures d'électricité. Depuis que j'ai déménagé dans mon nouveau logement je n'ai plus de dette de loyer, d'électricité ou de gaz. Je me suis habituée, les enfants aussi. Il y a leur nouvelle école juste en bas. Ici je me sens bien, nous avons de l'espace, c'est calme et c'est propre. »

Ménage relogé, NPNRU Roubaix

## Faire avec l'existant <sup>(5/6)</sup>

### Produire des logements pour chacun

#### La commercialisation en 2025

# 41

logements commercialisés :

- 11** accessions sociales
- 20** locatifs sociaux
- 10** libres

À travers les projets, il s'agit de produire une offre de logement diversifiée et accessible à tous. Deux tiers des logements produits en réhabilitation ou en construction neuve ont ainsi une vocation sociale affirmée, destinés à la location ou à l'accession sociale à la propriété.

Nos modes de commercialisation ont évolué pour trouver des solutions adaptées à une clientèle pour l'accession sociale à la propriété qui ne dispose souvent que de revenus modestes. Immeubles vendus « prêts à réhabiliter », puis livrés entièrement réhabilités « clefs en main ». Plus récemment encore à Lille, au moyen de l'Office Foncier Solidaire (OFS) de la Métropole qui garantit au long terme la vocation sociale des logements réhabilités.

Les réflexions se poursuivent aujourd'hui pour commercialiser des produits « prêt à finir » qui laisseraient une part d'auto-réhabilitation plus ou moins importante aux acquéreurs, de manière à réduire les coûts de production tout en proposant un modèle attractif sur le plan financier pour nos clients les plus modestes.

## Faire avec l'existant <sup>(6/6)</sup>

### Accompagner les propriétaires privés

#### Les ORI en 2025

**30**

logements accompagnés

#### Le chiffre des 15 ans

**323**

immeubles traités  
sous procédure d'ORI

Depuis 2024 La fabrique des quartiers pilote une mission de suivi-animation qui vise la réhabilitation des parties communes de 15 petites copropriétés privées.

Cette mission vise à mobiliser les copropriétaires et à les accompagner dans la gestion de leur copropriété (résorption des impayés, résolution de situations de blocage) et à les appuyer dans la définition et le financement des travaux sur les parties communes. Un accompagnement social est proposé aux ménages les plus en difficulté.

En complément, la société URBANIS accompagne les propriétaires dans la réhabilitation de leur logement via le dispositif métropolitain « AMELIO ».

#### L'accompagnement des copropriétés en 2025

**10** copropriétés engagées à réaliser des travaux

**8** diagnostics multicritères en cours d'actualisation

**4** copropriétés intéressées par le dispositif en attente de décision de leur assemblée générale

L'accompagnement des propriétaires privés intervient également dans le cadre des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) qui constituent un autre moyen efficace de lutter contre l'insalubrité et le mal-logement. Ce dispositif incite les propriétaires à réaliser les travaux qui leur sont prescrits par arrêté préfectoral. Ils sont accompagnés dans leur projet et leur financement par les opérateurs des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH – le Graal à Roubaix et Urbanis à Lille-) qui assurent le montage des dossiers de subvention. La fabrique des quartiers a le pouvoir de se substituer par voie d'expropriation aux propriétaires défaillants ou en cas de refus de leur part.





# Développer et innover pour lutter contre le réchauffement climatique (1/5)

En intervenant exclusivement dans la ville existante et constituée, les programmes pilotés par La fabrique des quartiers s'inscrivent d'emblée dans une logique vertueuse de recyclage de l'existant, de limitation de l'artificialisation de sols, de préservation et de valorisation des ressources. Les enjeux qui découlent de la lutte contre le réchauffement climatique induisent d'aller plus loin et de manière plus volontaire dans cette direction.

## Étudier – Programmer – Développer

Les études pré-opérationnelles permettent d'explorer de nouveaux sujets et de développer de nouvelles missions sur de nouveaux territoires. Plusieurs des villes nouvellement actionnaires – Faches-Thumesnil, Halluin et Lys-lez-Lannoy – ont confié à La fabrique des quartiers les premières missions d'études qui sont très différentes dans leur objet.

En fin d'année, la MEL nous a confié une mission d'accompagnement au projet Extramobile sur les problématiques de relogement, de relocalisation des commerces et d'expertise opérationnelle sur le traitement des coutures urbaines le long des voies nouvelles de tramway.

Ces missions d'études et de conseil obligent à considérer la question de la requalification et de la revitalisation des quartiers d'habitat ancien sous des angles nouveaux en même temps qu'elles contribuent au renouvellement de notre plan de charges. Elles ont permis de constituer à l'interne une cellule dédiée à ces études qui peut s'appuyer sur les expertises nombreuses déjà présentes au sein de l'entreprise.

### Les études réalisées en 2025 :

- Plan d'action sur les locaux commerciaux vacants dans le centre-ville d'Halluin ;
- Finalisation de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH pour le centre-ville de Tourcoing qui aboutit au rechargement des concessions Tourcoing Centre-Ville et Nouveau Programme de Résorption de l'Habitat Insalubre (NPRHI) avec la MEL ;
- Finalisation de l'étude pré-opérationnelle sur le centre-ville de Roubaix engagée par la ville dans le cadre du Projet partenarial d'Aménagement avec la MEL et l'État ;
- Étude de programmation d'un lieu dédié à la pédagogie à l'environnement pour la ville de Lys-lez-Lannoy ;
- Étude pré-opérationnelle sur le centre-ville de Faches-Thumesnil (habitat ancien, commerces, espaces publics, délaissés urbains) ;
- Démarrage des études pour deux communes gardiennes de l'eau : Houplin-Ancoisne et Noyelles-lès-Seclin.

# Développer et innover pour lutter contre le réchauffement climatique <sup>(2/5)</sup>

## Préserver la ressource

Un projet de plateforme de réemploi des matériaux de construction qui prend forme

Les projets de réhabilitation favorisent autant que possible le réemploi des matériaux et des équipements existants. Les diagnostics PEMD (Produits, Équipements, Matériaux et Déchets) permettent d'identifier en amont des travaux les planchers, portes intérieures et placards qui pourront être réutilisés.

La création d'une plateforme de réemploi des matériaux de construction qui nous a été confiée par la MEL sur le site de l'ancien Secours Populaire, boulevard de Metz à Roubaix, consolide notre vision et doit nous permettre de renforcer notre action dans ce champ.

Ce projet, désormais intégré à la concession NPNRU Roubaix Quartiers Anciens, bénéficie d'un partenariat élargi et de cofinancements mobilisés par la SPLA dont le programme Interreg « Preuse » financé par l'Union Européenne, le Fond vert et l'ANRU.

### La plateforme de réemploi en 2025 c'est :

- L'appel à Manifestation d'Intérêt a permis de désigner la société PResRV comme futur exploitant du site ;
- Les travaux de curage du site ont démarré ainsi que les études de maîtrise d'œuvre.







Vue aérienne de Noyelles-lès-Seclin et Houplin-Ancoisne, villes signataires de la charte gardiennes de l'eau

« Les études sont du conseil aux communes qui n'ont pas forcément l'ingénierie en interne pour les accompagner. Les questions portent aussi bien sur des petits objets que sur des échelles plus grandes. Nous diagnostiquons le territoire pour identifier les problèmes et les besoins et proposons des stratégies opérationnelles qui sont ensuite calibrées et quantifiées dans un programme. »

Céline et Marie, chargées d'étude

# Développer et innover pour lutter contre le réchauffement climatique (3/5)

## Villes GDE : préserver la ressource en eau

La MEL nous a confié en 2025 une mission d'études pré-opérationnelles d'accompagnement des 29 communes signataires de la charte « villes gardiennes de l'eau » dont l'enjeu est de préserver les nappes phréatiques qui alimentent la métropole en eau potable.

Il s'agit d'un marché d'études à bons de commande qui se décline selon trois niveaux d'intervention :

- Élaboration d'une stratégie foncière à l'échelle de la commune ;
- Accompagnement opérationnel des villes dans leurs projets de renouvellement urbain et de valorisation foncière ;
- Accompagnement à la mise en œuvre opérationnelle des projets communaux.

Deux études ont démarré en 2025 pour les communes d'Houplin-Ancoisne et de Noyelles-lès-Seclin qui visent à élaborer une stratégie foncière à moyen et long termes et d'accompagner les villes dans la valorisation de leur foncier par des projets très contextualisés de renouvellement urbain, en réponse à leur besoin de construction de nouveaux logements.

# Développer et innover pour lutter contre le réchauffement climatique (4/5)

## Expérimenter – innover – former

Vers un démonstrateur de la ville durable à Lille

La MEL, la ville de Lille et La fabrique des quartiers sont lauréates en mai 2025 de l'appel à projet national « démonstrateurs de la ville durable » du PIA France 2030 financé par la Banque des Territoires et piloté par l'ANRU.

L'habitant et l'habitat sont au cœur du projet avec l'ambition d'une centaine de réhabilitations thermiques sous notre maîtrise d'ouvrage 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. L'enjeu est ici de tester un modèle économique et opérationnel solide qui puisse ensuite être dupliqué dans d'autres territoires locaux et nationaux.

Le programme d'investissement, estimé à 11 M€, 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 pour desservir les propriétaires privés ;
- Les espaces publics et le traitement des îlots de chaleur.

En 2025, un garage a été réhabilité pour devenir le tiers-lieu « L'Indépendante ». Ce lieu rassemblera des porteurs de projet et servira de lieu de formation dédié à l'habitat durable. Il a bien entendu été réhabilité avec l'emploi de matériaux durables, issus de sources proches et du réemploi pour certains.

« Avant nous étions dans un petit logement insalubre. C'était vraiment petit. Les escaliers étaient cassés, ce n'est pas propre, il y avait beaucoup de rats, de souris. Les voisins et le quartier c'était bien. Mais c'est le logement qui n'allait pas. Maintenant ici c'est trop bien, je suis contente, je suis à l'aise. C'est calme, les voisins sont calmes et respectueux. Il y a tout à côté de chez moi. L'école des enfants est proche d'ici, elles sont contentes de leur nouvelle école. Elles ont des activités, des sorties. Les enfants se sentent bien ici. C'est ça l'essentiel. »

Ménage relogé, NPNRU Roubaix







# Développer et innover pour lutter contre le réchauffement climatique <sup>(5/5)</sup>

## Le chiffre des 15 ans

# 58 + 16

stagiaires et alternants accueillis

## Le monde académique partenaire de nos projets

Des partenariats avec le monde académique se sont construits depuis le démarrage de la société avec l'ENSAP de Lille, les Compagnons du Devoir et du Tour de France, l'IUAL, l'ESAAT de Roubaix, JUNIA, l'IUT B à Tourcoing, la faculté de Droit, JUNIA, CREAD...

Les relations avec le monde académique se font soit au travers de l'accueil d'étudiants et de stagiaires, soit par des interventions dans les écoles, ou encore au travers d'exercice « grandeur réelle » qui offrent aux étudiants l'opportunité de se confronter à des situations et des problématiques concrètes et réelles.

L'entreprise contribue ainsi à la formation des étudiants tout en se nourrissant et s'enrichissant en retour d'approches et de regards nouveaux libérés des contraintes opérationnelles qui sont les nôtres. Elle renforce également sa notoriété et identifie des nouveaux talents.

## Les actions menées avec le monde académique en 2025:

- Accueil de 2 stagiaires et 2 alternants;
- Partenaires des Défis de la réhabilitation #5 et lancement de la saison #6 avec Les Compagnons du Devoir et du Tour de France, Junia, l'ENSAPL, CREAD et l'ESAAT;
- Atelier avec les étudiants de l'ESAAT autour du projet de centre de pédagogie à l'environnement à Lys-lez-Lannoy;
- Atelier avec les étudiants du master matérialité avec les étudiants de l'ENSAP de Lille dans le cadre de l'étude pour Faches-Thumesnil.



# 3. Bilan financier



# 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 2025

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 2025, 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 1<sup>er</sup> juin 2026

**SAS BDL AUDIT**

Société de Commissariat aux Comptes  
Inscrite sur la liste nationale des Commissaires aux Comptes,  
rattachée à la CRCC des Hauts-de-France



Patrick CHAVALLE  
Commissaire aux Comptes associé



2 bis, Chemin de la Blanchisserie - 59400 Cambrai - Tél. 03 27 82 27 11 - contact@bdl-experts.com

[www.bdl-experts.com](http://www.bdl-experts.com)

**Cambrai**  
Arras

**Valenciennes**  
Marcq-en-Barœul

**Saint-Amand**  
Lambersart

**La Bassée**  
Armentières

**CNCC**  
DIFFÉRENCE

SAS DE COMMISSAIRES AUX COMPTES BDL AUDIT AU CAPITAL DE 300 000 EUROS - MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE DOUAI - TVA FR 59 389 221 743 - RCS DOUAI 569 221 743

## Bilan actif

Actif immobilisé	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2025
Immobilisations incorporelles	112 950	107 197	5 753
Immobilisations corporelles	1 377 357	563 402	813 955
Immobilisations financières	698		698
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>1 491 005</b>	<b>670 599</b>	<b>820 406</b>
<b>Actif circulant</b>			
Stocks et en cours	27 438 448		27 438 448
Créances (2)	22 585 743		22 585 743
Valeurs mobilières de placement	21 412 790		21 412 790
<b>Total actif circulant</b>	<b>71 436 980</b>		<b>71 436 980</b>
<b>Total général de l'actif</b>	<b>72 927 984</b>		<b>72 257 385</b>

## Bilan passif

Capitaux propres	31/12/2025
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-35 692
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>1 205 582</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	
Total des provisions	26 457 187
Total des dettes	44 594 616
<b>Total général du passif</b>	<b>72 257 385</b>

# Compte de résultat

	France	Exportations	Net 31/12/2025
Chiffre d'affaire net	20 335 024		20 335 024
<b>Total produits d'exploitation</b>			
			79 413 310
<b>Total charges d'exploitation</b>			
			79 641 779
<b>Résultat d'exploitation</b>			
			- 228 469
<b>Total produits financiers</b>			
			197 007
<b>Total charges financières</b>			
			4 230
<b>Résultat financier</b>			
			192 777
<b>Résultat courant (avant impôt)</b>			
			- 35 692
<b>Total des produits</b>			
			79 610 317
<b>Total des charges</b>			
			79 646 009
<b>Bénéfice ou perte</b>			
			- 35 692

**Coordination générale****Vincent Bougamont**

Directeur général

Amélie Nouat

Chargée de communication

**Design Graphique**

Surfaces studio

**Impression**

Atelier reprographie

Métropole Européenne de Lille

**Photos**

La fabrique des quartiers

Pierre Rogeaux

**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](http://www.lafabriquedesquartiers.fr)

