

**EXTRAIT DU**  
**REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

**CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du : 4 juillet 2024  
Convocation du : 28 juin 2024  
Conseillers en exercice : 35  
Conseillers présents : 25

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le quatre juillet à dix neuf heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Ville d'ARMENTIÈRES se sont réunis à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Bernard HAESBROECK, Maire.

**PRÉSENTS** : Bernard HAESBROECK, Jean-Michel MONPAYS, Sylvie GUSTIN, Arnaud MARIÉ, Céline LEROUX, Laurent DERONNE, Jean-Louis MERTEN, Martine DUBREU, Rut LERNER-BERTRAND, Valérie PRINGUEZ, Philippe CATTOIRE, Alexis DEBUISSON, Dominique BAILLEUL, Véronique NAEYE, Carole CASIER, Pierre VANNESTE, Cristiane DELESTREZ, Philémon BRUNET, Michel PLOUY, Jean-Jacques DERUYTER, Caroline BAURANCE, Bruno VANGAEVEREN, Benjamin TISON-BEERNAERT, Mylène MERAD, Mélanie DEZEURE.

**EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR** : Catherine DE PARIS, Hugues QUESTE, Martine COBBAERT, Thomas BLACTOT, Ibtissam MARZAK-AFFAOU, Lahcem AIT EL HAJ, Rut LERNER-BERTRAND (pour les délibérations DE24.068 et DE24.069), Grégory PICKEU, Pierre VANNESTE (à partir de la délibération DE24.091) Sophie TANGHE, Hans LANDLER, Désiré BAILLON, ont délégué respectivement pour les représenter Bernard HAESBROECK, Jean-Michel MONPAYS, Sylvie GUSTIN, Céline LEROUX, Laurent DERONNE, Jean-Louis MERTEN, Martine DUBREU (pour les délibérations DE24.068 et DE24.069), Pierre VANNESTE (jusqu'à la délibération DE24.090), Rut LERNER-BERTRAND (à partir de la délibération DE24.091), Philémon BRUNET (à partir de la délibération DE24.091), Arnaud MARIÉ, Jean-Jacques DERUYTER, Michel PLOUY, conformément à l'article L.2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : Philémon BRUNET

DE24.083

**DÉVELOPPEMENT ET GRANDS PROJETS**  
CONVENTION D'OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

*Autorisation - Approbation*



La Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) La Fabrique des Quartiers intervient dans le cadre de concessions d'aménagement des opérations de recyclage immobilier, c'est à dire d'acquisition de logements dégradés, de rénovation globale et de revente.

Ces opérations de recyclage immobilier constituent un outil de résorption de l'habitat très dégradé ou indigne et de lutte contre la vacance des logements, enjeux majeurs du Programme Local de l'Habitat Métropolitain.

L'aide de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) intitulée "dispositif d'intervention immobilière et foncière" (DIIF) permet de financer le bilan des opérations de recyclage immobilier à hauteur de 25 % du coût des travaux éligibles plafonné à 1000 € / m<sup>2</sup>.

La mobilisation du DIIF est conditionnée à la signature d'une convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) entre l'Etat, la Métropole Européenne de Lille, la SPLA La Fabrique des Quartiers et les communes concernées.

La ville d'Armentières est éligible à la mise en place d'un dispositif d'opération de revitalisation de territoire, au regard de la discontinuité territoriale et d'éloignement avec la ville centre-d'agglomération, au même titre que les communes de Roubaix, Tourcoing et Wattlelos.

Ces opérations de recyclage immobilier ont été confiées à la SPLA La Fabrique des Quartiers dans le cadre de la concession d'aménagement logements vacants dégradés et la concession pour la mise en œuvre du nouveau programme national de renouvellement urbain dans les quartiers anciens de Roubaix. La Ville de Tourcoing a également confié à la SPLA La Fabrique des Quartiers une concession pour la redynamisation commerciale du centre-ville.

Au sein de ces concessions d'aménagement, les opérations de recyclage immobilier éligibles au DIIF représentent 50 logements, soit un volume d'aide financière de l'ANAH au titre du DIIF de 923 750€ sur une durée de 10 ans.

La convention d'ORT ne comporte pas d'engagement financier nouveau de la part de la MEL ni des communes signataires et contribue, par le DIIF, à améliorer le bilan économique des concessions d'aménagement concernées.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention d'opération de revitalisation de territoire.

**ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Ainsi fait et délibéré  
comme ci-dessus,



**Philémon BRUNET**  
Conseiller Municipal  
Secrétaire de Séance

Pour expédition conforme,  
Le Maire,



**Bernard HAESBROECK**  
Vice-Président de la Métropole  
Européenne de Lille

# Convention d'Opération de Revitalisation du Territoire



Métropole Européenne de Lille

Armentières – Roubaix – Tourcoing – Wattrelos

Date de signature : .....



Tourcoing



La présente convention est établie :

entre la **Métropole Européenne de Lille**, représentée par Mme Anne VOITURIEZ, Vice-Présidente de la Métropole Européenne de Lille dûment habilitée par la délibération du n°22C0090 du 29 avril 2022 et par délégation du Président (arrêté n° 22-A-0465 du 20/12/2022 de délégation de fonctions),

la **Ville d'Armentières**, représentée par son Maire, M. Bernard HAESBROECK, dûment habilité par délibération n° ..... du Conseil municipal du XXX XXX 2024,

la **Ville de Roubaix**, représentée par son Maire, M. Guillaume DELBAR, dûment habilité par délibération n° ..... du Conseil municipal du XXX XXX 2024,

la **Ville de Tourcoing**, représentée par son Maire, Mme Doriane BECUE, dûment habilitée par délibération n° ..... du Conseil municipal du XXX XXX 2024,

la **Ville de Wattrelos**, représentée par son Maire, M. Dominique BAERT, dûment habilité par délibération n° ..... du Conseil municipal du XXX XXX 2024,

**l'État**, représenté par M. Bertrand GAUME, Préfet de la Région Hauts-de-France, Préfet du Département du Nord,

**l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Mme Anne VOITURIEZ, Vice-Présidente de la Métropole Européenne de Lille par délégation du Président, et dénommée ci-après « Anah »

**et la société La fabrique des quartiers MEL SPLA**, dénommée « La fabrique des Quartiers », Société Publique Locale au capital de un million d'Euros (1M€), inscrite au RCS de Lille sous le n° SIREN 523 033 595 RCS Lille, dont le siège social est situé 8 Allée de la Filature 59000 LILLE 59000, représentée par Vincent BOUGAMONT, agissant en sa qualité de Directeur Général dûment habilité par la délibération 14/2014 du Conseil d'Administration en date du 17 octobre 2004, reconduit dans ses fonctions par la délibération 10/2020 du Conseil d'Administration en date 4 décembre 2020.

## Table des matières

PRÉAMBULE .....	4
1) Les opérations de recyclage immobilier sous maîtrise d’ouvrage publique : un levier de résorption de l’habitat dégradé.....	4
2) Le DIIF : un facteur de soutenabilité financière des opérations de recyclage immobilier .....	5
3) Le ciblage du DIIF dans les concession d’aménagement existantes .....	6
4) Perspectives .....	8
Article 1 : objet.....	9
Article 2 : périmètre d'application .....	9
Article 3 : actions et dispositifs .....	9
La mobilisation du DIIF en appui des opérations de recyclage immobilier .....	9
Description du montage en DIIF.....	10
Calibrage de la mobilisation du DIIF.....	10
Article 4 : engagement des parties .....	11
4.1) État .....	11
4.2) Agence nationale de l’amélioration de l’habitat .....	11
4.3) Métropole Européenne de Lille .....	11
4.4) La SPLA La fabrique des quartiers.....	12
4.5) La commune d’Armentières.....	12
4.6) La commune de Roubaix.....	12
4.7) La commune de Tourcoing.....	12
4.8) La commune de Wattrelos.....	12
Article 5 : pilotage .....	12
Article 6 : durée de la convention.....	13
Article 7 : modifications de la convention.....	13
ANNEXE 1 .....	14
ANNEXE 2 .....	15
ANNEXE 3 .....	17

## PRÉAMBULE

### 1) Les opérations de recyclage immobilier sous maîtrise d'ouvrage publique : un levier de résorption de l'habitat dégradé

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat métropolitain adopté en 2023 souligne la spécificité du territoire concernant la prégnance de la problématique de **l'habitat dégradé**. **Près de 40 000 logements seraient indignes** (données du Parc Privé Potentiellement Indigne de 2015) soit près de 8% du parc. À titre de comparaison, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole et Toulouse Métropole comptent entre 3% et 4% de logements indignes sur leur territoire. Près de 23 000 sont concentrés sur les trois principales villes et leurs territoires : territoire roubaisien (11 000 logements), territoire lillois (9 166 logements) et tourquennois (8 352 logements). Armentières compte près de 2000 logements potentiellement indigne recensés.

Face à cette situation, la MEL, les communes concernées et leurs partenaires mettent en œuvre une stratégie d'intervention reposant sur l'ensemble des dispositifs existants :

- Dispositifs de régulation : permis de louer, autorisation de division
- Dispositifs incitatifs : programme d'intérêt général, opérations programmées d'amélioration de l'habitat en secteur de renouvellement urbain et en copropriétés dégradées
- Dispositifs coercitifs : contrôle décence, procédures de police, prescriptions de travaux par déclarations d'utilité publique
- Dispositifs curatifs : acquisitions foncières à l'amiable, par préemption ou expropriation en vue de la réalisation de travaux de réhabilitation lourde d'immeubles de logements sous maîtrise d'ouvrage publique (« **recyclage immobilier** »), restructuration à l'échelle d'îlots (opérations de résorption de l'habitat indigne « RHI ») ou de quartiers (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés « PNRQAD », Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain « NPNRU »).

**Les opérations de recyclage constituent un levier d'intervention essentiel sur les biens bloqués, et/ou les plus dégradés, et/ou situés dans des secteurs de renouvellement urbain concentrant les difficultés urbaines et sociales. Le ciblage de ces biens en recyclage immobilier s'applique lorsque les outils de régulation, incitatifs ou coercitifs ne sont pas suffisants pour enclencher la décision de réalisation de travaux par les propriétaires privés.**

La MEL et les communes les plus concernées par les enjeux de résorption de l'habitat dégradé ont confié à la société publique locale d'aménagement (SPLA) La fabrique des quartiers des concessions d'aménagement en vue de réaliser de telles opérations de recyclage immobilier :

- Concession confiée par la MEL :
  - dans cinq secteurs PNRQAD situés sur les communes d'Armentières-Houplines, Lille, Roubaix, Tourcoing et Wattrelos.
  - dans les secteurs NPNRU d'habitat ancien des quartiers de l'Alma, de l'Epeule et du Pile à Roubaix, ○ pour lutter contre les logements vacants dégradés sur plusieurs communes
- Concession confiée par la Ville de Touroing pour la redynamisation commerciale du centre-ville.

Au sein de ces concessions, les opérations de recyclage immobilier sous la maîtrise d'ouvrage de La fabrique des quartiers permettent de résorber la dégradation des logements tout en proposant une offre diversifiée de logements accessibles, soit en accession sociale à la propriété, soit par une cession en acquisition-amélioration à un bailleur social. Ce type d'intervention permet en outre la production

de logements aux normes les plus récentes de performance énergétique  
sols.

## 2) Le DIIF : un facteur de soutenabilité financière des opérations de recyclage immobilier

Si les opérations de recyclage immobilier permettent de traiter le « cœur de cible » des biens dégradés, elles reposent sur un modèle économique mobilisant très fortement les capacités d'investissement des collectivités concédantes :

- les coûts d'acquisition du foncier suivent une tendance à la hausse ;
- les coûts de réhabilitation de ces logements dégradés sont structurellement élevés et sont renforcés par l'évolution des normes en matière de rénovation énergétique notamment, dans un contexte de renchérissement des coûts de la construction ;
- les recettes de cession en accession sociale sont parfois très basses dans les quartiers en cours de renouvellement urbain concentrant les difficultés urbaines et sociales. À titre d'exemple, les biens rénovés par La fabrique des quartiers dans le cadre de la concession PMRQAD ont été commercialisés à 1250€ HT / m<sup>2</sup> dans les secteurs d'Armentières (Octroi), Tourcoing (Bayard) et Wattrelos (Crétinier) et 1000€ / m<sup>2</sup> à Roubaix (Pile) ;
- la fabrique des quartiers n'est pas éligible aux aides de l'Anah au titre de la « Vente d'Immeuble à Rénover » dans la mesure où, dans les secteurs en renouvellement urbain, la commercialisation des biens à réhabiliter par la SPLA n'aboutit souvent qu'après la livraison des travaux.

**Face à ces contraintes, le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) apparaît comme un facteur d'amélioration de la soutenabilité financière des opérations de recyclage immobilier :**

- la phase de portage locatif sur une durée de 9 ans permet d'intégrer au bilan de l'opération des recettes locatives (supérieures frais financiers supplémentaires et aux dépenses de mise en location, de gestion, d'entretien et de remise en état) ;
- la cession au terme d'une durée de 9 ans permet, dans les quartiers en renouvellement urbain, d'anticiper un prix de cession supérieur grâce aux investissements réalisés au service du cadre de vie des habitants ;
- la subvention de l'Anah au titre du DIIF constitue une recette supplémentaire.

Avec un tel montage, le bilan prévisionnel d'une opération de recyclage immobilier est amélioré par rapport au montage classique caractérisé par l'absence de recette locative et de subvention de l'Anah, et une cession en accession sociale retournement d'image du quartier.

L'exemple de bilan financier en annexe présente une comparaison d'un montage de recyclage immobilier pour une maison de 85 m<sup>2</sup>, réhabilitée dans le cadre d'un projet dont le coût travaux est chiffré à 1850€ / m<sup>2</sup> et mise en location pendant 9 ans dans le cadre d'un conventionnement de loyer LOC 1 (15% en dessous du loyer de marché) avec un loyer estimé à 7€ / m<sup>2</sup> / mois.:

- cession classique après travaux : déficit de 190.000€
- cession après portage locatif (9 ans à 6€/m<sup>2</sup>) : déficit de 160.000€
- cession après portage locatif et subvention DIIF (idem) : déficit de 140.000€.

Le montage en DIIF permet une réduction du déficit respectivement de 15% aux montages avec cession classique et cession après portage locatif de 9 ans.

De plus, le montage avec cession après locatif encouragé par le DIIF permet, sur une période de 9 ans, la production d'une offre locative privée à loyer conventionné et en grande typologie qui répond à un besoin important, le territoire métropolitain étant marqué par des niveaux de loyers élevés.

## 2) Le ciblage du DIIF dans les concessions d'aménagement existantes

Le DIIF, comme facteur de soutenabilité financière des opérations de recyclage immobilier est ciblé par la présence convention sur les concessions d'aménagement déjà confiées à La fabrique des quartiers.

Ce ciblage est effectué en application des critères suivants :

- l'éloignement de la ville-centre de la métropole, selon les critères d'éligibilité de la loi ELAN, - la concentration d'enjeux en matière d'habitat privé, selon les critères du PLH 3 (cf. cartographie en annexe),
- l'identification de logements ciblés en recyclage immobilier et cession en accession sociale au titre des concessions confiées à La fabrique des quartiers.
- la durée de portage locatif de 9 ans qui exclut la concession d'aménagement PMRQAD dont le terme est novembre 2026 ;

Au regard de ces critères, la mobilisation du DIIF dans le cadre de la présente convention est ciblée sur les communes et concessions suivantes :

- Armentières au titre de la concession logements vacants dégradés confiée par la MEL ;
- Roubaix au titre des concessions NPRU et logements vacants dégradés confiées par la MEL ;
- Tourcoing au titre de la concession redynamisation commerciale du centre-ville confiée par la Ville de Tourcoing et au titre de la concession logements vacants dégradés confiée par la MEL ;
- Wattlelos au titre de la concession logements vacants dégradés confiée par la MEL.

### **Focus sur la concession logements vacants dégradés**

La concession vise la remise sur le marché de 1600 logements vacants sur le territoire métropolitain à travers :

- un diagnostic des situations de vacance et de blocage empêchant la remise sur le marché des biens ciblés ;
- la mise en place d'une stratégie de déblocage immobilier et foncier ;
- le recyclage par la maîtrise foncière et la réhabilitation des biens pour 300 logements ;

Le dispositif est phasé en plusieurs tranches opérationnelles :

- tranche 1 depuis 2020 : 600 logements
- tranche 2 depuis 2022 : 800 logements
- tranche ultérieure : 200 logements

Le dispositif concerne aujourd'hui 52 communes.

Les objectifs de production du programme au stade de la tranche 2 :

- 129 logements réhabilités :
  - o travaux sous maîtrise d'ouvrage SPLA : 67 logements, soit 59 en réhabilitation et 8 en démolition – reconstruction
  - o autres maîtres d'ouvrage : 62 logements.
- Programmation :
  - o LLS : 84 logements
  - o Locatif privé conventionné : 20 logements
  - o Accession sociale : 25 logements dont 17 en DIIF (Roubaix, Tourcoing, Watrelos et Armentières)

### **Focus sur la concession NPRU Roubaix quartiers anciens**

Le programme NPNRU Roubaix Quartiers Anciens se répartit dans trois quartiers à Roubaix : l'Alma, l'Épeule et le Pile. Participation citoyenne, économie circulaire et gestion transitoire sont trois grands enjeux qui permettront de mener à bien les objectifs suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne
- Produire une offre de logements attractive et concurrentielle
- Accompagner des propriétaires privés à la réhabilitation de leur logement
- Renforcer la dynamique et l'attractivité commerciale des quartiers
- Requalifier et créer des espaces publics Les objectifs de production de logements sont :
- 200 logements :
  - o 70 logements neufs
  - o 130 logements réhabilités
    - dont 115 réhabilités sous maîtrise d'ouvrage SPLA, dont 27 en accession en DIIF.
    - et 15 réhabilités par d'autres maîtres d'ouvrage
  - o Programme des 130 logements réhabilités :
    - 67 logements en accession sociale, dont 27 en DIIF
    - 63 logements en locatifs conventionnés intermédiaires

### **Focus sur la concession Tourcoing redynamisation commerciale du centre-ville**

La concession d'aménagement vise à :

- lutter contre la vacance commerciale et renforcer ainsi la dynamique et l'attractivité commerciale dans un périmètre incluant les rues piétonnes de Lille, Saint Jacques ainsi que Grand Place ;
- préserver des linéaires marchands continus en organisant le maintien, l'extension ainsi que l'accueil et la diversité des activités artisanales, commerciales et de services,
- lutter contre la vacance aux étages des immeubles ayant un rez-de-chaussée commercial et développer une nouvelle offre de logements,
- sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti.

L'opération s'inscrit dans le périmètre défini par la rue de Lille, la rue du Haze, la rue Saint Jacques et la Grand Place.

Les objectifs de production sont :

- 13 commerces vacants existants recyclés en 8 cellules ;
- 6 logements existants pour une production de 21 logements :
  - o 5 logements neufs
  - o 16 réhabilités dont 6 en DIIF

La présente convention pourra, en fonction des enjeux, des dynamiques partenariales et des études en cours, être complétée par voie d'avenant soit pour un approfondissement des stratégies d'intervention en matière d'habitat, soit pour intégrer un volet dédié à la revitalisation commerciale en centres-villes.

### 3) Perspectives

La démarche de création d'une Opération de Revitalisation du Territoire s'inscrit, à Roubaix avec le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et à Tourcoing avec une étude d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en secteur de Renouveau Urbain (OPAH-RU), dans un contexte d'études et de dynamiques de projets en matière d'amélioration de l'habitat et de redynamisation commerciale

La présente convention pourra, en fonction des enjeux, des dynamiques partenariales et des études en cours, être complétée par voie d'avenant soit pour un approfondissement des stratégies d'intervention en matière d'habitat, soit pour intégrer un volet dédié à la revitalisation commerciale en centres-villes.

#### Focus sur le projet partenarial d'aménagement de Roubaix

L'objectif du PPA a été inscrit dans le protocole de préfiguration signé le 6 mai 2021 : « *un retour d'attractivité de Roubaix au sens d'une centralité économique et résidentielle forte, garante d'un bien-être sur le territoire, au bénéfice de ses habitants et usagers mais aussi de la métropole dans laquelle elle s'intègre* ».

Pour y parvenir et suite aux rapports d'expertise nationaux, le PPA vise à :

- Coordonner et optimiser les politiques et stratégies existantes à l'échelle du territoire de Roubaix mais également à l'échelle du versant nord-est ;
- Repositionner Roubaix à l'échelle métropolitaine (à travers l'attractivité économique et résidentielle) et à l'échelle de la ville, au bénéfice des Roubaisiens (en concevant un projet urbain qui doit s'élaborer *au service* des enjeux de réduction des inégalités) ;
- mettre en place une stratégie partagée reposant sur quatre leviers d'intervention dont deux qui sont concernés par l'ORT : L'habitat privé dégradé et le développement économique.

En effet, le PPA a déjà permis d'avancer sur ces sujets. Certaines dérogations réglementaires en lien avec le financement de la lutte contre l'habitat indigne ont par exemple déjà été acquises. En ce qui concerne le centre-ville, des études commandées dans le cadre du PPA sont déjà en cours pour préfigurer des actions plus larges en matière d'habitat et de commerce. Une étude pré-opérationnelle pour la rénovation des façades, la reconquête des étages et des rez-de-chaussée commerciaux du centre-ville vient notamment d'être lancée. Elle est menée par la SPLA la Fabrique des quartiers.

Cette étude permettra de connaître finement l'état de l'habitat ancien du centre-ville et pourrait aboutir à la mise en œuvre d'une OPAH-RU dans le centre-ville. Au sujet des commerces, les analyses de l'état des rez-de-chaussée commerciaux iront de pair avec une autre étude qui prévoit une stratégie de marchandisation pour les commerces du centre-ville de Roubaix.

## Focus sur l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU dans le centre-ville de

La MEL et la Ville de Tourcoing ont lancé en 2023, dans le cadre d'une convention de groupement de commande, avec l'appui financier de l'Anah, une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU dans le centre-ville de Tourcoing (cf. cartographie en annexe).

L'enjeu de cette étude est de définir une stratégie d'amélioration de l'habitat privé (vacance, gestion des copropriétés, lutte contre l'habitat dégradé) dans un quartier marqué par une forte présence commerciale et la réalisation de l'opération d'aménagement du « quadrilatère des piscines ».

A la suite de cette étude, un ou plusieurs scénarios seront proposés à l'arbitrage de la MEL, de la Ville de Tourcoing et des partenaires financeurs en vue de définir et mettre en œuvre le cas échéant des outils incitatifs, coercitifs et curatifs.

### Article 1 : objet

L'objet de la présente convention est de créer une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille.

### Article 2 : périmètre d'application

La présente convention porte sur l'intégralité du territoire de chacune des communes suivantes :

- Armentières
- Roubaix
- Tourcoing
- Wattrelos

### Article 3 : actions et dispositifs

L'ORT vise à consolider la soutenabilité financière des opérations de recyclage immobilier dans les opérations de renouvellement urbain ou de lutte contre les logements vacants dégradés par la mobilisation du Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) de l'Anah.

#### La mobilisation du DIIF en appui des opérations de recyclage immobilier

L'ORT vise à soutenir les actions mises en œuvre par la MEL au titre du recyclage immobilier du parc privé dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de lutte contre les logements vacants.

Ces interventions visent des logements vacants et/ou dégradés. Elles sont mises en œuvre dans le cadre des concessions d'aménagement Logements Vacants Dégradés et NPRU Roubaix quartiers anciens confiées par la MEL et dans le cadre de la concession pour la redynamisation commerciale du centre-ville de Tourcoing confiée par la Ville de Tourcoing.

Leur objectif est de remettre sur le marché des logements rénovés et de proposer une offre diversifiée : logements sociaux, accession sociale, locatif privé conventionné et locatif libre.

## Description du montage en DIIF

Les opérations de recyclage immobilier mises en œuvre par La fabrique des quartiers dans le cadre des concessions détaillées ci-dessus se décomposent ainsi :

- Acquisition foncière par l'Établissement Public Foncier ou directement par La fabrique des quartiers. Dans le cas d'une acquisition par l'EPF, le bien est recédé à La fabrique des quartiers généralement à une date rapprochée du démarrage des travaux.
- Portage par La fabrique des quartiers.
- Le cas échéant, relogement des occupants par La fabrique des quartiers.
- Réalisation des diagnostics techniques et études de maîtrise d'œuvre.
- Demande et obtention des autorisations d'urbanisme.
- Lancement des appels d'offres travaux. - Réalisation des travaux et livraison.

Les contraintes financières et opérationnelles de ce type de montage de recyclage immobilier ainsi que les leviers proposés par le DIIF pour consolider la soutenabilité de leur modèle économique sont décrites en préambule.

Les modalités de mise en œuvre opérationnelle (financement, mise en location, commercialisation) du montage en DIIF sont les suivantes, et régies par l'instruction du 21 janvier 2021 du ministère de la transition écologique :

- Dépôt par La fabrique des quartiers d'un dossier de demande de financement et de conventionnement auprès de la MEL avant le démarrage des travaux.
- Après les travaux, sollicitation du solde de subvention DIIF, mise en location d'un logement à loyer conventionné privé à un ménage sous plafond de ressources.
- Gestion locative, entretien, réparation, remise en état et relogement avant-vente dans un délai de 9 ans sauf dérogation.
- Cession à un acquéreur en accession sociale.

## Calibrage de la mobilisation du DIIF

Au regard du programme habitat des concessions logements vacants dégradés et NPRU Roubaix quartiers anciens, la mobilisation du DIIF se fera selon l'objectif prévisionnel de nombre de logements, de surfaces et la répartition géographique présentés dans le tableau ci-dessous. L'objectif porte sur **50 logements** (3695 m<sup>2</sup> de SHAB logement) en recyclage immobilier avec un montage en DIIF.

Le tableau ci-dessous détaille la répartition **indicative** des volumes entre concessions d'aménagement et communes.

	Logements vacants			NPRU Roubaix			Tourcoing centre-ville		
	Nb lgts	SHAB (m <sup>2</sup> )	Commerces (m <sup>2</sup> )	Nb lgts	SHAB (m <sup>2</sup> )	Commerces (m <sup>2</sup> )	Nb lgts	SHAB (m <sup>2</sup> )	Commerces (m <sup>2</sup> )
Roubaix	11	770		27	2088	1731			

Tourcoing centre-ville									
Autres secteurs – Armentières, Tourcoing Wattrelos	6	420							
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>1190</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>2088</b>	<b>1731</b>	<b>6</b>	<b>417</b>	<b>1000</b>

## Article 4 : engagement des parties

### 4.1) État

L'Etat s'engage à assurer un pilotage, une animation et une évaluation en lien avec les parties de la présente convention et selon les modalités prévues à l'article 5.

### 4.2) Agence nationale de l'amélioration de l'habitat

En application de la délibération du Conseil d'administration de l'Anah du 17 juin 2020 relative aux conditions de financement dans le cadre du DIIF, le montant de la participation de l'Anah est calculé sur la base d'un taux maximal de 25% pour un plafond de travaux subventionnables de 1000€ HT / m<sup>2</sup> plafonné à 900 000k€ par immeuble.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **923 750 €** sur la durée de la convention :

Nombre de logements	50
Total m <sup>2</sup> SHAB projets	3695
Taux d'aide Anah (€ / m <sup>2</sup> HT)	250 €
Montant total DIIF	<b>923 750 €</b>

### 4.3) Métropole Européenne de Lille

La Métropole Européenne de Lille s'engage :

- en tant que délégataire des aides de l'Anah, à assurer l'instruction des demandes de financement au titre du DIIF et de la présente convention.
- en tant que concédant, à assurer la bonne mise en œuvre des concessions d'aménagement Logements Vacants Dégradés et NPRU Roubaix quartiers anciens et à veiller au respect par son concessionnaire, la SPLA La fabrique des quartiers, des actions prévues au titre de la présente convention en matière de recyclage immobilier.
- À assurer un pilotage, une animation et une évaluation en lien avec les parties de la présente convention et selon les modalités prévues à l'article 5

#### 4.4) La SPLA La fabrique des quartiers

La SPLA La fabrique des quartiers s'engage :

- À mettre en œuvre le programme de recyclage immobilier des concessions mentionnées à l'article 3 avec un montage en cession après travaux et portage locatif selon les termes de la présente convention.
- À produire annuellement un bilan des projets en cession après travaux (nombre de logements, surfaces) de l'année N-1, des projets en cours de montage pour l'année N et une prospective pour l'année N+1, N+2
- À déposer auprès de la MEL tout dossier de demande de financement et de paiement selon les modalités prévues par l'Anah.

#### 4.5) La commune d'Armentières

La ville d'Armentières s'engage à mettre en œuvre les modalités d'un suivi opérationnel et réglementaire avec La fabrique des quartiers pour la conception et la réalisation des projets de recyclage immobilier en DIIF.

#### 4.6) La commune de Roubaix

La Ville de Roubaix s'engage à mettre en œuvre les modalités d'un suivi opérationnel et réglementaire avec La fabrique des quartiers pour la conception et la réalisation des projets de recyclage immobilier en DIIF.

#### 4.7) La commune de Tourcoing

La ville de Tourcoing s'engage :

- en tant que concédant, à assurer la bonne mise en œuvre de la concession d'aménagement Tourcoing – redynamisation du centre-ville et à veiller au respect par son concessionnaire, la SPLA La fabrique des quartiers, des actions prévues au titre de la présente convention en matière de recyclage immobilier.
- à mettre en œuvre les modalités d'un suivi opérationnel et réglementaire avec La fabrique des quartiers pour la conception et la réalisation des projets de recyclage immobilier en DIIF.

#### 4.8) La commune de Wattrelos

La ville de Wattrelos s'engage à mettre en œuvre les modalités d'un suivi opérationnel et réglementaire avec La fabrique des quartiers pour la conception et la réalisation des projets de recyclage immobilier en DIIF.

### Article 5 : pilotage

La Métropole Européenne de Lille est le porteur de projet de la présente convention.

Un comité technique réunissant les représentants des signataires de la présente convention sera réuni annuellement. Le secrétariat en sera assuré par la Métropole Européenne de Lille.

Le porteur de projet présentera un bilan annuel. Chaque partie à la présente convention contribuera au bilan annuel.

Plus particulièrement, la SPLA La fabrique des quartiers contribuera en fournissant un bilan détaillé des actions financées au titre du DIIF (ex : nombre de dossiers déposés de demande subvention déposés, acomptes et soldes sollicités et obtenus, nombre d'immeubles et de logements concernés, répartition géographique, mise à jour du bilan économique d'un montage en DIIF, état d'avancement opérationnel

des biens en projet ou en cours de recyclage immobilier, type de convention sur l'occupation...).

L'objectif du comité technique sera de partager l'avancement opérationnel ainsi que l'avancement des objectifs qualitatifs, quantitatifs et financiers de la présente convention et de prendre toute mesure nécessaire pour la réussite de l'atteinte de ceux-ci. Le comité technique pourra valider le contenu d'avenants visant à modifier la présente convention notamment pour y intégrer de nouvelles actions et dispositifs.

L'avancement opérationnel des actions prévues à la présente convention et mises en œuvres dans le cadre d'autres programmes ou dispositifs sera également présenté et discuté dans les instances de gouvernance (comités de pilotage, comités techniques, etc.) de ces mêmes programmes ou dispositifs : instances de gouvernance des concessions d'aménagements logements vacants dégradés, NPRU Roubaix quartiers anciens et Tourcoing centre-ville.

## Article 6 : durée de la convention

La durée de la présente convention est de 10 ans.

## Article 7 : modifications de la convention

Comme tout contrat, la présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant. Tout avenant devra être présenté en comité technique, validé et signé par toutes les parties à présente la convention. Il devra être validé par les instances délibérantes de chacune des parties.

Dans le cas où l'objet de l'avenant ne concerne qu'une seule des communes parties à la présente convention, le comité technique pourra décider, avec l'accord de l'ensemble des parties à la présente convention, d'un nombre plus restreint de signataires. L'avenant sera notifié à l'ensemble des parties à la convention.

Sont considérés notamment comme substantielles et devront faire l'objet d'un tel avenant, les modifications portant sur :

- l'ajout d'un nouveau partenaire et/ou signataire ;
- l'intégration d'actions et/ou d'études nouvelles ;
- l'ajustement substantiel des concours financiers des études et actions prévus dans le présent contrat ;
- la prolongation du présent contrat.

L'article 3 « actions et dispositifs » pourra en particulier être enrichi d'un volet commerce, notamment en lien avec le Projet Partenarial d'Aménagement de Roubaix. De nouvelles actions dans le domaine de l'habitat privé pourront également être prévues suite aux études pré-opérationnelles en cours dans les centres-villes de Roubaix et Tourcoing.

Signé le.....

A Lille,

En 8 exemplaires.

**Pour l'Etat,**  
Le Préfet de la Région  
des Hauts-de-France,  
Préfet du Nord

**Pour l'Agence nationale de  
l'amélioration de  
l'habitat,**  
La Vice-Présidente de la  
Métropole  
Européenne de Lille  
déléguée à l'habitat

**Pour la Métropole  
Européenne de Lille,**  
La Vice-Présidente  
déléguée à l'habitat

**quartiers,**  
Le Directeur général

Bertrand GAUME

Anne VOITURIEZ

Anne VOITURIEZ

Vincent BOUGAMONT

**Pour la Ville  
d'Armentières,**  
Le Maire

**Pour la Ville de  
Roubaix,**  
Le Maire

**Pour la Ville de  
Tourcoing,**  
Le Maire

**Pour la Ville de  
Wattrelos,**  
Le Maire

Bernard  
HAESEBROECK

Guillaume DELBAR

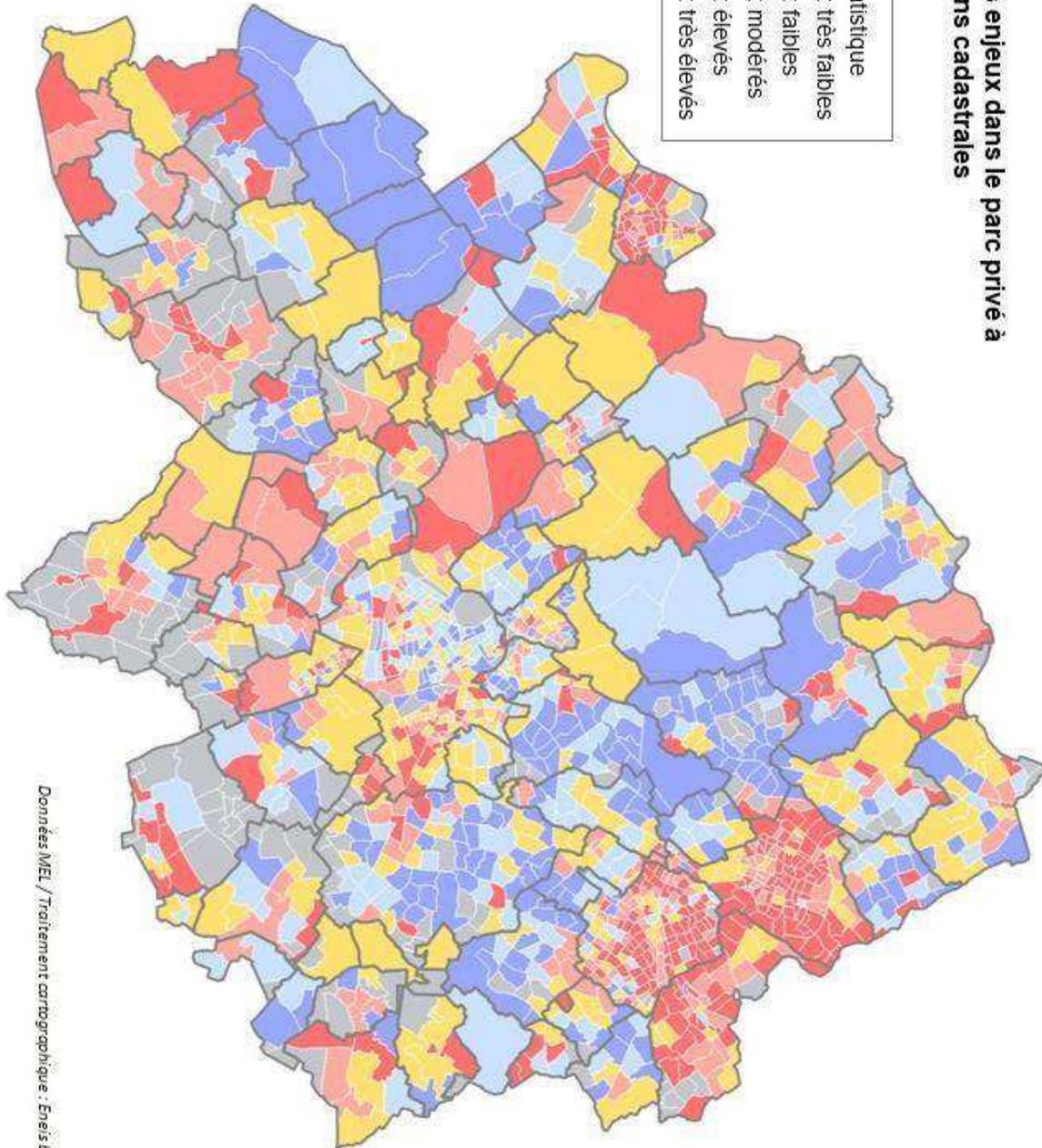
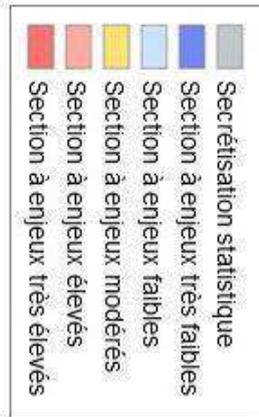
Doriane BECUE

Dominique BAERT

## ANNEXE 1

**Cartographie des enjeux « habitat privé » sur le territoire métropolitain**

### Hierarchisation des enjeux dans le parc privé à l'échelle des sections cadastrales



Données MFL / Traitement cartographique : Ensis by KPMG

## ANNEXE 2

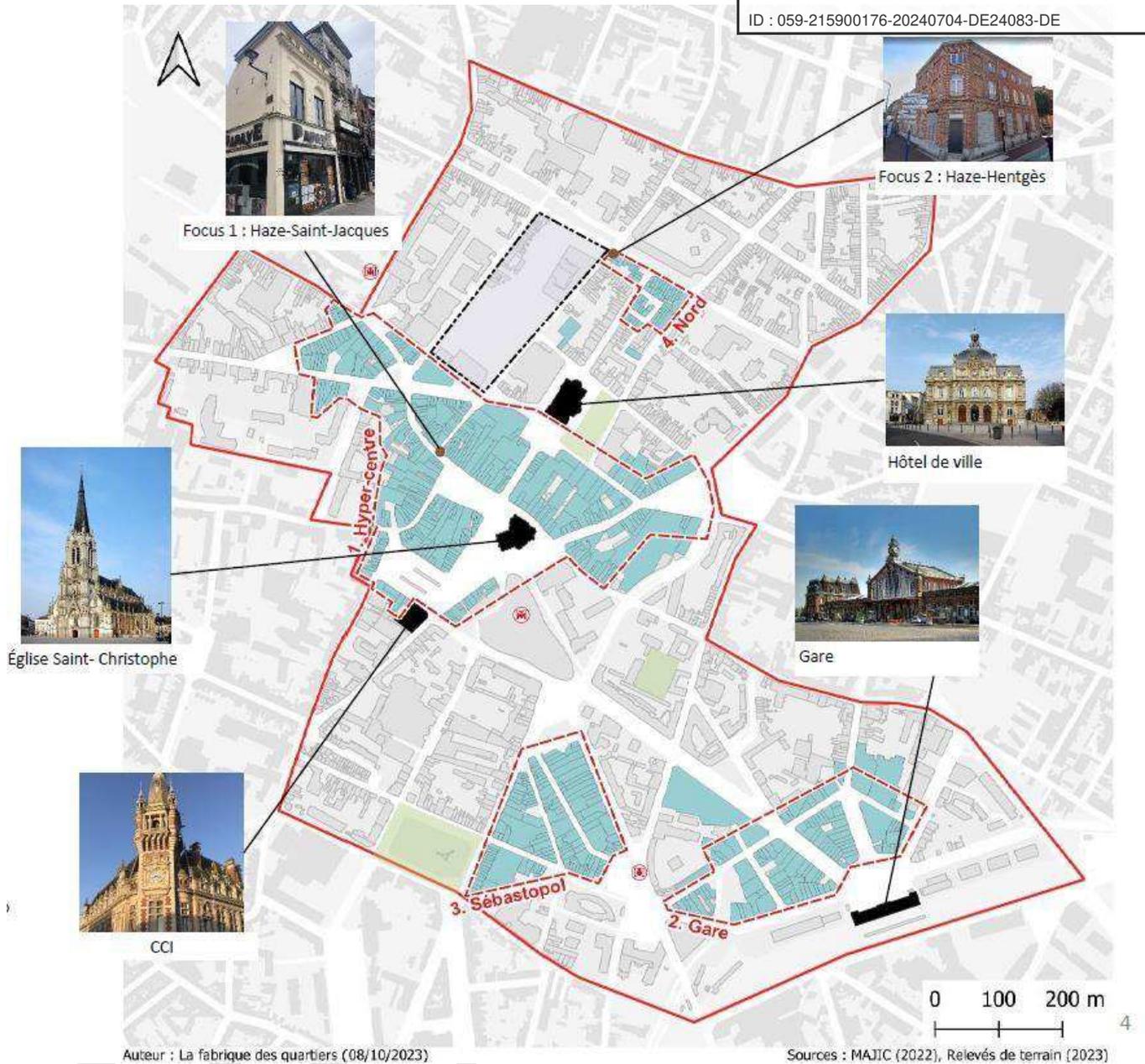
Bilans comparatifs de cession en accession sociale, cession après portage locatif, cession avec DIIF

			MONTAGE 1	MONTAG E 2		MONTAGE 3		
			CESSION APRES TRAVAUX	CESSION APRES LOCATION	Ecart 1 > 2	CESSION APRES LOCATION ET DIIF	Ecart 2 > 3	Ecart 1 > 3
<b>Acquisitions</b>			800 96	800 96	-	800 96	-	-
Acquisition		800	000 80				-	
Aléas sur cout d'acquisition		10%	000 8				-	
Frais d'acquisition et de portage		10%	800 8				-	
<b>Travaux et frais de réhabilitation</b>			597 214	597 214	-	597 214	-	-
DIAG MOE Etape 1 : état des lieux	Evaluer les conditions de recyclage	€ 2 000	000 2				-	
DIAG MOE Etape 2 : scénarios programmation	Evaluer les conditions de recyclage	€ 1 500	500 1				-	
Diagnostic technique : amiante, plomb, DPE, gaz, elec, Assai //	Obligatoire	€ 2 400	400 2				-	
déraccords concessionnaires	par immeuble à réhabiliter	€ 3 000	000 3				-	
Travaux de curage / démolition désamiantage	// m² SHAB - Immeubles à réhabiliter logts + commerces	€ 300	500 25				-	
Travaux de réhabilitation	m²/SHAB	€ 1 550	750 131				-	
Aléas sur travaux		5%	863 7				-	
Etudes PC (hors DIAG)	% travaux + aléas	4,0%	585 5				-	
MOE sur travaux réhab	Total cout des travaux + aléas	10%	961 13				-	
Honoraires BC SPS	Total cout des travaux + aléas	2%	792 2				-	
Honoraires BET BC SPS	montant des travaux + aléas +révision	3,0%	188 4				-	
Aléas et actualisation		5%	582 9				-	
Assurance CNR GFA DO (parfait achèvement)	montant des travaux +aléas +révision +hono MOE et BET	0,0%	-				-	
Assurance MOA	montant des travaux de réhab + aléas +révision	3,0%	476 4				-	
<b>Frais de gestion locative</b>			-	224 38	224 38	224 38	-	224 38
Vacance et impayés		10%		701 6	701 6	701 6	-	701 6
Assurance, impots et taxes pendt 10 ans			000 1	000 10	000 10	000 10	-	000 10
Entretien réparation	forfait annuel	750,00		750 6	750 6	750 6	-	750 6
Relogement au bout des 9 ans			000 5	000 5	000 5	000 5	-	000 5
Remise en état avant revente	% du couts initial des travaux	7%		773 9	773 9	773 9	-	773 9
<b>Rémunération</b>			099 56	450 64	351 8	450 64	-	351 8
Rémunération MOA SPLA	travaux et frais liés aux travaux sous MOA SPLA	10,00%	599 52	599 52		599 52	-	
Gestion locative		5%		351 3	351 3	351 3	-	351 3

Relogement ingénierie		000	5		000	5		000	5	000		
Commercialisation		5000		500	3	500	3			500	3	
Frais financier	2% an total travaux + MOE réhab pndt 2 ou 10 ans	2,00%		585	5	923	27			338	22	923
TOTAL DES DEPENSES				373		441		68		993		441
				080		993		913		993		913
Participation EPF à la charge foncière				440	77	440	77			440	77	
Minoration foncière EPF / logt social	50% du prix et cout dacquisition	50%		400	48							- 48
Participation EPF proto aménagement	forfait m <sup>2</sup> /SHAB	300,00		000	30							- 30
Plafonnement intervention EPF	subvention < 80% (acquisition + portage)	77		440	960							- 960
Recette de gestion locative						014	67			014	67	- 67
Recette de cession AS				739	104	161	136			422	31	161
Recette de cession AS	revente au prix marché actuel / HT/TVA 5,5%	1232,22749		739	104	739	104			739	104	- 104
	majoration pour vente différée / évolution du marché	30%				422	31			422	31	- 31
Suvention ANAH DIIF	25% < 1000€/m <sup>2</sup> travaux	250								250	21	- 21
TOTAL DES RECETTES				179	182	615	280			436	98	865
										250	21	250
RESULTAT				- 901	190	- 378	161			523	29	- 128
				-2 246 €/m <sup>2</sup>		-1 899 €/m <sup>2</sup>				347 €/m <sup>2</sup>		-1 649 €/m <sup>2</sup>
										250 €/m <sup>2</sup>		597 €/m <sup>2</sup>
												-15%
												-15%
												-27%

## ANNEXE 3

## Cartographie du périmètre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU dans le centre-ville de Tourcoing



Auteur : La fabrique des quartiers (08/10/2023)

Sources : MAJIC (2022), Relevés de terrain (2023)

### LOCALISATION DES IMMEUBLES RELEVÉS

Immeubles faisant l'objet de relevés

#### Périmètres d'étude

- Secteurs prioritaires :
  - 1 : Hyper centre
  - 2 : Secteur gare
  - 3 : Secteur Sébastopol
- Restructuration d'îlots
- Périmètre large

#### Autres éléments

- Stations de métro
- Parcs et jardins
- Trame bâtie
- Parcellaire