

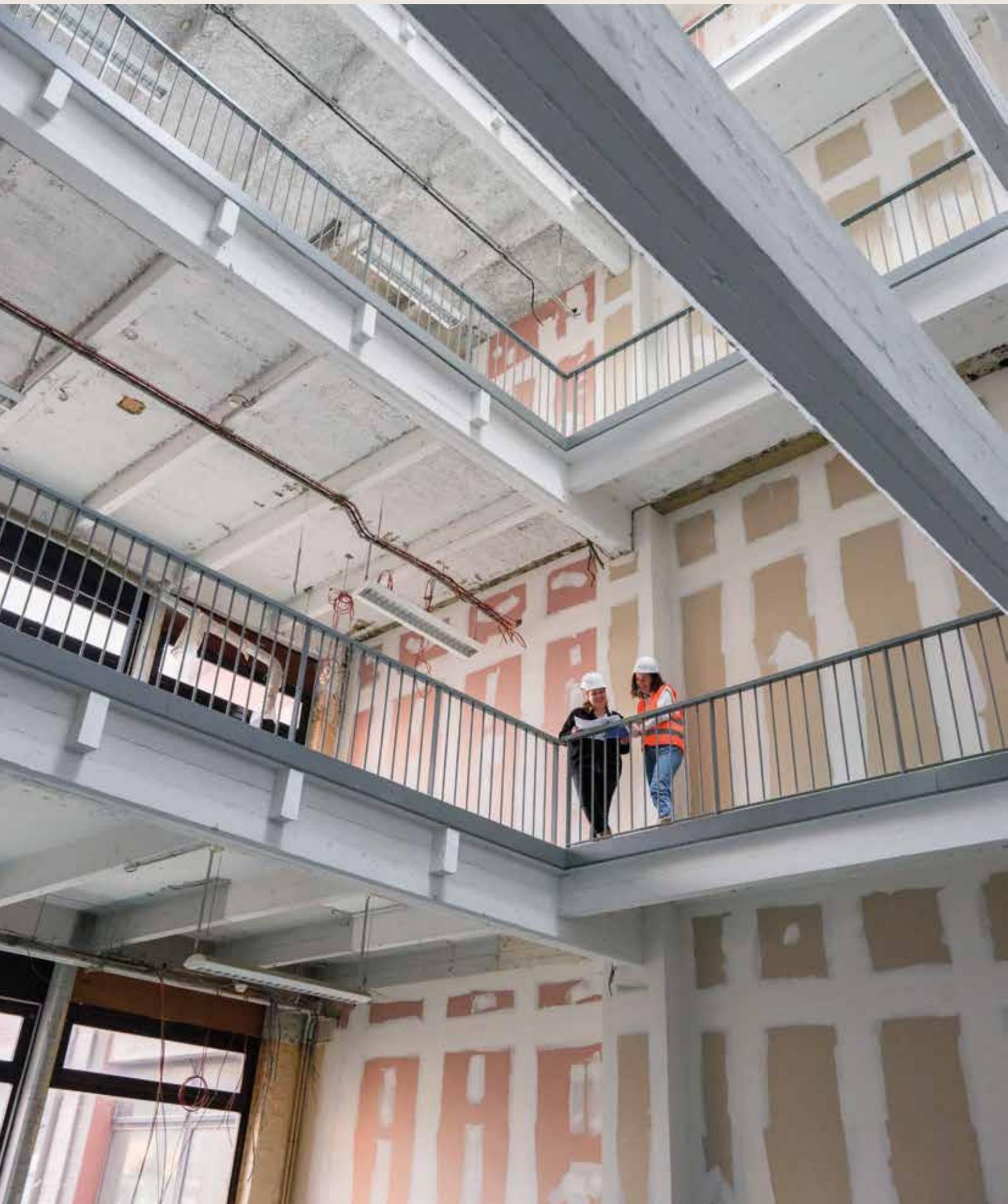
Activateur urbain

Rendre possibles de nouveaux instants de vi(II)e



Sommaire

06	Édito	
08	Cartographie des projets 2023	
10	Imaginer une ville durable	
	11 Aménager	
		Penser une ville plus vivante et respectueuse de son environnement
	12 Renouvellement urbain : 15 années pour transformer 126 ha en nouveaux espaces de vi(II)es	
	16 Loger	
		Penser l'attractivité résidentielle et la mixité sociale dans les quartiers
	18 Animer	
		Urbanisme temporaire : quand l'éphémère inspire la ville
	19 Innover	
		Un marché R&D pour innover en matière d'économie circulaire
20	Dynamiser l'attractivité et stimuler le développement économique	
	21 La Plaine Images	
		Créatrice de valeurs
	22 L'esport, un potentiel de développement remarquable pour le territoire	
	24 Nouvelles filières	
		Un campus hôtelier à Roubaix
	25 L'immobilier d'entreprises	
		Rester un outil stratégique de l'implantation d'entreprises
26	Promouvoir une mobilité durable	
	27 Stationnement et mobilité urbaine	
30	Bilan financier	



Activateur urbain

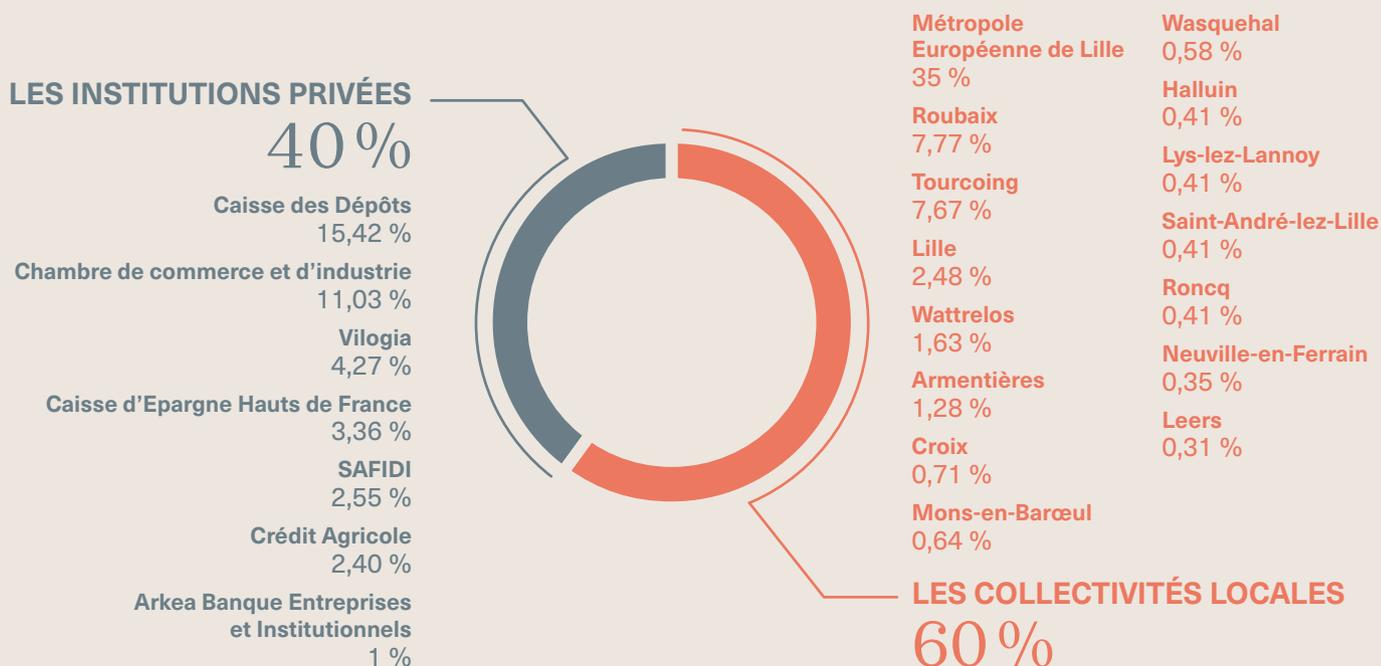
Ville Renouvelée est l'activateur urbain de la métropole lilloise. Outil de la Métropole Européenne de Lille, nous développons et rendons possibles de nouveaux espaces, de nouveaux instants de villes à travers nos différents champs d'actions : aménagement durable, renouvellement urbain, construction et promotion, immobilier d'entreprise, développement économique, stationnement et mobilité urbaine, animation de filières...

Notre perception de la ville sobre et innovante, notre volonté d'inscription dans le temps long, celui de la ville, le respect de l'histoire du territoire et du bien-être collectif guident notre action.

Notre diversité de services et notre double culture privée / publique (société d'économie mixte) nous permettent de mettre en place les conditions durables de réussite pour relever les défis du territoire et participer à son attractivité.

La force d'un actionnariat mixte

Entreprise publique locale, notre actionnariat mixte est le gage de notre engagement sans faille et quotidien pour permettre de réussir la transformation des territoires. Opérateur privé des collectivités publiques, nous allions la meilleure partie des deux pour répondre avec souplesse aux enjeux d'intérêts généraux.





6

Interview croisée

Isabelle Mariage
PRÉSIDENTE

Giuseppe Lo Monaco
DIRECTEUR GÉNÉRAL

Quels sont les temps forts de l'année 2023 que vous retenir ?

Isabelle Mariage : En réfléchissant à l'année 2023, je suis profondément marquée par la collaboration fructueuse que nous avons entretenue avec nos partenaires et les collectivités. Ce travail en étroite coopération a été le moteur de nos avancées significatives sur le plan stratégique de notre entreprise. Ce temps de réflexion partagée nous a permis de définir avec précision nos ambitions pour la ville de demain et de nous réinventer afin de mieux répondre aux défis qui se dressent devant nous.

Ce qui a également retenu mon attention en 2023, ce sont les bénéfices concrets de nos projets sur les habitants. Les nombreuses inaugurations et les initiatives d'urbanisme temporaires que nous avons mises en œuvre ont permis de créer un lien direct et tangible avec les usagers. Et nous constatons l'impact positif de ces actions sur leur quotidien. L'année 2023 restera pour moi une année où nous avons su allier vision stratégique et proximité avec les habitants pour construire ensemble la ville de demain.

Giuseppe Lo Monaco : 2023 restera une année importante puisqu'avec l'ensemble des administrateurs, nous avons approuvé le nouveau plan stratégique qui fixe les ambitions de Ville Renouvelée pour les prochaines années. Ce plan stratégique renforcera nos missions historiques pour assurer leur pérennité et a pour ambition de diversifier nos activités. La redynamisation des cœurs de ville et la gestion des actifs commerciaux, la rénovation énergétique des bâtiments publics, la requalification des zones d'activités économiques sont autant de nouveaux enjeux à développer pour accompagner au mieux les collectivités sur les problématiques urbaines et environnementales.

Outil de la Métropole Européenne de Lille, nous abordons cette nouvelle page de notre histoire en nous appuyant sur une équipe unie, pluridisciplinaire, complémentaire et, aujourd'hui, au complet avec notamment l'arrivée de nouveaux talents. Chaque réussite, chaque chiffre présenté dans ce rapport d'activité témoigne de l'engagement et de la contribution précieuse des 107 collaborateurs de Ville Renouvelée pour faire du territoire un acteur majeur du renouveau urbain.

Comment avons-nous intégré les préoccupations environnementales dans nos décisions d'aménagement en 2023 ?

Isabelle Mariage : Cela fait longtemps que nous intégrons activement les préoccupations environnementales dans nos projets, avec notamment la mise en place des cahiers de solutions environnementales sur certains de nos projets. Ces outils nous permettent de construire une ville responsable et durable, en adoptant des pratiques innovantes et respectueuses de l'environnement. On retrouve également cette volonté dans la façon dont nous avons pensé notre futur siège sous l'angle RSE, en intégrant le label Osmoz.

Cependant, nous avons conscience que l'enjeu environnemental exige une ambition accrue. C'est pourquoi, nous souhaitons créer un référentiel de construction durable. Notre objectif est clair : aller au-delà des normes réglementaires en élevant les standards de durabilité en matière de construction, à l'échelle de l'ensemble des promoteurs opérant sur nos droits à construire.

Nous sommes convaincus que cette approche proactive contribuera à façonner une ville plus durable, résiliente et adaptée aux défis environnementaux. Nous nous devons d'être moteur à ce sujet et de contribuer à œuvrer en ce sens pour le bien-être des générations futures.

60

marchés publics

25

actes (5 promesses, 13 ventes, 7 acquisitions)

225 922

vues de nos publications sur LinkedIn

132

locataires en immobilier d'entreprises

51 091 m²

de projets économiques (signé, chantier ou livré)

745

nouveaux habitants accueillis sur nos projets

935 691

clients dans les parkings gérés par Ville Renouvelée Mobilité

Comment Ville Renouvelée garantit la qualité et la pertinence des projets dans ses opérations ?

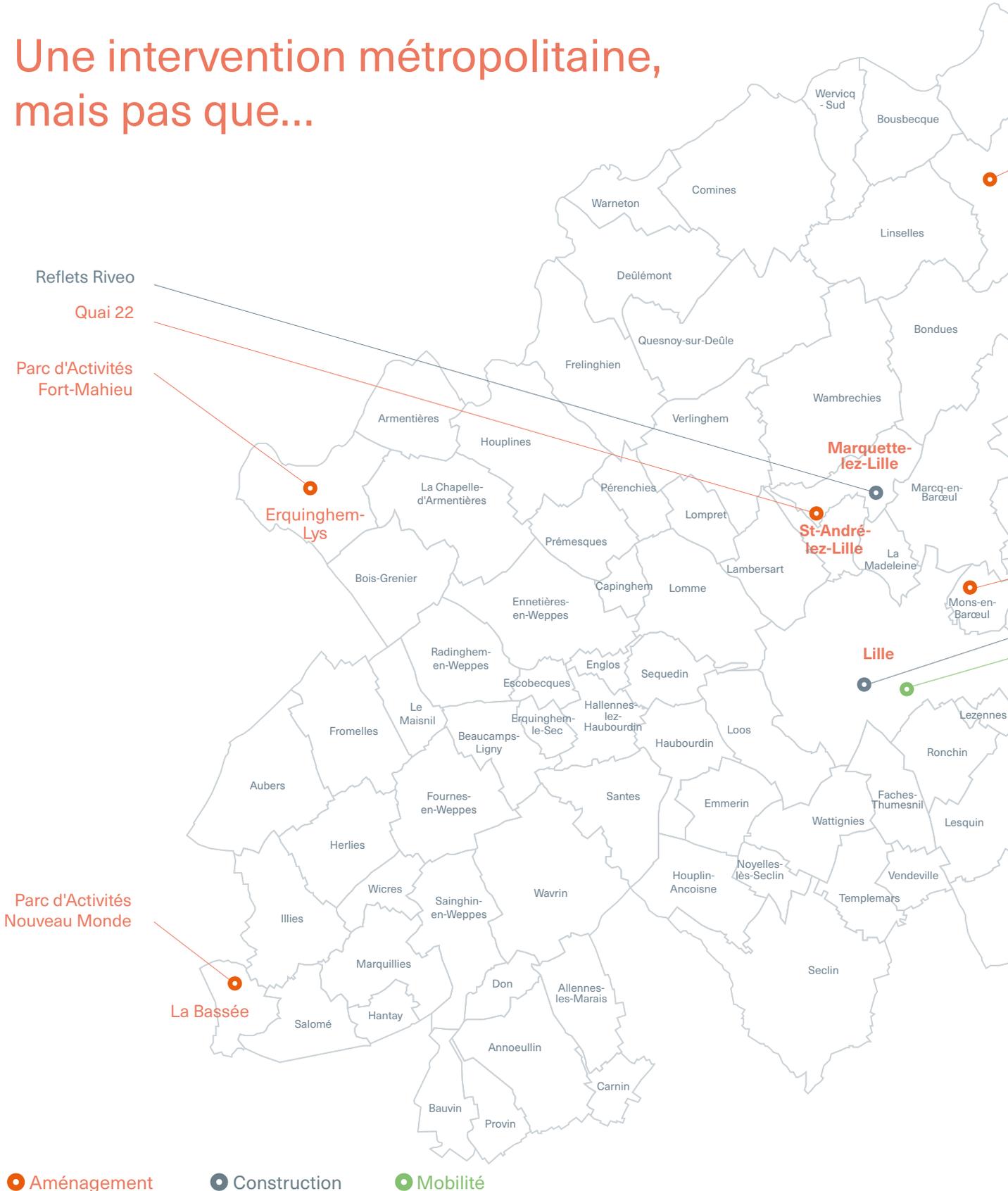
Giuseppe Lo Monaco : Notre approche va bien au-delà de la simple commercialisation de nos fonciers ou de nos biens. Nous sommes convaincus que chaque projet urbain est unique et nécessite une approche sur mesure pour répondre efficacement aux besoins des collectivités et des habitants. C'est pourquoi nous mettons en œuvre des méthodologies innovantes dans le but d'optimiser les résultats et d'augmenter la qualité des réalisations. Nous organisons notamment des workshops avec les promoteurs, des dialogues compétitifs et des appels à projets, autant de formats qui favorisent l'émergence d'idées novatrices et la mise en commun des expertises.

Cette approche dynamique nous incite à nous remettre en question en permanence. Nous refusons de nous contenter de ce que nous savons déjà faire, et nous nous engageons dans une démarche d'amélioration continue pour répondre aux enjeux toujours plus complexes et évolutifs de la ville de demain.

CARTOGRAPHIE DES PROJETS 2023

Une intervention métropolitaine, mais pas que...

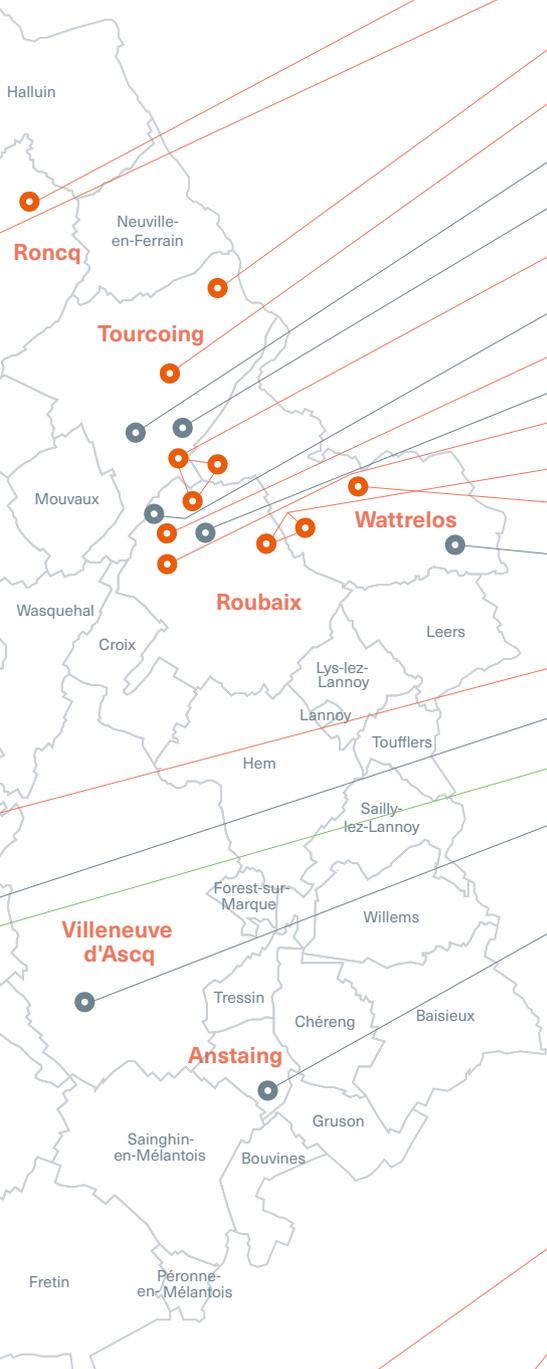
8



● Aménagement

● Construction

● Mobilité



Parc d'Activités Pierre Mauroy

Étude site Coubronne (centre-ville)

NPRU Bourgogne | Groupe scolaire Jacques Chirac | Centre social

Quadrilatère des Piscines | AMO programme de logements "Starter" | Nouveau siège Ville Renouvelée

AMO Complexe Sportif Léo Lagrange

Gare de Tourcoing

L'Union | Habiter demain | Campus sport

Le SMART

NPNRU Alma

Blanchemaille

Campus Gare

La Lainière

Quartier de l'Hippodrome

AMO Partenord Beltrame St Liévin

NPRU Nouveau Mons

Préfecture de Lille

Centre de la mobilité

AMO Université de Lille IUT A

Petit Paris (site Damafior)

Hôtel d'entreprises du Saubois

Les Pierres Blanches (clôture en cours)

Parc d'Activités 6 Marianne (clôture en cours)



POUR PLUS D'INFORMATIONS SUR NOS ACTIONS

Retrouvez l'ensemble de nos projets sur notre site Internet :

www.ville-renouvelee.fr

Imaginer une ville durable

Aménager

Construire

Loger

Animer

Innover



AMÉNAGER

Penser une ville plus vivante et respectueuse de son environnement

Ville Renouvelée réinvente, transforme et recycle la ville dans une recherche continue d'innovation et de respect des politiques publiques locales. Notre volonté est de rendre chaque coin de la ville, du centre à la périphérie, plus agréable, durable et fonctionnel en lien avec les spécificités de chaque territoire. Nos équipes ont une vision de la ville centrée sur les habitants et usagers, pour que les aménagements et les constructions conçus aujourd'hui soient, demain, pleinement vécus et habités par les résidents, les travailleurs, les promeneurs...

Le Quadrilatère des piscines

Tourcoing (concession d'aménagement pour la ville de Tourcoing)

Nouveau quartier du centre-ville, le Quadrilatère des Piscines devient un véritable pôle attractif de la vie tourquennoise grâce aux logements, aux différents équipements, aux commerces, bureaux et activités et aux nouveaux espaces publics qui sortent de terre depuis 2016. De nombreux programmes ont déjà été livrés, faisant du secteur central le trait d'union avec le cœur de ville : un groupe scolaire (2019), un parking rénové (2021), un jardin design (2022), un centre multi-accueil (2022), une résidence de 55 logements avec ses trois cellules commerciales (2023), sans oublier la nouvelle promenade piétonne et les espaces publics requalifiés.

De l'autre côté de la rue Dewyn, le secteur Measure entre à son tour dans sa mue. L'année 2023 marque le lancement de cette deuxième phase de la concession d'aménagement. Le permis d'aménager ayant été accordé par la ville, nous avons pu désigner à l'issue d'appels d'offres, les entreprises lauréates des espaces publics dont les travaux vont débiter. Un travail partenarial avec la ville permettra de lancer, au premier semestre 2024, le tout premier appel à opérateurs pour la réalisation de 81 logements.

11

15 521 m²

d'espaces publics réalisés

420

logements au total dans le projet

Jusqu'à présent, nous nous sommes concentrés sur le développement du secteur central du Quadrilatère des Piscines, qui dispose aujourd'hui de jolis espaces publics desservant les programmes sortis de terre, et ceux à venir. Maintenant, nous allons démarrer les travaux côté Measure. Cela va donner une nouvelle impulsion au projet !

Nina Schäfer,
RESPONSABLE D'OPÉRATIONS.



Projection du secteur Measure, Quadrilatère des Piscines - Tourcoing
(Maîtrise d'œuvre urbanistes : Atelier 9.81, Verdi, Slap).

Renouvellement urbain : 15 années pour transformer 126 ha en nouveaux espaces de vi(II)es

La Métropole Européenne de Lille a confié à Ville Renouvelée trois nouvelles concessions d'aménagement dans le cadre du NPNRU* : la Bourgogne à Tourcoing, le Nouveau Mons à Mons-en-Barœul et l'Alma à Roubaix.

12

Notre rôle est de rénover et revitaliser de manière harmonieuse ces quartiers en difficulté afin d'améliorer les conditions de vie des habitants en agissant sur plusieurs aspects comme le logement, l'emploi, les équipements et les espaces publics, l'environnement... À travers ces concessions, nous agissons également en faveur de l'inclusion sociale et de la mixité urbaine.

Pour permettre la réussite de ces projets et assurer la transformation positive de ces quartiers prioritaires, nous nous appuyons sur notre expérience de plus de 40 ans dans la revitalisation des quartiers, ainsi que sur notre connaissance des enjeux socio-économiques, politiques et environnementaux de la métropole lilloise. En 2023, nos équipes se sont mises en ordre de marche pour impulser la mise en œuvre de ces projets d'envergure.



Créer du lien social

Pour réussir la revitalisation des quartiers NPNRU, il est nécessaire d'avoir une bonne compréhension du fonctionnement urbain et des besoins du quartier. Ces projets urbains se font sur le temps long. Pour favoriser l'adhésion des habitants, il est primordial d'apporter des réponses aux préoccupations des usagers. Aujourd'hui, il faut aller plus loin que la seule gestion urbaine et sociale de proximité. Depuis plusieurs années, nous avons fait évoluer nos pratiques en expérimentant de nouvelles manières de faire, pour aller vers les habitants, et créer du lien social. L'urbanisme temporaire, c'est-à-dire le fait d'occuper et d'animer des fonciers vacants, de préfigurer les aménagements et les transformations à venir, est une approche que nous mettons au cœur de notre action. Nous pensons également que la communication est complémentaire à cette approche. Compréhensible et ludique, elle doit favoriser le déploiement du projet dans le quartier. Aujourd'hui, l'équipe projet est composée de toutes ces expertises complémentaires.

Véronique Buret,
DIRECTRICE DE L'AMÉNAGEMENT.



Le quartier de la Bourgogne à Tourcoing (Urbaniste en chef de projet de renouvellement urbain : Saison Menu).

La Bourgogne

Tourcoing

La nouvelle page de l'histoire de la Bourgogne est une chance de l'adapter à de nouveaux usages pour ses habitants, de renforcer son caractère verdoyant, d'améliorer le cadre de vie, le confort des logements et de construire de nouveaux équipements plus modernes.

En 2023, l'équipe a poursuivi le développement du projet : définition des stratégies par thématiques, articulation des procédures réglementaires et élaboration des feuilles de route. La finalisation des études d'avant-projet des espaces publics permet d'entrevoir le visage de la Bourgogne de demain, avec ses grands axes.

De premières avancées opérationnelles s'observent également en 2023 avec la démolition de l'ancienne école Chateaubriand qui laissera place à un groupe scolaire, le lancement des études pour l'extension du centre social et de la nouvelle crèche, le démarrage des actions d'urbanisme temporaire avec les habitants et la création d'une identité autour du projet pour favoriser l'adhésion des habitants.



POUR EN SAVOIR +



Le Nouveau Mons

Mons-en-Barœul

Il s'agit de faire du Nouveau Mons un espace où densité et qualité de vie se conjuguent harmonieusement en veillant à : réconcilier ville et nature ; proposer des logements neufs ou réhabilités de qualité, répondant aux enjeux climatiques ; contribuer au développement d'activités économiques ; et moderniser l'offre d'équipements publics. En 2023, l'AVP a été validé et les études d'impact se sont poursuivies afin de créer la ZAC en 2024. Pour favoriser la transition des fonciers libérés (comme c'est le cas pour la résidence Coty démolie en 2023), une stratégie d'urbanisme temporaire a été pensée. Elle viendra faire vivre le récit et l'identité visuelle du projet, travaillée en 2023.



POUR EN SAVOIR +



L'Alma

Roubaix

Ouvrir le quartier en créant de nouveaux lieux de rencontre, des espaces verts, retravailler les lieux qui génèrent de l'insécurité, construire et rénover des logements et des équipements qui répondent aux attentes des habitants, sont autant d'objectifs qui rassemblent les acteurs de ce projet. En 2023, nous avons démarré nos missions d'aménageur en poursuivant les études de l'urbaniste en chef et de la maîtrise d'œuvre pour finaliser l'AVP des espaces publics.

POUR EN SAVOIR +





01

14



02



03

CAMPUS GARE

Une année 2023 fructueuse entre livraisons, chantiers et nouveaux horizons !

Roubaix (concession d'aménagement pour la Métropole Européenne de Lille)

Cela commence par un événement festif autour de l'art urbain sur le rooftop du parking de la gare en juin dernier. Une première dans ce lieu atypique, qui offre une vue panoramique sur les toits de la ville aux 1 000 cheminées. La dynamique s'est poursuivie avec la livraison de 165 chambres étudiantes par le promoteur Cogedim. Une résidence tout confort (salle de sport, coworking, espace détente, laverie, espaces verts...) qui répond à l'offre de formation qui est, dans le secteur, dense et attractive avec des écoles de renommée internationale.

Non loin de là, le groupe 3F Notre Logis a poursuivi la construction de sa nouvelle résidence de 40 logements locatifs sociaux dont la livraison est prévue mi 2024. Enfin, le groupe Vatel (management hôtelier) a signé en fin d'année l'implantation de son nouveau campus "Vatel academy" de 13 000 m² à l'horizon 2027 (plus d'infos page 22). Une étape importante dans l'aboutissement de ce nouvel espace, car il s'agissait des derniers fonciers disponibles.

01. Le quartier Campus Gare à Roubaix (Urbaniste en chef : Saison Menu).

02. L'espace coworking de la nouvelle résidence Adrienne Bolland (GBL Architectes).

03. L'événement "dép'art urbain 2" sur le rooftop du parking de la gare de Roubaix.



- 01. Un appel à projets a été lancé en 2023 pour sélectionner l'opérateur qui transformera l'emblématique site Terken à l'Union (Roubaix, Tourcoing, Wattrelos).
- 02. Le futur siège de Ville Renouvelée : un bâtiment démonstrateur avec une architecture sobre et vertueuse au cœur du Quadrilatère des Piscines à Tourcoing pour 2026. Le bâtiment accueillera aussi la maison des associations et une salle polyvalente (Blau architectes).
- 03. À Anstaing, un ambitieux éco-quartier alliant habitat diversifié, commerces et bureaux.
- 04. La future voie verte de la Lainière.



PETIT PARIS

D'un site industriel à un quartier de vi(II)e

Anstaing (co-promotion avec Demathieu & Bard)

Au programme de la reconversion de l'ancien site industriel Damafloor à Anstaing : 30 logements seniors, 32 maisons (accession et locatif social), 15 logements collectifs (locatif social), des commerces, des bureaux et des activités. Véritable projet vertueux qui mêle qualité urbaine, intégration harmonieuse dans l'existant, développement de l'économie locale, développement de dynamiques solidaires, le projet sera alimenté par une chaufferie biomasse collective qui fonctionnera à 100 % en granulés bois issus du recyclage de palettes, produits à moins de 50 km. Une idée ingénieuse qui garantit des prix bas et stables pour les habitants. Petit Paris a été distingué par une pyramide de l'innovation industrielle fin 2023, remise par la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France.

LA LAINIÈRE

Métamorphose d'un ancien fleuron du textile en quartier de vie et de travail

Roubaix, Wattrelos (concession d'aménagement pour la Métropole Européenne de Lille)

La Lainière, c'est l'histoire d'un ancien fleuron de l'industrie du textile qui, plus de vingt ans après, réécrit son histoire en (re)devenant un quartier d'activité habité où salariés et habitants se côtoient... En 2023, des projets se sont concrétisés comme le lancement de la première phase du programme mixte tertiaire/activités de 10 600 m² de SPIRIT entreprises. Côté espaces publics, 80 % des aménagements ont été finalisés l'an passé, avec notamment le démarrage des travaux de la voie verte qui prendra place sur l'ancienne voie ferrée (printemps 2024). Enfin, Tisserin promotion a débuté son chantier de construction de 69 logements qui seront occupés à l'automne 2025.

LOGER

Penser l'attractivité résidentielle et la mixité sociale dans les quartiers

Activateur urbain de la métropole, nous attachons une attention particulière au logement. À travers nos opérations, nous nous engageons à promouvoir le logement dans les quartiers que nous transformons pour renforcer l'attrait résidentiel du territoire. Notre priorité est de créer des logements offrant une belle qualité de vie, de favoriser la diversité sociale et de répondre aux demandes croissantes en matière de logement.

Habiter l'Union, sous toutes ses formes

Le quartier de l'Union, à la croisée de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos, se transforme aujourd'hui en un quartier vivant, dynamique et attractif mêlant habitat, activités économiques et espaces naturels, dans un cadre paysager remarquable. Différents projets ont fait l'actualité en 2023 :

- la résidence Cime & Parc (Icade) de 223 logements collectifs et individuels (locatif et accession) a été livrée à l'été. L'événement "bienvenue à l'Union" a été organisé à l'automne pour accueillir chaleureusement ses habitants ;

- en juin dernier, nous posons la première pierre du programme "Nouvel'Aire", développé par Carrere, pour de l'accession à la propriété (96 logements), et le bailleur social ICF Habitat Nord-Est (45 logements) ;
- nous avons cédé à Nacarat un foncier pour la réalisation d'un nouveau programme de 85 logements et une cellule d'activités ;
- côté logements étudiants, le quartier de l'Union a accueilli deux projets majeurs avec les campus ARTFX (livré) et esport (en chantier) ;
- le chantier en cours du programme mixte (co-living et foyer) de Name Immobilier
- le démarrage en novembre de la construction d'un foyer pour jeunes femmes en difficulté qui sera géré par l'Afeji).

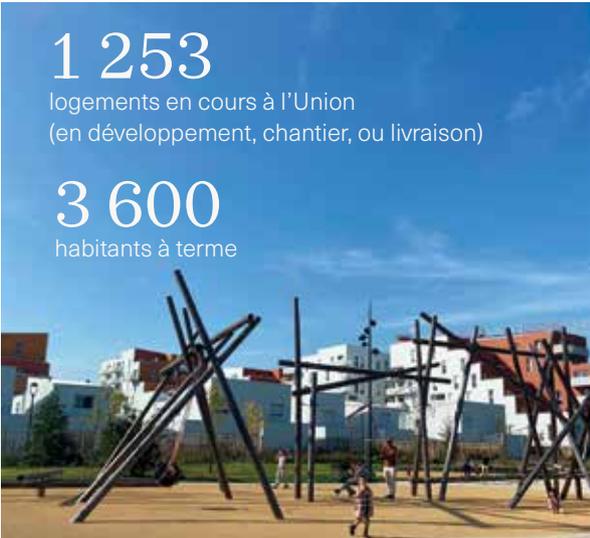
16

1 253

logements en cours à l'Union
(en développement, chantier, ou livraison)

3 600

habitants à terme



L'Union est le quartier de la diversité des modes d'habitat. Cela nous permet de répondre aux besoins de profils variés : des familles, des jeunes ménages, des étudiants, des personnes seules... Ces projets proposent des logements plus confortables, en lien avec les défis environnementaux de la société. Plus tard, ils seront complétés par une offre de loisirs, de restauration, de commerces de proximité, de services à la personne...

Marie-Gabrielle Xavier,
CHEFFE DE PROJET UNION.

Bienvenue à l'Union ! (accueil des nouveaux habitants).



- 01.** Trois nouveaux programmes de logements sont en construction dans le quartier de l'Hippodrome à Wattlelos - perspective : programme LMH de 44 logements. (Architecte : KVDS).
- 02.** La ville de Tourcoing, aux côtés de CDC Habitat et de Ville Renouvelée, a inauguré le jeudi 13 juillet 2023 la nouvelle résidence de 46 logements du Quadrilatère de Piscines : le starter (Architecte : Tandem +).
- 03.** Le futur programme de 69 logements (53 collectifs et 16 maisons) développé par Tisserin à la Lainière à Wattlelos. (Architecte : Handouche & Bréard).



Comment habiter demain ?

Dans le cadre de l'initiative de la Métropole Européenne de Lille visant à promouvoir l'habitat collectif innovant, un dialogue compétitif sur le thème "Habiter demain" a été lancé début 2023, sur les lots PL 5 et 6 de l'Union. En collaboration avec LMH, nous sommes engagés dans une démarche de co-promotion, pour la conception et la production de logements collectifs. Au sein de ce programme comprenant 200 logements, nous aspirons à développer un modèle abordable et pertinent, mettant l'accent sur la qualité d'usage. Trois équipes ont été retenues pour la suite du dialogue. Le lauréat sera désigné fin 2024.



01

- 01. Des ateliers ont été proposés aux riverains à proximité de la future voie verte de la Lainière.
- 02. L'open air de la Tossée à l'Union a réuni plus de 1 500 festivaliers le temps d'un week-end festif (gestion transitoire).



02

ANIMER

Urbanisme temporaire : quand l'éphémère inspire la ville

Les actions d'activation, d'animation et de gestion transitoire de Ville Renouvelée sont pensées au service du renouveau de l'aménagement du territoire, comme une opportunité de soutenir la transition des villes au travers des espaces vacants. Cet urbanisme peut être éphémère via une occupation dans l'attente d'un renouveau déjà figé, ou il peut être préfigurateur de nouveaux usages à imaginer ensemble, au service d'une ville désirable et résiliente.



Une allée pensée par les enfants

Longeant le centre social, l'école sainte Clotilde d'une part et le futur groupe scolaire Jacques Chirac d'autre part, c'est un chemin piéton très fréquenté par les familles. Baptisé "allée des enfants" par les habitants, il fera l'objet d'une rénovation complète dans le cadre du NPNRU dans les mois à venir. D'ici là, nous avons proposé aux enfants des "copains de la planète" d'imaginer des aménagements ludiques et temporaires pour égayer l'espace. C'est ainsi qu'Amel, Inès, Giulian, Ayoub, Sacha, Abdelmalik et Enzo ont joué les urbanistes en herbe pendant des ateliers organisés à l'automne 2023 et animés par Récréations urbaines, en partenariat avec le centre social. Rendez-vous au printemps 2024 pour découvrir l'ensemble de ces aménagements qui viendront faire de La Bourgogne et son allée des enfants un paysage où il fait bon grandir.

L'Union en mouvements

L'Union en mouvements est un dispositif participatif d'animation conforté l'an passé avec un travail autour de la gouvernance : acteurs du territoire, financeurs et Ville Renouvelée. L'objectif : faire de l'Union un quartier peuplé et animé à travers l'activation des nouveaux espaces publics et ceux encore en transition. L'ingénierie de ce dispositif est portée par Ville Renouvelée, accompagnée par la Maison de l'eau, de la pêche et de la nature. En 2023, 30 associations locales ont participé à l'Union en mouvements, proposant 23 événements d'avril à novembre.



INNOVER

Un marché R&D pour innover en matière d'économie circulaire

Les activités du bâtiment et des travaux publics génèrent en moyenne près de 230 millions de tonnes de déchets par an. Soit près de deux-tiers des déchets produits en France. Face à ce constat, au contexte réglementaire contraignant et à l'augmentation des coûts des matériaux, nous avons mandaté l'entreprise Néo-Eco pour nous accompagner dans cette démarche. Blandine Lebourg, responsable innovation et maîtrise d'usage chez Ville Renouvelée, répond à nos questions.

À quoi sert ce marché de R&D ?

L'économie circulaire concerne toute la chaîne de valeur sur laquelle nous intervenons. L'idée est simple : développer une méthodologie vertueuse à partir d'un projet test pour créer un guide de l'économie circulaire et l'appliquer ensuite à l'échelle de l'entreprise.



Le futur groupe scolaire Jacques Chirac de la Bourgogne est le projet pilote de ce marché R&D.

Penser la ville durable c'est bien, se donner les moyens de la faire, c'est mieux ! Nous avons mis en place en 2023 un marché de recherche et développement pour innover en matière d'urbanisme circulaire.

Comment ce partenariat contribue-t-il à relever les défis de la gestion durable des matériaux et du réemploi ?

Ce partenariat aborde trois grands enjeux : identifier et connaître nos gisements, les filières existantes et créer des synergies avec les acteurs locaux ; imaginer une plateforme de transformation des gisements excédentaires à partir de ces nouveaux matériaux ; et enfin mener une opération pilote de déconstruction - reconstruction.

Où en sommes-nous aujourd'hui dans ce projet ?

Nous finalisons le premier volet de recherche sur nos gisements, les filières et les synergies, le pilote est en cours et d'autres expérimentations sont à l'étude afin de déterminer les opportunités de la création de la plateforme. À travers ce projet, nous souhaitons contribuer, à notre niveau, à la création d'un écosystème durable de filières de l'économie circulaire sur la métropole lilloise.



Blandine Lebourg,
RESPONSABLE
INNOVATION ET
MAÎTRISE D'USAGE.

Dynamiser l'attractivité et stimuler le développement économique

Plaine Images

Filières d'excellence

Implantations

Immobilier d'entreprises





LA PLAINE IMAGES

Créatrice de valeurs

La Plaine Images est un lieu de développement économique dédié aux industries créatives, situé à Roubaix et Tourcoing : audiovisuel, jeu, réalité augmentée et virtuelle, design. De la start-up à l'entreprise internationale, la structure a pour objectif d'accélérer l'innovation et le business. Ce lieu unique en Europe a été lancé en 2012 par Ville Renouvelée pour créer des solutions au service d'un projet MEL, tourné vers l'attractivité territoriale. La Plaine Images est un espace de ville créateur de valeurs.

Aider à entreprendre

La Plaine Images développe deux dispositifs permettant de repérer et révéler les talents du territoire sur les sujets de l'entrepreneuriat et des métiers des industries créatives. La **"Fabrique à Entreprendre"**, financée par la Métropole Européenne de Lille, est pensée pour faire de l'Imaginarium, le bâtiment totem de la Plaine Images, un lieu ressource et relais pour accompagner tous types de porteurs de projet.

La **"Cité éducative de Tourcoing"** est co-pilotée par la préfecture du Nord, le rectorat de l'Académie de Lille et la Ville de Tourcoing. Objectifs : promouvoir la continuité pédagogique et ouvrir le champ des possibles pour les jeunes Tourquennois de 0 à 25 ans.

Les deux dispositifs ont connu une année particulièrement dynamique. En 2023 La "Fabrique à entreprendre" a orienté 135 personnes, dont 70 % issues des quartiers prioritaires de la ville. Cela donne du sens avec les missions de Ville Renouvelée, notamment avec les projets NPNRU. Nous avons concentré nos efforts sur la création de synergies entre les porteurs de projets à travers une programmation d'événements variés qui ont accueilli 128 personnes. Cité éducative a permis de sensibiliser 432 collégiens et lycéens à l'entrepreneuriat, et 259 aux métiers des industries culturelles et créatives. Cette année, un événement phare a été organisé à la Préfecture du Nord, les "Mois Quartiers", permettant



à une centaine de jeunes d'assister à des speed-meeting avec des entrepreneurs et de découvrir un symbole de la vie citoyenne. À travers ces deux dispositifs,

la Plaine Images a contribué à la création de quinze entreprises, dont dix basées à Tourcoing, principalement dans les domaines du bien-être, du BTP, de l'artisanat... Indirectement, grâce à ces jeunes talents, nous créons de la valeur sur le territoire, et c'est une véritable satisfaction.

Thibaud Chivet,
ANIMATEUR ENTREPRENEURIAT
À LA PLAINE IMAGES.

21

Un programme de création d'entreprises innovantes

Take-off, l'incubateur de la Plaine Images, a évolué en 2023. Ce tremplin pour les entrepreneurs des industries créatives (de la musique au jeu vidéo), qui propose un accompagnement et un réseau pour faire décoller leur idée d'entreprise, propose désormais une période de pré-incubation de trois mois. Cette phase supplémentaire, qui s'ajoute aux phases d'incubation (conception) et d'accélération, permet de travailler en amont : étude de marché, prototypage, business model...

52

projets pré-incubés

62

projets incubés accompagnés

L'esport, un potentiel de développement remarquable pour le territoire

La deuxième phase de la Plaine Images lancée par Ville Renouvelée à Roubaix et Tourcoing va accueillir d'ici l'été 2025 un tout nouveau campus esport. Ce complexe polyvalent de 10 500 m², situé dans le quartier de l'Union, le long du quai de Boulogne, regroupera trois programmes indépendants dans un seul et même bâtiment moderne et confortable.

Avec l'arrivée de ce campus esport, en plus de celui d'ARTFX et de Pôle IIID (Piktura), la Plaine Images poursuit son expansion, au-delà de son site historique. Ce projet illustre parfaitement son ambition de positionner durablement la Métropole Européenne de Lille et la Région des Hauts-de-France comme territoire de premier rang des industries créatives en Europe.

22

Les acteurs du projet

Ce projet est porté par Idéel (promoteur), et financé par CDC Habitat (investisseur). Le chantier est réalisé par Rabot Dutilleul Construction. Ville Renouvelée accompagne Idéel par une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage. C'est l'agence Atelier 9.81 qui a imaginé ce complexe, avec le principe d'un rez-de-chaussée actif afin de dynamiser l'espace public et d'assurer l'ouverture sur le quartier et ses habitants.

Un projet audacieux et moderne

Le campus sera composé :

- d'une résidence étudiante de 8 412 m² avec 280 logements (gestion par Twenty Campus by Sergic), équipée d'une salle de fitness, d'une cafétéria, d'une salle de musique, d'un espace détente, d'un espace de co-learning ;
- d'un centre de formation avec sept salles de classe, sur une surface de 674 m² ;
- d'un centre esport conçu pour les passionnés de jeux vidéo et les amateurs de compétition en ligne avec une aréna pouvant accueillir jusqu'à 150 spectateurs, un espace gaming, deux salles de sport, un game hub. Le centre esport sera exploité par BigC, expert espagnol en esport.

Le campus esport s'inscrit dans la continuité de ce qu'on fait déjà à la Plaine Images : soutenir et développer l'écosystème des industries créatives. Ce ne sera pas qu'un pôle d'entraînement : il y aura aussi une partie ouverte sur le quartier avec l'aréna et des liens seront tissés avec les clubs esport métropolitains.

Emmanuel Delamarre,
DIRECTEUR DE LA PLAINE IMAGES.



Perspective du futur campus esport (Architecte : Atelier 9.81).

51 091 m²

de projets économiques en 2023
(signatures, chantiers, livraisons)



Accompagner les entreprises dans leur développement

Ville Renouvelée joue un rôle central dans le soutien au développement des entreprises sur le territoire en leur offrant un environnement favorable à leur croissance et en les accompagnant tout au long de leur parcours résidentiel. De l'Union à Quai 22, l'année 2023 a été particulièrement active avec pas moins de 51 091 m² de projets économiques (signatures, chantiers, livraisons). Petit tour d'horizon de certains de ces projets.

- 01. Quiétudes est le nouveau programme de bureaux en développement situé dans le parc tertiaire Rivéon à Marquette-lez-Lille. Composé de deux bâtiments disponibles à la vente ou à la location pour tout type d'entreprises, ce programme bénéficie d'un emplacement privilégié en bord de Deûle (TAG atelier d'architecture).
- 02. Composé de structures bois, une première à cette échelle sur le territoire, l'impressionnant nouveau siège de Dalkia (GBL Architectes) a été livré en 2023 dans le nouveau quartier Quai 22 à Saint-André-lez-Lille que nous aménageons avec Linkcity et Nhood.
- 03. Le Smart est le nouvel immeuble de bureaux livré en 2023 au cœur de la Plaine Images. Il a été pensé pour faciliter la vie de ceux qui y travaillent et pour s'adapter à toutes les configurations (Architecte : Saison Menu).
- 04. En 2023, Spirit a démarré son chantier de campus d'entreprises de 8 866 m² pour des activités et bureaux destinés à la location. La livraison d'une première phase est prévue en 2024.
- 05. En octobre 2023, nous inaugurons le nouveau campus ARTFX, école de cinéma et d'animation (Architecte : Valode & Pistre). La Plaine Images n'a pas été choisie par hasard pour cette implantation qui participe activement au rayonnement économique du territoire.



NOUVELLES FILIÈRES

Un campus hôtelier à Roubaix

L'année 2023 s'est achevée avec la signature d'un projet économique prestigieux pour le quartier Campus Gare à Roubaix. Le groupe Vatel, école hôtelière renommée, y ouvrira un campus "Vatel Academy" en 2027.

24

Cette implantation s'inscrit dans la dynamique croissante de la métropole lilloise en tant que pôle universitaire majeur, fort de ses 125 000 étudiants. Après l'arrivée récente du campus ARTFX et le projet à venir de Piktura, le campus Vatel ajoutera une nouvelle dimension à cet élan éducatif.

Le campus de 13 000 m² offrira des formations de qualité dans les domaines de la restauration, de l'hôtellerie, et de la cuisine. Les installations comprendront une école, un hôtel et un restaurant

d'application, un foodcourt-foyer, une résidence étudiante et des logements en co-living. Plus qu'un campus, cette école proposera de véritables lieux de vie à la fois pour les étudiants, mais également pour les habitants qui pourront profiter du food court et du restaurant d'application.

Cette réalisation est le fruit d'une collaboration fructueuse entre le Groupe Vatel, Groupe Partim, Océanis Promotion (Uxco Group), la Métropole Européenne de Lille, la ville de Roubaix, l'agence d'attractivité Hello Lille, et Ville Renouvelée.

L'innovation dans le tourisme

Créé en 2023 et hébergé à Plaine Images, le projet Hauts-de-France Innovation Tourisme a pour vocation d'être la première plateforme dédiée à l'innovation actionnable dans la filière tourisme des Hauts-de-France. Son objectif est de fédérer tous les acteurs du tourisme (offices de tourisme, entrepreneurs, hôteliers, prestataires d'activités...) autour de projets innovants qui permettent de penser le tourisme de demain en créant des synergies positives pour toutes les parties prenantes du tourisme : professionnels, touristes, habitants et territoires. L'équipe s'est constituée en 2023, afin de développer ce projet indéniablement tourné vers l'innovation.

Les femmes et les hommes du groupe Vatel se retrouvent autour de cinq valeurs fondamentales : le partage, l'ouverture, l'engagement, le respect et la bienveillance. Notre objectif est que les diplômés Vatel puissent, à l'issue de leur cursus, contribuer au développement de leur pays, de leur région, en soutenant l'économie touristique locale. Nous sommes très heureux de nous implanter dans ce beau territoire de la métropole lilloise à Roubaix.

Karine Sebban-Benzazon,
PRÉSIDENTE DU GROUPE VATEL.

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

Rester un outil stratégique de l'implantation d'entreprises

Ville Renouvelée porte et gère 37 000 m² d'immobilier au service des écosystèmes économiques pour accompagner les entreprises et les filières dans leur développement. À ce jour, plus de 175 entrepreneurs nous font confiance pour développer leur activité économique au sein de nos biens.

Du studio créatif à l'industrie textile, nous nous adaptons au secteur d'activités avec une offre de bureaux, de locaux d'activités mais aussi de commerces (immeubles tertiaires, hôtels d'entreprises, commerces, locaux d'activités ou industriels...). Avec notre équipe dédiée de dix personnes, nous proposons une diversité de services : la gestion locative et technique, l'animation, l'activité de syndic de copropriété...

Notre stratégie 2023 s'est orientée vers la diversification de nos activités et de nos services. C'est le cas par exemple avec la gestion d'une Aful (Association foncière urbaine libre) pour un parking privé à l'Union, partagé entre les entreprises et les habitants.

Transformer les ailes de la gare en centre d'affaires

Une nouvelle concession nous a été confiée le 23 octobre 2023 pour l'aménagement et la gestion des ailes de la gare de Tourcoing. Notre équipe construction et maîtrise d'ouvrage pilote la rénovation intérieure de 1 600 m². Ces espaces sont destinés à accueillir des services, des commerces, des bureaux et de la restauration. Leur gestion et commercialisation seront assurées par notre équipe immobilière pour les treize années à venir. Les études d'avant-projet sont en cours, pour une réalisation des travaux en 2025. L'objectif est de faire de ce lieu un nouveau centre d'affaires haut de gamme grâce aux atouts dont il dispose (accès gare et métro, commerces, services...). La qualité de rénovation sera soignée afin de rendre à ces bâtiments leur allure patrimoniale (Architecte : Agence Nathalie T'kint).

25

Un taux d'occupation à

94 %

37 284 m²

de surface locative gérée

29

immeubles

DÉCOUVREZ NOS OPPORTUNITÉS D'IMPLANTATION DANS LA MÉTROPOLE LILLOISE SUR NOTRE SITE :



Promouvoir une mobilité durable

Déplacements

Stationnements

Gestion

26

k i n g d e l a g a r e

1m90



Stationnement et mobilité urbaine

Depuis maintenant 28 ans, notre expertise dans le domaine de la mobilité s'est consolidée. Nous intervenons dans la construction de parkings, l'exploitation et la gestion des stationnements en ouvrage ou en voirie, ainsi que dans le déploiement de services adaptés aux besoins des citoyens.

Des parkings mutables pour optimiser l'espace urbain

Au-delà de leur fonction première, la caractéristique des parkings que nous construisons et exploitons dans nos opérations d'aménagement réside dans leur conception structurelle, qui en fait des équipements mutables qui s'adapteront aux besoins et usages de la ville en transition.

C'est le cas du parking de la Tossée dans le quartier de l'Union, qui est bien plus qu'un simple parking. Il est effectivement mutable en immeuble de bureaux. Imaginé par l'agence Tank Architectes, le parking se compose d'une seule structure de béton, sur l'ensemble de l'îlot. Cela permet d'imaginer plus tard une programmation mixte de bureaux et de parkings selon les besoins à venir.



Sa trame répétitive et ses hauteurs sous plafond ont été pensées pour permettre cette mutation. Le parking de la Plaine Images, des agences De Alzua+ architectures et Ekoa, est également mutable.

La construction de parkings mutables présente un moyen innovant et efficace d'optimiser l'utilisation de l'espace urbain, tout en répondant aux besoins changeants des utilisateurs et en favorisant une approche durable du développement immobilier.

8

parkings gérés pour la Métropole Européenne de Lille et la ville de Roubaix

5 500

places

3 500

abonnés

Une qualité de service certifiée

L'excellence et la continuité de service aux utilisateurs sont les maîtres mots de notre politique, récompensée par une certification ISO 9001 renouvelée en septembre 2023. La propreté, la sûreté, la sécurité, l'accueil sont autant de facteurs déterminants pour la satisfaction de notre clientèle, auxquels nous accordons une place centrale.

Un troisième parking silo pour l'écoquartier de l'Union

Pour répondre aux enjeux de l'écoquartier de l'Union, économe en termes de stationnement, un troisième parking silo mutable a été livré : le parking du parc. Ce parc de 252 places est destiné aux logements réalisés par les promoteurs Icade et Carrere et à de futurs locaux tertiaires. Au rez-de-chaussée, une conciergerie, propriété des membres de la copropriété, sera proposée avec un local vélos attenant : cet espace pourra être Point relais ou encore accueillir la livraison de paniers maraîchers. Côté architecture, le parking s'intègre parfaitement dans l'environnement urbain notamment avec son jeu de bandeaux horizontaux, de rampes apparentes, de double hauteur et de boîte intérieure colorée. Il se distingue également par la végétalisation de sa façade principale et la qualité de ses espaces.

À l'Union, la mobilité a été pensée différemment. Un parti-pris fort en termes d'aménagement et d'équipement est défendu pour faire de ce quartier le premier espace de ville de la métropole lilloise où circuler n'est pas synonyme de voiture. Ici tout est pensé et réalisé pour réduire son empreinte sur l'espace public. On privilégie la qualité paysagère des aménagements pour permettre de véritables et confortables circulations cyclistes et piétonnes. La création de parkings silos mutables, la gestion du stationnement et évidemment la connexion et le maillage fin avec les solutions de transports en commun permettent de circuler autrement.

Ce nouvel ouvrage répond à la politique de stationnement et de mobilité de l'Union, qui vise à réduire au maximum l'impact de la voiture par la création de parkings de proximité, proches des logements ou des bureaux.

Jean-Pierre Grisey,
DIRECTEUR DE VILLE RENOUVELÉE MOBILITÉ.

28

Une seconde extension du stationnement payant à Roubaix

Dans le cadre de notre DSP pour la gestion du stationnement en voirie à Roubaix, nous avons mis en place en septembre dernier, une extension de stationnements payants de 717 places dans plusieurs zones de la ville. Trouver plus facilement une place pour se garer près de son domicile ou d'un commerce, c'est l'objectif de cette nouvelle extension. Il s'agit de la seconde phase après la mise en place, début 2022, d'une première extension permettant de décongestionner l'espace public, de lutter contre les incivilités et la fraude, de favoriser la rotation des véhicules, d'inciter à l'usage des mobilités douces (marche, vélo, trottinette) et d'investir les parkings en ouvrage au sein ou en marge des secteurs payants.



Mise en place d'un contrôle automatique

En lien avec l'extension des zones de stationnement payant à Roubaix, le nombre de places à contrôler, notamment celles éloignées du centre-ville, a considérablement augmenté. Pour maintenir un niveau de service égal, nous avons mis en place un véhicule à lecture automatique des plaques d'immatriculation (Lapi). Il circule en moyenne deux fois par jour sur des plages horaires de 2 h 30 pour sillonner l'ensemble des rues payantes de la ville.



La DSP Roubaix : c'est gagné !

La Métropole Européenne de Lille a choisi de nous attribuer à nouveau la délégation de service public pour la gestion de ses parkings mutualisés à Roubaix. Une excellente nouvelle, qui confirme notre rôle d'acteur de la mobilité urbaine. Ce contrat, d'une durée de sept ans, va mobiliser quatorze collaborateurs (agents et personnel administratif) pour assurer la gestion et l'exploitation des quatre parkings : Grand Rue, Lannoy, Gambetta et Winston Churchill.



6 463 m²
de parkings

252
places de stationnement

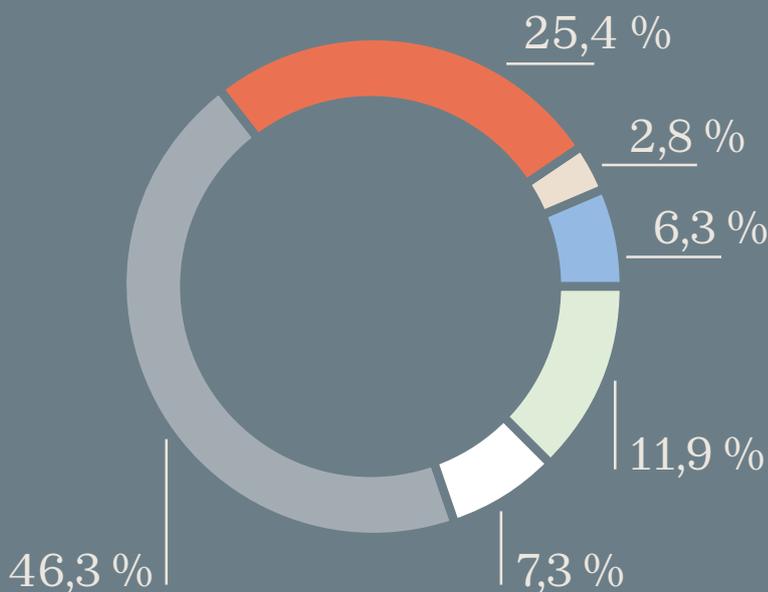
10 mois
de travaux

Bilan financier

Le résultat 2023 présente un bénéfice de **603 K€** contre 672 K€ en 2022.

Répartition des résultats par activités :

30



- Immobilier d'entreprises, gestion locative : **11,9 %**
- Ville renouvelée Mobilité : **7,3 %**
- Aménagement : **46,3 %**
- Construction et maîtrise d'ouvrage : **25,4 %**
- Plaine Images : **2,8 %**
- Autres (dividendes filiales, produits financiers...) : **6,3 %**

Les pôles aménagement et construction représentent **71,7 %** du résultat. Pour l'aménagement, les nouvelles opérations NPNRU et notamment celle de la Bourgogne représentent plus de 50 % de l'activité de 2023. Pour la construction, le résultat progresse légèrement grâce aux opérations du SMART, de l'AMO sur esport et du mandat Blanchemaille.

Les pôles immobilier d'entreprises et mobilité représentent **19,2 %** du résultat. Pour la mobilité, les chiffres sont en progression sur le dernier trimestre, notamment sur la DSP stationnement de la ville de Roubaix où la mise en place de la LAPI dynamise les recettes. Pour l'immobilier, le résultat en légère hausse par rapport à 2022 s'explique par les résultats des structures en dissolution : SCI des 6 Marianne et SCI Tourcoing Alhena.

La Plaine Images, hub européen dédié aux industries créatives, incubateur et accélérateur d'entreprises, se renforce sur ses missions d'accompagnement des entreprises de la filière.



Rapport d'activité 2023
Édité en avril 2024 en 400 exemplaires.

Crédits photos

Charles Delcourt, Studio Artzone, Logifac - Xavier Ferrand,
Sébastien Jarry, Ville Renouvelée, Light Motiv - Mathieu Drean,
atelier bien vu, ARTFX, Maxime Dufour, Jérôme Coton.

Crédits perspectives

Studio Artzone, Willy Pulse, VDDT Architectes, TANK, Agence BLAU,
KVDS, Handouche & Breard Architectes, Atelier 9.81 (esport),
TAG (Quiétudes), Ory (campus d'entreprise Union), EAI (Vatel).

Création graphique

artel-studio.com

Réalisation

alcalie.fr

Imprimeur

Nord Imprim

Activateur Urbain

Ville Renouvelée
75 rue de Tournai - CS 40117 Tourcoing
Tél : +33(0) 3 20 11 88 11
contact@ville-renouvelee.fr
www.ville-renouvelee.fr



v!lle renouvelée

