

Rapport d'activité

2021



Activateur Urbain

villerenouvelee.fr

75 Rue de Tournai,
59200 Tourcoing



Sommaire

Qui-sommes nous ?	5
Gouvernance institutionnelle	6
Gouvernance opérationnelle	8
Ville Renouvelée d'hier à aujourd'hui	10
Nos réalisations 2021	12
Interview croisée avec Isabelle Mariage, Hubert Cunat et Giuseppe Lo Monaco	14
Ressources humaines	16
L'année 2021 en chiffres	17

Éclairages	18
① Ville Renouvelée, créatrice de valeurs	18
② Aménager de nouveaux espaces de vi(II)e	24
③ Construire une ville durable et inclusive	28
④ Animer la ville	32
⑤ Mobilité	36
Cartographie des projets	38
A travers les yeux de... Adrien Froger, responsable d'opération, projet Union.	40
Finances : la répartition de nos produits par activités	42
La vision partagée de Ville Renouvelée 2022-2027	44



Qui sommes-nous ?

Rendre possibles de nouveaux instants de vi(II)e

Ville Renouvelée est un activateur urbain de la métropole lilloise. Nous développons et rendons possibles de nouveaux espaces urbains, de nouveaux instants de vi(II)es à travers nos différents champs d'actions : aménagement durable, renouvellement urbain, construction et promotion, immobilier d'entreprises, développement économique, mobilité urbaine...

Notre diversité de services et notre double culture privé / public (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.

FAIRE UTILE ENSEMBLE

Nous faisons la ville pour celles et ceux qui y vivent : l'équilibre entre l'urbain et l'humain intègre l'ensemble de nos missions.

AGIR À LA BONNE ÉCHELLE

Quelques exemples de nos grands projets : l'écoquartier de l'Union (dont la Plaine Images), le Quadrilatère des Piscines à Tourcoing, Quai 22 à Saint-André-lez-Lille, le quartier Campus Gare à Roubaix...



Notre gouvernance institutionnelle

Notre gouvernance institutionnelle, composée de la Présidente et du conseil d'administration, veille au quotidien à la bonne santé de l'entreprise et à l'atteinte des objectifs de développement de Ville Renouvelée. Ils sont les garants de notre qualité d'intervention et des valeurs de la société.

La Présidente est Isabelle Mariage. Elle est entourée d'un conseil d'administration composé de 17 administrateurs dont 10 représentants des collectivités locales et 7 représentants des institutions privées.

Qui sont-ils ? Pour les collectivités locales

- La Métropole Européenne de Lille est représentée par M. Mehdi Chalah, Conseiller métropolitain et Conseiller municipal à Roubaix / M. Michel Colin, Vice-Président et Maire de Lannoy / M. Matthieu Corbillon, Conseiller métropolitain délégué et Maire de Sainghin-en-Weppes / M. Dominique Legrand, Conseiller métropolitain et Maire de Marquette-lez-Lille / Mme Elisabeth Masse, Conseillère métropolitaine et Maire de Saint-André-lez-Lille / M. Jean-Marie Vuylsteker, Conseiller métropolitain et Adjoint au Maire de Tourcoing
- La Ville de Roubaix est représentée par M. Guillaume Delbar, Maire
- La Ville de Tourcoing est représentée par Mme Isabelle Mariage, Adjointe au Maire
- La Ville de Croix est représentée par M. François Leblond, Adjoint au Maire
- La Ville de Mons-en-Barœul est représentée par M. Jean-Marie Ledé, Conseiller municipal
- La Ville de Roncq est représentée par M. Rodrigue Desmet, Maire

Pour les institutions privées

- La Caisse des Dépôts est représentée par M. Marc Levert
- La CCI Grand Lille est représentée par M. Francis Picha
- La Caisse d'Épargne Hauts de France est représentée par M. Benoît Gavory
- Le Crédit Agricole Nord de France est représenté par M. Patrick Marcilly
- HLM Vilogia SA est représenté par Mme Dong Nguyen
- SAFIDI est représenté par M. Matthieu Meese
- Arkea Banque est représentée par M. Maxime Jean

Notre actionariat

Capital social : 8 335 772 euros

Entreprise publique locale, notre actionariat mixte est le gage de notre engagement sans faille et quotidien pour nous permettre de réussir la transformation des territoires. Opérateur privé des collectivités publiques, Ville Renouvelée allie le meilleur des deux pour répondre avec célérité et souplesse aux enjeux d'intérêt général.

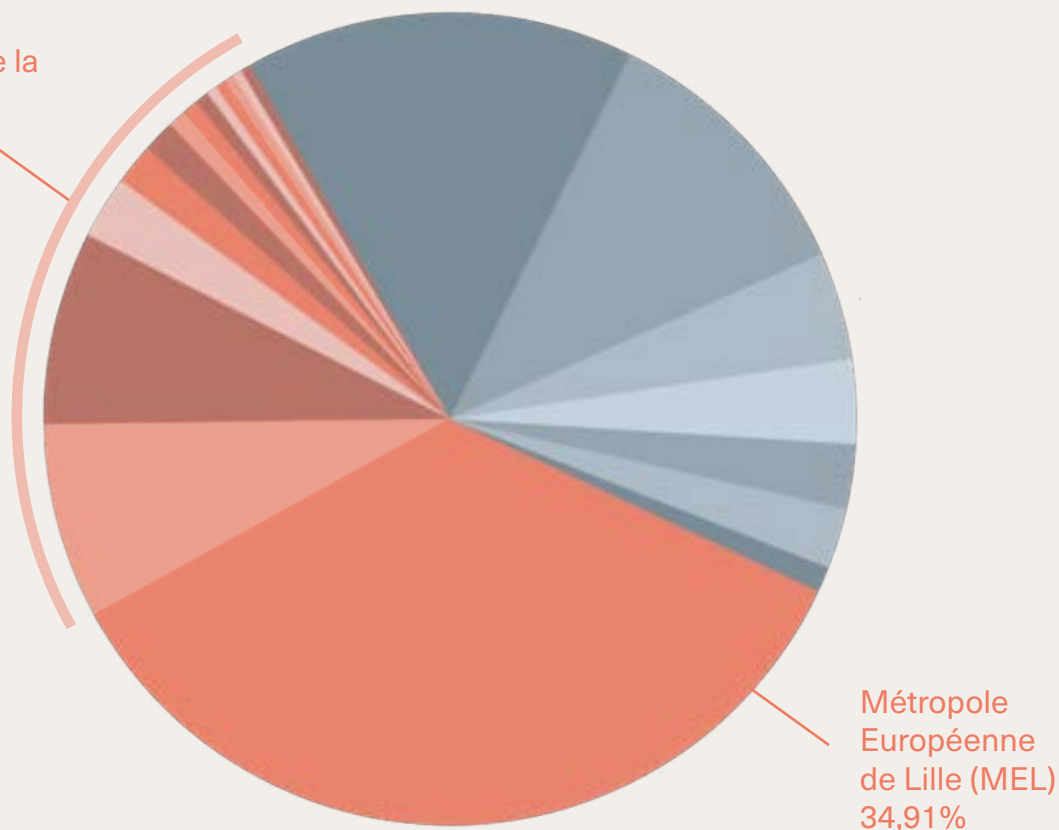
Collectivités locales • 59,95%

Roubaix : 7,77% ; Tourcoing : 7,67% ; Lille : 2,48% ; Wattrelos : 1,63% ; Armentières : 1,28% ; Croix : 0,71% ; Mons-en-Barœul : 0,64% ; Wasquehal : 0,58% ; Halluin : 0,41% ; Lys-lez-Lannoy : 0,41% ; Saint-André : 0,41% ; Roncq : 0,41 % ; Neuville-en-Ferrain : 0,35% ; Leers : 0,31%

14 Villes de la métropole
25,06%

Institutions privées • 40,03%

Caisse des Dépôts : 15,42% ; CCI : 11,03% ; SA HLM Vilogia : 4,27% ; Caisse d'Épargne Nord France Europe : 3,36% SAFIDI : 2,55% ; Crédit Agricole : 2,40% ; Crédit Mutuel Arkea : 1%





Giuseppe Lo Monaco

Directeur général adjoint

« Notre culture hybride (publique/ privé) fait de nous un acteur atypique de l'évolution urbaine de la métropole lilloise et nous permet de vous accompagner et d'assurer le portage d'opérations à toutes les échelles, sur les temps longs ou courts. »



Claire Moulins

Directrice de la communication

« Pour rendre possibles de nouveaux instants de ville, nous devons sans cesse cultiver notre curiosité et ne jamais oublier d'imaginer la ville pour ceux qui y vivent. Ce sont ces valeurs qui guident notre travail au quotidien à travers la mise en récit de nos projets. L'équipe communication est fière de participer à l'image et l'attractivité de la métropole. »



Hubert Cunat

Directeur général

« Être de plus en plus présents, là où l'on ne nous attend pas ! Il s'agit d'élargir le spectre de nos missions, prestations et services en prenant toute la nouvelle mesure des besoins du territoire, des collectivités locales et des usagers. »



Christine Lecollier

Directrice financière

« La direction financière a pour mission d'assurer la cohérence budgétaire et de rassembler les conditions pour rendre possibles les projets de l'entreprise. C'est ensemble que nous bâtissons l'avenir et la ville durable. »



Tony Gallo

*Directeur Ville Renouvelée
mobilité*

« La mobilité urbaine est un enjeu majeur au service de l'attractivité du territoire. Nous y participons depuis plus de 27 ans à travers les différents services proposés aux usagers. Nous nous attachons à diversifier notre offre de services pour anticiper et répondre à leurs besoins. »



Emmanuel Delamarre

*Directeur de la Plaine Images
et des systèmes d'informations*

« Avec Plaine Images, nous accélérons l'innovation et le business des industries créatives pour la Métropole Européenne de Lille et la Région Hauts de France, pour positionner durablement ces territoires au premier rang européen de cette filière. »



Aude Talent

*Directrice des ressources
humaines*

« Mon rôle en tant que membre des Ressources Humaines consiste à bâtir la ville de demain en capitalisant sur les hommes et les femmes de notre structure. Autour de leurs compétences actuelles, de l'esprit d'équipe et de l'intelligence collective. Je suis convaincue que c'est la force de notre collectif qui est aujourd'hui le socle de nos réussites. »

Ville Renouvelée d'hier à aujourd'hui

10

1990-2000 Repenser la ville

Au début des années 1990, les villes de la métropole lilloise constatent qu'au-delà des friches industrielles, elles doivent restructurer plus largement leur tissu urbain à partir de la ville existante, en requalifiant et en redynamisant les morceaux de ville dégradés ou fragilisés, dans des démarches globales et innovantes, alliant valorisation patrimoniale, développement durable, dynamique économique et services urbains. LMCU crée alors la politique de la « ville renouvelée » et devient notre 1er actionnaire public. Nous devenons la SEM Ville Renouvelée, véritable outil de cette politique.

1979-1990 Répondre à la crise textile

À la fin des années 70, la crise du textile frappe Roubaix et Tourcoing, entraînant l'abandon d'un grand nombre de bâtiments industriels. C'est ainsi que les collectivités décident de créer un outil dédié à la régénération de ces friches industrielles en s'associant avec la Caisse des Dépôts et la CCI : c'est la naissance, le 17 décembre 1979, de notre société d'économie mixte. A cette époque, l'objet était d'acquérir des sites et bâtiments industriels délaissés au cœur des villes et, après les avoir rénovés et transformés, d'y implanter de nouvelles entreprises et des aménagements de qualité.

En 40 ans, Ville Renouvelée a pris une part active au processus de renouvellement urbain de la métropole lilloise. Devenue l'une des plus grandes SEM françaises, ses expertises et ses compétences lui permettent de régénérer la ville et de participer à l'attractivité de la métropole lilloise.

2010-2021 Dynamiser le territoire

Ville Renouvelée est aujourd'hui activateur urbain : aménageur, développeur économique, investisseur, constructeur, gestionnaire de mobilité... Nous intervenons sur toutes les composantes de la ville pour créer de nouveaux espaces urbains.

Nous cultivons notre vision de la ville grâce à notre double culture du public/privé en rassemblant tous les acteurs pour relever les défis du territoire. Par-delà notre rôle premier d'aménageur, nous initiions aujourd'hui les dynamiques urbaines dans toutes leurs dimensions (habitat, activités économiques, espaces publics et équipements, mobilité, environnement, ...) et déployons une diversité de services nous permettant d'accompagner durablement projets et partenaires sur toutes les échelles de projets.

11

2000-2010 Renouveler la ville

A cette occasion, nous élargissons notre champ d'intervention et notre offre de service, pour mieux répondre aux enjeux du renouvellement urbain dans toutes ses dimensions.

Nous avons progressivement élargi notre champ d'intervention, pour mieux prendre en compte la complexité urbaine et les dynamiques économiques, mais aussi pour réinventer l'environnement local grâce à des réponses de projet inédites : la Ville renouvelée.

Nos réalisations 2021

Inauguration de la LPA à Roubaix

« Le bien-être animal est une valeur à laquelle nous sommes attachés. Il était important d'apporter une réponse rapide et une aide concrète à la LPA », Roubaix le 26 novembre 2021.

Damien Castelain, Président de la Métropole Européenne de Lille rappelait l'urgence de la situation de la LPA, qui occupait jusqu'alors des locaux vétustes dans le quartier de l'Union. Pour pallier à cela, et dans l'attente d'une solution à l'échelle de la métropole, nous avons imaginé et mis en œuvre une solution transitoire sur un 5 000m² avec une zone d'accueil, un bureau, un local vétérinaire, des box pour chiens et chats... dans un délai contraint de 5 mois entre le dépôt du PC et la fin du chantier.

Cette solution a été rendue possible par le co-financement de la MEL à hauteur de 325 826€ (49%) et de la Région Hauts-de-France à hauteur de 340 000k€ (51%). La réussite de ce projet souligne notre capacité à répondre à une commande publique, dans des délais serrés et des contraintes de programmation.



12



Livraison de l'hôtel d'entreprises du Saubois

En mandat de maîtrise d'ouvrage pour la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut (CAPH), nous avons réalisé en 2021 la construction de la dernière tranche de travaux de l'hôtel d'entreprises du Saubois à Saint-Amand-Les-Eaux.

L'ensemble immobilier comprend aujourd'hui

19 ateliers d'une superficie globale de 1 300 m² et d'environ 230 m² de bureaux, d'un showroom d'environ 100 m², de 34 places de stationnement pour un montant d'opération de 2 300 000 € HT. Cette dernière tranche a été livrée en février 2021.



Un parking rénové au cœur de Tourcoing

Dans le cadre du projet Quadrilatère des Piscines, qui métamorphose le centre-ville de Tourcoing, nous avons effectué une véritable transformation du parking Bienfaisance (290 places). Nous avons déconstruit une partie de celui-ci et revu totalement l'habillage de ses façades.

12 mois de travaux ont été nécessaires pour cette réalisation, livrée en juin 2021. Un parvis a également été créé afin d'ouvrir le nouveau quartier sur la ville.

Une nouvelle concession de renouvellement urbain

En septembre 2021, la Communauté d'agglomération de Maubeuge – Val de Sambre a désigné le groupement Nordsem – Ville Renouvelée lauréat de l'appel d'offre pour Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) des quartiers Sous-le-Bois et Pont-de-Pierre à Maubeuge. Un projet de 10 années, qui va permettre de transformer profondément ces quartiers avec de nouveaux logements, des équipements modernes et confortables, des espaces publics agréables...

Cette collaboration inédite entre nos sociétés d'économies mixtes nous permet de mutualiser intelligemment nos moyens pour mieux répondre aux besoins du territoire. En plus de la co-gouvernance du projet, nous participerons notamment à la mise en place des marchés et de leur suivi, à la gestion transitoire, à la concertation et la communication...



13



Plus d'infos sur Ville Renouvelée Mobilité:
www.villerenouvelee-mobilite.fr

Un 11^e parking en gestion

Suite à un appel d'offre, Ville Renouvelée mobilité a été retenue par la Métropole Européenne de Lille pour la gestion et l'exploitation du nouveau parking P+R de la gare de Tourcoing et de son dépose minute. Ce marché a pris effet le 1^{er} juin 2021, pour une durée d'un an. Ce parking s'ajoute aux 13 autres que nous exploitons déjà et confirme notre rôle d'acteur de la mobilité sur le territoire. Situé avenue Alfred Lefrançois, ce parking silo est composé de 270 places dont 221 places en parc relais (P+R) et 49 places classiques (tarification horaire, abonnements...). Le dépose minute propose 35 places de stationnement à durée limitée en surface.



Isabelle Mariage,
Présidente



Hubert Cunat
Directeur général



Giuseppe Lo Monaco
Directeur général adjoint

Interview croisée

avec Isabelle
Mariage, Hubert
Cunat et Giuseppe
Lo Monaco.

Ils sont respectivement Présidente,
Directeur Général et Directeur Général
Adjoint de Ville Renouvelée.
Nous sommes allés à leur rencontre
pour connaître leur vision de la ville.

Comment définiriez-vous l'année 2021 en deux mots ?

Isabelle Mariage : « Le premier mot qui me vient à l'esprit pour définir l'année 2021 c'est « solidarité », car cela illustre l'état d'esprit des équipes de Ville Renouvelée, qui sont restées tout au long de l'année à l'écoute, entre elles, mais également vis à vis des partenaires et des collectivités, malgré les aléas de la crise sanitaire. Le second mot c'est « nature ». Parce qu'elle est indispensable dans notre vie, elle fait partie intégrante de nos projets et nous aide à créer des espaces de vi(II)es agréables, comme ce que nous avons réalisé en 2021 au parc du Lion à Wattrelos avec une gestion exemplaire de l'eau ».

Hubert Cunat : « Je commencerai par le mot « énergie ». Car c'est avec une sincère conviction et un engagement sans failles que les équipes de Ville Renouvelée ont fait avancer les projets. En second, je dirais « ambition » car nous avons entamé une réflexion collective sur l'avenir de l'entreprise avec le plan stratégique. C'est un tournant pour Ville Renouvelée, les années à venir sont déterminantes pour nous, le champ des possibles est ouvert ».

Giuseppe Lo Monaco : « Pour moi, le mot « télétravail » définit bien 2021. Derrière cela, il s'agit de nouvelles pratiques, de process adaptés que nous avons expérimenté pour rester au service du territoire et à l'écoute de nos partenaires malgré le contexte sanitaire encore contraint. Ensuite, « projet », car comme vous pourrez le lire dans ce rapport d'activité, l'année a été riche et la capacité de production des équipes de Ville Renouvelée a été au rendez-vous ».

Quelle vision de la ville souhaitez-vous porter pour les 5 prochaines années ?

IM: « Celle d'une ville respectueuse et audacieuse. Je souhaite que Ville Renouvelée concentre ses savoir-faire sur une ville au service des habitants, en expérimentant de nouveaux modes d'habiter, en incluant dans toutes ses actions une très forte ambition énergétique et environnementale et ce dès 2022 ! ».

HC: « Ma vision de la ville pour les prochaines années est celle de la ville multiple : humaine, sociale, économique, ludique, environnementale, poétique. La ville est en perpétuel renouvellement. La vie dans la ville prochaine doit se faire à la bonne échelle, à la juste dimension de ses habitants ».

GLM: « Si je devais me projeter, je verrais la ville comme un grand parc. Une ville régénérative qui fait l'équilibre entre la nature et le vivant. J'imagine des espaces de villes résolument écologiques avec juste ce qu'il faut de technologique, pour concentrer toutes les conditions pour bien habiter, travailler et s'épanouir ».

« Penser la ville
heureuse,
quel bonheur ! »

De quelle réalisation 2021 êtes-vous fier.e ?

IM: « Je suis fier d'avoir impulsé, aux côtés de la direction générale, le vaste chantier du nouveau projet d'entreprise qui va nous permettre de nous réinventer et de répondre encore plus finement aux besoins du territoire et de ses habitants. Nous réinventons la ville au quotidien, il convient aussi de se réinventer nous-mêmes et avoir, toujours, un esprit curieux et novateur ».

HC: « Je suis satisfait du travail qui a été mené pour mieux structurer les échanges avec nos actionnaires, notamment la Métropole Européenne de Lille. Cette relation de confiance que nous nourrissons, permet de faire de Ville Renouvelée un outil stratégique au service de l'ensemble du territoire métropolitain ».

GLM: « Ma fierté 2021, c'est l'attractivité confirmée du quartier de l'Union-Plaine Images. Pourquoi ? Parce que c'est le lieu de convergence de tous nos métiers : la mobilité, la gestion immobilière, l'aménagement, la construction et maîtrise d'ouvrage, l'animation de filière d'excellence avec la Plaine Images. Toutes ces compétences, l'ensemble des équipes de Ville Renouvelée les ont rassemblées au service des ambitions d'un écoquartier ».

Comment est votre espace de ville idéal ?

IM: « Je crois davantage en la ville sur-mesure qu'en la ville idéale. Le secret, selon moi, c'est de trouver le juste équilibre entre les espaces (l'urbain) et les instants de villes (l'humain). Les espaces de villes doivent être partagés, interactifs, vivants, durables, transformables... en fonction de l'identité et de l'histoire du quartier. Penser la ville heureuse, quel bonheur ! ».

HC: « L'espace de ville idéal est une ville à taille humaine qui répond aux préoccupations des habitants actuels et à venir. C'est une ville qui prend en compte les enjeux environnementaux actuels : préserver les grands équilibres entre la pierre et le vivant ! »

GLM: « L'espace de ville idéal est urbain (on ne se refait pas), avec des principes forts de diversité et d'altérité. Une ville apaisée où l'on reconnaît l'autre dans sa différence ».

Les ressources humaines au service du territoire

98 collaborateurs

L'effectif global (au 31 décembre 2021)

Nos 98 collaborateurs ont pour ambition d'aider à construire la ville de demain, ils mettent à disposition des compétences transversales dans tous nos domaines d'activité. On assiste à une croissance de l'équipe d'année en année liée au développement du spectre d'intervention de Ville Renouvelée.

48% ♀ 52% ♂

La répartition : 47 femmes / 51 hommes

Notre index d'égalité professionnelle hommes/femmes est de 84. Calculé chaque année sur 100 points à partir d'indicateurs professionnels, cet indice montre que Ville Renouvelée est une entreprise qui défend l'égalité à l'emploi pour les hommes et femmes.

44 ans

Age moyen

Un effectif jeune et dynamique qui a été renforcé par 8 jeunes stagiaires, 2 contrats professionnels et 2 contrats d'apprentissages en 2021 dont 1 qui s'est transformé en embauche en 2021. Ville Renouvelée met en avant l'humain sur tous ces projets, mais également en interne, l'entreprise accompagne des étudiants à découvrir nos métiers et de jeunes diplômés à trouver un emploi.

10 ans

L'ancienneté moyenne des salariés

Des salariés fidèles à Ville Renouvelée avec une ancienneté moyenne d'environ 10 ans. Nos équipes ont affiné leur expertise à leur poste, mais effectuent également des processus de mobilités internes qui leur procure une pluridisciplinarité.



Création d'une direction des ressources humaines

En octobre 2021, une direction des ressources humaines a été créée. Son rôle consiste à mettre en place et en pratique une stratégie RH qui garantit l'expertise et le bien être des collaborateurs. Elle est aujourd'hui composée d'une gestionnaire RH et administration du personnel et d'une directrice.

Rencontre avec Aude Talent, Directrice Ressources Humaines.

En quoi la création d'une direction RH est un tournant pour l'entreprise ?

« Nous sommes aujourd'hui presque 100 collaborateurs, et notre entreprise n'avait jamais connu de direction des Ressources Humaines. La création de notre direction est un véritable atout pour venir en support aux équipes, assurer une conformité à différents niveaux et surtout consolider nos atouts. Notre mission consiste à gérer les carrières de chacun, de mettre en avant les talents individuels et de proposer des formations tout au long de leurs parcours. »

Quels sont les défis de la direction à court, moyen et long terme ?

« Le défi à court terme est de m'imprégner des équipes et de leur quotidien, sachant que c'est un secteur d'activité nouveau pour moi. A moyen terme, c'est d'identifier les besoins et les freins de nos collaborateurs pour leur proposer une politique RH adaptée et transparente. Puis à long terme, de pouvoir fonctionner en groupe de travail avec nos collaborateurs qui sont les principaux concernés et les utilisateurs finaux de cette politique RH. »

Quel est notre principal atout (en interne) ?

« Notre point fort ce sont les équipes mais surtout l'expertise qu'elles ont ! Elles constituent aujourd'hui notre plus grande richesse et la raison pour laquelle nous sommes connus et reconnus sur notre marché. Pour moi Ville Renouvelée est aujourd'hui une « belle endormie » qui dispose de beaucoup de potentiels encore inexploités, nous sommes qu'au début de notre histoire ! »

L'année 2021 en chiffres



47

signatures en 2021 :
15 actes de vente, 10
promesses, 22 conventions
d'occupations précaires



4 807

abonnés sur nos
réseaux sociaux
(LinkedIn, Facebook,
Instagram)



151

entreprises
dans l'écosystème
de la Plaine Images



200

hectares de projets
urbains en cours
dans la métropole.

17



97

% d'occupation
sur les 22 immobiliers
d'entreprise que nous
gérons (47 000m²)



39 000

m² de projets en
phase chantier pour
le pôle construction
et maîtrise d'ouvrage



12 millions

montant total des
subventions perçues sur
nos projets en 2021

Ville Renouvelée, créatrice de valeurs

18

1

Notre vision de la ville intègre la recherche constante de l'équilibre territorial: une ville où l'on habite, où l'on travaille, où l'on s'épanouit.

Au-delà de notre rôle premier d'aménageur, nous nous définissons aujourd'hui comme un activateur urbain, intervenant sur toutes les composantes de la ville, dont le développement économique.

A travers la palette de nos savoir-faire, nous créons les conditions d'attractivité de la métropole et de développement économique dans les territoires. C'est l'exemple même de la Plaine Images, ancienne friche industrielle que nous avons structuré en économie innovante, celle des industries créatives, et aménagé un écosystème qui se diffuse sur le territoire environnant.

C'est ce phénomène « d'archipellisation » que nous cherchons à travers la dynamique d'aménagement déployée dans les territoires. Nous défendons l'idée que lorsqu'il y a de l'innovation, les territoires se développent naturellement.



En créant la Plaine Images, 1^{er} hub européen des industries créatives mais surtout lieu totem de la métropole lilloise, c'est un véritable modèle que nous avons développé. Un modèle basé sur une organisation permettant le développement de l'activité et sur une réflexion patrimoniale pour renforcer les interactions entre les acteurs.

Créer des éco-systèmes dédiés à l'économie transitoire et au textile.

La ville de Roubaix a bien compris cet enjeu de développement de filière et d'innovation sur son territoire. En 2021, elle nous a confié la réalisation de deux études.

La première pour le site Tissel, avenue de la Fosse aux Chênes. Le but de l'exercice : étudier l'opportunité de transformer cet ensemble immobilier de plusieurs bâtiments industriels anciens (8 000 m² d'entrepôt et 800m² de bureaux) en écosystème dédié à l'économie circulaire.

Cette étude de faisabilité, menée sur quelques semaines par notre équipe construction et maîtrise d'ouvrage, a consisté à étudier les différents aspects du projet à la fois fonctionnels, techniques et économiques: quelle implantation des entreprises, quels travaux... ?

Quand la filière textile réinvestit le territoire

La seconde étude portait sur le site Roussel, et la vocation textile du lieu. Les réflexions de la ville de Roubaix portent sur les fonctions à développer à l'échelle de l'immeuble Roussel et de l'îlot pour renforcer la vocation textile des lieux, animer, nourrir et inspirer toute la filière en s'appuyant sur les potentialités du quartier.

Nous avons ainsi engagé une étude sur l'ensemble des bâtiments (que nous gérons en partie pour le compte de la ville), et développé des scénarii de programmation, d'aménagement et d'animation en lien avec le quartier de l'Epeule, les structures et potentialités présentes. Notre étude intègre un mapping des acteurs et des besoins de la filière, des préconisations de positionnement, de gestion et d'animation du site, ainsi qu'un plan d'actions avec la définition de différents business model.

Plaine Images : là où tout s'est arrêté, et où tout redémarre.

Si le site Vanoutryve était délaissé depuis 2001, il concentre aujourd'hui le meilleur des industries créatives, devenant ainsi un véritable morceau de ville au service de l'attractivité du territoire. Pour y arriver, nous avons mis en place une méthodologie fine combinant à la fois développement économique, aménagement et gestion patrimoniale afin de donner un cadre immobilier cohérent.

Aujourd'hui, la Plaine Images est un site d'excellence de la Métropole Européenne de Lille et un parc d'innovation de la région Hauts-de-France, au service de l'attractivité de la métropole. Elle crée de la valeur économique grâce à son accompagnement de la filière des industries créatives, à travers deux dimensions : celle du développement économique et celle de l'innovation.

En 2021, de nombreuses actions se sont concrétisées en ce sens.

Un nouveau partenariat avec le groupe Lesaffre

Avec pour objectif d'aider au développement des affaires des entreprises de son écosystème, la Plaine Images nourrit un réseau professionnel composé de multiples donneurs d'ordre : grands groupes, ETI, PME, institutions publiques, collectivités territoriales, associations... Cette activité de réseau vise également à promouvoir une offre de service qui met à profit des savoir-faire innovants : accompagnement dans la transition digitale, sensibilisation et formation à des méthodes et process de travail innovants...



C'est pour ces expertises que le groupe Lesaffre (acteur majeur mondial de la fermentation / 2,2 milliards d'euros de chiffre d'affaires / 11 000 collaborateurs) a signé en juin 2021 un partenariat avec la Plaine Images, pour un accompagnement dans de nouvelles dynamiques d'innovation : lean start-up, design thinking...

Une implantation emblématique

En décembre 2021, Sébastien Cauet inaugurerait sa société Podcast Story à la Plaine Images. La société, spécialisée dans la production de podcasts, compte six salariés en 2021. Un chiffre qui pourrait doubler en 2022, à la faveur de l'essor de cette industrie en France. Près d'un français sur quatre déclare en effet écouter un podcast par mois. Podcast Story, ce sont des contenus forts et inédits qui donnent la parole à tous ceux qui font l'actualité, mais aussi aux anonymes, le tout à travers un catalogue d'histoires uniques et intemporelles riches en émotions. Cette implantation est le fruit d'un travail collaboratif avec l'agence Hello Lille, avec qui nous avons construit les conditions de réussite de cette arrivée.



« Take off », l'incubateur se diversifie

Le programme d'incubation Take Off de la Plaine Images, permet aux créateurs de tester, de vérifier et de continuer d'innover dans leurs projets. Ils bénéficient d'un accompagnement d'experts pendant 6 mois, combinant workshops, mentoring avec des entrepreneurs confirmés, déplacements sur des événements professionnels...

En 2021, un nouveau programme, appelé MusicTech a été créé, en complément des programmes « jeu vidéo » et « industries créatives ». Pour ces trois programmes confondus, nous comptons en 2021 :

- 62 projets accompagnés dont 26 nouveaux
- Créations d'entreprises

La Fabrique à entreprendre, Cité Lab, et la Cité Educative : créer de la valeur sur le territoire

Depuis, la Plaine Images propose trois dispositifs, financés par l'Etat, la MEL, Bpifrance et la Ville de Tourcoing, visant à créer de la valeur dans les quartiers prioritaires de la ville et à renforcer le lien social entre l'écosystème et les habitants.

La Fabrique MEL Entreprendre : vise à fédérer et renforcer la visibilité des acteurs et des dispositifs d'aides aux créateurs d'entreprise dans les quartiers de la politique de la ville. Au travers de cette dynamique, la Plaine Images se positionne comme un lieu de détection de potentiels et de sensibilisation à l'entrepreneuriat pour permettre aux personnes souhaitant créer une activité de trouver des informations et une orientation pertinente. En 2021, 75 porteurs de projet ont été en contact avec la Fabrique dont 40 accueillis dans l'espace ressources. 15 porteurs de projet ont pu bénéficier d'un accompagnement renforcé dont 3 qui ont créé une activité et 9 accompagnés post création. La Fabrique à Entreprendre est aussi un lieu d'événements qui a permis d'accueillir 52 participants uniques aux réunions d'informations et 35 aux permanences d'experts.

La Plaine Images en 2021 c'est

151 entreprises

1 800 salariés, chercheurs, étudiants ou coworkers

26 nouvelles entrées dans l'incubateur

18 créations d'entreprises

11 entreprises accompagnées en accélération

18 implantations exogènes dont 2 issues d'autres régions

La Cité Educative : dispositif national décliné sur le territoire de Tourcoing qui a pour but d'ouvrir le champ des possibles des jeunes de 13 à 25 ans quatre quartiers de la ville. En 2021, ce sont 190 jeunes collégiens et lycéens Tourquennois qui ont pu bénéficier d'actions de sensibilisation, d'expérimentations et d'expériences grâce à ce dispositif proposé par la Plaine Image.

Cités Lab : dispositif qui détecte les talents, prépare et sécurisent les parcours des entrepreneurs en les orientant vers des solutions locales d'accompagnement. Cité Lab facilite la rencontre, l'écoute et l'échange. Depuis juillet 2021, date de démarrage de cette action à Plaine Images, Cités Lab a déjà permis de réaliser des actions de prospection auprès d'une 20^{aine} de partenaires à la fois prescripteurs du public bénéficiaire et du réseau d'accompagnement à la création d'entreprises de la métropole lilloise. À ce jour 30 porteurs de projets ont été rencontrés, 10 ont été réorientés, 15 sont en cours de préparation et 5 projets ont été abandonnés.

Accompagner les entreprises dans leur développement

Favoriser les conditions de réussite des entreprises sur le territoire, c'est également accompagner leur parcours résidentiel. Au-delà des missions de prestation de services qu'il propose (commercialisation, gestion d'actifs, gestion locative, syndic de copropriété...), notre pôle immobilier d'entreprises propose une gestion sur-mesure et se positionne comme un véritable outil stratégique au service du développement économique.

En 2021, nous avons ainsi accompagné plusieurs entreprises dans leur croissance en leur proposant des locaux plus grands ou mieux adaptés pour leur permettre de se développer et de s'accroître.

C'est le cas par exemple de Decathlon, qui était jusqu'alors locataire d'un peu plus de 3 000m² du village d'entreprises du Beck à Wattrelos et qui occupe depuis 2021 près de 68% du site, soit plus de 5 000m². Notre équipe immobilière s'est positionnée comme facilitateur auprès de l'entreprise pour répondre à ses besoins.

C'est également le cas de l'entreprise TSPORT (atelier de broderie pour vêtement de sport), que nous avons accompagnée vers un déménagement dans ce même village d'entreprises afin de pouvoir doubler sa surface de production.

C'est au total 175 entreprises accompagnées tout au long de l'année, avec des solutions immobilières concrètes.

Un coup de pouce financier

L'année 2021 a également été marquée par les retombées de la pandémie mondiale. Considérant le contexte délicat pour certaines entreprises, et comme nous l'avons fait en 2021, nous avons exonéré de loyer pendant 3 mois plusieurs entreprises roubaisiennes.

Cette initiative, sous réserve de la situation financière au cas par cas, a permis à plusieurs d'entre-elles de se maintenir (aucune liquidation judiciaire en 2021).



En 2021, Art Développement a lancé la construction du nouveau campus d'ARTFX à la Plaine Images.

Sur 18 000 m², le bâtiment conçu par le prestigieux cabinet d'architecte français Valode & Pistre, accueillera l'école de 6 000 m² pour une capacité d'accueil de 700 étudiants, 400 m² de studios de tournage, 2 espaces de vie ouverts sur la ville pour accueillir commerces et services, un espace d'incubation et une résidence étudiante de 500 chambres.



Aménager de nouveaux espaces de vi(II)es

24

2





Rendre la ville plus agréable, au centre comme à la périphérie, favoriser la proximité et penser les nouveaux usages...

Ville Renouvelée assure le suivi global d'une opération d'aménagement sur mesure, de la préparation à la livraison, et dans toutes ses dimensions. Nous aménageons la ville au sens large, et sur des échelles différentes de petites interventions à des concessions. Quelle que soit l'échelle, nous faisons la ville pour ceux qui y vivent, tout en intégrant nos savoir-faire en matière de ville durable et de mixité.

Maubeuge, renouveler la ville pour une meilleure qualité de vie

En 2021, l'agglomération de Maubeuge-Val de Sambre désignait le groupement NordSem et Ville Renouvelée pour le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de deux quartiers (Pont de Pierre et Sous le Bois).

A travers cette attribution, nous affirmons notre savoir-faire et notre technicité d'aménageur de la ville durable dans le cadre de vastes opérations de renouvellement urbain. Sur une durée de 10 ans, ce projet va améliorer le quotidien de près de 15 000 habitants avec 342 logements réhabilités, 100 neufs, 639 résidentialisés et 1 70m² de nouveaux espaces publics.

Dans cette collaboration inédite avec NordSem, nos équipes seront principalement en charge des enjeux de concertation / communication avec les habitants.

La Lainière : une subvention de 860k€ pour ce quartier d'activités habité

Jeudi 6 mai 2021, Emmanuelle Wargon, Ministre déléguée au logement annonçait l'attribution d'une subvention « fonds friches » pour la Lainière (projet MEL), à l'occasion de sa visite officielle. 860 000€ qui permettront de poursuivre le développement de ce territoire vertueux notamment celui de la voie verte.

« Je suis très impressionnée par l'ampleur et la qualité du projet. Entre le moment où l'usine ferme et le moment où on lance le projet, c'est une transformation d'un site gigantesque qui s'opère. Il faut tirer un trait sur le passé, mais sans l'oublier : il faut le faire vivre en attribuant une destination nouvelle aux friches et offrir une nouvelle qualité de vie aux habitants. La Lainière est un projet exemplaire dans la mixité entre l'activité et le logement » précisait la Ministre.

En 2021, le projet s'est également poursuivi avec le lancement d'une consultation (lots L1 et L2) pour la réalisation de logements, l'attribution du lot vitrine à Spirit pour la réalisation d'un programme de bureaux et commerces et la 1^{ère} implantation d'une entreprise utilisatrice avec l'arrivée de Deltasol qui y a construit son propre siège.

(La Lainière est un projet Métropole Européenne de Lille, sur les communes de Roubaix et Wattrelos)



26

L'Union, le quartier où durabilité rime avec mixité

Depuis 2007, nous transformons l'Union en quartier durable et régénératif par excellence : les friches laissent place à un espace de ville organisé autour d'un vaste espace paysager de 10 hectares, qui favorise le développement de nombreux logements (plus de 500 en construction dont 70 livrés), et le retour de l'emploi (3500 salariés, Plaine Images comprise).

Le 1^{er} octobre 2021, nous avons réuni l'ensemble des acteurs institutionnels pour le premier « rendez-vous de l'Union », un temps fort qui a permis de donner à voir l'Union d'aujourd'hui. Un quartier vivant qui a vu arriver en 2021 la résidence Esprit Nature (70 logements) livrée par Cogedim, ainsi que le lancement des travaux d'opérations de logements (Cime & Parc : 223 logements par Icade, Villa Factory : 70 logements par Promogim), du campus ARTEX sur Plaine Images (école et résidence étudiante de 490 chambres) et du 3^e parking silo de l'Union (parking du parc, 252 places). L'aménagement des espaces publics de l'Union s'est également poursuivi en 2021 avec la livraison du dernier tronçon de la rue de l'Union sur Tourcoing et Watrelos, et le lancement des travaux Union Nord (rue de Roubaix, de la Tossée, de la Fonderie et du Parc).

(L'Union est un projet Métropole Européenne de Lille, sur les communes de Roubaix, Tourcoing et Watrelos)

Des projets reconnus par l'État

En 2021, quatre de nos projets ont reçu des subventions. C'est le cas :

- 1 Du **Quadrilatère des Piscines** à Tourcoing qui a obtenu une subvention de **1 100 000€** au titre du fonds friche de l'État pour la réalisation des futurs espaces publics du secteur Masure.
- 2 De la **Lainière** qui a obtenu **860 000€** également au titre du fonds friche de l'État pour la poursuite du développement de ce territoire vertueux.
- 3 Du **quartier de l'Hippodrome** à Watrelos qui a bénéficié de **464 100€** par l'Agence de l'Eau Artois-Picardie pour ses aménagements vertueux en gestion des eaux pluviales.
- 4 De **l'Union** qui est lauréat d'une subvention de **70 000 €** par l'ADEME pour la reconversion des friches polluées, afin d'étudier la mise en place de la phytoremédiation, procédé permettant de réduire la pollution par les plantes.



Le 16.11.21 nous avons reçu Bérangère Abba, la Secrétaire d'État à la biodiversité pour une visite du quartier de l'Hippodrome (projet MEL). L'objet de cette visite : découvrir comment transformer une friche industrielle en quartier résidentiel avec une gestion des eaux pluviales exemplaire (prévention des risques et protection de la biodiversité). L'occasion de traverser le parc du Lion, qui a bénéficié de travaux d'embellissement en 2021 permettant de replacer la nature et l'eau au cœur de ce vaste espace vert (40ha).

Le Quadrilatère des Piscines, un nouveau cœur de ville à Tourcoing

Témoignage d'un usager du quartier

Nous avons livré en septembre 2019 dans le quartier du Quadrilatère des Piscines, un groupe scolaire sur plus de 4 000 m², 3 niveaux, et 17 classes. Daniel Deloffre, son Directeur, nous témoigne de son expérience après plus de 2 années d'occupation. Il nous accueille dans le jardin d'hiver de l'atrium, où l'atmosphère est apaisée.



« J'ai la chance de travailler dans un environnement chaleureux et apaisé. La conception et le choix des matériaux font de ce groupe scolaire un lieu d'apprentissage et de travail innovant. Et c'est très concret. Par exemple, la qualité des sols et des plafonds réduit considérablement les nuisances sonores, nous sommes moins frappés par la fatigue sonore. Ensuite, la centrale de traitement de l'air a permis de conserver un univers sain en période de covid, et je dois avouer que cela a eu des effets directs sur le nombre de cas.

L'éclairage apaisant joue aussi un rôle important. Grâce aux baies vitrées, nous avons de la lumière naturelle, partout où nous sommes. Cette réalisation est l'illustration que la nature en ville est possible. En plus du jardin d'hiver où nous nous trouvons, nous avons la chance d'avoir une montée verte et un jardin potager où nous organisons des ateliers de sensibilisation pour les enfants. La somme de toutes ces choses favorise indéniablement l'atmosphère agréable qui règne ici. L'état d'esprit de l'équipe enseignante, des parents, des enfants et des équipes municipales est apaisé. Maintenant, nous attendons avec impatience la proximité avec le centre multi-accueil qui sera livré en 2022 juste en face du groupe scolaire. Nous allons pouvoir travailler en synergie ».

27

Des projets qui avancent

Le Quadrilatère des Piscines, en 2021, c'est également la livraison du parking (réhabilitation) et de son parvis, le démarrage du chantier du programme Starter (promoteur), et du jardin POC POC. Mais aussi la finalisation du projet urbain sur le 2^e secteur opérationnel appelé Masure. De premiers travaux ont eu lieu avec la démolition d'une ancienne usine et la réhabilitation de 15 logements.



Le jardin POC POC attenant au groupe scolaire



Le centre multi-accueil en face du groupe scolaire

Construire une ville durable et inclusive

28

3



Notre rôle d'activateur urbain se concrétise également par la construction immobilière, par laquelle nos compétences nous permettent de développer des projets uniques et sur-mesure, à l'écoute des attentes du territoire et des usagers.

Nous intervenons sur toutes les composantes de la ville, en construisant des logements et des bureaux de qualité, en développant des équipements qui facilitent la vie de toutes et tous. Ces projets se démarquent par une ambition environnementale forte, et une volonté de faire la ville plus inclusive pour toutes les personnes, à tout âge de la vie.

Grâce à l'agilité offerte par notre statut de société d'économie mixte, nous développons des projets pour le compte de collectivités, en accompagnement d'établissements publics, ou en co-promotion avec des acteurs privés.

Notre diversité d'interventions nous permet ainsi de maîtriser toute la chaîne de valeur : de la construction, au développement (co-promotion) en passant par le conseil (assistance à maîtrise d'ouvrage).

Construire des équipements pour tous

Quadrilatère des Piscines : un programme sur mesure

En 2021, le chantier de construction du centre multi-accueil Simone Veil (équipement dédié à la petite enfance), surmonté de logements s'est poursuivi à grand pas. Sur ce site contraint en termes d'espace, nous avons imaginé pour les besoins de la ville, un programme mixte unique à la qualité architecturale remarquable. La livraison clé en main (jusqu'au mobilier, pensé pour s'intégrer idéalement dans l'espace) de cet équipement public et des logements se fera courant 2022.

Construire la ville durable, c'est également penser au confort des usagers. Le CMA est en ce sens démonstrateur au regard des critères de qualité de l'air que nous avons posé. En juillet 2021, nous avons à ce propos reçu la certification (niveau excellent) pour la phase conception.



Le complexe sportif Léo Lagrange à Tourcoing

Dans le cadre de notre mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiée par la ville de Tourcoing (2018-2022) pour la réhabilitation du complexe sportif Léo Lagrange (10 000m²), nous avons désigné en juillet 2021 le lauréat du concours de maîtrise d'œuvre qui accompagnera l'architecte deAlzua+ pour la transformation de cet équipement, pour lui redonner une image à la hauteur de la réputation du club de volley, le TLM.

Nous avons pour cela imaginé avec Duval Conseil une programmation permettant de faire fonctionner en un même lieu un club de haut niveau et des clubs associatifs. Nous avons également pris part à l'organisation des concours ainsi qu'aux études.

Accompagner nos partenaires sur des projets exemplaires

Mandat Blanchemaille : concevoir un site totem dédié au e-commerce

La Métropole Européenne de Lille a décidé d'implanter son nouveau site d'excellence dédié au e-commerce au cœur du site Blanchemaille à Roubaix (ancien siège de la Redoute), dans le bâtiment Pollet. Et c'est Ville Renouvelée qui a été désignée pour orchestrer cette transformation d'ici 2024. Notre équipe du pôle construction et maîtrise d'ouvrage va participer à la métamorphose de ces 15 000m².

Le programme comprend des espaces d'accueil, un lieu de restauration, des bureaux, un incubateur, un hôtel d'entreprise, un centre de ressource, des espaces showroom, un laboratoire de recherche en marketing... Cela implique la réhabilitation et la valorisation du bâti historique et de la maison de maître, ainsi que l'aménagement d'un vaste parvis.

En 2021, nous avons déjà lancé un concours de maîtrise d'œuvre pour définir le projet architectural. C'est Studio Authier & Associés SAS (Paris), qui a été choisi pour sa proposition ambitieuse. Aujourd'hui en phase d'avant-projet, les premiers travaux devraient démarrer début 2023.

C'est un projet de grande envergure pour Ville Renouvelée, qui représente un budget de 30 M€. Trois démarches de certifications environnementales ont été intégrées au projet: HQE bâtiment durable, BBC Effinergie et OsmoZ (pour le confort des usagers). Ce projet est développé en « full BIM » et intègre une démarche forte d'économie circulaire (réemploi des tuiles de parement et des menuiseries du site, utilisation de matériaux issus de déconstructions de bureaux dans la métropole...), et s'inscrivant dans une logique de filière de réemploi (don ou revente des matériaux par exemple).



Accompagner l'Université de Lille pour son nouvel IUT A

Bonne nouvelle 2021 : nous avons été désigné assistant à maîtrise d'ouvrage sur un marché global de performance par l'Université de Lille pour son projet d'IUT A afin d'accueillir son département chimie et génie mécanique.

Un projet de construction et réhabilitation (9 000m²) particulièrement technique et dans un délai serré, qui nécessite d'appliquer une méthodologie nouvelle et rigoureuse dans la gestion du cahier des charges et du planning. Le projet intègre en effet des enjeux d'économie circulaire, de performance énergétique et de qualité de l'air spécifiques à un équipement de type laboratoire et atelier mécanique.



Faire la ville multiple

Anstaing : repenser l'entrée de ville pour revitaliser le territoire

Aux côtés de Demathieu et Bard Immobilier, nous avons développés en co-promotion depuis 2019 sur l'ancien site Damaflor à Anstaing, un programme de 77 logements (accession, locatif social et intermédiaire) et de 2 185m² d'activités (halles marchandes, services et bureaux). L'année 2021 a permis de finaliser le plan guide avec les services de la ville, de la MEL et des habitants, via une grande concertation.

Nous avons maintenu les ambitions initiales du projet avec la conception d'espaces publics généreux et la création d'une chaufferie avec une chaudière bois pour une gestion et une production responsable de d'eau chaude et du chauffage.



Quai 22

Nous aménageons, avec Linkcity, Nhood, et en lien étroit avec la ville de Saint-André-lez-Lille et la MEL, les 10 ha de l'ancienne friche industrielle Rhodia en bords de Deûle.

Ce projet va transformer le site en un lieu de destination pour les métropolitains (familles, actifs, riverains, touristes, promeneurs...), comme une halte naturelle en continuité des promenades le long des berges. 700 logements, des commerces, des bureaux, activités et services, des espaces verts et des espaces publics sont en construction.

En plus de l'aménagement global du site, Ville Renouvelée n'assure pas moins de 7 missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (conception et suivi de travaux) pour le compte de Nhood et Linkcity sur des programmes de logements, commerces et bureaux.

Animer la ville

4

32



Au-delà de la fabrique urbaine, faire la ville implique de faire la vie, de créer des instants de rencontres et de partages dans les quartiers que nous aménageons. C'est avec l'animation que ces espaces de vi(II)es prennent tout leur sens et impulsent une dynamique nouvelle sur leur territoire.

Accueillir les nouveaux habitants, favoriser l'appropriation des espaces en transition, développer l'attractivité touristique et culturelle... Pour y parvenir, nous développons des partenariats avec des acteurs locaux associatifs et institutionnels, pour récréer du lien et assurer la continuité des usages dans le temps.

Car être acteur de l'évolution urbaine, c'est savoir s'inscrire dans le temps long, celui de la ville, dans le respect de l'histoire du territoire et du bien-être collectif. Nous pensons que pour faire un bon projet, il faut le réaliser avec ceux qui y vivent. Pour mettre en œuvre cette vision de la ville, nous dépassons depuis plusieurs années notre rôle d'aménageur en initiant des approches de communication et de gestion transitoire sur nos programmes.

Notre rôle d'assembler nous permet de porter et de concrétiser ces démarches aux côtés des collectivités locales et d'accompagner les usagers actuels et futurs dans leur appropriation de l'espace de vi(II)e. Produire une ville qui vit dès la phase de travaux, c'est produire une ville évolutive dans laquelle on se sent bien, qui sait ménager des espaces de respiration et de vivre ensemble. Si la gestion transitoire nous permet de devenir garant de la chaîne de conception, et le facilitateur de nouvelles façons de vivre la ville, elle est également un facteur de l'attractivité du territoire.



33

Une résidence d'artistes pour voir les projets autrement

Depuis déjà plusieurs années, Ville Renouvelée intègre l'art et le design dans ses projets. Cela permet de trouver l'équilibre entre les enjeux du projet et l'expertise d'usage des personnes qui pratiquent la ville au quotidien et de favoriser l'appropriation du projet par la population.

Regards d'Artistes sur l'Urbanisme (RAU), programme de résidences artistiques initié et conçu par Ville Renouvelée et la coopérative culturelle Groupe A depuis 2015, accompagne à travers différentes formes d'arts les transitions urbaines et aide à appréhender différemment la ville en transition. Des ateliers sont organisés avec les habitants, les écoles et centres sociaux pour les sensibiliser au projet et à l'art. Des expositions ponctuent chaque édition.

En 2021, quatre de nos projets ont accueilli des artistes pendant plusieurs semaines. Il s'agit de l'Union, du Quadrilatère des Piscines, du quartier de l'Hippodrome, et de la Lainière. L'exposition finale, qui a reçu plusieurs centaines de visiteurs, s'est tenue en septembre / octobre à la Chaufferie de la Tossée, dans le quartier de l'Union.



« Dép'art urbain », quand un parking se transforme en galerie d'art urbain

Quand l'art, l'humain et l'urbain se donnent rendez-vous dans le parking du quartier Campus Gare à Roubaix, cela donne une galerie d'art d'un nouveau genre ! Ce projet un peu fou, qui a pris vie au printemps 2021, nous l'avons porté avec la ville de Roubaix et l'Office du Tourisme de Roubaix. L'idée initiale : proposer aux amateurs d'art urbain un nouveau parcours, un concentré d'œuvres installées dans les coursives du parking et à parcourir jusqu'au roof-top. 20 artistes locaux, nationaux et internationaux ont été invités à participer à ce projet. Une large palette de techniques a été employée, témoignant de la diversité de l'art urbain : pochoir, collage, sculpture, peinture, graff...

Dans Dép'Art urbain, une attention toute particulière a été accordée au choix des artistes, avec une forte représentation de street-artistes féminines avec Lady Alezia, Moogli, DoudouStyle, Carole B., Kaldea, Sabrina Berrata, Miss.Tic ou encore Soco.

« Dép'art urbain » est visible aux horaires d'ouverture du parking. Du lundi au vendredi de 7h30 à 19h30, le samedi de 12h à 19h (24h/24 pour les abonnés).



Une cellule innovation et maîtrise d'usage pour mieux vivre la ville

Ville Renouvelée fait la ville pour mais aussi avec ceux qui la vivent. Un pôle innovation et maîtrise d'usage se déploie en 2022 pour observer, explorer et expérimenter l'urbain de demain dans une démarche inclusive et collaborative. Objectif : répondre encore mieux aux préoccupations des usagers comme des territoires et s'adapter face aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.

Alliant des compétences de veille et prospective, de gestion de l'innovation et de l'entrepreneuriat et d'innovation sociale et participative, ce pôle est composée de trois personnes.

Ouvrir le champ des possibles ; imaginer et prototyper de nouveaux services, de nouveaux process et de nouveaux business models ; initier de nouveaux « modes de faire » collaboratifs ... autant de missions en cours de déploiement pour donner encore plus de sens à notre rôle d'activateur urbain.

Et plus concrètement ?

Les premières actions en 2022 viseront à explorer le positionnement de l'entreprise sur la mobilité ; à intégrer l'économie circulaire au cœur de son ADN ; à développer la notion de « maîtrise d'usage » pour expérimenter de nouveaux « modes de faire » emprunts d'innovation sociale dans les projets d'aménagement ; à prototyper de nouveaux services pour les entreprises locataires de Ville Renouvelée ; ou encore à favoriser des expérimentations sur site autour de nouvelles technologies au potentiel disruptif. Et ce, en pensant les futurs usages avec ceux qui vivent l'urbain au quotidien !



35



La braderie de l'architecture

Le samedi 12 juin 2021, Ville Renouvelée participait à la braderie de l'architecture, un événement incontournable des professionnels de la ville organisé par WAAO (centre d'architecture et d'urbanisme) au bazar St So à Lille. Ce temps fort nous permet de valoriser nos différents projets et savoir-faire auprès des professionnels mais également du grand public.

Pour Ville Renouvelée et ses équipes, la braderie de l'architecture est un rendez-vous apprécié car c'est une occasion d'expliquer nos métiers et notre vision de la ville. Plus de 2 000 visiteurs ont participé à cette 9e édition, qui proposait une vente exclusive d'objets sur l'architecture, l'urbanisme, le paysage, des ateliers gratuits, des conférences, des projections....

5

36

La mobilité



Depuis plus de 27 ans, nos savoir-faire dans le domaine de la mobilité sont complémentaires : construction de parkings, exploitation et gestion (parking en ouvrage ou stationnement voirie), déploiement de services... S'il est un outil de décongestion de l'espace public, le parc de stationnement est un maillon de la chaîne de mobilité et occupe un espace précieux en zone urbaine dense et doit représenter selon nous bien plus qu'un lieu dédié exclusivement au stockage automobile mais une opportunité pour la mise en place de démarches transverses, exploratoires et innovantes pour préparer la ville de demain.

Nous gérons et exploitons actuellement 5 400 places de parkings sécurisés et 1 800 places en voirie pour le compte de collectivités, de clients privés ou pour notre propre compte.

Notre qualité de service est certifiée ISO 9001.

Ville Renouvelée Mobilité en quelques chiffres :

8

Parcs en ouvrage exploités
(dont 2 centres commerciaux)

3

Placettes
en surface

5 500

Places
en ouvrage

1 700

Places
en voirie

1

Million de visiteurs horaire/an

3 500

Abonnés (pendulaires,
résidents et étudiants)

2,4

Millions d'€
de chiffre d'affaire

29

Salariés

365 jours
& 24/24h

Présence permanente
de Ville Renouvelée Mobilité

37

Une qualité de service certifiée

Pour atteindre cette qualité de service, nous mettons en œuvre un management de la qualité, qui intègre des critères précis en matière de propreté, de sécurité, de sûreté et d'accueil. Notre politique qualité s'articule autour des 6 grands axes et engagements suivants :

- Respect de nos engagements contractuels
- Respect de la réglementation en matière de sécurité.
- Fonctionnement optimum de nos équipements
- La contribution au sentiment de confort de nos clients
- L'amélioration de l'accueil de nos clients
- L'amélioration constante de la propreté de nos installations

En 2021, notre certification ISO 9001 a été renouvelée.

Ville Renouvelée mobilité, acteur de la mobilité Lilloise

Ville Renouvelée est partie intégrante du groupement de Kaufman & Broad pour le développement d'un bâtiment mixte sur le lot 1.1 du quartier Porte de Valenciennes à Lille. Nous apportons notre expertise et notre savoir-faire sur la construction et la gestion du parking silo et de la maison de la mobilité. Véritable hub des mobilités, cet équipement est conçu pour accompagner la transition vers une mobilité décarbonée, en sensibilisant les usagers à de nouveaux modes de transport, et leur en proposant de nouvelles solutions pour se déplacer. De nombreux services viendront s'y agréger pour faciliter les déplacements et le quotidien des usagers.

Cartographie des projets

En 2021, une intervention métropolitaine, mais pas que...

L'immobilier d'entreprises, en 2021 c'est :

- 22 immeubles gérés
- 148 entreprises locatives sur les communes de: Denain, Escaudain, Hem, Roubaix, Tourcoing et Wattrelos.

L'intervention de notre pôle mobilité avec nos 14 parkings surveillés : 13 à Roubaix et 1 à Tourcoing remporté en 2021.

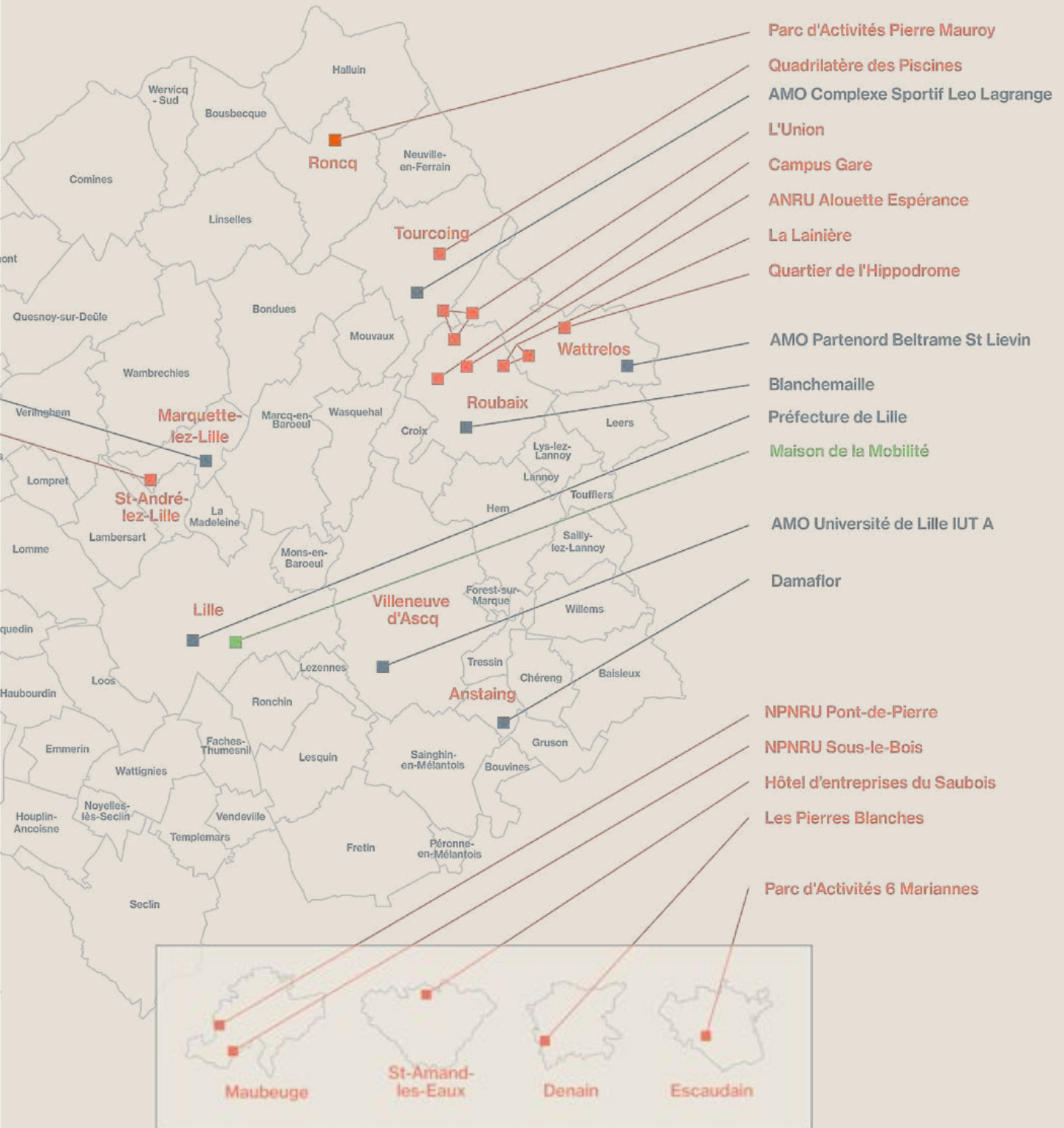
38



■ Aménagement

■ Construction

■ Mobilité



Pour plus d'informations sur nos actions : retrouvez l'ensemble de nos plaquettes projets sur notre site dans la rubrique documentation.

A travers les yeux de... Adrien Froger, responsable d'opération.

Quel est ton rôle au sein du pôle Union ?

Je suis responsable d'opérations pour l'écoquartier de l'Union, à Roubaix, Tourcoing et Wattrelos. C'est un projet qui porte de grandes ambitions, en concession d'aménagement depuis 2007. Ma mission est de mettre en œuvre les différentes politiques publiques portées par la Métropole Européenne de Lille et les villes pour ce territoire.

Cela passe par l'aménagement de nouveaux espaces publics comme le parc de l'Union, mais également par la construction de logements avec les promoteurs, l'implantation d'activités en attirant de nouvelles entreprises... Tout cela participe au retournement d'image opéré dans le quartier, qui est aujourd'hui un véritable quartier à vivre.

A Ville Renouvelée, l'Union c'est toute une équipe qui travaille chaque jour à rendre possible le projet. Je travaille particulièrement sur la gestion du site, c'est-à-dire faire en sorte que l'Union passe peu à peu d'une friche industrielle à un véritable quartier habité.

En quoi l'Union est une ville régénérative ?

Le quartier de l'Union est un territoire d'expériences. Tout d'abord parce que c'est l'un des premiers et des plus grands écoquartiers de France. C'est un territoire qui se reconstruit et s'anime, c'est un quartier qui reprend vie, et, surtout, qui renoue le fil de son histoire. A l'Union, notre volonté est de conjuguer la recherche de l'innovation, la préservation de l'héritage industriel et les principes d'un développement plus durable.

Nous avons, à l'époque, beaucoup innové en matière de dépollution en allant plus loin que le simple terrassement. Nous n'avons pas procédé à l'évacuation des terres polluées, nous les avons traitées sur place par des injections de composants pour dégrader les pollutions. Par exemple aujourd'hui nous dépolluons certains terrains en utilisant la technique du soil-mixing.



C'est-à-dire que nous venons mélanger le sol sur plusieurs mètres de profondeur en injectant une solution d'eau et de fer afin d'oxyder les polluants et les rendre inactifs pour l'homme. Cette technique est innovante puisqu'elle permet de traiter très profondément (jusqu'à 12 mètres) dans un temps très restreint. A cela s'ajoute le fait que le matériel mobilisé reste très limité ce qui induit de très faibles nuisances (sonores, visuelles ou olfactives) pour les riverains.

Pour aller plus loin dans la gestion des sols de l'Union, nous souhaitons aujourd'hui travailler en phytoremédiation. C'est à dire que nous cherchons à utiliser le métabolisme des plantes pour accumuler, transformer, dégrader ou encore concentrer les polluants présents dans les sols ou les eaux souterraines. Pour développer cette nouvelle technologie qui permet d'allier gestion des pollutions, développement de la biodiversité et retour de la nature en ville nous avons répondu en 2021 à un appel à projet de l'ADEME dont nous avons été lauréat.

En quoi le projet de l'Union se différencie-t-il ?

L'Union c'est faire la ville de demain, c'est un quartier qui a été précurseur et l'idée c'est de toujours le rester. A ce propos nous sommes aujourd'hui de train de travailler sur un projet de tiers-lieu autour de l'économie sociale et solidaire. Nous essayons d'accompagner l'évolution de nos modes de consommation dans une dynamique plus responsable et plus durable. On essaye de faire l'écoquartier de demain en allant plus loin que respecter les normes actuelles, ce qui nous vaut une certaine reconnaissance. »

Un partenariat qui a du sens

Créée en faveur des politiques publiques et des territoires, la Caisse des Dépôts apporte des solutions concrètes de conseil et de financement pour faciliter la transformation de la ville.

Tout comme Ville Renouvelée, la Caisse est engagée au service des usagers, des collectivités territoriales et de la ville durable. Nous portons une ambition commune, celle de faciliter le quotidien des Français. Pour ces raisons, elle est un partenaire financeur et investisseur qui nous permet, chaque année, de rendre possibles de nouveaux espaces de villes. Rencontre avec Marc Levert, directeur territorial Métropole Européenne de Lille de la Banque des Territoires de la Caisse des Dépôts.



Ville Renouvelée est un outil métropolitain présent sur toute la chaîne de valeurs, c'est votre plus bel atout car vous êtes un véritable apporteur de solutions ! Vous n'êtes pas seulement un opérateur de renouvellement urbain, mais un tiers de confiance pour l'intérêt général. Notre plus-value, côté CDC s'organise autour du triptyque : conseiller, financer, et opérer ».

Dans quelle mesure nos visions du territoire sont-elles complémentaires ?

« Nos visions se rejoignent à travers l'action des collectivités territoriales. Nos deux entités ont la capacité de les accompagner, sur le temps long, dans la mise en œuvre de leurs politiques publiques. Nous nous complétons pour apporter les outils nécessaires pour les concrétiser. Le SMART (immeuble de bureaux à la Plaine Images en construction) est le démonstrateur de cette idée. Ici, la Métropole Européenne de Lille souhaite poursuivre le développement de son pôle d'excellence autour des industries créatives. A défaut d'obtenir des financements privés, Ville Renouvelée et la CDC interviennent en tant qu'investisseur immobilier, en co-promotion et permettent la concrétisation du projet en quelques mois ».

« Ville Renouvelée est une vraie pépite pour le territoire »

Comment pourrions-nous davantage innover en faveur du territoire ?

« Aujourd'hui nous sommes à un tournant pour Ville Renouvelée. Les planètes sont alignées : la nouvelle direction, installée en 2021, lance un plan stratégique qui devrait réinventer l'outil et le renforcer. C'est en quelque sorte la SEM renouvelée ! Cela devra s'accompagner du renouvellement de confiance de ses financeurs. Et le rôle des administrateurs y est pour beaucoup, nous devons davantage nous impliquer. Ce plan stratégique doit être mis

en musique, porté et financé par l'ensemble des partenaires, publics et privés. Ville Renouvelée est une vraie pépite au service de la métropole ».

Selon vous, quelle est la force de ce partenariat ?

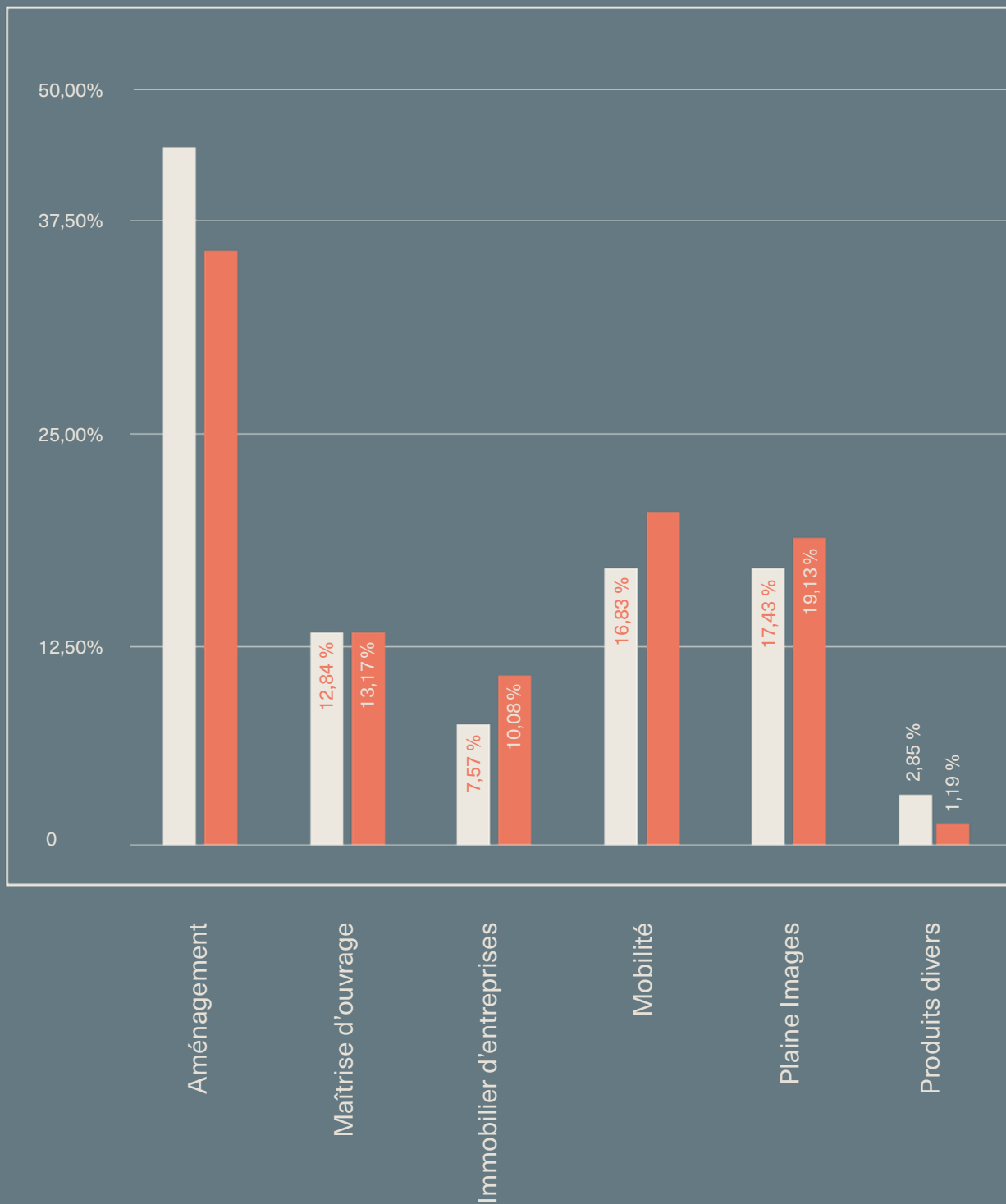
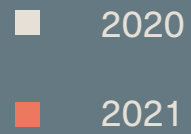
« Indéniablement notre complémentarité en tant qu'opérateurs. Nous travaillons conjointement pour créer les conditions de réussite des projets des collectivités, du financement à la mise en œuvre.

Nous venons en complémentarité avec notre expertise, notre capacité à fournir le foncier et le financement, ainsi que notre inventivité commune permettant de produire des solutions au service de notre territoire. Tout cela va dans le sens de la profitabilité au territoire.

Le mot de la fin ?

« Je suis administrateur de Ville Renouvelée depuis 2018 et aujourd'hui, je porte une véritable ambition pour cet outil : faire de Ville Renouvelée le créateur de la ville de demain. Ses équipes ont les cartes en main pour changer la vie des gens en s'investissant dans le projet de ville, de vie. Vous donnez du sens, vous portez de belles valeurs. C'est ce qui fait la puissance de l'outil, et il faut surtout le faire savoir. Un bon outil améliore la façon de travailler. Un excellent outil comme la SEM améliore la façon de penser le Territoire.

La répartition de nos produits par activités



Voici quelques éléments d'analyse :

Les produits progressent de l'ordre de 4% entre 2020 et 2021.

Notre activité d'aménageur, métier historique de la société, représente en 2021 plus du tiers de nos revenus. Principalement réalisée sous forme de concession, cette activité est généralement rémunérée par le biais d'un forfait et d'une rémunération variable déterminée en fonction des cessions de terrains réalisées et subventions obtenues. De nombreuses concessions sont désormais dans la phase de commercialisation, rendant notre rémunération dépendante des dates de réitération des actes. Le léger recul de nos produits d'aménagement en 2021 par rapport à l'année précédente s'explique par des reports en 2022 de ventes de terrains.

Les concessions arrivant dans une période de ventes plus accrues, cette variabilité est d'autant plus impactante.

L'année a été marquée par un report de passages à l'acte, ce qui explique un léger recul de la rémunération en 2021, par rapport à l'année précédente.

Les départements maîtrise d'ouvrage et immobilier d'entreprises représentent respectivement 13 et 10% des produits. De nombreuses actions ont été menées envers des opérateurs privés afin de diversifier nos produits et augmenter leur représentativité dans le chiffre d'affaires.

Pour Ville Renouvelée mobilité, après une année 2020 impactée par la fermeture de plusieurs parkings, l'année 2021 montre une reprise de l'activité, même si les nouvelles habitudes des usagers (télétravail et achats en ligne) impactent négativement le chiffre d'affaires de cette activité.

Enfin, Plaine Images a également été impactée en 2020 par l'annulation d'événements. 2021 montre une reprise, confirmée début 2022 avec l'événement PIX.

La vision partagée de Ville Renouvelée 2022-2027

Pour continuer à innover et à s'adapter aux évolutions de la société actuelle et future, nous avons lancé depuis 2020 la démarche de projet d'entreprise et de plan stratégique. Notre volonté est de construire collectivement notre avenir et d'optimiser nos interventions auprès des collectivités locales, du territoire et des habitants, pour faire de la ville un espace agréable à vivre.

Calendrier:

14 décembre 2020: approbation par le conseil d'administration de la démarche plan stratégique.

Février-novembre 2021: phase de sélection du partenaire adéquat pour la réalisation de la mission.

6 décembre 2021: approbation par le conseil d'administration de l'offre de la SCET pour mener à bien la réalisation du projet d'entreprise et du plan stratégique.



Pour nous appuyer dans cette démarche c'est la SCET, forte de son expérience dans l'accompagnement des entreprises publiques locales, qui a été désignée. La construction du plan stratégique se déroule en 3 phases :

Phase 1 • Janvier-mi mars 2022 diagnostic stratégique et coconstruit.

L'objectif de cette phase est de recenser les enjeux actuels et futurs de Ville Renouvelée afin de définir les grandes orientations du plan stratégique.

Phase 2 • Mi mars-mai 2022 Orientations stratégiques.

Cette phase permettra de définir les nouvelles orientations de la société en fonction des besoins et enjeux identifiés pendant le diagnostic, afin d'apporter une meilleure réponse aux territoires.

Phase 3 • Juin-mi juillet 2022 Finalisation et mise en œuvre du plan stratégique.

Cette dernière étape se traduira par la déclinaison des orientations stratégiques et leur concrétisation, définissant ainsi la vision de Ville Renouvelée jusqu'en 2027.

Notre volonté : impliquer toutes les parties prenantes

Un des fondamentaux de la méthodologie mise en place est la volonté d'impliquer l'ensemble des parties prenantes à l'élaboration du plan stratégique. Cela se traduit tout d'abord en interne, avec une participation active des collaborateurs aux différentes étapes. Les administrateurs, acteurs du territoire et partenaires de Ville Renouvelée sont également impliqués dans la définition du plan stratégique, pour mieux cibler leurs attentes et les besoins du territoire.



Rendre possibles de nouveaux instants de vi(II)e

46

Rapport d'activité 2021

Édité en juin 2022 en 400 exemplaires.

Crédits photos : Ville Renouvelée, Charles Delcourt,
Mathis Berthelot, Jérôme Coton, Art Zone,
Sébastien Jarry, Atmosphère.

Crédits perspectives : Valode & Pistre, Marcuz

Création graphique : Artel studio

Imprimeur : AD Concept

Ville Renouvelée

75 rue de Tournai - CS 40117 Tourcoing

Tél : +33(0) 3 20 11 88 11

contact@semvr.fr

