

Activateur urbain

TRANSFORMER

les vi(ii)es



Édito	P.4
01. TRANSFORMER NOTRE MODÈLE <i>La ville change, nous aussi</i>	P.6
02. TRANSFORMER LES TERRITOIRES <i>Écouter la ville, penser le temps long</i>	P.14
03. TRANSFORMER NOS MÉTIERS <i>Mieux servir clients et partenaires</i>	P.28
Bilan financier	P.34



Transformer nos villes, **ensemble**

“ Ville Renouvelée est l'outil de transformation urbaine des territoires. Là où les espaces urbains se reconstruisent et se réinventent - friches industrielles, quartiers en mutation, espaces publics, bâtiments à reconverter - nous sommes l'opérateur que les collectivités mobilisent pour agir.

Aménagement, renouvellement urbain, construction, promotion, immobilier d'entreprise, rénovation énergétique, stationnement, animation économique... Nos métiers couvrent l'ensemble de la chaîne urbaine. Ils s'appuient sur un savoir-faire qui associe expérience, expertise et inventivité, porté par une conviction simple : il n'existe pas de problème sans solution.

Nous intervenons sur le temps long des territoires comme sur le temps court des usages - celui du quotidien des habitants, des usagers, des entreprises et de leurs équipes. Chaque projet s'ancre dans l'histoire d'un lieu. Chaque opération se construit avec ceux qui y vivent, y travaillent et s'y déplacent.

Société à la fois publique et privée, Ville Renouvelée porte dans son ADN cette double hélice : l'efficacité opérationnelle et la culture de l'intérêt général. C'est elle qui nous permet d'agir avec souplesse au service d'une exigence publique. Nos clients sont les collectivités. Nos bénéficiaires, les territoires et ceux qui les habitent.

” Outil des collectivités, nous travaillons pour rendre l'espace urbain utile, vivant et durable.

**“Ville Renouvelée,
c'est un urbanisme
du réel : concret,
innovant et efficace.”**



Transformations en série

**“Toutes les collectivités
sont confrontées à la
nécessité de reconstruire
la ville sur elle-même.”**

**Giuseppe Lo Monaco,
DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Ville Renouvelée a changé de dimension en 2025. Naissance officielle de la SPL* en juin, augmentation de capital, mise en place d'un GE/GIE**... En douze mois, une ingénierie nouvelle est née pour nous donner les moyens d'être plus réactifs et plus utiles aux collectivités. Au terme de cette année, plusieurs opérations emblématiques sont déjà lancées comme l'aménagement du Parc des Sports de Roubaix ou la rénovation énergétique du groupe scolaire Paul Claudel.

Cette transformation a été anticipée, gouvernée. La métropole change, Ville Renouvelée s'organise pour tenir sa place dans ce paysage, marqué par la fin programmée des grandes concessions historiques. L'évolution des attentes de nos partenaires joue, comme la nécessité de proposer aux communes des réponses adaptées à toutes les échelles - du grand projet métropolitain à l'opération plus courte et plus ciblée. Le renouvellement urbain n'est plus l'affaire des seules grandes villes. Aujourd'hui, toutes les collectivités de la MEL sont confrontées à la nécessité de reconstruire la ville sur elle-même.

Nous ne redoutons pas cette complexité. Nous y répondons sur nos trois NPNRU, parmi les plus ambitieux de France. Sur l'Union, où vingt ans de travail démontrent qu'il est possible de

transformer 80 hectares de friche sans tourner pour autant le dos à cent ans d'histoire industrielle. Sur la rénovation énergétique, où nous construisons avec les communes des solutions pour répondre aux enjeux de financements qui les inquiètent. Sur l'économie circulaire, où nous travaillons de concert avec les professionnels pour faire progresser tout l'écosystème.

Notre force tient à cette transversalité : aménager, construire, innover, accompagner les usages - dans un même mouvement, au service d'un même territoire. Notre conviction reste intacte et notre seul dividende, c'est l'intérêt général.

2026 voit la démocratie s'exprimer. De nouveaux élus arrivent, d'autres poursuivent leurs missions. Nous sommes prêts à les accompagner avec des outils éprouvés, des équipes mobilisées et le goût des choses bien faites.

*SPL : Société Publique Locale

**GE : Groupement d'Employeurs

GIE : Groupement d'Intérêt Économique



“Nous savons répondre aux besoins des communes de toute la métropole et au-delà.”

Élue présidente de Ville Renouvelée en 2020, Isabelle Mariage termine son mandat en 2026. Elle dresse le bilan d'une année 2025 particulièrement riche.

Isabelle Mariage,
PRÉSIDENTE

Quel bilan tirez-vous de ces six années de mandat ?

Ville Renouvelée a profondément évolué. Le plan stratégique, l'augmentation de capital, la création de la SPL : tout cela forme un ensemble solide et cohérent. Mais ce dont je suis la plus fière, c'est d'avoir démontré notre capacité à remporter des opérations d'aménagement majeures face à des acteurs privés, dans un contexte très concurrentiel. Le quartier de la Bourgogne en est l'exemple le plus marquant. Cela prouve que notre modèle - exigeant, construit pour servir l'intérêt général - est aussi compétitif et qu'il qualifie plus que tout autre les projets qu'il déploie.

La ville que vous construisez mêle des enjeux de logements, d'activité économique, de mobilité, d'espaces publics... Comment fabrique-t-on cette mixité concrètement ?

La mixité d'usages est essentielle, y compris à l'échelle d'un même immeuble. Mais elle ne se décrète pas depuis un bureau. Il faut aller sonner aux portes, comprendre comment vivent les usagers, les entreprises, les commerçants, saisir ce dont ils ont besoin. On y parvient en multipliant les contacts et les échanges, sur le terrain. C'est un travail de terrain exigeant, mais essentiel. C'est en associant tout le monde, y compris ceux qui n'osent pas toujours prendre la parole, qu'on peut construire une réponse adaptée aux réalités du quotidien.

Les communes sont de plus en plus contraintes financièrement. Quel rôle peut jouer Ville Renouvelée ?

Alors que les dispositifs se complexifient, les enveloppes diminuent. Or beaucoup de collectivités ne disposent tout simplement pas des ressources nécessaires pour monter des dossiers de financement. L'ingénierie que nous apportons est aussi financière : recherche de subventions, montage et suivi des dossiers. Sans cet accompagnement complet, certains projets ne pourraient aboutir.

Un message aux équipes de Ville Renouvelée ?

Enthousiastes, créatifs, adaptables, innovants, c'est ce que je leur souhaite de rester. Continuer à porter les valeurs de notre démarche RSE, que nous avons construite ensemble et qui reflète les convictions que nous portons sur les territoires, au service de tous. Redynamiser les villes, résorber les friches, répondre à la demande d'activités, de logements, portés par une stratégie foncière métropolitaine renouvelée... Il reste énormément à faire et c'est précisément ce qui est galvanisant.

Ville Renouvelée intervient sur

318
hectares de projets urbains.

LA VILLE CHANGE, NOUS AUSSI

Notre transformation répond à la complexité croissante des mutations urbaines comme à l'évolution des besoins des collectivités, de leurs forces vives et de leurs habitants. Elle procède d'une anticipation maîtrisée.

2025, année charnière

Depuis sa création en 1979, l'action de Ville Renouvelée s'est historiquement structurée autour des grandes concessions d'aménagement qui ont marqué le territoire de la Métropole Européenne de Lille (MEL).

En 2025, ces cycles longs arrivent à leur terme, tandis que les attentes des collectivités évoluent. Toutes les communes sont désormais confrontées à la nécessité de reconstruire la ville sur elle-même, d'adapter le patrimoine public et de produire du logement dans un contexte foncier contraint.

Répondre à des enjeux décisifs pour les collectivités

Rénovation énergétique des bâtiments publics, sobriété foncière, demande de logements en hausse, transformation des mobilités, gestion transitoire des sites en transformation... Plus complexes, ces nouvelles problématiques appellent des réponses adaptées de la part de collectivités dans le même temps confrontées à de forts enjeux réglementaires et budgétaires. Ville Renouvelée est armée pour répondre à ces besoins qui supposent des montages juridiques et financiers délicats, une ingénierie globale innovante et une réactivité accrue, dans un contexte toujours plus exigeant au regard des contraintes qui pèsent sur les finances publiques.

À ces nouveaux paramètres, il s'agit d'apporter des réponses plus ciblées et plus rapides, à des échelles variées. Piloter un programme de rénovation énergétique, requalifier une zone d'activité ou un centre-ville, gérer un parking... Plus modestes en apparence, ces opérations réclament des montages de plus en plus exigeants. Il faut assurer la sécurisation juridique, technique et financière des projets et intervenir avec agilité, de la stratégie à la livraison.

Outils complémentaires, échelles multiples

Structurelle et profonde, notre transformation est calibrée pour répondre à ces mutations. Dès 2021, un plan stratégique posait les bases de notre transformation. L'augmentation de capital consolide la capacité d'investissement de la Société d'économie mixte (SEM) et la création de la Société publique locale (SPL) offre aux collectivités un outil public plus souple dans ses modalités d'intervention. Ville Renouvelée a ainsi déployé en 2025 un modèle multi-outils et multi-échelles, conçu pour répondre à la diversité des besoins du territoire.

Une touche particulière

Ville Renouvelée n'est pas guidée par un objectif de rentabilité. Assurer son équilibre financier reste un socle incontournable, mais sa démarche est différente. Sa double culture, publique et privée, lui permet d'accompagner les collectivités sur des projets qui dépassent la seule logique de marché.



● **L'Union - Plaine Images**

Depuis 2007, 160 entreprises et plusieurs campus (dont eSport) se sont installés sur ce site de 80 hectares, dont 10 ha d'espaces verts recréés. À terme, les 600 logements en cours de construction permettront d'accueillir 3 600 habitants sur un ensemble qui accueillera 6 000 salariés.

● **La Lainière**

En 2025, près de 75 % du foncier est cédé ou livré sur les 33 hectares de cette friche mixte au riche passé textile, qui verra 112 000 m² de bâtiments sortir de terre d'ici à 2028, dont 70 % d'activités et 30 % d'habitat.

● **La fresque monumentale de 125 m² inaugurée en 2025 de l'artiste roubaisienne Aurélie Damon rend hommage à ce lieu avec des motifs liant histoire de la laine et représentations florales.**



Changer de modèle pour mieux servir les collectivités

En faisant évoluer sa structure et son organisation, Ville Renouvelée a franchi un cap décisif en 2025. À la Société d'Économie Mixte historique fondée sur un actionariat public privé, est venue s'ajouter une Société Publique Locale (SPL) d'aménagement, née le 10 juin 2025.

Cent pour cent public, cet outil détenu par la Métropole Européenne de Lille (80 %), les villes de Roubaix (10 %) et de Tourcoing (10 %) ne remplace pas la SEM : il la complète. La SPL permet aux collectivités actionnaires de nous confier directement des missions. Cette évolution renforce notre agilité et notre réactivité.

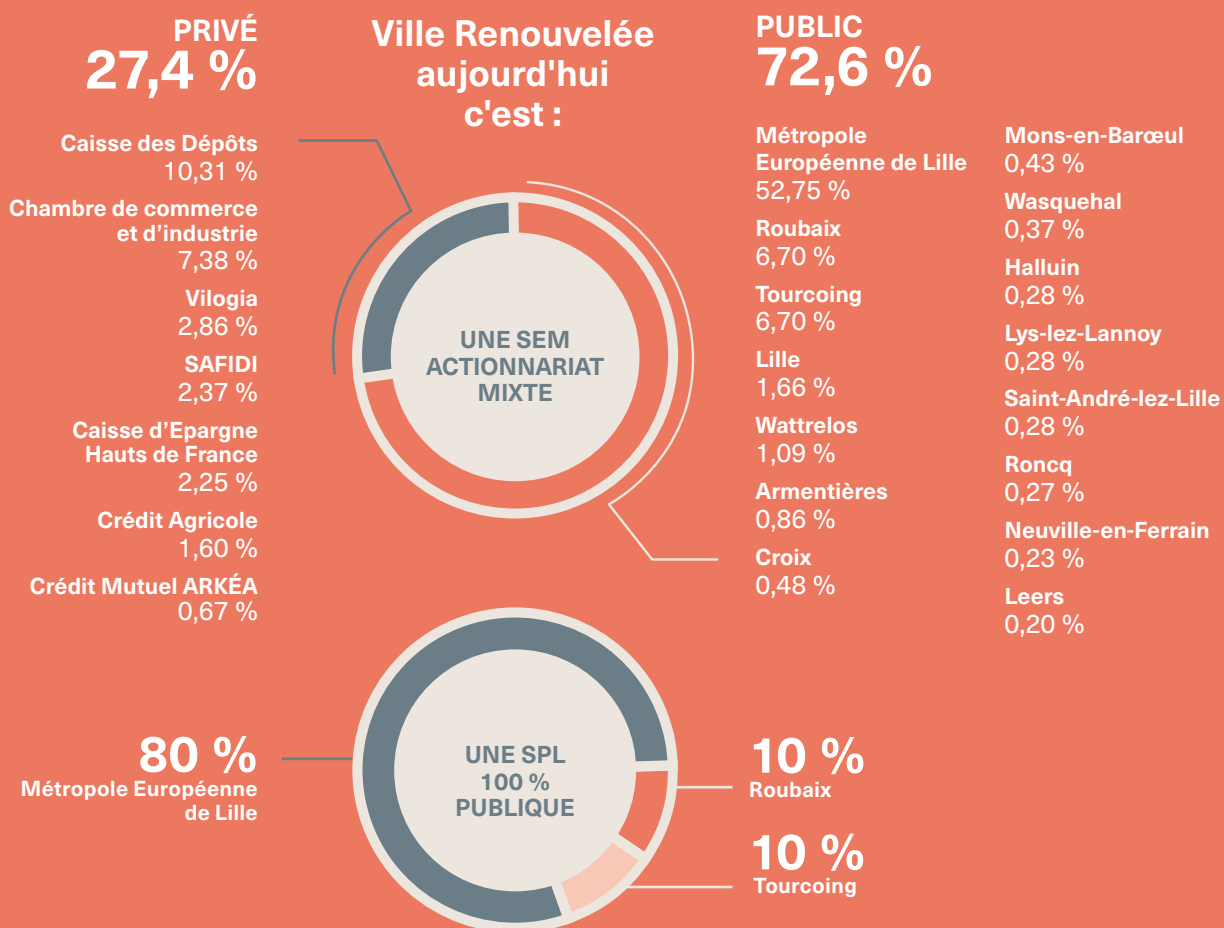
Renforcer notre capacité d'investissement

Preuve de la complémentarité de cette nouvelle approche, la SEM sort consolidée de l'année écoulée

grâce à l'augmentation de capital de 4,5 millions d'euros, devenue concrète en mai 2025. Trois collectivités actionnaires ont participé à la levée de fonds : la Métropole Européenne de Lille, les Villes de Roubaix et de Tourcoing, ainsi qu'un actionnaire privé, SAFIDI. En portant nos fonds propres à 13,6 millions d'euros, cette évolution renforce notre capacité d'investissement sur les grandes opérations d'aménagement et de promotion immobilière.

Ce double mouvement - création de la SPL et renforcement de la SEM - traduit une conviction simple : pour repenser notre modèle économique comme pour répondre à la diversité des besoins du territoire, il faut disposer d'une palette d'outils adaptés.

Preuve de la pertinence de ce choix, quatre opérations ont été confiées à la SPL avant même la fin de l'année 2025. Leur diversité reflète celle des opérations que peut porter Ville Renouvelée.



La SPL Ville Renouvelée : déjà 4 opérations engagées



1 Le Parc des Sports de Roubaix, première opération de la SPL

Votée le 17 octobre 2025 par la MEL, la transformation du Parc des Sports de Roubaix est la première opération confiée à la nouvelle SPL, sur un espace de douze hectares éminemment emblématique. C'est là, au cœur du vélodrome André Pétrieux que vient chaque année s'achever la reine des classiques, le célèbre Paris-Roubaix. Livraison attendue : 2033!

● **Nature** : concession d'aménagement MEL | **Maître d'ouvrage** : SPL Ville Renouvelée | **Surface** : 12 ha | **Investissement** : 40 M€ HT | **Programmes neufs** : 10 000 m² | **Calendrier** : 2025-2033

2 Stadium de Villeneuve-d'Ascq, réinventer cet équipement majeur



Inauguré en 1976 sur les plans de Roger Taillibert - l'architecte du Parc des Princes et du Stade Olympique de Montréal -, le Stadium Nord-Est doit entrer dans une nouvelle ère. La MEL souhaite en repenser les abords et les usages et lui donner une nouvelle vie. Conduit sur l'année 2026, le mandat d'étude alimentera le lancement d'un appel

à manifestation d'intérêt auprès d'investisseurs et d'opérateurs.

● **Nature** : mandat d'étude | **Maître d'ouvrage** : SPL Ville Renouvelée | **Surface** : 15 ha | **Usages actuels** : rugby métropolitain, LOSC féminin, résidence étudiante (ancien village olympique, 500 lits)

3

Groupe scolaire Paul Claudel (Tourcoing) : au service de l'enfance



À Tourcoing, l'école Paul Claudel accueille près de 300 enfants, répartis dans sept classes maternelles, dix classes élémentaires, une classe Ulis¹ et une classe Daam². Le 15 décembre 2025, la Ville de Tourcoing a confié à la SPL Ville Renouvelée un mandat de maîtrise d'ouvrage. Objectif : conduire la rénovation de l'établissement dans le cadre d'un marché global de performance. Destinée à atteindre l'excellence énergétique exigée par le décret tertiaire

2050, l'opération permettra d'améliorer l'accessibilité, tout en assumant une ambition architecturale forte qui contribuera à faire évoluer l'image du quartier.

● **Nature** : mandat de maîtrise d'ouvrage | **Mandant** : Ville de Tourcoing | **Mandataire** : SPL Ville Renouvelée | **Surface** : 4 000 m² (3 500 existants + 500 d'extension) | **Coût** : 8 M€ HT | **Livraison** : septembre 2030

1. Unités localisées pour l'inclusion scolaire : scolarisation d'élèves en situation de handicap au sein d'établissements scolaires classiques.
2. Dispositif accueil autisme maternelle.

4

Continuité de gestion des parkings

En 2025, la MEL a confié à la SPL la gestion de ses trois parkings en fin de concession, dont le parking de l'Union à Tourcoing (252 places) et le parking Campus Gare à Roubaix, qui accueille chaque année l'URBX Festival sur son rooftop.



Une ingénierie juridique et organisationnelle maîtrisée

L'année 2025 constitue une étape structurante dans le déploiement du plan stratégique adopté en 2024, avec la concrétisation de trois principales évolutions organisationnelles.

EN CHIFFRES

80 collaborateurs* répartis en :
56 salariés fonctions opérationnelles GE
24 salariés fonctions support GIE

*Transfert effectif au 01/01/2026



1 **Création en juillet 2025 d'un Groupement d'Intérêt Public** pour autonomiser l'entité Ville Renouvelée Plaine images dans le cadre de la fin de concession de l'Union. Cela donne naissance à EuraCreative by Plaine Images, nouveau site d'excellence de la Métropole Européenne de Lille dédié aux Industries Culturelles et Créatives (ICC). Ce GIP rassemble l'Université de Lille, Institut Catholique de Lille, Game IN, Noranim, Pictanovo, le CITC et la MEL. Une fierté pour Ville Renouvelée de voir sa filiale prendre son envol pour faire rayonner la créativité, l'innovation et l'économie à l'échelle régionale, nationale et internationale.

2 **Création, le 10 juin 2025, de la SPL.** Elle interviendra principalement dans les domaines du stationnement et de l'aménagement, mais uniquement pour les nouveaux contrats.

Cadre social

L'ensemble de ces évolutions a été conduit dans un cadre social maîtrisé, avec le maintien des garanties collectives et la création d'une Unité Économique et Sociale, préalable à la mise en place d'un CSE commun.

3 **Mise en place d'un Groupement d'Employeurs,** dédié aux expertises opérationnelles, et d'un Groupement d'Intérêt Économique, chargé des fonctions support. Cette organisation clarifie les responsabilités, renforce les synergies internes et améliore la lisibilité de l'action auprès des partenaires.



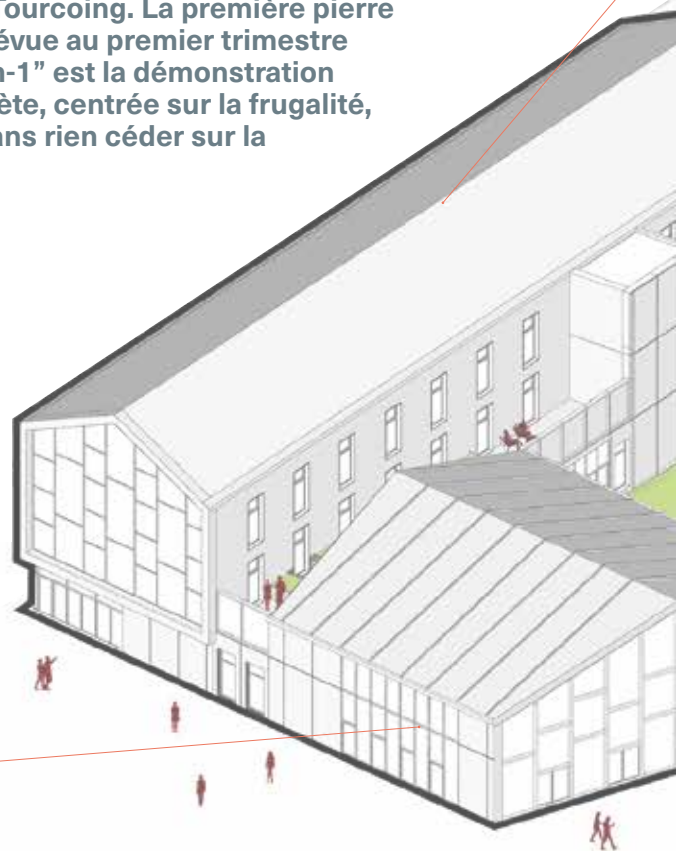
Nouveau siège : une vitrine de l'économie circulaire

Au cœur du Quadrilatère des Piscines à Tourcoing, Ville Renouvelée construit un bâtiment qui réunit sous un même toit trois équipements : son nouveau siège social, une salle polyvalente et la Maison des associations de Tourcoing. Le projet, conçu par l'agence Blau et Philippe Madec, est le fruit d'une coopération entre Ville Renouvelée et la Ville de Tourcoing. La première pierre a été posée le 29 août 2025 pour une livraison prévue au premier trimestre 2027. Plus qu'un programme immobilier, ce "3-en-1" est la démonstration par la preuve d'une démarche exigeante et concrète, centrée sur la frugalité, l'économie circulaire et la mixité des fonctions sans rien céder sur la qualité du bâti.

La salle polyvalente Didier Droart

Baptisée du nom de l'ancien maire de Tourcoing, la nouvelle salle polyvalente remplace l'ancienne salle Georges Dael et repositionne en cœur de ville un équipement au service des 1 400 associations tourquennoises. Accessible PMR, modulable, dotée d'une scène rétractable et motorisée, elle s'adapte à tous les formats : assemblées générales, spectacles, forums, événements festifs et citoyens... Elle s'ouvre sur un jardin intérieur végétalisé conçu comme un îlot de biodiversité.

Surface : 500 m² | **Capacité :** 500 debout/
330 assis | **Scène :** 44 m² | **Structure :**
charpente métallique (65 % de réemploi)
| **Coût :** 1,7 M€



Le nouveau siège

Pour Ville Renouvelée, ce nouveau siège est à la fois un exemple de sobriété et d'économie circulaire, une vitrine de son savoir-faire d'aménageur, et un outil collectif pensé pour offrir un cadre de travail agréable et adapté à ses équipes. Ses espaces ont été dessinés pour favoriser la diversité des usages : travail collaboratif, créativité, convivialité, concentration.

Surface : 1 300 m² | **Capacité :** 50 personnes | 35 bureaux doubles sur 2 niveaux | **Terrasses :** 500 m² sur 2 niveaux | **Salle du conseil :** 50 personnes | **Label visé :** Osmoz | **Structure :** bois local et paille (< 100 km) | **Bardage :** 25 000 tuiles de plastique recyclé (1 300 m²) | **Coût :** 3 M€

La Maison des associations

Depuis 1959, la Maison des associations accompagne le tissu associatif de Tourcoing. Certifiés RE2020, ses nouveaux locaux sont conçus comme un tiers-lieu citoyen : hall d'exposition, bureaux flexibles, espaces collaboratifs... Doté d'un jardin partagé accessible aux habitants, le lieu sert une vision innovante du monde associatif, ancrée dans les valeurs de l'éducation populaire.

Surface : 800 m² | **Hall d'exposition :** 100 m² | **Jardin partagé :** 815 m² | **Structure :** béton de granulat recyclé | **Coût :** 1,80 M€



L'éclairage
Marie Blanckaert,
agence Blau, architecte
du nouveau siège

“L'idée de réunir trois équipements sous un même toit est en soi un acte de frugalité. Le cahier des charges, volontairement ouvert, poussait encore dans cette direction puisqu'il s'agissait de concevoir un bâtiment représentatif des engagements environnementaux de Ville Renouvelée et de la Ville de Tourcoing, avec trois modes constructifs distincts et complémentaires. La salle polyvalente est ainsi dotée d'une charpente métallique issue d'une halle démontée à Bousbecque. Le siège en bois-paille est protégé par une façade bardée de tuiles en plastique recyclé dont les teintes évoluent pour dialoguer avec l'ensemble du Quadrilatère des Piscines.

Au-delà des matériaux, l'étude des usages a guidé le projet : un vaste espace public généreux pour accueillir les publics de la salle polyvalente, un cadre plus protégé pour la Maison des associations, des bureaux à l'étage pour préserver la qualité de l'environnement de travail au siège... Le résultat, c'est un bilan carbone exemplaire, pour un coût inférieur à celui d'une construction conventionnelle.”

ÉCOUTER LA VILLE

Qu'il s'agisse d'aménager une friche, de reconverter un bâtiment ou de requalifier un espace public, chaque opération de Ville Renouvelée s'inscrit dans une démarche de territoire. Loin d'une vision de court terme, il s'agit bien d'imaginer des espaces urbains vivants et durables avec ceux qui les habitent, qui y travaillent et qui les font vivre.

Penser le **temps long**

Lorsque Ville Renouvelée se penche sur un projet d'aménagement, son rôle rejoint celui d'un chef d'orchestre.



● Vue de l'Union via le canal de Roubaix

Urbanistes, bureaux d'études, paysagistes, architectes, conducteurs de travaux, promoteurs, écologues... L'enjeu consiste à coordonner des compétences multiples autour d'un projet commun, en lien étroit avec les élus et le tissu local, des entreprises aux habitants. Quel que soit le contexte environnant, il s'agit d'abord de transformer sans brutaliser. Changer la ville, c'est l'écouter.

Cette ambition suppose de concilier plusieurs temporalités. Celle des procédures réglementaires et budgétaires, longues et complexes. Celle des habitants, qui attendent

des résultats visibles et rapides. Celle des promoteurs et des entreprises, guidés par leurs propres logiques. Tenir la cohérence du projet - expliquer, arbitrer, adapter - est au cœur de notre méthode.

Sur le terrain, cette approche se traduit par une attention constante aux usages. C'est dans l'espace public qu'un quartier en reconversion se reconnecte au tissu urbain. Les placettes, les voies douces, les jeux pour enfants... sont autant de points de contact entre une idée de départ et le quotidien de celles et ceux qui l'habiteront.

La Lainière, un parc d'activité habité



● Inaugurée en novembre 2025, la résidence Flanelle (Groupe Tisserin) propose plusieurs types d'habitat : 16 maisons individuelles et 53 logements en collectif, dont 37 logements sociaux (LMH et Clésence).

Composée de 33 hectares répartis sur les communes de Roubaix et Wattrelos, la Lainière est une ancienne friche textile transformée en quartier mixte. Menée dans le cadre d'une concession MEL prolongée jusqu'en 2028, l'opération vise à retrouver un maillage entre activités économiques et logements, comme au temps de l'industrie textile, identité du site. Ce quartier d'activité habité est une manière de rompre avec une logique d'éloignement des zones économiques vers les périphéries. Sur les 112 000 m² de surface de plancher (SDP), 70 % sont par conséquent voués à l'activité économique et 30 % à l'habitat, dont un tiers de logements sociaux.

2025 a vu la livraison de plusieurs programmes attendus : la plateforme logistique APRC (26 000 m²), désormais occupée par Oviaia, spécialiste de l'ameublement; le parc d'activité ALSEI (8 200 m²); les résidences Fil Green (Nacarat, 76 logements) et Flanelle (Tisserin, 69 logements), avec un

triptyque complet : accession à la propriété, locatif intermédiaire et logement social. Côté espaces publics, la première phase de la voie verte - qui recouvre l'ancienne voie ferrée - a été livrée en novembre.

D'autres opérations ont été lancées en 2024, dont la mise en chantier de 90 logements (Cogedim), le parc d'activités Spirit qui accueillera un laboratoire médical, et la réhabilitation des anciens bureaux du Peignage Amédée Prouvost, requalifiés pour accueillir 43 logements. Clayrton's, une entreprise roubaisienne, a également choisi la Lainière pour y installer sa plateforme logistique de près de 10 000 m².



Éclairages
Stéphane Mazuy,
directeur général délégué
Tisserin Immobilier

“Commercialiser un programme dans un quartier en devenir comporte un risque : il faut convaincre les premiers acquéreurs dans un environnement qui poursuit sa mutation. La réussite d'un projet de cette envergure repose sur la confiance mutuelle entre l'aménageur, la ville et le promoteur. Avec Ville Renouvelée, le dialogue est la règle.”

Julie de Roujoux,
présidente du groupe ALSEI

“Innovespace, c'est un bâtiment de 7 000 m² conçu dès l'origine pour accueillir plusieurs entreprises. Aujourd'hui, 5 400 m² ont déjà été commercialisés et il reste un peu plus de 1 600 m² disponibles, divisibles à partir de 600 à 700 m². L'enjeu était de transformer une ancienne friche industrielle en un parc d'activité capable de relancer une dynamique économique locale. Ce type d'opération correspond à notre stratégie : intervenir sur des sites en mutation pour créer des espaces d'activité adaptés aux besoins actuels des entreprises, tout en s'inscrivant dans des quartiers urbains mixtes.”

EN CHIFFRES

75 %

du foncier est cédé
ou livré.



◉ La nouvelle antenne de l'association Afeji dans le cours du Peignage rénové (Union).

L'Union : vingt ans après, le temps de la transmission

80 hectares d'anciens sites industriels entre Roubaix, Tourcoing et Wattrelos : lancée en 2007, la reconversion de l'Union est l'un des projets urbains les plus ambitieux jamais conduits dans la métropole. Bientôt vingt ans plus tard, les résultats sont là : 160 entreprises, plusieurs campus scolaires, un parc urbain, 10 hectares d'espaces verts et EuraCreative (ex-Plaine Images) qui s'est imposé comme le premier hub européen des industries culturelles et créatives. Hier territoire en devenir, l'Union est désormais un quartier à part entière.

Fixé en mai 2027, le programme entre dans sa dernière phase. Le campus eSport, inauguré fin août 2025, offre 280 chambres étudiantes et 3 000 m² d'espaces dédiés au gaming. L'opération Name Immobilier, avec ses 176 logements en coliving destinés aux jeunes, crée un nouveau lien avec le quartier

Et demain ?

Les prochaines années verront s'achever les derniers grands chapitres du projet. La réhabilitation des anciens bâtiments de la brasserie Terken ouvrira un nouveau front urbain tandis que la MEL engagera dès 2026 la construction d'un groupe scolaire (14 classes), un premier équipement éducatif destiné aux familles.

de l'Alma. La résidence Nouvel'Aire de Carrere (141 logements du T1 au T4, chaufferie biomasse alimentée par granulés recyclés) et l'antenne tourquennoise de l'Afeji (16 chambres pour jeunes en difficulté) ont été inaugurées. Le marais fréquenté a été livré : ce bassin de rétention paysager offre deux hectares de gradins et de cheminements doux, près de la guinguette installée dans l'ancienne maison éclusière.



L'éclairage
EI Mahdi Mahdi,
coordinateur KAPS

"Les projets KAPS sont des colocations solidaires. Des étudiants occupent des logements au loyer maîtrisé en échange d'un engagement bénévole dans le quartier. Au cœur de l'Union, ce cadre leur permet de mener leurs études sereinement, tout en consacrant quelques heures par semaine à des actions solidaires. L'objectif n'est pas de contraindre, mais de susciter l'envie. On accompagne, on forme, on crée du collectif... Quand ils prennent des initiatives, comme pour la "fête du Monde" lors du festival "Union en mouvements", on voit que le lien se crée réellement."

EN CHIFFRES

210 M€ de budget
+ de 80 hectares
3 600 habitants
6 000 salariés
160 entreprises



● Les résidences du lot F en bord de Deûle au sein du quartier Quai 22.

Quai 22, retrouver la Deûle

À Saint-André-lez-Lille, l'ancienne friche industrielle Rhodia poursuit sa métamorphose. Le projet Quai 22, conduit par la SAS Portes de l'Abbaye (Ville Renouvelée, Linkcity et Nhood) transforme les onze hectares d'un site mixte qui associe logements, bureaux, commerces et espaces publics.

En 2025, deux opérations majeures sont à retenir :

- la livraison de la résidence médicale et résidentielle (agence Leclercq). Ses 122 logements et ses 724 m² de surface destinés aux services de santé renforcent l'attractivité du quartier ;
- le chantier de la future résidence jeunes actifs (228 logements du T1 au T4), lancé en 2025 pour une livraison programmée fin 2026, qui permettra d'accueillir des travailleurs en mobilité ou en alternance, avec espaces partagés en rez-de-chaussée (salle de sport, restauration, blanchisserie...).



● Perspective du lot H.



L'éclairage
Adrien Froger,
responsable d'opérations
(pôle Aménagement),
Ville Renouvelée

"Quai 22 marque le retournement d'un quartier qui a longtemps tourné le dos à son canal, mais qui le retrouve aujourd'hui. Cette ouverture transforme le front de Deûle et reconnecte ses occupants aux rives."

EN CHIFFRES

10,5 hectares

700 logements

**10 000 m² de bureaux et 9 500 m²
de commerces & services**

1 parc urbain

Budget : 15,2 M€

Parc des Sports de Roubaix : un site mythique, une nouvelle ère

Depuis 1942, le parquet du vélodrome de Roubaix accueille l'arrivée d'une course légendaire, le Paris-Roubaix. Mais ce site de 12 hectares, l'un des plus grands espaces verts de Roubaix, n'accueille pas uniquement un événement sportif : c'est un morceau d'histoire urbaine.



● **Maître d'ouvrage** : SPL Ville Renouvelée | **Surface de la concession MEL** : 12 ha | **Budget** : 40 M€ | **Études** : 2026 | **Livraison** : 2033



Votée par la MEL le 17 octobre 2025, la mission confiée à la SPL Ville Renouvelée - son premier projet d'aménagement sous ce statut - consiste à imaginer une transformation de grande envergure en assumant d'emblée une ambition : ne pas en faire un site mono-activité, mais construire un véritable pôle sportif et patrimonial.

Premières ébauches

Si la phase d'études ne fait que commencer (2026-2028), le projet associe sport de haut niveau, patrimoine vivant, vie locale et attractivité économique. Parmi les grandes réalisations envisagées, sont déjà identifiées la création d'un musée dédié à l'histoire de la reine des classiques, l'installation du siège de la Van Rysel Pro Cycling Team (Decathlon) et des locaux du Vélo Club de Roubaix, la rénovation des gradins Est du vélodrome, un hôtel, des bureaux, des commerces, des logements... Un grand parvis piéton reliera l'ensemble au futur tramway, avec un parc urbain boisé écologique ouvert aux habitants reprenant le concept du "jardin d'architecture" tel qu'imaginé par J. Greber au début des années 1920.



"Le vélodrome a une âme, c'est une légende pour les cyclistes du monde entier, notamment avec l'arrivée du Paris-Roubaix. Pourtant, le site ne vit pas suffisamment dans l'année, faute d'infrastructures pour lui donner une dimension paysagère, culturelle, sportive et économique.

C'est une opportunité fantastique : ouvrir le parc aux habitants, moderniser et internationaliser le site, créer un outil de travail performant pour faire grandir le club et en faire l'un des lieux les plus visités de la métropole, avec boutique, musée et nouvelles installations. Un lieu mythique, au passé incroyable et au futur tout aussi fantastique."

L'économie circulaire, un invariant

Chez Ville Renouvelée, l'économie circulaire n'est pas une option, mais un fil conducteur qui traverse l'ensemble des projets. Réemploi des matériaux, gestion raisonnée des sols, sobriété dans la conception, prise en compte de la biodiversité... Ces principes s'appliquent à toutes les échelles, qu'il s'agisse d'un équipement public, d'un programme résidentiel ou d'un bâtiment tertiaire.

Blanchemaille, la preuve par l'exemple

Sur l'ancien siège de La Redoute à Blanchemaille (bâtiment Pollet, Roubaix), cette ambition a pris une autre dimension. Sur ce site de 15 000 m² dédié au commerce digital, le réemploi a été considéré d'emblée comme une exigence structurante. Dépollution, radiateurs désemboués et remis en place un à un, sanitaires réinstallés, carrelage récupéré lors de la démolition de la tour Kennedy à Loos... Les curseurs ont été poussés le plus loin possible. La façade du bâtiment Pollet, composée de tuiles de réemploi, validées par une procédure Atex* après une batterie de tests, en constitue aujourd'hui la manifestation la plus visible. En 2025, le chantier a franchi

plusieurs étapes marquantes : charpente en bois de l'atrium posée, menuiseries extérieures installées...

Le programme Blanchemaille ne s'arrête pas là. En partenariat avec Ideel, Ville Renouvelée porte le développement de deux bâtiments supplémentaires de 15 000 m² chacun - Moreau et Fontenoy -, destinés à accueillir différents sièges sociaux, des bureaux, des restaurants d'entreprise, une crèche... En 2025, les études d'avant-projet du bâtiment Moreau ont été finalisées, une subvention Fonds vert de 2 M€ obtenue et le permis de construire déposé.



○ Dévoilement de la nouvelle signalétique Blanchemaille, en juin 2025.



○ Travaux dans le bâtiment Pollet, qui reprend des éléments récupérés sur d'autres chantiers.



"Dans beaucoup de projets, on part d'une conception classique et on se demande comment y intégrer du réemploi. À Blanchemaille, la logique est inverse : partir des ressources existantes pour construire le projet autour. C'est un changement de paradigme."

Catherine Cunin-Lecomte,
Ville Renouvelée

"Les économies de construction sont venues compenser un temps d'ingénierie et de coordination nécessairement plus important. C'est la preuve qu'une opération de grande ampleur peut intégrer le réemploi sans être plus coûteuse."

*L'Appréciation technique d'expérimentation permet d'évaluer les premières utilisations d'une technique innovante et permet de constituer des références chantiers utiles pour l'obtention d'un Avis technique.

NPNRU : transformer les quartiers, écouter les habitants

Depuis plusieurs décennies, Ville Renouvelée n'intervient pas uniquement sur des friches en reconversion, mais aussi au cœur de quartiers habités, là où la transformation urbaine est indissociable d'enjeux souvent sensibles sur le plan social et humain.

Les trois concessions NPNRU en cours à l'Alma (Roubaix), dans le quartier de la Bourgogne (Tourcoing) et sur le Nouveau Mons (Mons-en-Barœul, voir pages suivantes) illustrent cet engagement. Si les contextes sont différents, Ville Renouvelée porte une même conviction sur ces trois projets : la qualité du cadre de vie se construit avec ceux qui y vivent.

L'Alma

Urbaniste en chef : UAPS

À Roubaix, le NPNRU de l'Alma prévoit une opération de démolition / reconstruction mais également la rénovation de logements et d'équipements publics. Sont ainsi inscrites au programme la rénovation de l'école Blaise Pascal, d'un gymnase et d'un complexe sportif ainsi que la requalification de 9,2 hectares d'espaces publics. En octobre, une fête de l'automne sur le "Terrain Rouge" a permis de présenter aux habitants le futur projet de parc urbain en s'appuyant sur une première expérimentation de cuisine mobile.



○ 2025 a également été marquée par la création du square des Poussins, une aire de jeux transitoire destinée aux tout-petits.



La Bourgogne

Urbaniste en chef : Saison Menu

À Tourcoing, l'année 2025 a permis au nouveau groupe scolaire Jacques Chirac de vivre sa première rentrée. Ce chantier, d'une durée d'un an, est le cœur du projet : arbres, cheminements piétons, espaces de jeux, végétalisation. Suivront la construction de la crèche (démarrage en 2026), l'extension du centre social et, plus loin dans le calendrier, la création d'un équipement culturel et la requalification du site Lepoutre. Programmé jusqu'en 2037, ce projet sur le temps long permet d'illustrer la démarche de Ville Renouvelée : chaque espace en attente est transformé en lieu de vie provisoire plutôt que laissé vacant.



○ Fin novembre, une fête de quartier a marqué le démarrage des travaux de la place de la Bourgogne et des espaces publics environnants. Réalité virtuelle, film, animations pédagogiques... ont permis aux habitants de se projeter pour imaginer à quoi ressemblera leur quartier.

Une méthode commune, des territoires singuliers

Transformer un quartier habité ne se fait pas contre ses habitants ni à leur insu. Cela suppose d'intervenir à plusieurs échelles à la fois : requalifier les espaces publics, améliorer le cadre résidentiel, désenclaver, moderniser les équipements - tout en maintenant la vie du quartier pendant des travaux qui s'étalent sur plusieurs années. Les équipes de Ville Renouvelée mobilisent trois leviers complémentaires (lire pages suivantes) :

- **la maîtrise d'usage** pour analyser et comprendre les besoins réels des habitants pour que les espaces conçus correspondent à des usages vécus ;
- **l'urbanisme transitoire** pour maintenir du lien et rendre la transformation visible et désirable ;
- **l'accompagnement des habitants** pour rassurer jusqu'aux livraisons.

Ensemble, ces trois compétences font la différence entre une opération urbaine et un projet de quartier.



L'éclairage

Blandine Lebourg,
directrice innovation et maîtrise
d'usages, Ville Renouvelée

"Animer la vie des quartiers pendant les travaux est un travail de fourmi, mais cette attention porte ses fruits. Nous sommes présents, les gens nous connaissent et nous reconnaissent. C'est comme ça qu'on arrive à capter ceux qu'on n'entendrait pas autrement : des jeunes qui se saisissent d'une cuisine mobile, des familles qu'on croise à la sortie des écoles. Et c'est à partir de là qu'on peut vraiment construire ensemble, même là où les choses sont figées."

Urbanisme transitoire et maîtrise d'usage : faire avancer les projets avec les habitants

Dans un projet de renouvellement urbain, les travaux s'étendent souvent sur une décennie, sinon davantage. Pour les habitants, les enjeux de long terme peuvent être difficiles à mesurer - et parfois irritants.

Pour accompagner ce temps long, Ville Renouvelée déploie deux approches complémentaires - l'urbanisme transitoire et la maîtrise d'usage, conçues comme deux composantes à part entière de ses projets.

Maintenir des dynamiques positives

L'urbanisme transitoire consiste à occuper les espaces en attente. Installer du mobilier provisoire, créer des usages temporaires, organiser des événements festifs ou conviviaux... L'objectif n'est pas de distraire, mais de préfigurer l'avenir, de rendre visible et désirable une transformation qui pourrait sans cela sembler longue et abstraite. La maîtrise d'usage, elle, pose une question plus fondamentale : à quoi servent ces espaces pour ceux qui y vivent ? La réponse ne saurait se construire de loin. Elle suppose une présence de terrain, une écoute active et des allers-retours constants entre les intentions du projet et les besoins réels des habitants.

Pour Ville Renouvelée, ces deux approches nourrissent bel et bien les choix d'aménagement : ajustement de la programmation et des équipements... Cette prise en compte des retours des habitants contribue à maintenir une dynamique positive dans la durée. Elle démontre surtout que toutes les voix sont entendues - mieux, écoutées.

Le Nouveau Mons, un cas d'école

Urbaniste en chef : D&A

Onze ans de programme (2019-2030), 10 hectares d'espaces publics, la rénovation et la déconstruction-reconstruction de logements... En 2025, le quartier est entré dans une phase de transition avec la dernière déconstruction réalisée : le bâtiment Brune - et c'est précisément là que les deux approches prennent tout leur sens.

En avril, le parvis temporaire des écoles Provinces-Lamartine - conçu par les enfants lors d'ateliers animés par l'association Récréations Urbaines - a été inauguré en présence du maire Rudy Elegeest, très investi sur ces sujets. Sur la friche Brune, un site dédié au réemploi (concassage) va être créé en 2026 pour alimenter l'ensemble des travaux à venir, notamment pour la création des voiries.

Nature : concession d'aménagement de la MEL | 10 ha d'espaces publics requalifiés | 550 logements réhabilités | 350 logements déconstruits/reconstruits | 4 000 m² de locaux d'activités | 5 équipements publics réhabilités ou créés | Budget global : 117,2 M€





● Entrée de l'école Provinces-Lamartine.



● Sur la friche Coty, libérée par la démolition de la résidence du même nom, différents usages transitoires maintiennent la vie du lieu : piste d'apprentissage du vélo inaugurée à l'été, plantation participative, œuvres éphémères en bois de cagettes fabriquées avec les habitants.

Écouter jusqu'aux silences

Aller à la rencontre des habitants ne suffit pas. Dans les quartiers en transformation, une partie de la population ne fréquente pas les réunions publiques, ne répond pas aux questionnaires, ne se manifeste pas. Pour toucher ces publics - les jeunes, les familles débordées, ceux qui ne voient pas l'intérêt de participer - les équipes de Ville Renouvelée misent sur la créativité et le faire-ensemble. Fêtes, ateliers participatifs, balades, immersions et même cuisine mobile... servent de prétexte pour engager la conversation en faisant autre chose. L'enjeu : que le projet parle à tous ceux qui y vivent, sans angles morts.



Intervenir à toutes les échelles

Au-delà des grands projets, toutes les communes de la métropole sont amenées à faire évoluer leur urbanisme. Dans un cadre territorial et financier logiquement plus contraint, les besoins exprimés sont pourtant voisins. Ville Renouvelée adapte ses outils à des budgets plus resserrés, des calendriers différents et des attentes locales fortes.

Roncq : la friche Coubronne en mutation

Avec la relocalisation des équipements sportifs naguère implantés sur le site Coubronne, la Ville de Roncq s'est ouvert la possibilité de transformer un espace foncier central, dans une commune où la demande de logement se fait pressante. Ville Renouvelée a conduit une étude urbaine en trois phases - diagnostic territorial, scénarios d'aménagement, schéma programmatique - intégrant logements, espaces publics et mobilités douces. Mené en partenariat avec la MEL et en concertation étroite avec les élus et les habitants, ce travail illustre la capacité de Ville Renouvelée à accompagner des communes de toute taille.



Anstaing : le Petit Paris sort de terre

À Anstaing, la transformation du quartier du Petit Paris s'est concrétisée en 2025 sur le site de l'ancienne friche Damaflor. En mars 2025 les travaux conduits en copromotion avec Demathieu Bard Immobilier, CDC Habitat et Lille Métropole Habitat ont commencé et avancent à bon rythme : gros œuvre réalisé à 90 %... La pose de la première pierre a été accompagnée par un geste symbolique : l'accrochage de rubans sur un arbre. Un geste qui dit l'essentiel d'un projet vertueux, avec ses 2500 m² d'espaces verts, l'accent mis sur les mobilités douces, des noues végétalisées et la récupération des eaux de pluie.

● **Maître d'ouvrage** : SEM Ville Renouvelée |
Co-promotion : Demathieu Bard Immobilier
Partenaires : CDC Habitat, LMH, Ville d'Anstaing :
 78 logements | **Travaux** : 2025-2026



Bousbecque : la mémoire au futur

En avril 2025, la MEL a confié à Ville Renouvelée la concession d'aménagement du site du Château, à Bousbecque - une ancienne friche industrielle de 6,5 hectares en bord de Lys, historique avec les traces de son château et sa biodiversité. Le projet prévoit la construction de 220 logements mixtes (individuel, collectif, social et location-accession) au cœur d'une trame verte de deux hectares qui relie le site à la Lys, ainsi que des équipements publics. Une réserve foncière est prévue pour accueillir un parking à l'entrée et permettre l'installation d'une salle des fêtes adaptée aux besoins des habitants.

Emblématique de l'approche de Ville Renouvelée, la démarche intègre dès l'origine une exigence d'économie circulaire : 90 % des matériaux du site seront réemployés dans le projet, les 10 % restants intégrés à des filières de recyclage. Les fondations du château seront préservées et mises en valeur, et la drève historique sera replantée pour souligner la percée visuelle vers la Lys. Les études d'avant-projet sont attendues pour juin 2026, avec un démarrage des travaux mi-2027 et des premières livraisons au deuxième trimestre 2029.

◉ **Nature** : concession d'aménagement MEL | **Mandataire** : SEM Ville Renouvelée | **Surface** : 6,5 ha | **Budget** : 10 M€ | **220 logements**



L'éclairage
Joseph Lefebvre,
maire de Bousbecque

“Avec plus de 250 dossiers de logement en attente, ce projet était devenu une nécessité. L'enjeu consiste à transformer cette friche en quartier mixte et durable et à conjuguer respect du passé et préservation de l'avenir, tout en répondant aux besoins concrets des habitants de Bousbecque. Dès l'origine, nous avons voulu que la concertation soit au cœur de la démarche : plusieurs ateliers participatifs ont permis de valider un projet urbain à la fois ambitieux et respectueux du site et de son histoire.”

Développer, promouvoir, animer : immobilier d'entreprise et opérations propres

L'aménagement urbain n'est pas le seul levier d'animation des villes. En se consolidant pour jouer sur d'autres leviers - gestion de l'immobilier d'entreprise, promotion immobilière, copromotion - Ville Renouvelée contribue concrètement à l'attractivité territoriale et au développement économique des communes qu'elle accompagne.

1 L'immobilier d'entreprise : gérer, fidéliser, développer

Avec près de 30 000 m² de bureaux, commerces et cellules d'activité gérés sur l'axe Roubaix-Tourcoing, le pôle immobilier de Ville Renouvelée accompagne aujourd'hui une soixantaine d'entreprises dans leur installation et leur développement. La démarche est double : commercialiser les surfaces disponibles d'une part, assurer la pérennité des entreprises déjà installées d'autre part. Dans un marché de l'immobilier professionnel fragilisé depuis le Covid, cela passe par une veille active et attentive comme par la mobilisation de nos réseaux au sein des communes partenaires. Avec un taux d'occupation de 85 %, le savoir-faire de nos équipes paye.

Servir l'emploi, servir les territoires

Ce qui distingue Ville Renouvelée d'un bailleur classique, c'est son positionnement d'intérêt général. Loin de viser la seule rentabilité locative, l'effort porte sur le maintien de l'activité économique, le soutien à l'emploi local et l'attractivité du territoire. En témoigne un effort significatif consenti sur le montant des loyers et des charges pour accompagner les entreprises au cours de leurs premières années d'installation ou pour les aider à traverser une période plus tendue.

En 2025, deux évolutions structurantes ont marqué l'activité. Une plateforme numérique dédiée aux locataires a été déployée pour faciliter le recueil et la centralisation des demandes techniques et assurer leur suivi, tout en mettant un espace documentaire sécurisé à la disposition des occupants. Parallèlement, une renégociation des contrats énergétiques - menée avec un courtier spécialisé - a permis de dégager **30 % d'économies sur les contrats d'électricité, 17 % d'économies sur les contrats de gaz**, directement répercutés sur les charges des entreprises locataires.



L'éclairage
Aurélie Popa,
directrice du développement
et de la gestion des actifs,
Ville Renouvelée

"Notre logique n'est pas celle d'un bailleur qui optimise un rendement, mais celle d'un acteur territorial qui s'engage dans un cercle vertueux : une entreprise qui tient, c'est de l'emploi qui reste, c'est un territoire qui se renforce."

2 Promotion et opérations propres : tirer les projets vers le haut

Ville Renouvelée se positionne sur des sites complexes : fonciers contraints, friches industrielles, programmes à forts enjeux environnementaux... Mode opératoire privilégié, la promotion lui permet de concilier l'intérêt général et les enjeux propres aux promoteurs privés.



● Perspectives du second bâtiment du programme Quiétudes, à Marquette-lez-Lille.



● À Tourcoing, le projet de réhabilitation de la gare avance pour une inauguration prévue fin 2026.

L'augmentation de capital de 2025 renforce cette capacité d'action désormais tournée tant vers le logement que vers le tertiaire. À Marquette-lez-Lille, le premier bâtiment du programme Quiétudes sur le parc Riveo accueillera le siège social du groupe Sylvagreg, dont la livraison est attendue au printemps 2026. À Blanchemaille, les études du bâtiment Moreau sont finalisées et le permis déposé, tandis que la décision sur Fontenoy est attendue au printemps.

Toujours à l'Union, Habiter Demain - développé en copromotion avec Lille Métropole Habitat - ambitionne de prototyper un modèle d'habitat collectif reproductible, centré sur la qualité d'usage et la sobriété. Après un dialogue compétitif, le groupement mené par Veld architecten a été retenu pour sa démarche low-tech et participative. Après le dépôt du permis de construire en octobre 2025, la phase de commercialisation est prévue dès 2026 pour une livraison en 2030.

Ville Renouvelée équipe les collectivités

Au-delà de ses opérations propres, Ville Renouvelée intervient en AMO ou en mandat de maîtrise d'ouvrage pour accompagner les collectivités dans la construction ou la réhabilitation de leurs équipements - y compris directement via la SPL. En 2025, cette manière de faire a permis la livraison du groupe scolaire Jacques Chirac à la Bourgogne, la réhabilitation du bâtiment Pollet à Blanchemaille (mandat MEL) et l'accompagnement en AMO de la rénovation de la salle de sport Léo Lagrange.



● Le groupe scolaire Jacques Chirac à Tourcoing.

MIEUX SERVIR CLIENTS ET PARTENAIRES

Les enjeux de transition énergétique, d'innovation sociale et de régénération urbaine reconfigurent en profondeur les métiers de l'aménagement. Ville Renouvelée structure de nouvelles offres, développe de nouvelles compétences et fait évoluer ses méthodes de travail.



La rénovation énergétique : une nouvelle expertise

Alors que le parc de bâtiments publics de la métropole vieillit et que les factures énergétiques augmentent, le décret tertiaire impose aux communes de nouvelles contraintes*. Pour les accompagner, Ville Renouvelée s'est de longue date dotée des outils nécessaires : généralisation du BIM, recherche systématique de labels (HQE, Effinergie) sur tous les projets...

En 2025, Ville Renouvelée ajoute une brique à cette expertise avec une offre dédiée via la SPL. Sa souplesse la rend capable d'intervenir en mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée tout au long de ce processus complexe, de la stratégie patrimoniale à la maintenance, en passant par les études de faisabilité, la passation des contrats et le pilotage des travaux.

* - 40 % de consommation en 2030, - 50 % en 2040, - 60 % en 2050.

Le MGP, une réponse adaptée

Le Marché global de performance (MGP) regroupe, dans un même contrat, conception, réalisation et exploitation-maintenance sur une durée pouvant aller jusqu'à dix ans. Le groupement retenu - entreprise, architectes, bureaux d'études, mainteneur - s'engage sur des objectifs mesurables, assortis d'un mécanisme de bonus-malus.

Pertinent au-delà d'environ 5 M€ de travaux, il garantit la pérennité des performances en intégrant la maintenance dès l'origine et favorise une logique de massification, génératrice d'économies d'échelle (par exemple pour plusieurs groupes scolaires d'une même commune).

Pour les collectivités aux marges contraintes, des montages à paiement différé, avec l'intervention d'un tiers, permettent d'étaler l'investissement sur plusieurs décennies. Ce modèle a déjà été mis en œuvre avec l'Université de Lille et le sera via la SPL avec la Ville de Tourcoing, pour la rénovation du groupe scolaire Paul Claudel.

● **Marché global de performance (AMO) pour la réhabilitation et l'extension de l'IUT de Lille à Villeneuve d'Ascq.**



Conserver les bâtiments publics

Ville Renouvelée va rénover énergétiquement le groupe scolaire Descartes. Une priorité pour la Ville de Tourcoing.



Pourquoi la rénovation énergétique du groupe scolaire Descartes était-elle une priorité ?

Ce chantier représente la deuxième étape d'une transformation des équipements scolaires du quartier de la Bourgogne. Ici, il était plus pertinent de conserver et de rénover les bâtiments existants que de reconstruire entièrement. Ce choix s'inscrit dans un projet vertueux qui respecte les objectifs environnementaux, avec la conservation d'un maximum d'arbres. C'est une logique à la fois économique et durable.

Concrètement, qu'est-ce que cette rénovation peut apporter à l'école ?

Ce projet prévoit la création d'un groupe scolaire unique de 14 classes qui comprendra à terme des dortoirs, des salles de motricité et polyvalente, ainsi qu'un restaurant scolaire. Pour les enfants, les familles et les équipes éducatives, cette rénovation apportera un meilleur confort grâce à des performances énergétiques et environnementales renforcées, des locaux adaptés à leurs besoins et une accessibilité complète pour les PMR*. Enfin, cette rénovation s'inscrit dans une dynamique plus large entre les différents équipements du secteur, avec le centre social de la Marlière, le city-stade rénové et les futurs pocket parks du quartier.

* Personnes à mobilité réduite.

Le pôle Innovation & Maîtrise d'usage : l'humain dans la boucle

Créé il y a quatre ans, le pôle Innovation & Maîtrise d'usage s'est imposé comme une composante à part entière des projets d'aménagement. Son principe : intégrer systématiquement l'expertise des usages dans les processus de conception, pour que les projets urbains répondent aux besoins réels des habitants plutôt qu'aux seules logiques techniques. En 2025, cette approche a été formalisée par la publication d'un accord-cadre couvrant les trois NPNRU portés par Ville Renouvelée - reconnaissance institutionnelle d'une expertise désormais structurée.



● Les méthodologies développées s'appuient sur les principes de la ville "low-tech" et de l'innovation sociale : partir des ressources existantes, associer les habitants à la conception, faire de chaque quartier en transition un terrain d'expérimentation.

Économie circulaire : de l'intention à la pratique



La montée en compétences sur l'économie circulaire n'est plus un axe stratégique isolé : elle irrigue désormais l'ensemble des projets. En 2025, une convention signée avec la MEL structure le développement de filières locales d'écoproduits, pour ancrer les pratiques dans un écosystème territorial.

Sur le terrain, Ville Renouvelée expérimente de nouvelles techniques de remédiation des sols in situ. Plusieurs expérimentations sont en cours, notamment sur l'Union. Pour aller plus loin et multiplier les pratiques plus vertueuses de conservation des terres, tout en soutenant le développement de filières économiques locales, Ville Renouvelée a répondu, en septembre 2025, en tant que partenaire aux côtés de la MEL, de Junia et de ParisTech Innovation, au projet Horizon, dans le cadre d'un consortium européen.

L'objet est d'expérimenter de nouveaux modèles pour régénérer les sols des friches industrielles grâce à des laboratoires d'innovation territoriale transdisciplinaires et à des solutions fondées sur la nature, tout en s'assurant de la répliquabilité des expérimentations via le développement de filières économiques locales.

La réflexion s'étend aussi à la construction hors site sur les bâtiments des années 1960-1970 aux trames répétitives. Une piste pour réduire coûts et délais de rénovation à grande échelle.

Mobilité : la gestion au service des territoires

La fin des concessions d'aménagement ne marque pas la fin de l'engagement de Ville Renouvelée sur les sites qu'elle a contribué à construire. La MEL confie désormais à la SPL la gestion des deux parkings silos de l'Union et du parking Campus Gare à Roubaix - soit trois équipements structurants pour la vie quotidienne des quartiers. Ville Renouvelée étend également son offre de stationnement en voirie à Roubaix.

EN CHIFFRES

8 parcs en ouvrage exploités

5 500 places en ouvrage

2 674 places en voirie

**1,1 million de visiteurs
horaires / an**

**3 300 abonnés (pendulaires,
résidents, étudiants)**



L'art et la culture comme leviers d'innovation urbaine



Depuis 2015, Ville Renouvelée et la coopérative culturelle Groupe A invitent chaque année des artistes à arpenter les quartiers en transformation pour en restituer les métamorphoses, créer du désir autour des projets et tisser des liens entre les habitants et leur territoire en mutation. Pour célébrer les dix ans du programme Regards d'artistes sur l'urbanisme (RAU), une exposition hors norme a investi la Condition Publique à Roubaix du 19 septembre au 20 décembre 2025. RAU#10 retrace ainsi une décennie d'expérimentations, montrant comment l'art contemporain s'est immiscé dans la fabrique de la ville pour en révéler la sensibilité. Plus qu'un bilan, elle propose une vision de la métamorphose du nord-est de la métropole - et suggère de nouvelles façons d'appréhender la ville comme une "immense agora, un espace du possible".

Une communication plus stratégique

Ville Renouvelée a repensé en profondeur son rapport à la communication, passant d'une logique institutionnelle à une approche orientée marketing territorial. 2025 a notamment été marquée par le lancement de la SPL, le déploiement de la nouvelle offre de rénovation énergétique et la refonte du site internet (13 000 utilisateurs, + 9,5 % de recherches autour de "Ville Renouvelée"). Sur le terrain, 50 événements externes ont été organisés, dont 17 protocolaires et 16 dédiés aux habitants, pour une moyenne de 70 participants par événement.



● 29 août 2025 : pose de la première pierre du futur siège de Ville Renouvelée.

EN CHIFFRES

250

supports de communication ont été édités en 2025.

L'éclairage
Claire Moulins,
 directrice de la communication,
 Ville Renouvelée

"La communication n'est pas uniquement une vitrine, c'est un outil stratégique d'accompagnement et de transformation des territoires."

L'activation territoriale : une gouvernance davantage partagée

Ville Renouvelée ne se contente pas d'aménager : elle fédère. Le dispositif "L'Union en Mouvements", porté chaque année avec la Maison de l'Eau, de la Pêche et de la Nature, en est l'illustration la plus visible - 25 partenaires associatifs et institutionnels réunis pour coconstruire six mois de programmation gratuite sur trois villes. En 2025, le dispositif entre dans sa quatrième édition consécutive. Ce modèle de coordination multi-acteurs préfigure une forme de gouvernance partagée des territoires, dans laquelle Ville Renouvelée joue un rôle de facilitateur plutôt que de seul pilote.

Ville Renouvelée, un outil en mouvement

Le contexte ne laisse pas de place à l'immobilisme en matière d'urbanisme et d'aménagement. Le foncier se raréfie et se renchérit. La demande de logement progresse sans cesse. La loi ZAN impose à toutes les communes de reconstruire la ville sur elle-même, et invite à limiter l'extension pour réinvestir le tissu existant, reconvertir les friches, densifier avec intelligence. Le patrimoine public vieillit dans un contexte financier tendu pour les collectivités. La mixité sociale, portée avec ambition par la métropole, appelle de nouvelles formes d'accompagnement dans la durée. Le bouleversement climatique renforce la nécessité de moderniser et d'adapter le tissu urbain. Ces contraintes sont réelles - et elles sont exactement le terrain sur lequel Ville Renouvelée s'est construite.

Ce que 2025 confirme, c'est que les défis de la ville ne sont plus concentrés sur quelques grands territoires. Toutes les communes, quelle que soit leur taille, font face à des enjeux de renouvellement urbain - logement, équipements, espaces publics, énergie.

Ville Renouvelée a précisément travaillé cette année à élargir son périmètre d'action : structurer des offres modulaires, adapter son savoir-faire aux projets plus modestes, proposer aux collectivités une ingénierie financière et technique qu'elles n'ont pas toujours les moyens de porter seules. La SPL, opérationnelle depuis juin 2025, est l'outil de cette agilité nouvelle.

L'enjeu des prochains mois sera d'ancrer ces évolutions dans la durée. 2026 est une année d'expression démocratique : les élections municipales ouvrent de nouveaux mandats, qui dessinent de nouvelles priorités. Ville Renouvelée n'attend pas : elle arrive avec des projets, des méthodes et des solutions déjà éprouvées. Quarante-cinq ans d'existence témoignent de notre expertise et de notre crédibilité mais il nous appartient de refaire chaque année la démonstration que nous savons anticiper les grandes évolutions. Nous adapter pour adapter la ville est une nécessité, mais c'est d'abord une culture profondément ancrée dans notre manière d'être et de faire.

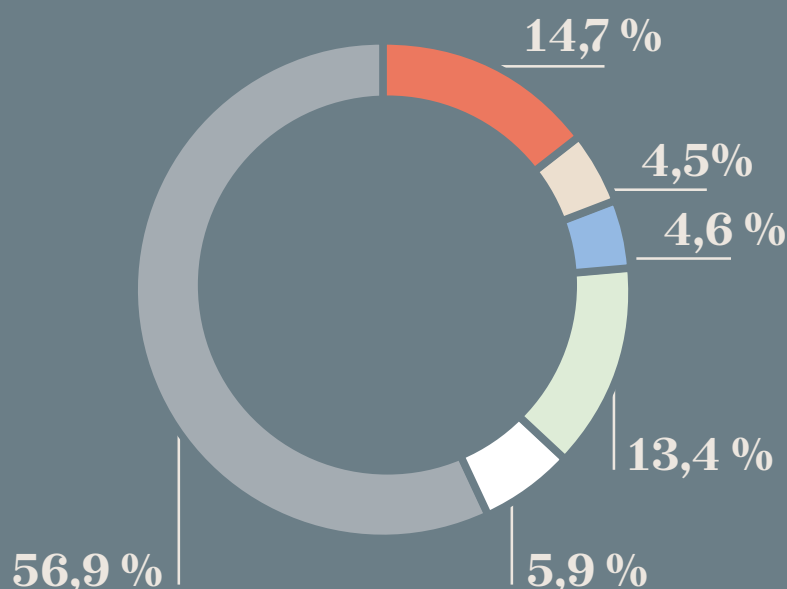
L'évolution du plan stratégique, porté par une nouvelle gouvernance, précisera la feuille de route des prochaines années. Il s'inscrira dans la continuité des orientations engagées, tout en les adaptant aux réalités d'un territoire et d'un secteur en transformation accélérée. L'essentiel, lui, ne change pas : être utile aux territoires et aux habitants, à court terme comme à long terme.

Résultats financiers 2025 : une performance au service des territoires

L'exercice 2025 illustre la continuité de notre engagement au service de la transformation urbaine des territoires avec des résultats en progression sur la plupart des activités.

Le pôle aménagement, qui représente **56,9 %** du résultat global (contre 54,5 % en 2024), réalise une bonne année en raison de la clôture de plusieurs opérations. Plus d'un tiers de l'activité provient des opérations du NPNRU, confirmant notre rôle moteur dans la requalification des quartiers et le développement de nouveaux cadres de vie.

Répartition des résultats par activités :



- Immobilier d'entreprise, gestion locative
- Ville renouvelée Mobilité
- Aménagement
- Construction et maîtrise d'ouvrage
- Pôle ICC
- Autres (dividendes filiales, produits financiers...)

Le pôle construction et maîtrise d'ouvrage, avec **14,7 %** du résultat (contre 17,3 % en 2024), continue de répondre aux enjeux du territoire en matière d'habitat et d'équipements.

Les activités de mobilité et d'immobilier d'entreprise, à **19,3 %** (contre 21 % en 2024), accompagnent l'évolution des modes de vie et des attentes des usagers.

Pour la mobilité, le poids dans le résultat a diminué mais le niveau d'activité reste identique avec une légère progression du résultat cette année pour ce service.

Les taux d'occupation restent élevés dans l'immobilier d'entreprise, témoignant de la pertinence de notre offre face aux mutations économiques locales. Sur la fin d'année, nous notons toutefois plus de vacance sur la partie bureaux.

Enfin, les autres produits (dividendes, produits financiers...) s'établissent à **4,6 %**, traduisant une gestion rigoureuse et un soutien constant aux projets à forte valeur ajoutée territoriale.



◉ **Image de couverture :**
Perspective de l'atrium
de Blanchemaille
à Roubaix (SAA)

Rapport d'activité 2025
Édité en mai 2026

Crédits photos

Ville Renouvelée, Samuel Amez, Studio Art Zone, Charles Delcourt,
Jérôme Coton, Anaïs Gadeau Ville de Roubaix, Mathieu Drean Light Motiv

Crédits perspectives

Studio Raclette (Parc des Sports), SAA (Blanchemaille),
TAG (Quiétudes), Atelier Philippe Madec et BLAU Architecture Urbanisme (Siège)

Conception-réalisation :

Alcalie

Imprimeur

Nord'Imprim

Activateur Urbain

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





ville
renouvelée

