
APPEL A PROJETS

POUR L'EXPLOITATION

DU LIEU DE VIE - RESTAURANT

DU COMPLEXE ANNEXE DU STADIUM

VILLENEUVE D'ASCQ

REGLEMENT



Les candidats devront compléter le dossier de candidature et joindre tous les éléments permettant au jury d'analyser et de faciliter sa compréhension du projet, au plus tard le **13 mai 2019 à 12 heures**.

Le dossier d'appel à projets devra être transmis aux formats **papier et numérique** :

- **Le dossier papier** pourra être envoyé par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout moyen permettant de déterminer de façon certaine la date et l'heure de réception, à l'adresse suivante :

Métropole Européenne de Lille
Direction des Sports
Service Exploitation des équipements sportifs
A l'attention de Justine LE BOURG
1 rue du ballon – CS 50749 – 59 034 Lille cedex.

Il peut aussi être déposé contre récépissé, les jours ouvrés du lundi au vendredi de 8h à 18h, à :

Métropole Européenne de Lille
1 rue du ballon – accueil principal du bâtiment R+8

Il portera la mention suivante sur l'enveloppe :

Complexe annexe du Stadium – Villeneuve d'Ascq
Exploitation du lieu de vie / Restaurant
Appel à projets
A l'attention de Justine LE BOURG – Ne pas ouvrir.

- **Le dossier numérique** sera transmis au format PDF par courrier électronique à l'adresse suivante : lieudeviestadium@lillemetropole.fr

Une visite de site, non obligatoire, sera organisée le **2 avril 2019 à 10h30** au Stadium (Accueil du Stadium, Avenue de la Châtellenie, 59650 Villeneuve-d'Ascq) durant laquelle les candidats auront également la possibilité de poser des questions. La confirmation de la participation à la visite est attendue au préalable, via l'adresse mail : lieudeviestadium@lillemetropole.fr. Une seconde visite pourra être organisée entre le 3 avril et le 10 mai en fonction des demandes éventuelles.

Des informations complémentaires peuvent être obtenues par voie électronique. Les questions pourront être posées via l'adresse : lieudeviestadium@lillemetropole.fr.

Table des matières

Préambule.....	4
<i>Le lieu de vie / restaurant dans son environnement :</i>	4
1. Choix de la procédure d'appel à projets.....	5
2. Descriptif	6
3. Destination du lieu	8
4. Objectifs de l'appel à projets.....	9
5. Horaires.....	9
6. Relations avec les structures utilisatrices du Stadium.....	10
7. Investissements à la charge du titulaire	11
8. Réseaux vidéo et son.....	11
9. Licence « débit de boissons »	12
10. Nom du lieu.....	12
11. Durée de l'Autorisation d'Occupation Temporaire.....	12
12. Redevance.....	13
13. Modalités de remise du dossier d'appel à projets	13
14. Modalités et critères de sélection	15
15. Calendrier prévisionnel	16

Préambule

La Métropole Européenne de Lille procède, depuis plus de 2 ans, à un programme de modernisation du complexe annexe du Stadium (transformation d'un terrain engazonné en terrain synthétique effectuée en 2016, démolition de l'ancienne tribune réalisée en 2015).



La construction de ce nouvel ensemble (tribune, vestiaires, lieu de vie) devrait être achevée au cours du 4^{ème} trimestre 2019. Il sera composé de 8 vestiaires, d'espaces destinés aux "entraîneurs", de locaux de stockage et d'une tribune couverte pouvant accueillir 500 spectateurs.

Un lieu de vie/restaurant de plus de 400 m² sera constitué d'une salle de bar-restaurant de près de 200 m², d'une terrasse de 135 m², d'une cuisine et de locaux annexes.

Le lieu de vie / restaurant dans son environnement :



Le Stadium, véritable lieu de vie et de pratiques sportives au cœur de la Métropole Européenne de Lille, est un site de référence qui contribue, au quotidien, au développement de la politique sportive du territoire métropolitain.

Chaque semaine, le Stadium voit le passage de près de 2 000 utilisateurs faisant le lien entre la pratique de haut niveau et le sport pour tous. A l'année, ce sont plus de 150 000 visiteurs qui fréquentent les installations.

Le Stadium est également régulièrement le théâtre de grands rendez-vous sportifs. Il s'agit de grands rendez-vous internationaux comme les Championnats d'Europe d'Athlétisme (en 2017) par exemple, mais c'est aussi de manière plus régulière l'accueil de clubs métropolitains : le Lille Métropole Rugby Club Villeneuvois, l'Olympique Marcquois Rugby, le LOSC (équipes féminines et jeunes), le Lille Métropole Athlétisme, ainsi que la Ligue des Hauts de France d'Athlétisme.





Il accueille également des scolaires mais également d'autres associations sportives.

Il est un lieu de pratique : de nombreux services et activités s'y créent : yoga, fitness, running, danse, etc.

De plus, le Stadium est implanté au sein de la commune de Villeneuve d'Ascq, qui compte près de 63 000 habitants, mais surtout plus de 3 700 entreprises et 22 000 salariés sur son territoire.



Il est régulièrement ouvert 7 jours sur 7, de 7h30 à 22h en semaine et suivant les horaires des matchs le week-end (9h/20h en général).

Enfin, le Stadium dispose de nombreux parkings au sein de son enceinte et à proximité immédiate. 75 places seront disponibles en façade de la tribune et plus de 200 autres places sont situées à proximité (1 à 3 min de marche).



Il est reconnu comme un équipement accessible, proche du métro Pont de Bois et bénéficiant d'une ligne de bus circulant avenue de la Châtellenie avec un arrêt en façade du stade. Une station de V'Lille est également implantée à proximité du stade.

1. Choix de la procédure d'appel à projets

La Métropole Européenne de Lille lance un appel à projets concernant l'exploitation du lieu de vie / restaurant.

La MEL a choisi la procédure d'appel à projets afin d'obtenir la meilleure réponse aux besoins, avec une liberté de propositions très larges permettant ainsi de comparer clairement les projets, de sélectionner le mieux disant et le plus approprié à l'environnement.

Il est donc laissé une grande liberté aux candidats, notamment sur le concept de restauration, les investissements proposés, la forme de l'exploitation, ainsi que sur les relations avec les usagers et notamment les clubs utilisateurs du Stadium.

L'appel à projets est ouvert à tous.

2. Descriptif

Une nouvelle tribune est en cours de construction. Elle accueillera 8 vestiaires, 500 places couvertes et un lieu de vie/restaurant indépendant de 400 m², dont 185 m² de salle de bar-restaurant avec vue directe sur le terrain synthétique annexe.

Zone de construction
du nouveau complexe



Zone de construction
du nouveau complexe

Le calendrier prévisionnel prévoit l'achèvement des travaux au cours du dernier trimestre 2019, l'objectif étant d'ouvrir le restaurant approximativement en janvier 2020.

Il est précisé que le candidat ne pourra prétendre à aucun remboursement ni indemnité de la part de la MEL en cas de retard de livraison du bien, de modification ou d'arrêt du projet.

L'espace lieu de vie/restaurant de plus de 400 m² se compose des espaces suivants :

- Une salle de restaurant de 167 m²
- Un espace de vente/bar de 18 m²
- Une terrasse extérieure de 135 m²
- Un office cuisine de 39,1 m²
- Un espace de stockage de 13,70 m²
- Un local poubelles de 6,90 m²
- Une zone de dégagement cuisine de 6,30 m²
- Un sas d'accès aux WC de 5,5 m²
- 2 WC, adaptés PMR, de 2,4 m² chacun
- Une zone de vestiaire "personnel" de 7,70 m² comprenant un WC et une douche réservés au personnel
- Un couloir d'accès

Par ailleurs, 75 places de parking à usage partagé seront disponibles en façade de la tribune, pour le personnel, les livraisons et la clientèle du lieu de vie.

Le recueil des caractéristiques techniques de l'équipement est joint en annexe.

Visuels du futur équipement :





3. Destination du lieu

L'espace sera mis à disposition à usage exclusif de l'exploitant pour une activité de restauration conformément aux horaires et modalités définis et validés lors de la procédure d'appel à projets et suivant les propositions du candidat retenu.

La Métropole Européenne de Lille mettra à la disposition du titulaire les locaux décrits à l'article ci-dessus, ceux-ci appartenant à son domaine public, sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public.

A l'issue de l'appel à projets, une convention d'occupation du domaine public sera conclue entre la MEL et le candidat retenu afin d'en fixer les modalités.



4. Objectifs de l'appel à projets

La MEL a souhaité équiper cet équipement d'un lieu de vie, à destination de tous les publics, usagers ou non du site.

Il importe que l'espace de restauration participe pleinement à la valorisation du site, à l'image du Stadium et à la vie de l'équipement.

Il est souhaité que ce lieu devienne une référence dans le domaine des équipements de restauration intégrés à des équipements sportifs.

Ainsi, l'Occupant devra proposer un projet de restauration conforme à l'esprit et aux enjeux du Stadium, destiné à un ensemble de publics larges et diversifiés susceptibles de fréquenter le site (les usagers réguliers du Stadium (personnel, clubs résidents (adultes et enfants), parents), visiteurs, etc.).

La cohérence du projet sera primordiale, tout comme la qualité de la carte, du service, mais également la compréhension des enjeux du site ainsi que la collaboration avec les clubs utilisateurs et l'équipe d'exploitation du Stadium.

Les propositions culinaires des candidats sont libres. Elles pourront s'adapter aux usages pré-identifiés non exhaustifs :

- Repas "classique"
- Possibilité de vente à emporter
- Snacking
- Formules after-work ou après entraînement/match
- Retransmissions d'événements
- Etc.

L'utilisateur est aujourd'hui au cœur du projet du Stadium. La MEL sera attentive à ce que le service et l'accueil soient irréprochables au sein du restaurant, qui pourra décliner une politique commerciale et d'accueil basée sur la satisfaction du client.

Le titulaire pourra bâtir majoritairement son offre sur une clientèle extérieure à amener et à fidéliser, plus que sur les activités du site.

Une attention particulière sera portée sur la relation entre l'exploitant du restaurant et les clubs utilisateurs du Stadium, notamment concernant les modalités de coopération (technique et financière) entre les deux parties lors de l'organisation d'événements des clubs.

5. Horaires

Les candidats veilleront à ce que les horaires d'ouverture au public soient les plus larges possibles, en lien avec les périodes d'ouverture du Stadium et ses événements.

Les candidats sont libres de proposer les jours, horaires et périodes d'ouverture souhaités en lien avec le projet envisagé.

Les candidats fourniront un planning prévisionnel lors du dépôt de leur dossier de candidature.

Les horaires seront uniquement modifiables, au cours de l'exploitation, après accord de la Métropole Européenne de Lille.

Il est précisé que l'activité du restaurant se fera de manière autonome (clientèle extérieure au site) mais qu'elle pourra aussi s'appuyer sur les activités et usagers de l'équipement.

6. Relations avec les structures utilisatrices du Stadium

Les structures utilisatrices du Stadium sont actuellement libres et autonomes en termes de vente et distribution de boissons.

Les candidats feront donc des propositions visant à trouver une harmonie d'organisation avec les clubs utilisateurs (pour les matchs, les tournois et événements divers).

Il convient de prendre en compte ce point pour l'ensemble des rencontres organisées sur les terrains annexes (et non pour les rencontres et événements organisés au sein du stade honneur).



7. Investissements à la charge du titulaire

L'espace sera livré par la MEL avec un bar, les murs peints, le sol carrelé. Le cahier des charges techniques est joint en annexe du règlement.

Des points de livraison en fluides (eau, électricité, gaz, évacuation des eaux usées) sont prévus au rez-de-chaussée du bâtiment et/ou dans l'office cuisine. Les travaux de raccordement et de desserte seront pris en charge et réalisés, intégralement ou en partie, par l'Occupant, en fonction des propositions du candidat et suivant un cahier des charges à définir.

Le titulaire fera son affaire personnelle et exclusive des travaux, aménagements et installations nécessaires à son activité. Il pourra porter les investissements suivants :

- Mobilier pour la salle et la terrasse
- Vaisselle et linge
- Matériel de cuisine (fours, tables de cuisson, hôte, réfrigérateur, armoires froides, tables de travail...)
- Ustensiles et matériel de cuisine
- Décoration intérieure et extérieure (terrasse)
- Armoires et différents rangements (armoires et étagères de stockage, verrier, tablettes diverses...)
- Pompes à bières
- Eclairages divers
- Matériel et équipements du personnel (casier, équipements de sécurité, secours aux personnes, extincteurs professionnels, armoire médicale...)
- Autres

Le candidat pourra porter l'intégralité des investissements ou demander à la Métropole Européenne d'en porter une partie. Cette répartition sera un élément d'analyse important pour le jury.

8. Réseaux vidéo et son

Le titulaire pourra équiper l'espace d'un système de son et de vidéo permettant notamment la diffusion de musique et la retransmission d'événements ou de programmes télévisuels. Il fera son affaire de abonnements, location de box, raccordement fibre ou autres.

9. Licence « débit de boissons »

Conformément aux articles L. 3332-1, L. 3332-1-1, L. 3332-2, L. 3332-3, L. 3332-4 et L. 3332-4-1 du Code de la Santé publique, le titulaire s'engage à déclarer l'exploitation du débit par écrit auprès de la Mairie de Villeneuve d'Ascq, quinze (15) jours avant l'ouverture du bien mis à disposition et à fournir une copie du récépissé remis par la Ville à la Métropole Européenne de Lille dans les plus brefs délais, et en tout état de cause, avant le début de son exploitation du débit de boisson.

10. Nom du lieu

Le titulaire proposera un nom commercial pour le lieu, qui pourra être en lien avec la thématique du sport.

Le nom commercial sera uniquement modifiable, au cours de l'exploitation, après accord préalable de la Métropole Européenne de Lille.

11. Durée de l'Autorisation d'Occupation Temporaire

La durée de l'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public est définie en fonction du montant des investissements porté par le candidat sur la durée de l'AOT. Le candidat est libre de faire toute proposition de tranche et de durée différente, dans la limite de ces 10 ans et dans le respect de cette logique de palier.

Montant total des investissements prévus par le candidat en € H.T. sur la durée de l'AOT	Durée de l'Autorisation d'Occupation Temporaire
Inférieur à 80 000 € H.T.	4 ans
Compris entre 80 001€ H.T. et 100 000 € H.T.	5 ans
Compris entre 100 001 € H.T. et 150 000 € H.T.	6 ans
Compris entre 150 001 € H.T. et 200 000 € H.T.	7 ans
Supérieur à 200 001 € H.T.	10 ans

L'Occupant s'acquittera du versement d'une redevance, comprenant une part fixe (loyer) et une part variable (intéressement), basée sur le chiffre d'affaires H.T de l'année écoulée, ces deux points se cumulant.

- Part fixe :

Le loyer annuel hors taxes et hors charges sera de DIX HUIT MILLE EUROS (18 000), soit MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES (1 500) par mois.

Le montant de la redevance (fixe) devant être déterminé par les avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation, conformément aux articles 2125-1 et suivants du CG3P, **il pourra être réévalué en fonction des investissements éventuellement portés par la MEL, tenant compte des propositions du candidat.**

- Part variable :

Un intéressement, calculé selon un coefficient unique appliqué à l'ensemble de la masse du chiffre d'affaires HT de l'année « N-1 », sera versé annuellement, dans les proportions suivantes :

Montant du chiffre d'affaires (N-1) en € H.T	Montant de l'intéressement annuel (N) en € H.T
Tranche du CA comprise entre 300 001 et 450 000	2 % du CA H.T
Tranche du CA comprise entre 450 001 et 700 000	3 % du CA H.T
Tranche du CA supérieure ou égale à 700 001	4 % du CA H.T

Le candidat est libre de faire toute autre proposition de part variable, via une répartition du chiffre d'affaires ou/et un taux de reversement différent.

L'ensemble des charges, impôts, taxes et assurances à la charge de l'Occupant sont définis dans le projet de Convention d'occupation du domaine public, joint en annexe.

13. Modalités de remise du dossier d'appel à projets

Le candidat devra compléter le dossier de candidature et joindre tous les éléments permettant au jury d'analyser et de faciliter sa compréhension du projet.

Il fera notamment apparaître au dossier de candidature :

- La présentation du porteur de projet et de la structure
- Le projet pour le lieu de vie, en faisant apparaître l'offre apportée à destination des clubs et des usagers
- Le concept envisagé
- Les cibles envisagées
- La stratégie commerciale
- Les principes de fonctionnement
- Sur le plan technique et architectural, il pourra être joint des planches, maquettes, photos permettant d'évaluer l'aménagement des espaces, la décoration et le choix du mobilier
- Le détail des investissements : type de matériel, coûts
- Les éléments financiers : investissements, comptes d'exploitation, provenances des fonds, etc.
- Les éventuelles références et expériences en matière de restauration
- Tout complément permettant de préciser l'offre.

Pour rappel, le dossier d'appel à projets devra être transmis aux formats **papier et numérique au plus tard le 13 mai 2019 à 12h.**

- **Le dossier papier** pourra être envoyé par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout moyen permettant de déterminer de façon certaine la date et l'heure de réception, à l'adresse suivante :

Métropole Européenne de Lille

Direction des Sports

Service Exploitation des équipements sportifs

A l'attention de Justine LE BOURG

1 rue du ballon – CS 50749 – 59 034 Lille cedex.

Il peut aussi être déposé contre récépissé, les jours ouvrés du lundi au vendredi de 8h à 18h, à :

Métropole Européenne de Lille

1 rue du ballon – accueil principal du bâtiment R+8

Il portera la mention suivante sur l'enveloppe :

Complexe annexe du Stadium – Villeneuve d'Ascq

Exploitation du lieu de vie / Restaurant

Appel à projets

A l'attention de Justine LE BOURG – Ne pas ouvrir.

- **Le dossier numérique** sera transmis au format PDF par courrier électronique à l'adresse suivante : lieudeviestadium@lillemetropole.fr

Une visite de site, non obligatoire, sera organisée le **2 avril à 2019 à 10h30** au Stadium (Accueil du Stadium, Avenue de la Châtellenie, 59650 Villeneuve-d'Ascq) durant laquelle les candidats auront également la possibilité de poser des questions. Le candidat devra confirmer au préalable sa participation à la visite via l'adresse mail : **lieudeviestadium@lillemetropole.fr**. Une seconde visite pourra être organisée entre le 3 avril et le 10 mai en fonction des demandes éventuelles.

Des informations complémentaires peuvent être obtenues par voie électronique. Les questions pourront être posées via l'adresse : lieudeviestadium@lillemetropole.fr.

14. Modalités et critères de sélection

Un jury de sélection analysera les offres et dialoguera librement avec les candidats dont les offres seront jugées recevables. Sur cette base, la Métropole Européenne de Lille retiendra un maximum de 5 candidats autorisés à préciser leur projet lors d'une présentation.

En cas de présentation orale, il pourra utiliser tout support "traditionnel" (document papier, projection, vidéos...).

Lors des rencontres, le projet de convention pourra également faire l'objet de discussions.

Les propositions finales du candidat seront intégrées à la convention d'occupation temporaire du domaine public et leur non application entraînera sa résiliation.

Les critères de lecture et d'évaluation des offres seront :

- Le concept, l'ambition, l'attractivité et la cohérence du projet,
- Les critères économiques et financiers et en particulier les investissements,
- La structure humaine de l'établissement, la stratégie et l'organisation,
- La compatibilité avec l'environnement associatif et sportif du site,
- L'expérience et la motivation du candidat.

15. Calendrier prévisionnel

- Visite de site, non obligatoire : 2 avril 2019 à 10h30
- Retour des propositions : 13 mai 2019 à 12h
- Analyse des dossiers : mai-juin 2019
- Présentation des candidats : juin-août 2019
- Choix du candidat : septembre-octobre 2019
- Fin prévisionnelle des travaux de la tribune : dernier trimestre 2019
- Ouverture prévisionnelle approximative : janvier 2020

La Métropole Européenne de Lille se réserve le droit de ne pas donner suite aux candidatures de l'appel à projets et de ne pas désigner de lauréat à l'issue de cette consultation, sans que cela ne donne lieu à quelconque indemnité.