



Opération Porte Métropolitaine Lezennes – Lille-Hellemmes

—→ Consultation innovante
ancien site « Castorama »

SOMMAIRE

P. 5	PRÉAMBULE
P. 6	LES GRANDES POLITIQUES URBAINE DE LA MÉTROPOLE (SCOT LILLE MÉTROPOLE ET PLU3)
P. 7	CONTEXTE ET ENJEUX DU PROJET URBAIN DE LA PORTE MÉTROPOLITAINE
P. 12	AMBITIONS ET OBJECTIFS DE LA CONSULTATION
P. 12	Situation géographique
P. 13	Historique
P. 14	Situation cadastrale actuelle
P. 18	Les parties prenantes du projet
P. 18	Études du site et travaux réalisés
P. 18	Éléments financiers
P. 18	Éléments réglementaires
P. 22	DÉROULEMENT DU PROCESSUS DE VALORISATION
P. 22	Documents de l'opération
P. 22	Visite de site
P. 22	Contenu des offres initiales
P. 24	Modalités de dépôt des propositions initiales
P. 25	Phase d'échanges et de dialogue
P. 25	Calendrier prévisionnel de la consultation
P. 26	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
P. 26	Modification ou évolution des documents
P. 26	Indemnisation des candidats
P. 26	Renseignements complémentaires
P. 26	Renonciation de la MEL
P. 26	Communication et propriété intellectuelle
P. 26	Règlement des litiges
P. 27	LISTE DES ANNEXES À TÉLÉCHARGER

PRÉAMBULE

Au regard de ses prérogatives en matière d'aménagement du territoire et de son ambition pour l'économie et l'emploi, la Métropole Européenne de Lille (MEL) engage la mise en vente ou la location à long terme du site Castorama, situé à cheval sur les communes de Lezennes et d'Hellemmes, commune associée à la ville de Lille.

La MEL entame un processus de valorisation basé sur un dialogue ouvert et fécond avec les différents porteurs de projets afin d'enrichir les propositions et activités envisagées, et ainsi de créer une saine émulation entre les différents opérateurs intéressés pour valoriser au mieux le site.

Cette consultation innovante est ouverte aux opérateurs ou groupement d'opérateurs présentant de solides garanties en matière de montage en immobilier d'entreprises, et entre autre dans le domaine des locaux d'activités et industriels.

Le présent document constitue le cahier de consultation. Il précise les enjeux du site, apporte des informations techniques, juridiques et administratives relatives au site concerné et indique les modalités de la consultation.

Tous les projets en phase avec les objectifs et les attendus du cahier de consultation seront étudiés.

La mise en vente ou la cession s'entend du transfert de propriété du bien ci-après défini et de l'ensemble des droits conférés par ledit transfert, authentifié par acte notarié, selon des modalités restant à convenir.

La location à long terme s'entend de tout type d'occupation du bien ci-après défini, par contrat de bail (bail à construction...) dont les stipulations précises restent à convenir, en contrepartie du versement d'un loyer ou d'une redevance ou indemnité d'occupation.

Les grandes politiques urbaines de la métropole

Le SCOT de Lille Métropole et le PLU3 métropolitain portent tous les deux des ambitions importantes en matière de maintien et de développement de l'économie productive sur le territoire métropolitain. En effet, l'objectif est de contrer la perte des capacités de production industrielle du territoire qui est encore plus marquée que sur le reste du territoire national. La MEL, historiquement industrielle, est maintenant plus désindustrialisée que d'autres métropoles telles que Lyon, Bordeaux ou Nantes.

Ainsi, dans le cadre du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT, il est affirmé un axe fort pour « Promouvoir les activités productives » par, à la fois la requalification des sites existants, mais aussi par l'innovation en termes de création d'une offre immobilière ou de parc adapté.

Au titre du PLU 3, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'inscrit lui aussi dans la volonté d'un rebond industriel et donc de constituer une offre nouvelle et innovante en faveur d'une économie de proximité, productive et circulaire.*

Dans l'objectif de réduire l'étalement urbain, d'ancrer l'emploi au plus près des habitants et de réconcilier la ville avec sa fonction productive, les efforts devront être accentués pour répondre aux besoins des activités économiques prioritairement en renouvellement urbain et en densifiant

les fonciers et les bâtiments d'activités existants. Par ailleurs, les enjeux soulevés par la crise sanitaire et le changement climatique et les axes nationaux du plan de relance nous amènent à devoir rapidement avancer, faire des initiatives en faveur de la modernisation et du développement de notre écosystème productif.

Le projet de développement d'un site d'activités productives en milieu urbain dense, au sein du secteur de la Porte Métropolitaine et plus précisément sur le site Castorama vient donc clairement s'inscrire dans les objectifs de nos documents de planification et au nécessaire maintien et renouveau productif métropolitain.

En accord avec les communes concernées, la stratégie retenue s'appuie sur un accompagnement de la requalification de ce site et de la zone d'activités du Hellu, qui pourraient constituer les futurs sites emblématiques du renouveau productif pour la métropole, en s'assurant comme des sites d'accueil et de développement de petites et moyennes unités productives.

Enfin, ce projet doit permettre à la MEL de conforter le label « Territoire d'industrie » accordé fin 2023 au projet « Territoire d'industrie du Scot Lille Métropole », qui traduit la reconnaissance portée par le gouvernement et la Région à la spécificité industrielle de notre territoire métropolitain.

*NB : La ville de Lille a également voté en avril 2022 sa feuille de route en matière d'économie circulaire pour 2022/2026. Les priorités visent à favoriser le développement de l'économie circulaire dans le renouvellement urbain mais aussi favoriser une consommation plus responsable.

Contexte et enjeux du projet urbain de la Porte Métropolitaine

La Métropole Européenne de Lille a lancé en janvier 2017 une étude de programmation urbaine sur les abords des boulevards de Lezennes et de Tournai sur les communes d'Hellemmes, commune associée de Lille, Lezennes, Ronchin, Villeneuve d'Ascq et Lesquin. Le secteur d'étude représente un fort potentiel de développement que ce soit à l'échelle régionale, métropolitaine ou locale et constitue une vitrine attractive et un point de repère pour la métropole. Cette étude a été amorcée pour maîtriser les enjeux de développement urbain, d'accessibilité, d'équipements et de mutabilité et préciser ainsi la vision de ce territoire et l'accompagnement à mettre en œuvre sur les projets d'aménagement à court, moyen et long terme. Ainsi, sur un périmètre d'environ 200ha, une équipe pluridisciplinaire a été missionnée pour l'élaboration d'un master plan permettant

d'orienter le développement urbain de ce territoire, de proposer un phasage cohérent des aménagements et de réinterroger le devenir des sites mutables situés à proximité.

Le diagnostic de l'étude de programmation urbaine a permis de mettre en évidence les fonciers mutables dans un objectif de faire émerger une vision commune sur l'évolution du territoire et d'identifier trois séquences urbaines basées sur des faisceaux paysagers dont celui de la porte métropolitaine, établie sur un périmètre d'environ 74 hectares : avec un objectif de connecter les deux rives en apaisant les circulations et en rendant plus évidents les échanges et parcours modes doux tout en préfigurant la transformation d'un triangle d'or à l'intersection des différents projets d'envergure métropolitaine (Lille Saint Sauveur/Lille Fives Cail).

→ Périmètre d'étude de programmation urbaine sur les abords des boulevards de Lezennes et de Tournai



→ Des secteurs de projets en mutation



La phase 2 de l'étude de programmation urbaine a permis de définir les orientations générales du master plan pour en valider les propositions programmatiques et d'accompagnement en terme d'espaces publics à l'échelle élargie puis par secteur tout en intégrant les enjeux de déplacements.

Des potentialités importantes en termes d'urbanisation (mutation foncière, anticipation des changements ou adaptation des activités ...) sur le secteur de la Porte Métropolitaine ont été identifiées mais les contraintes sont extrêmement prégnantes :

- problématiques fortes en matière d'accessibilité (maillage viaire distendu, voiries secondaires en impasse ou en boucle, priorité à l'accessibilité par la voiture au détriment des autres modes...) et de réseaux (à redimensionner au regard de la programmation du projet),

- des terrains fortement enclavés et déconnectés, cerclés d'infrastructures viaires et ferroviaires,
- des emprises foncières mutables de taille importante, liées à la perte de vitesse de certaines activités.

Ce constat a motivé, dans le cadre du Master Plan, un projet ambitieux permettant d'engager une véritable métamorphose urbaine et d'accompagner le développement de ce secteur pour résorber les fractures urbaines et apporter davantage de qualité de vie aux habitants et usagers actuels et futurs de ce morceau de ville ainsi qu'aux personnes y travaillant et le traversant.

La stratégie proposée permet d'anticiper les problématiques et de révéler les atouts du site et ainsi, créer les fondations des futurs projets du secteur de la Porte Métropolitaine.

Elle s'appuie sur plusieurs fondements :

- une restructuration de la desserte tous modes confondus afin d'accompagner la mutation du secteur pour apaiser la circulation et rendre plus évident les échanges et parcours modes doux ;
- un travail de couture urbaine pour conforter les usages et les fonctionnalités différentes à l'échelle du secteur ;
- un accompagnement de la requalification du site Castorama et du projet Mont de Terre pour permettre de nouvelles configurations urbaines ;
- une requalification de la zone du Hellu afin de la rendre lisible et attractive, et en lui apportant des aménagements d'espace public de qualité pour améliorer le maillage et le confort des piétons.

Elle vise à encadrer un développement urbain et paysager équilibré articulant l'activité économique et le logement qui répondront aux besoins des villes et de la Métropole Européenne de Lille notamment dans le cadre du Programme local de l'habitat (PLH).

En raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier, le master plan du projet urbain, dans le cadre de l'étude de programmation urbaine, a identifié les grandes infrastructures à réaliser dans le cadre de l'opération d'aménagement, repris dans l'OAP Projet Urbain Porte Métropolitaine n°125 du PLU3 ci-joint en annexe.

L'objectif est de requalifier ce secteur comme une véritable entrée de ville, et d'améliorer son fonctionnement et son rattachement aux secteurs environnants en lien avec le projet du schéma directeur d'infrastructure de transport (SDIT / ligne Lille-Villeneuve d'Ascq).

En synthèse, il s'agit d'une opération d'aménagement d'envergure métropolitaine, qui s'inscrit dans de nombreuses politiques métropolitaines : le schéma directeur des infrastructures de transport (SDIT), le renouveau industriel, l'innovation en matière de développement durable, la résorption des friches, l'énergie, l'environnement et la biodiversité, le climat et la santé, support de l'intensité urbaine et du renouvellement urbain.

→ Périmètre du projet urbain de la Porte Métropolitaine



Ambitions et objectifs de la consultation

L'objectif de cette consultation est de retenir un lauréat pour la réalisation d'un programme immobilier dédié à l'économie productive en vue de s'engager sur une promesse de vente ou un contrat de bail, autour d'un projet partagé avec la MEL et les villes de Lille-Hellemmes et de Lezennes.

Compte tenu de l'emplacement privilégié du site et de l'effet vitrine offert par le boulevard de Lezennes, la MEL et les villes de Lille-Hellemmes et de Lezennes attendent un projet ambitieux et innovant, tant dans sa programmation que dans sa conception.

Les opérateurs proposeront un projet qui s'inscrit dans le masterplan et les ambitions urbaines, architecturales et paysagères de la Porte Métropolitaine, et qui répond aussi aux enjeux d'économie productive et de développement durable.

Les propositions des opérateurs devront faire l'objet d'une attention particulière concernant l'insertion du projet dans son environnement, la qualité architecturale du bâti, la qualité programmatique, la qualité paysagère des espaces extérieurs (plantations généreuses, gestion des eaux pluviales, éclairage, stationnement vélos, véhicule, gestion des déchets etc.), les dispositifs favorisant les économies d'énergie, les performances écologiques.

La MEL sera particulièrement attentive au modèle économique mis en place et à l'évaluation du projet au regard du montage juridique et des conditions d'exploitation. Il appartient donc aux candidats de proposer un projet et un montage financier cohérent. Il est attendu que ce projet soit viable économiquement pour assurer une pérennité au lieu. La MEL n'a pas prévu de participation financière.

Le projet « Porte Métropolitaine » fait l'objet d'études annexées au présent cahier de consultation pour permettre aux candidats de proposer des offres, en précisant que ces documents ne sont pas prescriptifs et pourront être débattus pendant la phase de dialogue.

L'économie productive jusqu'ici s'est souvent retrouvée déconnectée de la vie de la ville, localisée dans les périphéries des villes ou bien dans des territoires lointains, provoquant ainsi une fracture spatiale et sociale importante entre les lieux de vie et de travail.

Dans cette recherche d'une ville vivante et productive, l'industrie du recyclage, les petites et moyennes entreprises de fabrication dont les ateliers artisanaux, ainsi que la formation peuvent être des programmes complémentaires d'un nouveau tissu mixte.

Dans l'objectif majeur de développer une ville plus durable, la cohabitation entre la ville et les lieux de production peut permettre la création de nouvelles opportunités de recyclage urbain, d'interactions sociales et d'urbanité.

À l'interface avec le quartier d'habitat l'Épine, la mixité fonctionnelle reprise dans l'OAP permet l'accueil d'activités pour faire du site un espace de ville animée et générateurs de flux (activités de services ou à vocation commerciale de proximité, en complémentarité avec l'offre existante à proximité).

Ce processus de mutation représente également l'occasion d'intégrer à la ville les surfaces agricoles de proximité à partir de la mise en place des dynamiques productives comme l'agriculture urbaine.

L'économie productive regroupe toute les activités de transformation, de production et de fabrication (y compris celles liées à l'assemblage et à l'économie circulaire).

Sont inclus : les métiers de l'artisanat (secteur de fabrication).

Eu égard à la situation et à la configuration des lieux ainsi qu'aux conditions de desserte, sont proscrites dans le cas présent :

- les activités supports (le transport et l'entreposage) sauf si ces dernières sont liées aux entreprises utilisatrices implantées au sein du projet ;
- les activités affiliées (recyclage BTP, production d'énergie) et plus largement les activités polluantes, dangereuses, à risques technologiques et installations classées générant un périmètre de protection, zones de dépôts de matériaux, produits toxiques ou déchets sources de nuisances ou à risques d'insalubrité pour le voisinage et incompatible avec l'habitat, la salubrité et tranquillité du quartier.

En synthèse, ce projet pilote de requalification du site Castorama visant à constituer de nouvelles références pour les acteurs pourrait contribuer à :

- d'accroître la visibilité de la démarche « Territoire d'industrie » en créant un lieu vitrine et démonstrateur pour porter une vision de l'immobilier productif durable et enclencher une nouvelle dynamique de construction ;
- d'encourager la construction de bâtiments verticaux et capables de répondre à une diversité d'usages ;
- de démontrer que l'activité productive peut constituer une opportunité de rénovation urbaine (potentiel de développement durable et d'énergie renouvelable (éco construction, gestion des déchets, accessibilité des modes doux, production d'énergie, autoconsommation ...) optimisation des espaces dédiés à la logistique, mutualisation des espaces de stockages, des flux) ;
- d'articuler habitat (proximité du quartier « L'Épine » classé en Quartier Prioritaire de la Politique de la ville) et activités productives, de fabriquer une imbrication cohérente et apaisée : « offre servante » économique, mutualisation et/ou ouverture des locaux aux riverains selon les heures ouvrées, offre d'espaces de nature et de détente, offre d'équipements et de services.

Ambitions et objectifs de la consultation

Situation géographique

Constituant la rotule du secteur de la Porte Métropolitaine, le site Castorama bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle. Dans un tissu urbain dense et à proximité de différents projets d'envergure métropolitaine (Saint Sauveur/ Fives Cail-Babcock/Porte de Valenciennes), il est desservi par le boulevard de Lezennes, qui lui offre un effet vitrine.

En complément de cette excellente accessibilité routière, le site bénéficie également d'une bonne desserte en transport en commun via la ligne de bus 18.

À l'horizon 2030 et dans le cadre du Schéma Directeur des Infrastructures de Transport (SDIT) métropolitain, il sera desservi par le futur Bus à

Haut Niveau de Service (ligne Lille-Villeneuve d'Ascq), dont les études préliminaires ont démarré en novembre 2024 pour une durée de 9 mois.

Le démarrage de la phase AVP est prévu au troisième trimestre 2025.

Une nouvelle station est prévue à hauteur de la future place urbaine Paul Kimpe, qui s'articulera avec la création de voies nouvelles et liaisons douces traversant le site Castorama pour redéfinir un quartier mixte (habitat existant du quartier l'Épine / nouvelles activités économiques), permettant ainsi des rez-de-chaussée actifs et la couture entre les bords du boulevard de Lezennes.

→ Localisation du site Castorama



Historique

Le quartier de Fives ainsi que la commune associée d'Hellemmes doivent leur développement à l'arrivée du chemin de fer et à l'implantation d'industries dès le 20^e siècle. Cette transformation passée marque encore fortement l'identité du secteur ; le quartier fivois et la commune d'Hellemmes sont traversés par plusieurs infrastructures majeures de la métropole et de Lille (la voie ferrée doublée par la Voie Rapide Urbaine (VRU), le boulevard de Lezennes (axe privilégié pour relier Villeneuve d'Ascq entre autres), qui ont permis l'implantation de zones d'activités économiques, à l'image de la Zone du Hellu (années 70). Le site s'inscrit dans ce contexte de vitrine économique portée par des axes structurants.

Construit dans les années 1980 (1983-1988), l'ancien magasin de bricolage « Castorama » était très connu des habitants du quartier et plus largement des habitants de la Métropole qui ont eu

l'habitude de venir y acheter leur matériel de bricolage, de jardinage ou de construction. Le site a fermé ses portes en septembre 2020.

Par délibération en date du 18 décembre 2020, le Conseil métropolitain a approuvé la démarche de projet visant à créer un quartier d'économie productive sur l'emprise du site Castorama et de la ZI du Hellu, ainsi que la mise en place d'un périmètre de veille foncière permettant la mise en œuvre de l'exercice du droit de préemption.

Lors de ce même Conseil métropolitain, le projet de convention opérationnelle de portage foncier EPF/MEL du site commercial a été approuvé.

Acquis par l'EPF au prix de 7.500.000 € HT, la déconstruction sélective et la dépollution du site Castorama ont été engagées en janvier 2024.

À l'issue de ce chantier, le site pourra être rétrocédé à la MEL en 2026.

→ Site Castorama après déconstruction sélective du magasin, juillet 2024

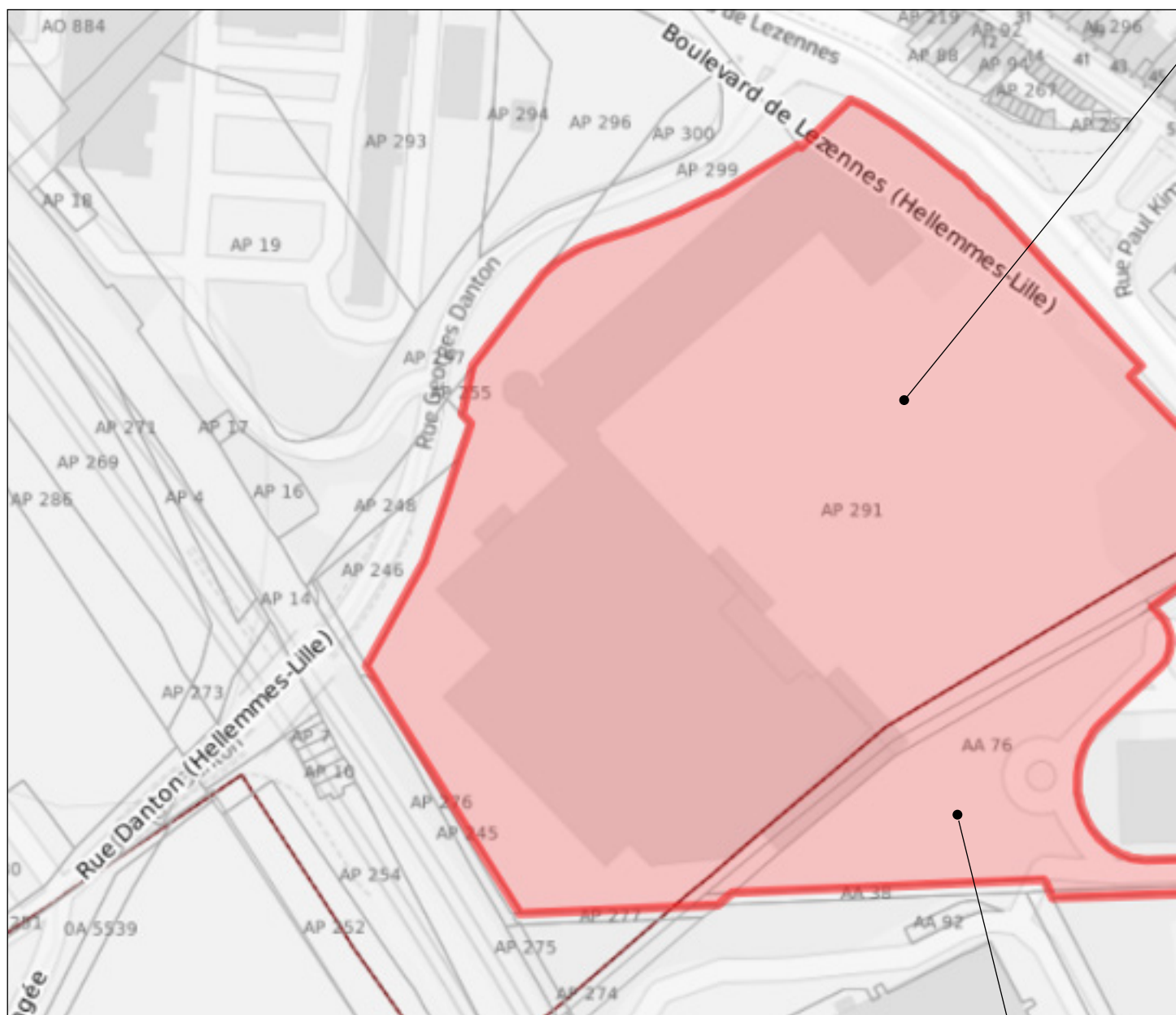


Situation cadastrale actuelle

La consultation innovante vise le site Castorama d'une superficie totale cadastrée de 46 912 m².

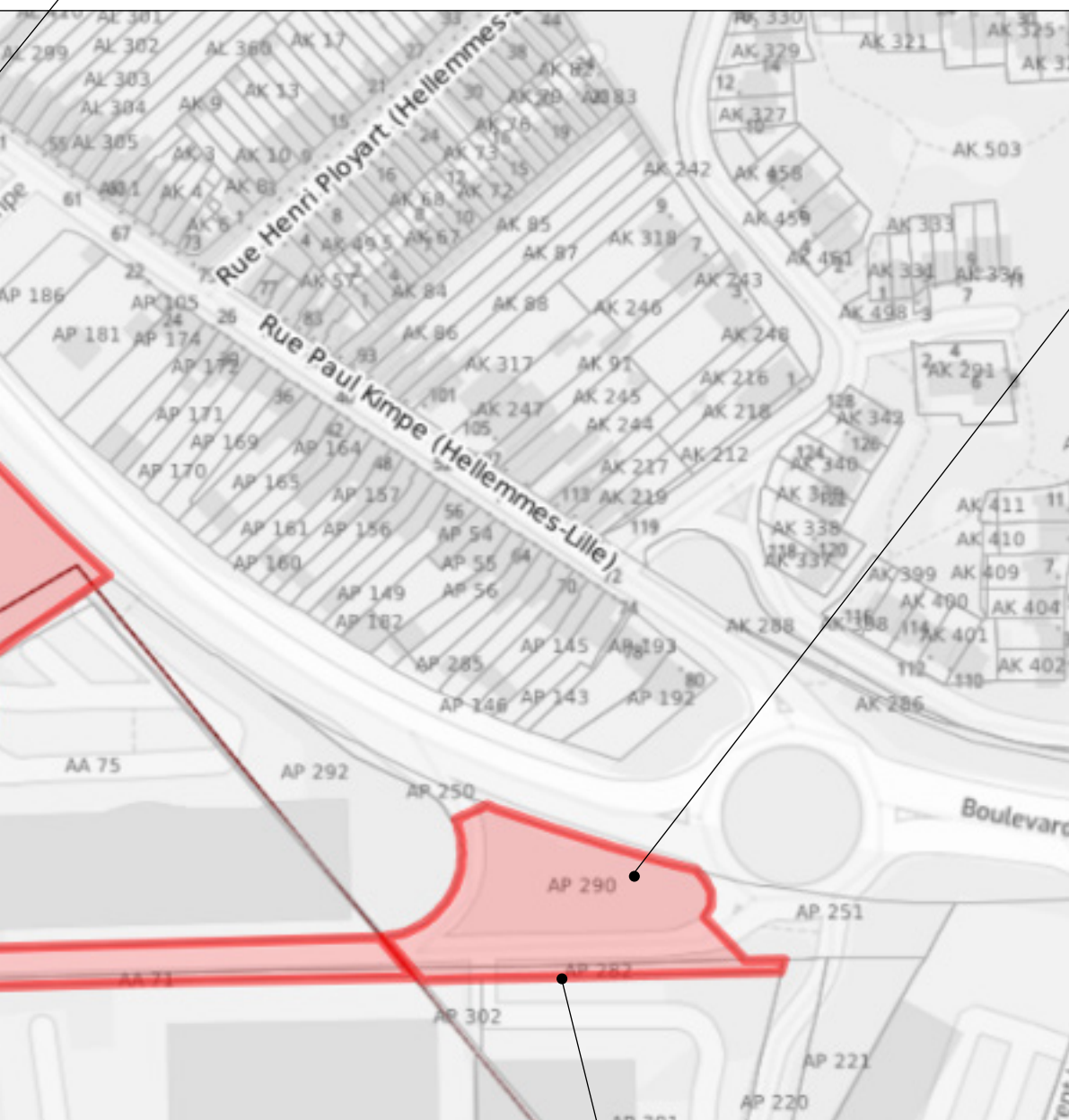
À l'issue de la refonte de la trame viaire du secteur, le site sera découpé en 3 lots (voir « Éléments réglementaires » page 20).

→ Plan parcellaire



Commune
Lezennes
Références cadastrales
AA 0076
Superficie
6 349 m²

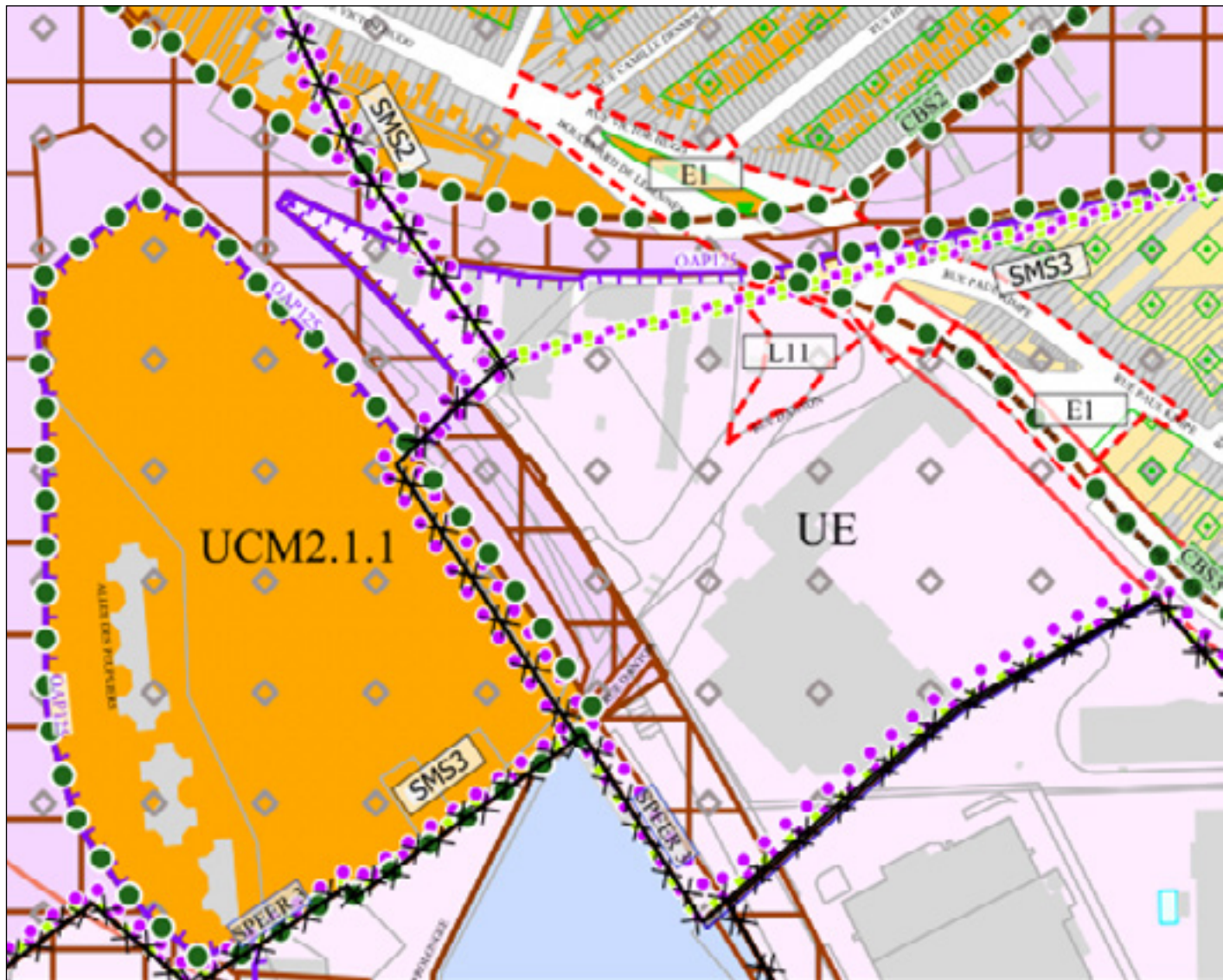
Commune
Lille Hellemmes
Références cadastrales
298 AP 0291
Superficie
37 433 m²

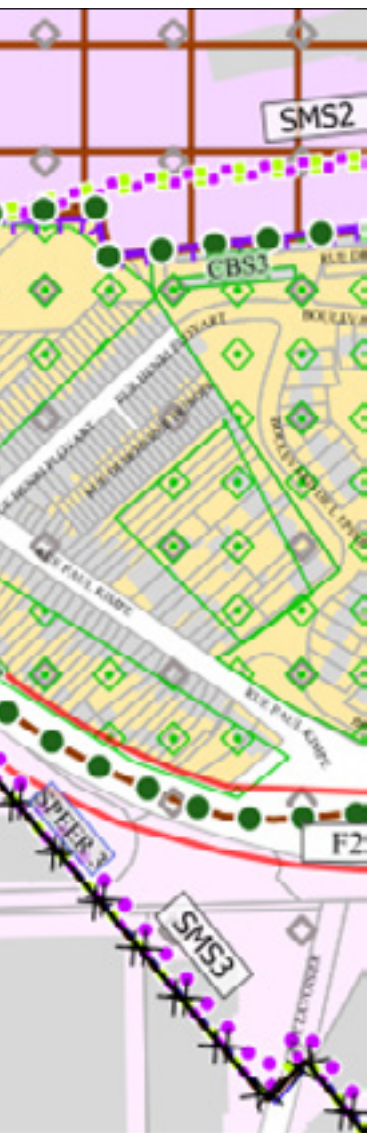


Commune
Lille Hellemmes
Références cadastrales
298 AP 0290
Superficie
2 452 m²

Commune
Lille Hellemmes
Références cadastrales
298 AP 0282
Superficie
318 m²

→ Carte de destination des sols (PLU3)





DESTINATION DES SOLS (RÈGLEMENT)

Urbain mixte

- [1] Centralités
- [2] Tissue mixte dense
- [3] Tissue résidentiel de l'ère industrielle
- [4] Tissue résidentiel intermédiaire
- [5] Tissue résidentiel collectif
- [6] Tissue résidentiel pavillonnaire
- [7] Tissue résidentiel diversifié
- [8] Hameaux

Urbain spécial

- [PSMV] Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Lille
- [UCH] Zone Euralimentaire
- [UCJ] Zone des activités hospitalières
- [UCP] Zone de la cité-jardin de la délinquance
- [UEP] Zone du centre périurbain
- [UCB] Zone des équipements publics ou d'intérêt collectif
- [UH] Zone du site du Grand stade
- [ULM] Zone du domaine militaire de la citadelle de Lille
- [UPL] Zone du quartier du ballon
- [UU] Zone portuaire
- [UV1] Zone de la cité scientifique et universitaire de Villeneuve d'Ascq
- [UV2] Zone dédiée à l'activité aéronautique
- Zone de l'aéroport

Parc Urbain

- [UP] Zone de parc urbain

Agricole

- [A] Zone agricole

EMPLACEMENT RÉSERVÉ (RÈGLEMENT)

- [F] Emplacement réservé d'infrastructure (ERI)
- [S] Emplacement réservé de superstructure (ERS)
- [V] Emplacement réservé pour espaces verts et de continuités écologiques (ERV)
- [L] Emplacement réservé aux logements (ERL)
- [K] Servitude de projets d'équipements publics (SPEP)
- [A] Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)
- [SMS] Servitude de mixité sociale (SMS)
- [STL] Servitude de taille de logement (STL)
- [SMF] Servitude de mixité fonctionnelle (SMF)

RISQUE TECHNOLOGIQUE ET NATUREL (RÈGLEMENT)

- [F ou N] Sols pollués [n ou n1]
- [F ou N] Autres secteurs à risque d'inondation [id] et risque minier [m]
- [SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]
- [SPP] Secteur à risque d'inondation du PPRi de la Vallée de la Marque [a] de la Lys aval [ic]
- [SPP] Secteur à risque d'inondation du PPRi Ruisseau de la Lys [ic]

AUTRES ÉLÉMENTS À TITRE INFORMATIF

- Parcelle
- Emprise bâtie
- Limite communale
- Voies d'eau [rivière, canal, plan d'eau...]

Application des dynamiques territoriales :

- [UCM] Cœur métropolitain
- [UCA] Villes-centres d'agglomération
- [UCO] Villes de la couronne urbaine
- [UVC] Villes du canal urbain
- [UGB] Villes de l'arc sud-est
- [UAB] Villes des grands boulevards
- [UAP] Villes d'appui et villes relais
- [UVD] Villes et villages durables
- [UGB] Villes gardiennes de l'eau

Urbain économique

- [UE] Zone d'activités diversifiées
- [UI] Zone d'industrie
- [UX] Pôle commercial monofonctionnel d'agglomération
- [UX.x] Centralité commerciale complémentaire

Urbain aménagement

- [UZ] Zone d'aménagement concerté (ZAC)
- [UCP] Zone d'opération d'aménagement

À urbaniser

- [AUCM] Zone à urbaniser constructible mixte
- [AUCO] Zone à urbaniser constructible activités
- [AUDM] Zone à urbaniser différée mixte
- [AUDA] Zone à urbaniser différée activités

Naturel

- [N] Zone naturelle
- [NE] Zone naturelle écologique
- [NL] Zone naturelle de jardin
- [NP] Zone naturelle protégée
- [NZ] Zone naturelle tampon

PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE (RÈGLEMENT)

- Espaces Boisés Closés
- Squares et parcs
- Jardins Familiaux
- Terrains cultivés
- Secteur paysager simple
- Secteur paysager normal
- Bâtiment susceptible de changer de destination en zones agricole et naturelle
- Zone tampon des réserves de biodiversité
- Espace naturel relais
- Coefficient de biotope par surface [CBS 1 à 6]
- Zone humide [ZH1, ZH2p, ZH2mp, ZH2r, ZH2a]
- Zone à dominance humide [ZDH 0 à 4]

(ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

- [OAP] Périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation

(SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE)

- Zone de protection [PIG] et périmètre de protection rapprochée [DUP] des champs captant
- Secteur de vulnérabilité des champs captant [AAC et AAC1]

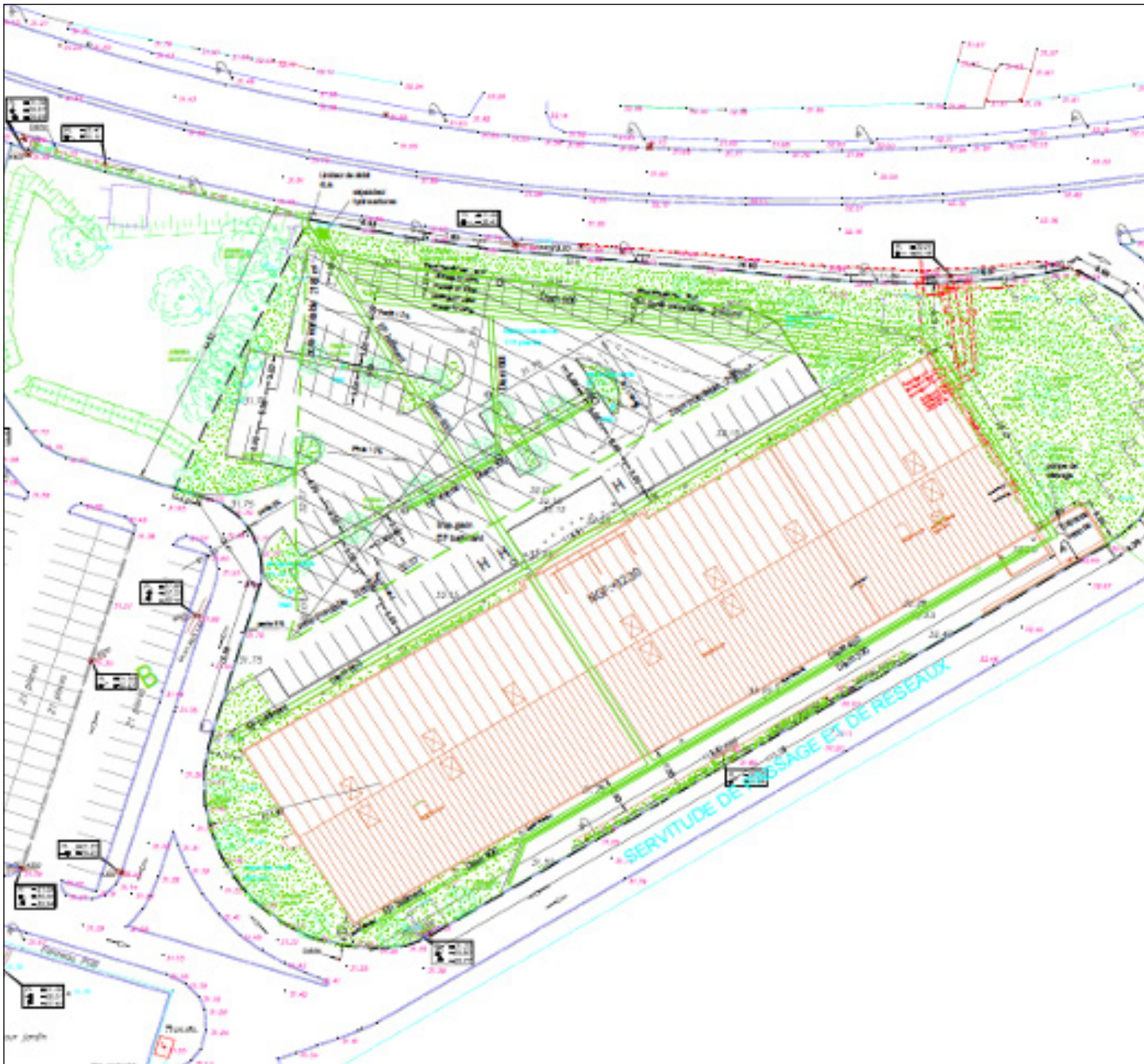
PRESCRIPTIONS DIVERSES (RÈGLEMENT)

- Limitaire commercial "route active"
- Limitaire commercial "artisanal et commercial"
- Limitaire commercial "artisanal et commercial (large)"
- Marge de recul
- Prescriptions spéciales de voirie
- Secteur de très bonne desserte et de densité minimale
- Secteur affecté au domaine public fonovisuel
- Cheminement piéton et itinéraire cyclable existants ou à créer
- Secteur de performances énergétiques et environnementales renforcées [SPER 1 à 3]

Echelle au 1 : 5000

E1 Aménagement lié à la réalisation de projets de transports en commun et à des aménagements de voirie (ligne et future station BHNS)

→ Plan du site GIFI





En continuité immédiate, le site de l'ancien magasin GIFI*, est susceptible de muter. Fermé depuis fin août 2023, ce site, actuellement propriété d'une société de gestion de portefeuille, est notoirement à vendre.

*Bâtiment de 3 500 m² édifié sur une emprise foncière de 9 854 m², cadastrée AA75 à Lezennes (7 068 m²) et 298 AP 292 (2 786 m²) à Lille-Hellemmes.

Les parties prenantes du projet

- la Métropole Européenne de Lille (MEL) : établissement public de coopération intercommunale réunissant 95 communes : elle est compétente en matière d'aménagements, de développement économique, de transports, d'énergie, de politique de la ville ou encore de sport,
- les villes d'Hellemmes (commune associée à la ville de Lille), et de Lezennes, sur lesquelles se situent le site, objet de la présente consultation,
- l'EPF Hauts de France, actuel propriétaire du site, avec qui la MEL a signé une convention opérationnelle le 24 décembre 2020 visant à l'acquisition et à la déconstruction de l'ancien magasin « Castorama ». Un avenant à cette convention a été approuvé par délibération du Conseil métropolitain n°24 B 0244 en date du 28 juin 2024 afin d'étendre le périmètre d'intervention, d'acquisition, de gestion et de travaux au site GIFL.

Études du site et travaux réalisés

Voir annexes :

- 8.6 Rapport AVP Travaux de désamiantage, déconstruction et clôtures (EPF).
- 8.7 Diagnostic environnemental du parking Castorama (EPF / DIE Remédiation).

Éléments financiers

Au regard de l'ampleur du programme des équipements publics rendus nécessaires par la mise en œuvre du projet urbain (création de voiries nouvelles, d'ouvrages d'art, d'espaces publics, d'espaces verts et restructuration de voiries existantes), le conseil métropolitain a décidé, par délibération n°20 C 0170 en date du 16 octobre 2020, de fixer à 12 % le taux de la taxe d'aménagement.

Éléments réglementaires

L'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°125 du PLU3 est complémentaire au règlement de la zone. La demande d'autorisation d'urbanisme doit être compatible avec cette OAP et être conforme avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

L'OAP en vigueur est jointe en annexe du cahier des charges et prévoit un renouvellement de la trame publique sous maîtrise d'ouvrage de la MEL comprenant :

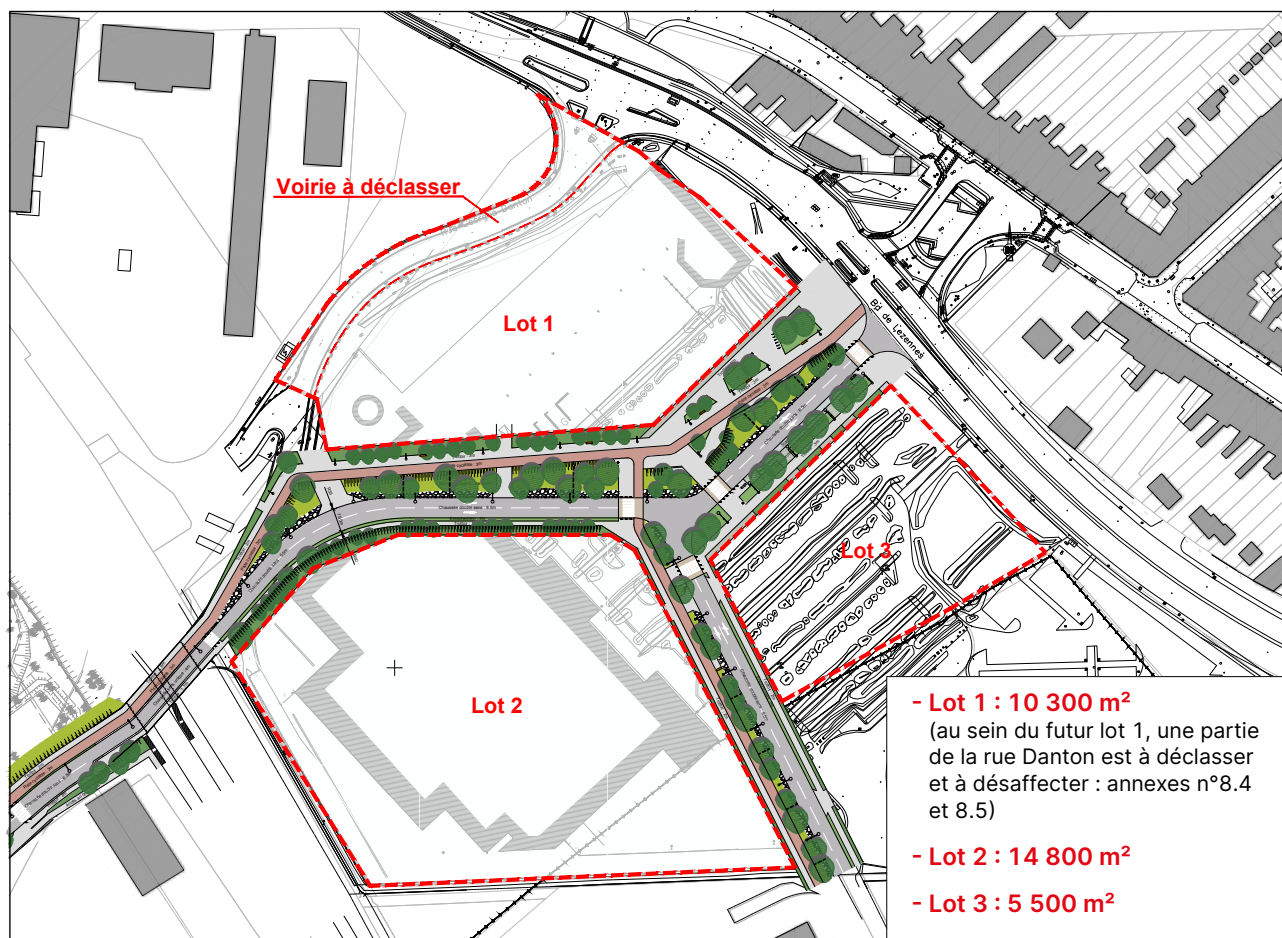
- l'aménagement de la place Paul Kimpe : place urbaine, rassemblant les fonctionnalités d'un espace public actif : station de BHNS, façade et rez-de-chaussée actifs et adressage côté boulevard,
- le redressement de la rue Danton pour se raccorder à la place Paul Kimpe et mieux desservir le site Mont de Terre, le Champ du Haut Moulin... avec une large place donnée aux modes doux,
- le prolongement de la rue Paul Langevin, futur axe majeur structurant en double sens, qui désenclavera la ZI du Hellu.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLU 3 de la MEL, dite modification PLU 3.1, une réflexion est en cours sur l'évolution de cette OAP. À ce jour, il n'est pas possible de préciser quelles seront ces évolutions issues de la concertation préalable et de l'enquête publique. Toutefois, la vocation économique du site sera préservée et les grandes orientations ne seront pas remises en cause.

Les aménagements ci-dessus permettront également au secteur de la Porte Métropolitaine de devenir un quartier « marchable », relié aux quartiers limitrophes et à la trame douce métropolitaine, avec des trottoirs confortables, des parcours cyclables matérialisés et sécurisés, et une trame paysagère structurante

Un projet d'AVP est en cours de finalisation avec la ville de Lille. L'aménagement du pont de la rue Danton est en questionnement mais il se trouve hors du périmètre de la présente consultation (voir annexe 8.4 : Projet « AVP Porte métropolitaine / Aménagement de la rue Danton redressée »).

→ Extrait du projet AVP « Porte Métropolitaine »



Clause de non concurrence avec Castorama

Afin d'éviter tout préjudice, il sera requis aux futurs occupants du site de ne pas avoir une activité principale de vente d'articles de bricolage, aménagement de la maison (limité à la cuisine équipée, salle de bains, placards et fermetures), construction, jardinage, revêtement de sols et murs jusqu'en mai 2041. Ces activités devront être considérées comme secondaires.

Déroulement du processus de valorisation

Document de l'opération

Le présent document est mis à disposition sur la page internet dédiée notamment aux ventes immobilières suivantes :

<https://www.lillemetropole.fr/cessions-immobilières>

La MEL peut être amenée à publier des compléments d'information (notamment en cas de questions des porteurs de projet) et/ou à reporter la date de remise des propositions, conformément au point ci-après.

Les porteurs de projet sont donc invités à consulter régulièrement la page précitée.

Aucun dossier n'est délivré au format papier.

La consultation sera organisée en quatre temps :

- **Temps n°1**
Visite du site et présentation des ambitions et enjeux du secteur.
- **Temps n°2**
Remise des offres initiales.
- **Temps n°3**
Phase de dialogues.
- **Temps n°4**
Remise des offres finales.

Visite de site

Une visite sera organisée en présence des porteurs de projets potentiels qui se seront manifestés auprès de la MEL.

Les porteurs de projets seront invités à confirmer leur participation au moins 7 jours avant, aux coordonnées suivantes :

Direction Parcours Entreprises

Service Aménagement

et Immobilier Économique

AMICastorama@lillemetropole.fr

Le nombre de représentants par équipe est limité à 4.

La visite du site démarrera par une réunion commune de présentation et d'échange autour de l'intérêt du site.

Contenu des offres initiales

Les propositions devront contenir l'ensemble des éléments suivants.

Les dossiers incomplets seront rejetés et ne pourront prétendre à s'intégrer au présent processus.

Présentation de l'équipe

- **Note de présentation et d'organisation de l'équipe** (une dizaine de pages maximum), précisant l'identité des membres de l'équipe et le rôle de chacun dans le développement jusqu'à l'aboutissement du projet (promoteur, maîtrise d'œuvre, exploitant...). L'équipe devra être représentée par un mandataire qui sera le signataire de l'acte de vente ou du contrat de bail. Elle devra comporter un architecte urbaniste et un architecte paysagiste.

- **Dossier de références.**

Chaque membre de l'équipe devra présenter des références en adéquation avec le projet proposé, en expliquant le lien entre la référence et le projet développé et reprenant à minima les éléments suivants : l'année, le lieu, la programmation et le coût total de l'opération.

- **Documents administratifs**

- K-Bis ou document équivalent
- Chiffre d'affaires global des trois dernières années (hors concepteurs).

Chaque équipe pourra, à tout moment, s'adjoindre d'autres compétences en fonction des échanges et de l'affinement progressif des projets. Dans ce cas, les renseignements ci-dessus seront fournis pour le nouveau membre de l'équipe.

Les équipes ont la possibilité de se grouper en vue de formuler des propositions qui présentent un caractère complémentaire et dans le seul but d'optimiser au maximum la valorisation du site.

Projet initial

• Note d'intention du projet

- Philosophie générale du projet, les objectifs poursuivis, le niveau d'ambition environnemental et énergétique, et l'inclusion/ouverture au quartier proposée.
- Note programmatique (une dizaine de pages maximum) détaillant les activités envisagées, lesquelles devront s'inscrire dans les ambitions et orientations programmatiques de la présente consultation : typologie de l'opération et des activités attendues, répartition de la surface de plancher entre les constructions projetées et leurs destinations et sous destinations respectives, tableau récapitulatif reprenant les éléments chiffrés du programme : surfaces de plancher, surfaces utiles, nombre de cellules et types de locaux, VRD et espaces verts, places de stationnement et de livraison, etc., positionnement et démarcation de la programmation au regard de l'offre immobilière existante
- Plan de principe global permettant d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager et de visualiser l'usage fonctionnel des espaces (connexion avec les espaces publics bordant le site dont le boulevard de Lezennes et future station de BHNS, accès au bâtiment, organisation du bâti, affectation des différents espaces...). Un plan de principe permettant d'apprécier plus précisément le fonctionnement et la spatialisation des différentes programmations.
- Perspectives, croquis et/ou images de référence illustrant le projet, ses façades urbaines et la qualité architecturale/paysagère visée.
- Note sur la commercialisation envisagée (cibles, typologie d'utilisateurs, stratégie et

plan d'actions pour la commercialisation).

- Description des travaux et divers aménagements proposés.

• Éléments opérationnels

Proposition financière : proposition d'un prix d'acquisition net vendeur (en euros hors taxe) pour la totalité du site, détaillant également les frais inhérents et provisions pour aléas, ou d'une proposition de loyer.

- Conditions suspensives : conditions attachées à l'offre d'acquisition ou de location et les caractéristiques principales de l'acte de vente, ou du bail (en précisant notamment la nature du bail, sa durée et le cas échéant, l'engagement ferme d'acquisition et la méthode pour y parvenir, les modalités de résiliation, résolution, sort des constructions et aménagement, etc).
- Bilan financier de l'opération, avec une dimension business plan, permettant d'apprécier la transparence, la robustesse et la fiabilité de la proposition en cas de cession. Ce modèle pourra être adapté en cas de proposition de bail. Ce bilan devra être accompagné d'une note explicative (voir annexe 8.13 modèle trame bilan opérateur). Les marques d'intérêt d'investisseur(s)-exploitant(s) ou d'entreprises utilisatrices dans l'offre participeront à la fiabilité du projet présenté et à sa dynamique de portage. Il est attendu que ce projet soit viable économiquement pour assurer une pérennité au lieu. La MEL n'a pas prévu de participation financière.
- Planning opérationnel détaillant les dates prévisionnelles d'acquisition, les phases d'études, de dépôt et obtention des autorisations administratives, les signatures des actes, les livraisons... Ce planning devra également expliciter les stratégies de phasage de l'opération le cas échéant.

Modalités de dépôt des propositions initiales

La proposition sera remise, en 3 exemplaires au format papier et au format pdf sur 2 clés USB contenant tous les éléments du dossier par voie postale à l'adresse suivante :

Métropole Européenne de Lille

Direction Parcours Entreprises
Service Aménagement et
Immobilier Économique
2 boulevard des Cités Unies
CS 70043 - 59040 Lille Cedex

ou remise contre récépissé :

Métropole Européenne de Lille

Direction Parcours Entreprises
Service Aménagement et
Immobilier Économique
Bâtiment Biotope – Accueil principal
2 boulevard des Cités Unies
S 70043 - 59040 Lille Cedex

Les jours ouvrés :

du lundi au vendredi de 8 h à 18 h.

Le pli comportera la mention suivante :

**« AMI – PORTE MÉTROPOLITAINE –
Site Castorama**

Date limite de dépôt : 14 mars 2025 à 12 h.

La date de dépôt s'entend comme la date de réception du pli au siège de la MEL. Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limite précitée ou remis sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

En soumettant une proposition, les acquéreurs potentiels reconnaissent et acceptent qu'ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire leur proposition, sans demande de garantie de leur part, sous les seules conditions qui seront spécifiées à l'acte authentique de vente.

Éléments de choix du ou des lauréats

La MEL organisera un comité technique d'analyse des candidatures composé des :

- Services de la MEL ;
- Services de la ville de Lille-Hellemmes ;
- Services de la ville de Lezennes ;
- Toute autre personne/institution que la MEL souhaiterait associer.

La MEL organisera aussi un comité de pilotage composé des Elus de la Métropole Européenne de Lille, des communes de Lille-Hellemmes et de Lezennes.

Après avis du comité de pilotage, la MEL retiendra les candidats autorisés à participer aux temps suivants.

La MEL se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation, sans que cela ne donne lieu à une quelconque indemnité.

Les candidatures seront sélectionnées notamment selon les thématiques suivantes (sans classement hiérarchique) :

- Equipe et qualité et pertinence de la programmation proposée.
- Innovation du projet dans l'optimisation de l'espace et les mutualisations, et le montage foncier. Sur ce dernier point et notamment en milieux urbains denses, de plus en plus de collectivités ont recours aux baux à construction.
- Ambitions du candidat sur l'opération : qualité urbaine et paysagère, qualité architecturale et technique, ambitions environnementales
- Bilan, montage opérationnel et conditions d'acquisition du foncier ou du bail à construction, et planning prévisionnel.

Après avis du COPIL, la MEL retiendra le lauréat final avec lequel elle pourra, en collaboration avec les communes de Lille-Hellemmes et de Lezennes, engager la finalisation des conditions de l'offre.

Phase d'échange et de dialogue

Après analyse des propositions initiales, chaque candidat retenu sera invité à dialoguer avec la MEL et les villes de Lezennes et de Lille-Hellemmes sur tous les éléments de la proposition. Ces échanges auront notamment pour objet d'affiner les projets, de les préciser ou de les compléter.

Il s'agira ainsi, sur la base des propositions initiales, de parvenir à la meilleure proposition possible.

Ces échanges pourront prendre la forme de réunions ou de questions/réponses adressées par écrit.

À cette occasion et sous réserve de l'accord des entreprises intéressées, la MEL pourra inviter les équipes à se mettre en lien pour optimiser les solutions de valorisation du site.

Les porteurs de projet devront impérativement respecter les prescriptions imparties (délais de réponse, date d'auditions...) au cours des négociations. Les réunions d'échanges pourront être organisées par thème. La MEL pourra se faire assister au cours de ces réunions par tout expert juridique, technique ou financier de son choix.

Au terme des séances de dialogue, la MEL invitera les porteurs de projets à formuler, seul ou conjointement, une proposition finale dont les modalités de remise, le contenu et la date et l'heure limites de réception seront précisés à cette occasion.

Cette offre finale sera ferme, non modifiable et ne pourra être rétractée jusqu'à la signature des actes authentiques de vente, ou de la signature du ou des baux d'occupation.

Les propositions seront analysées par la MEL, en concertation avec les villes de Lille-Hellemmes et de Lezennes.

Chaque équipe sera informée par courrier de la suite donnée à sa proposition finale, qu'il s'agisse d'un refus ou de son acceptation.

L'acceptation de la ou des propositions finales ainsi que les ou les acte(s) de cession / location seront approuvés par le Conseil métropolitain ou le Bureau métropolitain.

Les promesses de vente / de bail devront être signées dans un délai de trois mois après la délibération votée par la Métropole Européenne de Lille.

Les projets d'acte de cession ou de baux garantiront le respect du projet par le (ou les) lauréat(s) retenu(s).

Calendrier prévisionnel de la consultation

Le calendrier prévisionnel de la présente consultation est le suivant :

- 11 décembre 2024

Date de lancement de la consultation

- 13 janvier 2025

Visite de site et présentation des ambitions de la Porte Métropolitaine et du site Castorama et des attendus

- 7 février 2025

Date limite pour poser des questions

- 14 mars 2025

Date limite de remise des propositions initiales

- Avril à Juillet 2025

Audition et négociation

- Octobre 2025

Date limite prévisionnelle de remise des offres finales

- Décembre 2025

Choix du lauréat.

Dispositions réglementaires

Modification ou évolution des documents

La MEL se réserve le droit de modifier, compléter ou mettre à jour le présent document et l'ensemble de ses annexes à tout moment et jusqu'à 7 jours avant les dates de remise des documents. Les porteurs de projet devront alors répondre sur la base des documents modifiés sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Indemnisation

Il n'est pas prévu de primes ni d'indemnisation des porteurs de projet.

Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les porteurs de projet pourront contacter par courriel exclusivement : **AMICastorama@lillemetropole.fr**

Renonciation de la MEL

La MEL se réserve le droit de ne pas donner suite aux propositions reçues ou d'interrompre le processus engagé à tout moment, sans qu'une indemnisation ne puisse être sollicitée à ce titre.

Aucun frais engagé par les porteurs de projet dans le cadre de la présente consultation, ni aucune indemnisation ne pourront être supportés par la MEL.

Communication et propriété intellectuelle

Au titre de l'adhésion au présent règlement de la consultation innovante site ex-Castorama, les groupements s'engagent à céder à titre gratuit, et non exclusif, à la MEL ainsi qu'aux villes de Lezennes et de Lille-Hellemmes, les droits de propriété intellectuelle (notamment droit de reproduire, de représenter, de diffuser et d'adapter) relatifs à leurs travaux réalisés et ce pour une utilisation à titre exclusivement gratuit, notamment à des fins de communication et de diffusion interne et externe.

Règlement des litiges

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente consultation relève de la compétence du tribunal administratif de Lille. Les parties s'engagent, toutefois, à privilégier, d'abord, la recherche d'une solution amiable.

Annexes

Liste des annexes à télécharger :

<https://www.lillemetropole.fr/cessions-immobilieres>

- 8.1 - Étude de programmation urbaine secteur des abords des boulevards de Lezennes et de Tournai (février 2018)
- 8.2 - PLU3 _OAP Projet urbain Porte Métropolitaine n°125
- 8.3 - PLU 3_OAP – Thématique Climatique, air, énergie, risque et santé
- 8.4 - Projet « AVP Porte métropolitaine / Aménagement de la rue Danton redressée »
- 8.5 - Plan AVP site Castorama (DWG)
- 8.6 - Rapport AVP Travaux de désamiantage, déconstruction et clôtures (EPF)
- 8.7 - Diagnostic environnemental du parking Castorama (EPF / DIE Remédiation)
- 8.8 - Délibération 19 C 0312 : Schéma Directeur des Infrastructures de Transports à horizon 2035
Bilan de la concertation
- 8.9 - Délibération 22 C 0168 : Schéma Directeur des Infrastructures de Transports.
Bilan de la concertation du BHNS Lille-Villeneuve d'Ascq
- 8.10 - Délibération 20 C 0530 : Engagement d'une démarche de projet visant à créer un quartier d'économie productive et instauration d'un périmètre de veille foncière
- 8.11 - Délibération 20 C 0170 : Opération d'intérêt métropolitain.
Instauration d'une taxe d'aménagement à taux majoré (TAM).
Décisions autorisations
- 8.12 - Délibération 20 C 0492 Secteur Porte Métropolitaine.
Convention opérationnelle de portage foncier entre l'EPF Nord Pas-de-Calais et la MEL
- 8.13 - Délibération 24 B 0244 Secteur Porte Métropolitaine.
Convention opérationnelle de portager foncier entre l'EPF Nord Pas-de-Calais
et la MEL_Extension du périmètre (site GIF)
- 8.14 - Modèle de trame bilan opérateur

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

2 boulevard des Cités Unies
CS 70043
59040 Lille Cedex
T. +33 (0)3 20 21 22 23
■ lillemetropole.fr

