



MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE

Consultation innovante « Champ libre »

OPERATION : Valorisation Immeuble
« Champ libre » – Secteur Hoover Dubuisson

Lille-centre – Boulevard des cités unis



Vue aérienne du site 2025

Table des matières

Table des matières

I - Préambule	3
II – Les grandes politiques urbaines de la métropole	3
III – Ambitions et objectifs de la consultation	4
IV - Présentation du site	4
4.1 Situation géographique du site « Champ Libre »	4
4.2 Plan foncier	7
4.3 Déplacement de la bretelle d'entrée du périphérique	8
4.4 Découpage en lot du champ libre	9
V – Déroulement du processus de valorisation	10
5.1 Document de l'opération	10
5.2 Visite de site	10
5.3 Contenu des offres initiales	10
5.4 Modalités de dépôts des propositions initiales	12
5.5 Phase d'échanges et de dialogue	13
VI Dispositions réglementaires	14
6.1 Modification ou évolution des documents	14
6.2 Indemnisation	14
6.3 Renseignements complémentaires	14
6.4 Renonciation de la MEL	14
6.5 Communication / propriété intellectuelle	15
6.6 Règlement des litiges	15
VII Annexes	15

I - Préambule

Au regard de ses prérogatives en matière d'aménagement du territoire et de son ambition pour la valorisation, la Métropole Européenne de Lille (MEL) engage la mise en vente ou la location à long terme d'une partie du site « Champ libre », situé boulevard des cités unies.

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 groupements 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.

II – Les grandes politiques urbaines de la métropole

Le PLU3 métropolitain porte des ambitions importantes en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

Ainsi, au titre du PLU 3, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'inscrit lui dans la volonté que la Métropole constitue une véritable porte d'entrée de l'Europe du Nord-Ouest, une métropole où il fait bon-vivre, attractive pour les entreprises et les familles, et terre d'accueil de grands événements.

Cette métropole vise à être tournée vers l'avenir et les grandes transitions, et porte notamment un plan Climat Air Énergie Territorial ambitieux, visant la neutralité carbone en 2050, voire en 2040.

Dans ces objectifs, le MEL porte des projets ambitieux de développement urbain, des mobilités (notamment à travers le Schéma directeur des infrastructures de transports (SDIT)), avec des quartiers qualitatifs et des quartiers d'affaires ouverts, vivants et connectés. C'est le cas notamment du quartier d'Euralille, porte étandard et 3^{ème} quartier d'affaires français. Ainsi, les diversités programmatiques, l'offre de services aux entreprises et usagers, les infrastructures renforcées font en ce sens, rendant les fonciers et immobiliers mutables et sources d'opportunités.

III – Ambitions et objectifs de la consultation

Cette consultation pourra retenir un lauréat pour la réalisation d'un programme immobilier libre en vue de signer sur une promesse de vente ou un contrat de bail, autour d'un projet partagé avec la MEL et la ville de Lille.

Compte tenu de l'emplacement privilégié du site et de l'effet vitrine offert par l'entrée de Ville, la MEL et la ville de Lille attendent un projet ambitieux et innovant, tant dans sa programmation que dans sa conception, notamment sur l'aspect environnemental en phase avec les attentes de la ville de Lille notamment le pacte Lille Bas Carbone.

Les opérateurs proposeront un projet de « valorisation » libre : tertiaire, commerces, hôtellerie, logistique urbaine... dans le respect des prescriptions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le lot B.

La surface constructible attendue se situe entre 10 000m² et 25 000m².

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. Les propositions devront suivre la réglementation en vigueur et proposer une démarche environnementale

Les opérateurs pourront se référer au cahier des prescriptions notamment les parties :

- 0 : Introduction
- 1 : Prescriptions urbaines et environnementales
- 4 : Certifications et labélisations

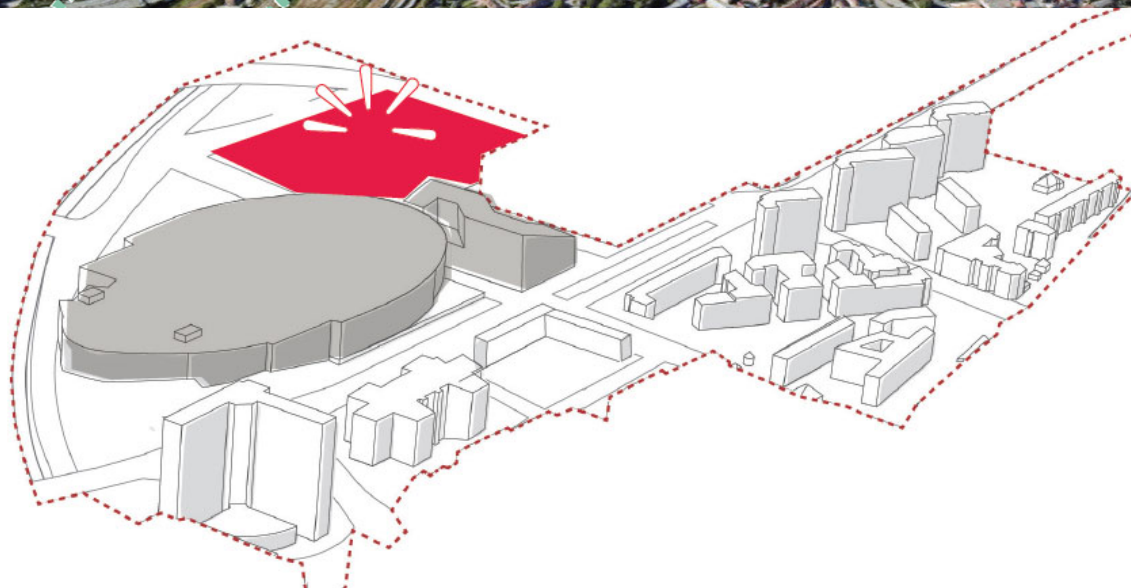
La MEL sera particulièrement attentive au modèle économique mis en place et à l'évaluation du projet au regard du montage juridique. Il appartient donc aux candidats de proposer un projet et un montage financier cohérent. Il est attendu que ce projet soit viable économiquement pour assurer une pérennité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

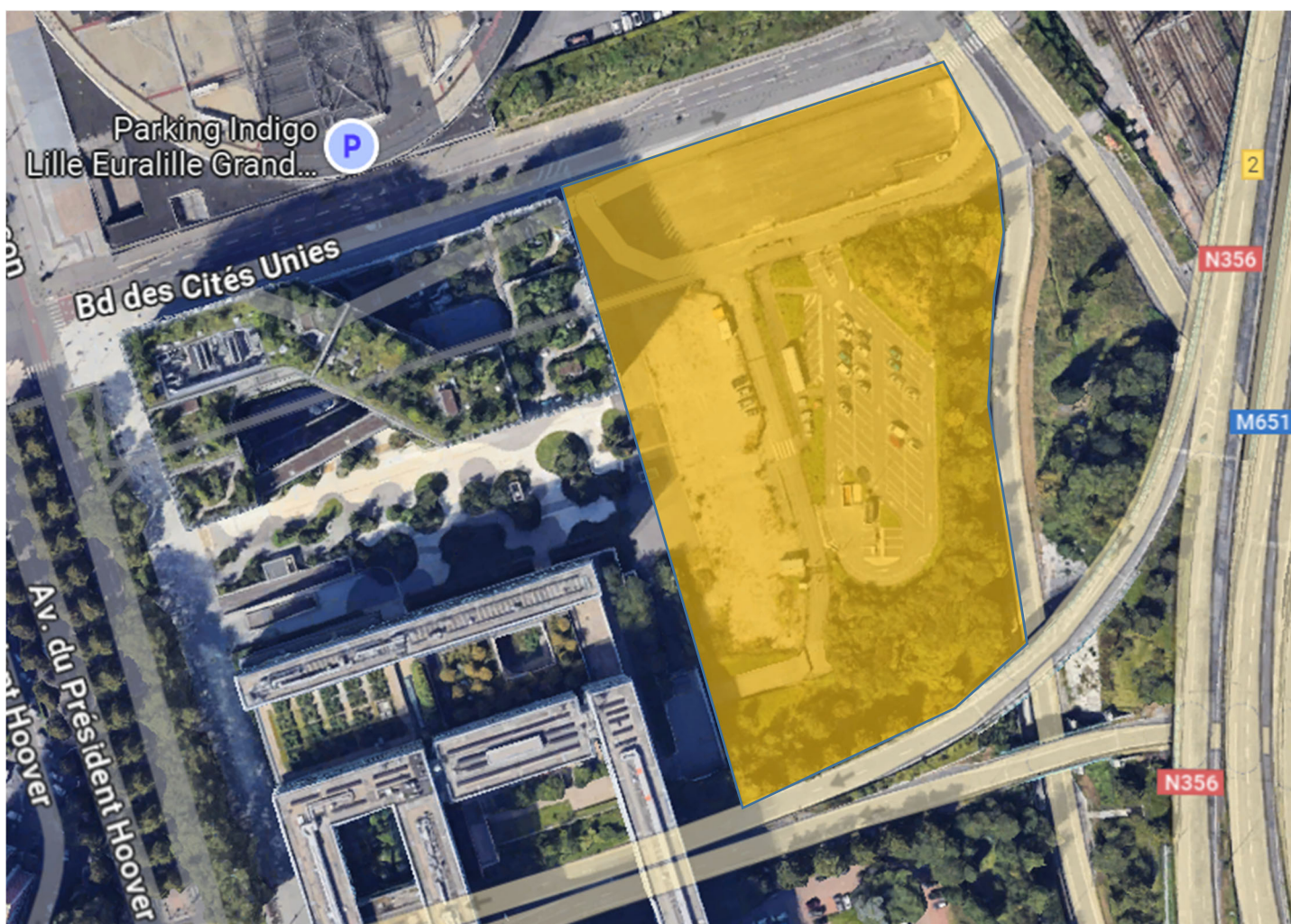
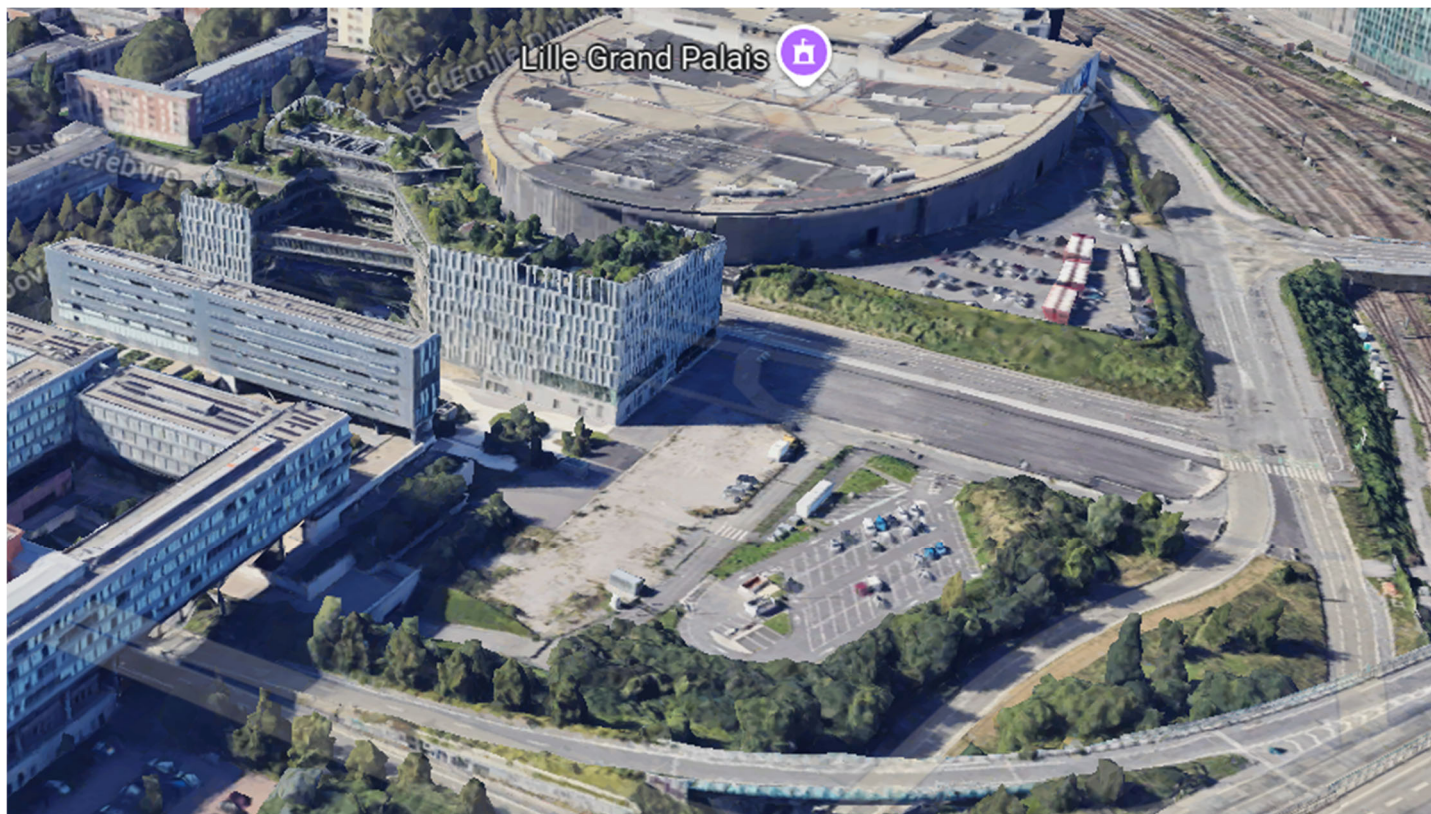
IV - Présentation du site

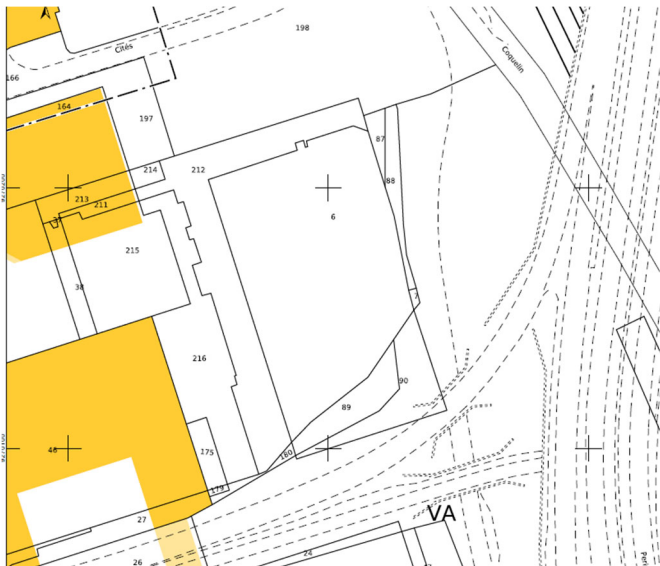
4.1 Situation géographique du site « Champ Libre »

Le site se situe boulevard des cités unis derrière le bâtiment Biotope – siège de la MEL et face au périphérique. Il se situe dans le périmètre du projet urbain « d'Euralille à la Deûle », et plus particulièrement dans le secteur d'étude dit « Hoover – Dubuisson ». Il constitue à la fois un des points d'entrée d'un corridor écologique métropolitain, qui s'étire de « campagne à campagne », via le réseau ferré, et à la fois le point de départ de ramifications, notamment en lien avec la Citadelle, via le boulevard de la Liberté. Ce qui situe la parcelle dans la trame verte lilloise.

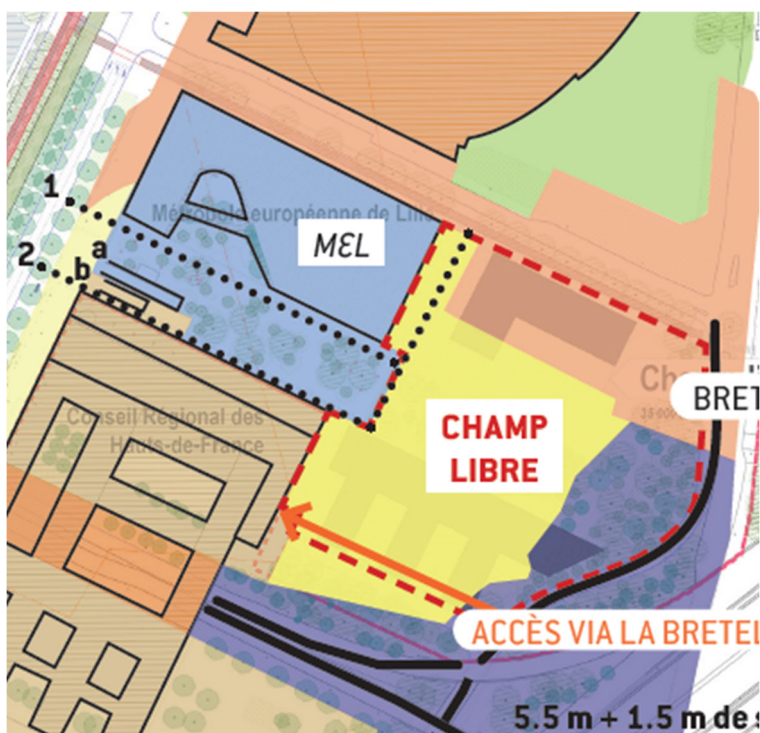
La parcelle se situe également dans une zone d'influence à cheval entre des zones résidentielles, commerciales et post-industrielles. Cette zone de transition donne à toute intervention un rôle de pivot dans le projet d'Euralille à la Deûle, et une ambition de révéler le potentiel paysager et climatique du site.







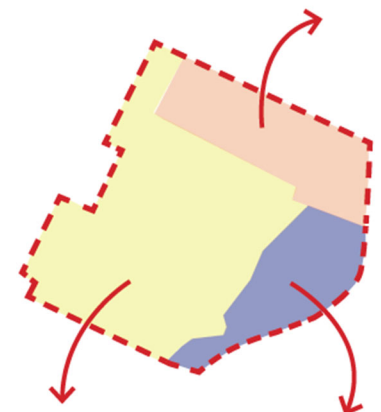
4.2 Plan foncier



CHAMP LIBRE

Parcelle : 17 434m²

MEL : 4 175 m²



SPL* : 10 144 m²

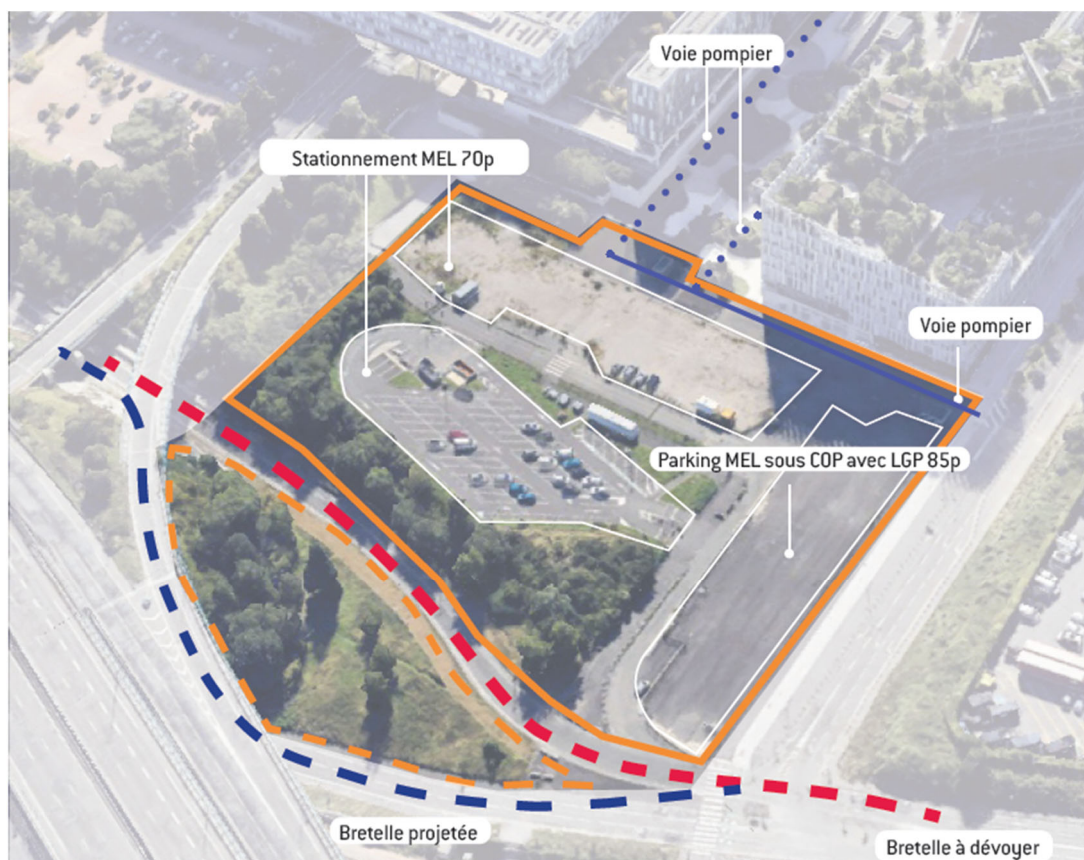
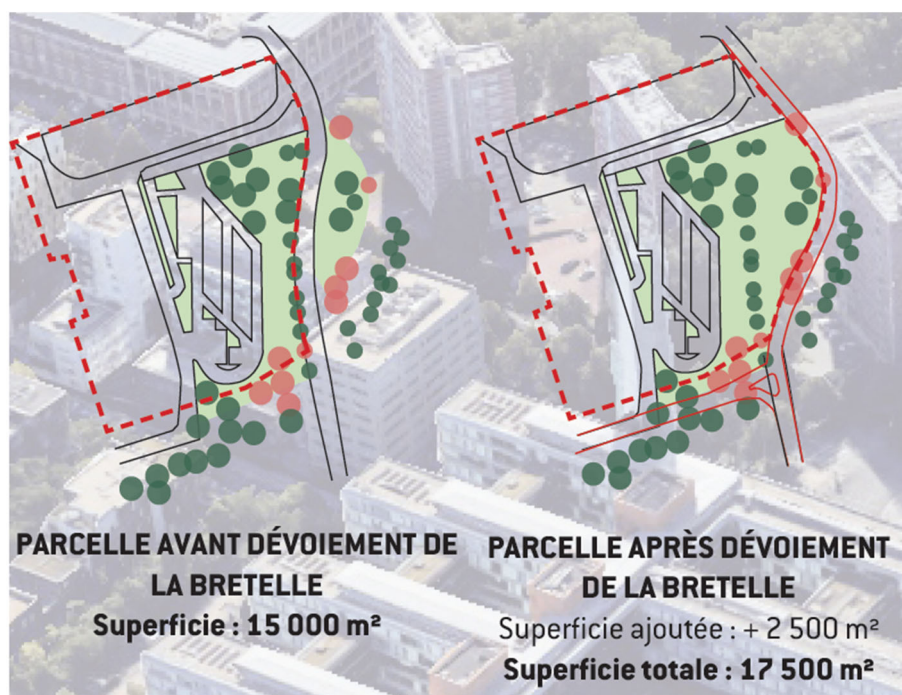
État : 3 115 m²

- Etat, Ministères, Établissements publics
- Division en volumes, Copropriétés
- Associations, Sociétés privées
- Commune de Lille
- SPL Euralille
- Métropole Européenne de Lille

Il est précisé qu'à l'horizon 2026, les propriété SPL Euralille deviendront propriété de la Métropole Européenne de Lille.

4.3 Déplacement de la bretelle d'entrée du périphérique

Le site actuel tend à s'agrandir via le dévoiement de la Bretelle d'accès au périphérique. Les travaux sont en phase d'étude et le planning prévisionnel prévoit le démarrage des travaux début 2026 pour une durée de 1 an.

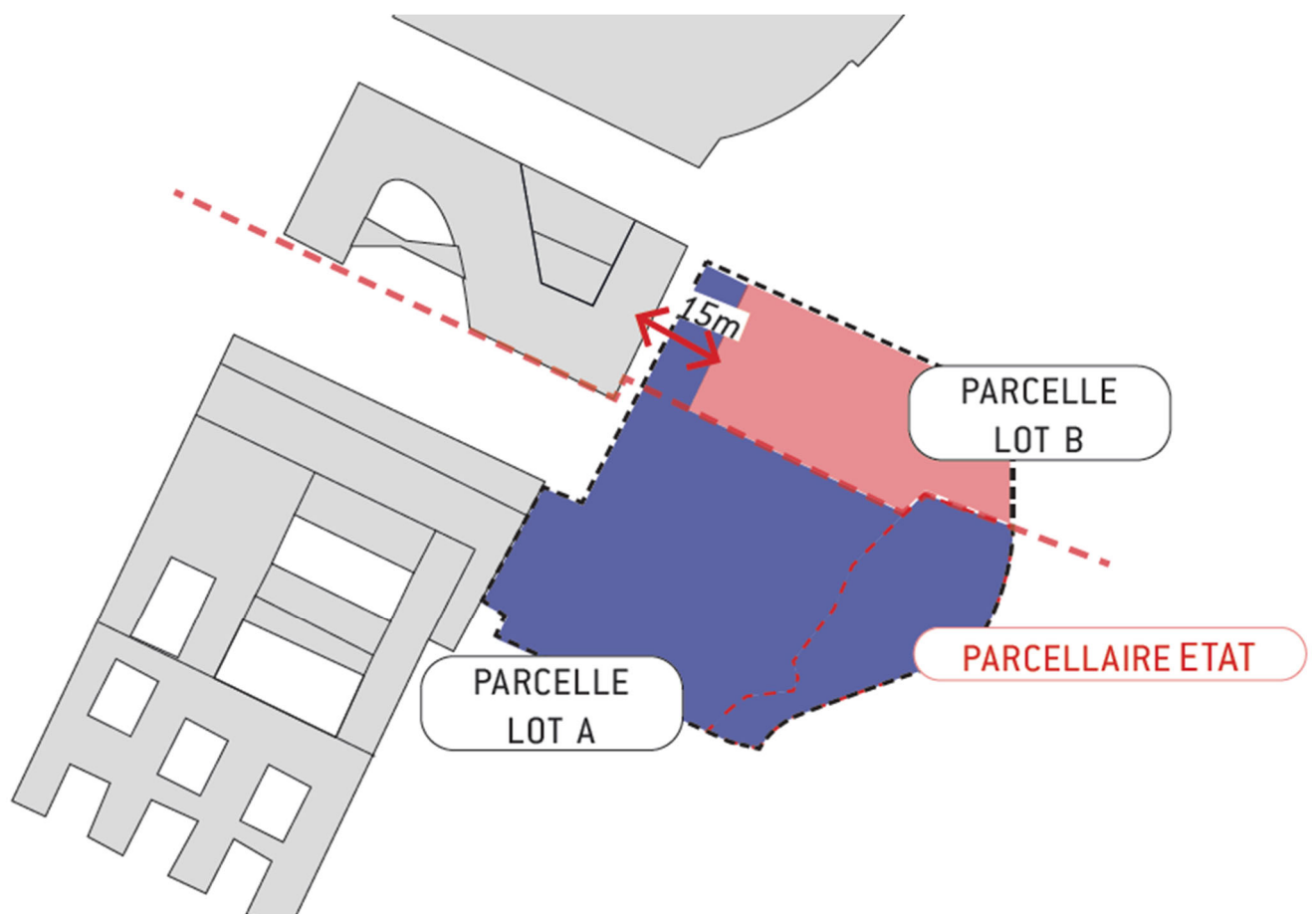


4.4 Découpage en lot du champ libre

Le site du champ libre accueillera deux nouveaux projets de construction :

- **Lot A : Immeuble de bureaux destiné à accueillir les services de la MEL (Opération portée par la MEL – consultation MPGP en cours)**
 - Surface lot A : 12 160m²
 - Surface constructible 20 000m² SDP
 - Services de la MEL représentant 690 agents
 - Surfaces tertiaires pour les services satellites de la MEL
 - Restaurant administratif, PC sécurité, Logistique
 - Parking en sous-sol de 200 places

- **Lot B : Objet du présent cahier de consultation**
 - Surface lot B : 5 183m²
 - Surface constructible 10 000m² à 25 000m² SDP
 - Programme libre



V – Déroulement du processus de valorisation

5.1 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-immobilieres>

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.

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 deux temps :

> Temps n°1 : Visite du site et présentation des ambitions et enjeux du secteur

> Temps n°2 : Remise des offres

5.2 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 Patrimoine – Service : Stratégie et Économie du Patrimoine SED-ADMINISTRATION@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.

5.3 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 a 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 comprenant notamment :
 - 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.
 - Prise en compte des ambitions environnementales
 - Plan de principe global permettant d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager
- Éléments opérationnels
 - Proposition financière : proposition d'un prix d'acquisition net vendeur (en euros hors taxe) pour la totalité du lot B, détaillant également les frais inhérents et provisions pour aléas, ou d'une proposition de loyer.
 - 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.

- 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).
- Planning opérationnel détaillant les dates prévisionnelles d'acquisition ou de mise à disposition en vue de la location, 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.

5.4 Modalités de dépôts 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 Patrimoine
 Service Stratégie et Économie du Patrimoine
 2 boulevard des Cités Unies - CS 70043 - 59040 Lille Cedex

ou remise contre récépissé :

Métropole Européenne de Lille
 Direction Patrimoine
 Service Stratégie et Économie du Patrimoine
 Bâtiment Biotope – Accueil principal
 2 boulevard des Cités Unies - CS 70043 - 59040 Lille Cedex

Les jours ouvrés, du lundi au vendredi de 8H à 18H.

Le pli comportera la mention suivante : **AMI – Immeuble Champ libre**

Date limite de dépôt : **12 mai 2025 à 12H00.**

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.

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

- Équipe et qualité et pertinence de la programmation proposée ;
- Ambitions du candidat sur l'opération : Programmation, 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.

La MEL retiendra le lauréat final avec lequel elle pourra engager la finalisation des conditions de l'offre.

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

5.5 Phase d'échanges et de dialogue

La MEL se réserve le droit d'organiser une audition des candidats et de proposer une remise de propositions finales.

Après analyse des propositions initiales, chaque candidat pourra être retenu à dialoguer avec la MEL 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 la ville de Lille et la SPL Euralille

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 3 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).

6.6. Calendrier prévisionnel de la consultation

Le calendrier prévisionnel de la présente consultation est le suivant

> **13 mars 2025** : Date de lancement de la consultation

> **3 avril 2025** : Visite de site et présentation de l'AMI

> **22 Avril 2025** : Date limite pour poser des questions

> **12 mai 2025** : Date limite de remise des propositions initiales

VI Dispositions réglementaires

6.1 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

6.2 Indemnisation

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

6.3 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 : SED-ADMINISTRATION@lillemetropole.fr

6.4 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.

6.5 Communication / propriété intellectuelle

Au titre de l'adhésion au présent règlement de la consultation innovante site champ libre, les groupements s'engagent à céder à titre gratuit, et non exclusif, à la MEL, 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.

6.6 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.

VII Annexes

- Cahier des prescriptions et ses annexes
 - Plan DWG
 - Plan de dévoiement de la bretelle
 - Plan de viabilisation de la parcelle A
- Cadre de réponse bilan promoteur