

**MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE**



# Le Vestiaire Roubaix

→ Consultation pour  
un projet innovant

# Table des matières

<b>PREAMBULE</b> .....	3
<b>I. DESCRIPTIF DU SITE</b> .....	3
A. CONTEXTE .....	3
B. HISTOIRE DU SITE .....	6
<b>II. LE BATIMENT OBJET DE L'OPERATION</b> .....	7
A. PERIMETRE DE VALORISATION.....	7
B. DESCRIPTIF TECHNIQUE DU VESTIAIRE.....	8
C. CADRAGE REGLEMENTAIRE.....	10
D. ÉTAT ENVIRONNEMENTAL ET TECHNIQUE.....	11
<b>III. AMBITIONS ET OBJECTIFS PRESSENTIS</b> .....	11
A. ENJEUX.....	12
<b>IV. DEROULEMENT DU PROCESSUS DE VALORISATION</b> .....	13
A. DOCUMENTS DE L'OPERATION .....	13
B. VISITE DU BATIMENT .....	13
C. CONTENU DES PROPOSITIONS INITIALES .....	14
D. PHASE D'ECHANGES ET DE DIALOGUE .....	15
F. ÉLÉMENTS DE CHOIX DU OU DES LAUREATS .....	16
G. CALENDRIER PREVISIONNEL.....	17
H. MODIFICATIONS OU EVOLUTION DES DOCUMENTS .....	17
I. INDEMNISATION DES CANDIDATS .....	17
J. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES .....	17
K. RENONCIATION DE LA MEL .....	17

## **PREAMBULE**

Le présent document vise à présenter les modalités du processus de sélection de l'opérateur privé et les modalités de valorisation du bâtiment désigné le VESTAIRE et décrit ci-après, sous la forme d'une location ou d'une cession.

La Métropole Européenne de Lille (MEL) et la Ville de Roubaix souhaitent développer ce site situé à Roubaix près du Musée La Piscine. Elles misent sur l'initiative privée pour déterminer et réaliser ce développement.

Propriétaire de ce bâtiment, la Métropole Européenne de Lille souhaite soit le céder, soit le mettre à bail, et entame un processus de valorisation basé sur un dialogue ouvert et fécond avec les différents porteurs de projet intéressés, afin d'enrichir les propositions et activités envisagées, et ainsi de créer une saine émulation entre les différents opérateurs intéressés et de développer au mieux le site.

La mise en vente ou la cession s'entend du transfert de propriété du bien immobilier 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 immobilier ci-après défini, par contrat de bail (bail civil, ou bail commercial, ou toute autre forme de bail constitutif ou non de droits réels) dont les stipulations précises restent à convenir, en contre partie du versement d'un loyer ou d'une redevance ou indemnité d'occupation.

## **I. DESCRIPTIF DU SITE**

### **A. CONTEXTE**

Le site du Vestiaire, d'une superficie d'environ 1 340 m<sup>2</sup>, est implanté à l'Ouest du centre-ville de Roubaix, entre la Grand Place et la gare Jean Lebas, à proximité de la station de métro Gare Jean Lebas ligne 2.

À la suite de la cessation d'activité de l'Association « Maisons de Mode » en mars 2024, la Métropole Européenne de Lille, en partenariat avec la ville de Roubaix, souhaite que ce site soit toujours en activité et le voir se développer pour maintenir la bonne animation de ce secteur géographique de Roubaix.

Aujourd'hui, ce lieu est occupé par des créateurs avec des activités économiques en lien avec les filières textile et Industries Culturelles et Créatives (ICC), soit des activités à spectre plus large que la seule filière textile.

- Plan de situation :



**Des enjeux d'attractivité, inscrit dans un quartier créatif à proximité du musée de la Piscine**



*Vitrine du Vestiaire*



*Musée La Piscine*



*Musée La Piscine*

### ***Un site intégré au sein d'un quartier créatif***

De la Banque de France, dont la vocation est d'accueillir les entreprises du Made in France, à la Plaine Images en passant par la gare, devenu pôle de formation universitaire, le site s'inscrit dans une continuité urbaine réunissant tous les ingrédients du territoire créatif : des équipements culturels de renom dont *La Piscine*, des établissements de formation tournés vers les métiers de la création, des entreprises (Blanchemaille, Plaine Images) dans un environnement urbain desservi et connecté (gare, métro, tramway) en profonde mutation (ANRU).

À noter qu'il y est par ailleurs engagé un mouvement de reconquête commerciale, visant à lier le centre de boutiques Mc Arthur Glen, l'Espace Grand rue et les commerces de l'avenue Lebas.

Dans le cadre de l'attractivité métropolitaine, ce site doit jouer un rôle de vitrine complémentaire à d'autres versants de la Métropole Européenne de Lille, en s'appuyant sur le musée La Piscine et sa future extension comme accélérateur de transformation urbaine à l'instar de Musée Guggenheim à Bilbao

### ***Proximité du Musée La Piscine***

Initié par la ville de Roubaix, le musée d'art et d'industrie André Diligent s'est installé en 2001 sur le site inattendu de l'ancienne piscine municipale. Conçu par la ville comme un véritable outil de service public au service de la population, le musée a multiplié les rencontres et les projets avec de nombreux réseaux de solidarité, grâce notamment au soutien de deux associations : la Société des Amis du Musée d'Art et d'Industrie de Roubaix (SAMAIR), qui compte aujourd'hui plus de 4 000 adhérents, et le Cercle des Entreprises Mécènes de La Piscine, qui réunit une cinquantaine d'entreprises. Ces deux associations soutiennent l'engagement du musée en direction des publics exclus des pratiques culturelles. Ils interviennent également en support pour les projets d'investissement (achats et restaurations d'œuvres, travaux d'extension).

Ce succès est imputable à plusieurs facteurs : la qualité du lieu bien sûr, l'accessibilité, mais surtout la dynamique de programmation et de communication, qui génère un renouvellement du flux de visiteurs.

Très majoritairement financée par la ville de Roubaix, La Piscine accueille plus ou moins 300 000 visiteurs par an et s'affirme comme un élément important du rayonnement culturel et de l'image de la Région Hauts de France.

La Piscine propose chaque année, dans sa programmation, 3 saisons d'expositions et invite à redécouvrir de grands artistes de renommée internationale mais aussi à rencontrer des artistes, peu connus du grand public, mais surprenants et spectaculaires.

Retenons que de multiples locations d'espaces se font pendant l'année et particulièrement en soirée. Comités d'entreprises, événementiels, séminaires, conférence, défilés, spectacles s'inscrivent donc aussi dans notre enceinte.

Enfin, il y a une volonté politique affichée de vouloir permettre aux plus jeunes de s'ouvrir au monde de la culture, du beau et des questions de société. Notre ville s'est construite autour de vrais sujets de société : parcours économiques divers, de la révolution industrielle, jusqu'au modernisme et aux tournages de films. De nombreux témoignages se cachent dans notre établissement et de multiples activités sont proposées aux scolaires comme aux étudiants orientés dans les métiers du numérique ou du design. C'est plus de 60 000 jeunes qui, chaque année, viennent en famille ou en accompagnement scolaire au musée.

## B. HISTOIRE DU SITE

### ○ **Un lieu dédié à l'innovation textile**

Dans le cadre de sa prise de compétence économique et plus particulièrement dans le cadre de son soutien à la filière textile, la Métropole Européenne de Lille, en partenariat avec la ville de Roubaix, a initié en 2003, un projet ambitieux pour faire de la métropole une des capitales européennes de la création et de la mode au travers de la mise en place d'un quartier dédié à la création identifié par le Vestiaire et les boutiques rue Jean Baptiste Lebas.

Le projet de l'association « Maisons de Mode » consistait à développer une filière mode dans une région historiquement liée au textile, disposant en amont d'un réseau dense de professionnels du textile (tisseurs, dentelliers, brodeurs, fabricants de textiles innovants), d'écoles de renom dédiées à la mode ou au textile et en aval d'un grand nombre de grands noms de la distribution textile.

Dans cet objectif, la Métropole Européenne de Lille a entrepris sur Roubaix, la rénovation de bâtiments dédiés, comprenant des espaces collectifs au sein du Vestiaire mais également des boutiques ateliers situées rue Jean Baptiste Lebas pour les créateurs de mode. Ces boutiques ateliers ont ainsi permis l'installation et le lancement de jeunes créateurs issus de l'incubateur et/ou admis par le Comité de sélection de l'Association « Maisons de Mode ».



*Façade avant du Vestiaire – Rue de l'Espérance*

Le Vestiaire, ancien bâtiment industriel contigu au Musée La Piscine a été réhabilité en 2005-2006 dans le cadre du projet « Quartier des Modes ». Aujourd'hui, il est composé de 8

boutiques-ateliers louées aux créateurs anciennement labélisés Maisons de Mode, d'un espace d'environ 250 m<sup>2</sup> loué à l'association du Grand Bassin permettant d'y développer un concept store, le tout complété d'un espace bar / restauration animé par le FOOD.

## II. LE BATIMENT OBJET DE L'OPERATION

### A. PERIMETRE DE VALORISATION

Référence parcelle	Adresse	Contenance cadastrale
LT 93	27 rue de l'Espérance	1 349 m <sup>2</sup>

La valorisation porte sur l'unité foncière représentée ci-dessous (périmètre rouge).



L'ensemble du bâtiment est vendu ou donné à bail en l'état.

Pour information, au vu des consommations actuelles, les charges dites générales du bâtiment sont estimées à :

- Taxe foncière 2023 : 12 862 €
- Charges fluides :
  - Eau : 360 € HT/an
  - Gaz : 22 000 € HT/an
  - Électricité : 7 700 € HT/an

## B. DESCRIPTIF TECHNIQUE DU VESTIAIRE

Le bâtiment, classé en ERP 3<sup>ème</sup> catégorie, se compose en différentes entités ouvertes sur un mail central :

- Un espace dédié à la vente multimarques
- Un espace de restauration
- Boutiques/ateliers répartis de part et d'autre du mail central



*Mail central du Vestiaire*

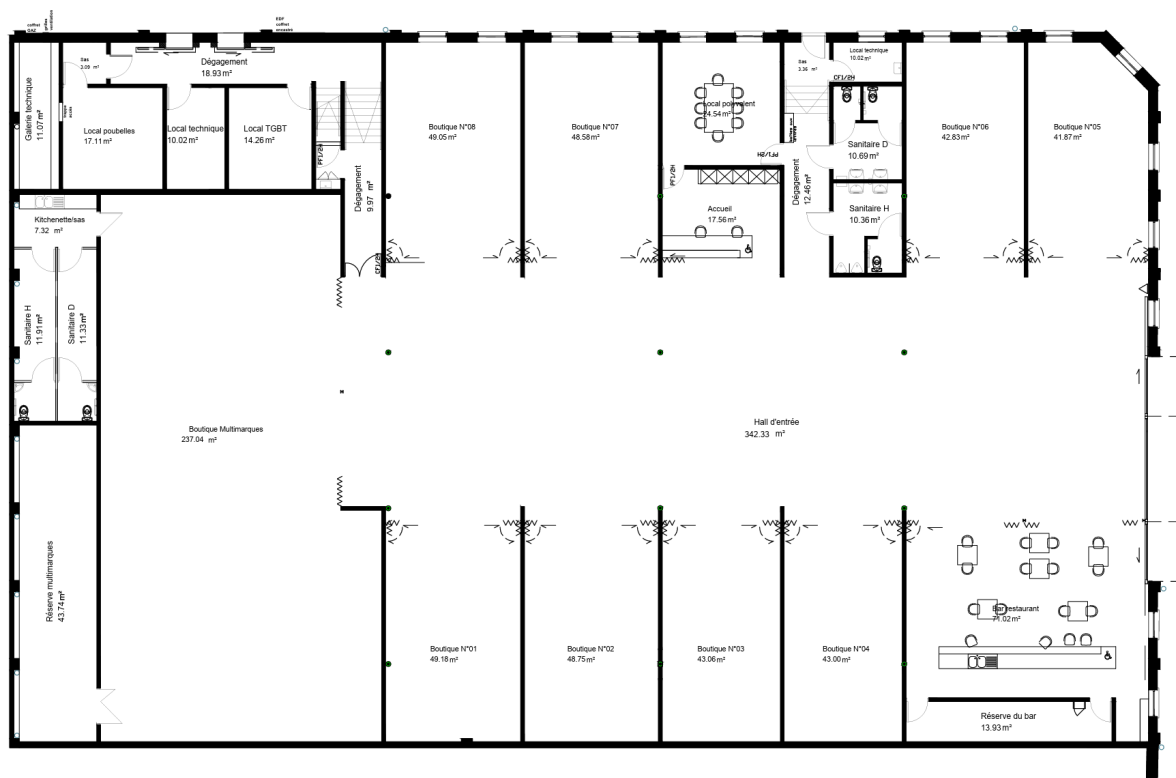


*Espace de restauration*



*Boutique/atelier*

Plan intérieur (Cf. plan annexe n°1)





○ **Le mail central**

D'une superficie d'environ de 342 m<sup>2</sup>, l'espace Mail central, est principalement dédié pour l'organisation d'évènements (espace pouvant recevoir du public de type « M ») avec de part et d'autre, l'existence de 8 boutiques/ateliers d'une superficie allant de 44 à 49 m<sup>2</sup>.

Surfaces et dimensions du mail :

Surface : 342 m<sup>2</sup>

Dimensions générales : 32.80 m x 10.57 m

Surfaces des sanitaires : 20 m<sup>2</sup>

Dégagement sanitaires / entrée du personnel : 18 m<sup>2</sup>

Cet espace se complète par deux espaces dit administratifs, l'un de 25 m<sup>2</sup> pouvant faire office de salle de réunion et l'autre, espace bureau/accueil de 19 m<sup>2</sup>.

○ **Un espace dédié à un espace de vente multimarque**

La boutique multimarque intègre un important volume au sein du bâtiment reprenant l'esprit d'une halle couverte. Le classement de sécurité incendie de la boutique multimarque est de de type « M » (magasins).



Surfaces et dimensions :

Surface totale : 311 m<sup>2</sup>

Surfaces détaillées :

- Boutique : 240 m<sup>2</sup>
- Réserve d'approche : 40 m<sup>2</sup>
- Vestiaire/sanitaire homme : 12 m<sup>2</sup>
- Vestiaire/sanitaire femme : 12 m<sup>2</sup>
- Sas sanitaires : 7 m<sup>2</sup>

Hauteurs :

- Boutique (sous poutre) : 3,85 m
- Boutique (sous shed) : 6 m environ
- Réserve d'approche : 2,60 m
- Vestiaires et sas (sous faux plafond) : 2,60 m
- Mur boutique mitoyenne : toute hauteur

○ **Un espace dédié à la restauration/bar**

L'espace de petite restauration/bar d'une superficie globale de 90 m<sup>2</sup> est un lieu ouvert sur le mail central du Vestiaire. Le classement de sécurité incendie de cet espace est de type « N ». L'effectif maximum déclaré pour cet espace est de 64 personnes.



Surfaces et dimensions :

Surface brute : 90m<sup>2</sup>

Dimensions générales : 9,95 m x 9,05 m

Surfaces utiles :

- Réserve bar : 15 m<sup>2</sup>
- Salle : 74 m<sup>2</sup>

Hauteurs utiles :

- Salle : mini 3,85 m / maxi 6.00 m ht
- Réserve : 2,60 m ht
- Mur boutique mitoyenne : 2,80m ht

C. CADRAGE REGLEMENTAIRE

Le site est inscrit au PLU en vigueur au zonage UCA1.1 : Villes-centres d'agglomération - Centralités (100.00 %)

Ce zonage se caractérise par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics.

Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés. L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

Servitudes d'utilité publique applicables :

- AC1 : Périmètre de protection des abords de monuments historiques Servitudes patrimoniales
- AC1 Servitudes patrimoniales
- AC4 (ZPPAUP) : AVAP - ROUBAIX
- AC4 (ZPPAUP) : AVAP – ROUBAIX

- En cours d'élaboration de SPR de ROUBAIX en lieu et place de la ZPPAUP – Entrée en vigueur prévue à l'horizon 2027.

Il est à noter que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la MEL fait l'objet d'une procédure de révision générale. Le projet de PLU3 a été arrêté par délibération du 10 février 2023. Son approbation est prévue au Conseil Métropolitain du 28 juin 2024 pour une entrée en vigueur au mois d'octobre 2024. Il est précisé que les éléments rappelés ci-dessus n'ont pas été modifiés dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU3.

#### D. ÉTAT ENVIRONNEMENTAL ET TECHNIQUE

##### ○ **Amiante**

La Métropole Européenne de Lille a procédé à un Diagnostic Technique Amiante (rapport annexé au présent cahier des charges). Le diagnostic établi le 18/06/2021 n'a pas mis en évidence des matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Toutefois, il est à préciser que la mission de repérage dans le cadre du DTA ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

##### ○ **Pollution**

Le secteur n'est pas couvert par un indice « n – secteur de sols pollués » au PLU.

##### ○ **Chauffage Urbain**

Les constructions neuves, opérations de réhabilitation et installations nécessitant l'installation d'une chaudière collective devront obligatoirement se raccorder au réseau de chaleur urbain pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire en application de l'objectif 1.3 de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Climat, air, énergie, risques et santé repris sur le lien ci-joint : [OAP THEMATIQUES PCAET](#) – OAP THEMATIQUE CAERS au PLU3.

Le réseau de chauffage urbain sur Roubaix est effectif depuis juillet 2023. Le classement de ce réseau de chauffage rend obligatoire le raccordement des bâtiments situés à leur voisinage.

### III. **AMBITIONS ET OBJECTIFS PRESENTIS**

Pour permettre à l'écosystème économique de grandir, mais aussi de s'élargir à d'autres composantes économiques, Le Vestiaire doit être identifié comme un lieu de référence pour les filières textile et Industries Culturelles et Créatives (ICC).

Dans ce cadre, la MEL entend céder ou louer le bâtiment Le Vestiaire, pour réaliser un projet d'initiative privée s'inscrivant dans l'écosystème innovant.

La cession ou mise à disposition du bâtiment doit intervenir au plus tard pour le 1<sup>er</sup> février 2025, date à laquelle sera mis fin aux conventions d'occupation signées avec les occupants du site.

Les propositions de montage et de valorisation financière faites pour toutes ou parties des bâtiments devront être motivées par un bilan d'opération et un business plan.

## A. ENJEUX

### ○ ***Vocation et rôle du Vestiaire***

Réhabilité au début des années 2000, ce site rénové dans un esprit loft est une véritable vitrine commerciale pour les créateurs bénéficiant incontestablement d'une localisation de marque à proximité du musée de la Piscine.

Devant l'intérêt du lieu sur sa vocation, une activité économique liée à l'art et l'artisanat et aux filières textile et Industries Culturelles et Créatives pourrait s'inscrire au sein de ce quartier créatif.

Intégré dans un quartier créatif avec un potentiel important de clientèle avec la proximité du musée de la Piscine où la culture, l'art et le savoir-faire local sont aujourd'hui mis en valeur, le futur projet ne pourra que s'inscrire dans cette dynamique. Fort de ce potentiel d'attractivité, ce lieu pourrait également être identifié comme un lieu d'événement ouvert au grand public.

### ○ ***Ambitions pour les filières Textiles et Industries Culturelles et Créatives***

Compétente en matière de développement et d'aménagement économique, la MEL porte depuis plus de dix ans une ambition forte de développement et d'animation de la filière textile et Industries Culturelles et Créatives sur son territoire.

De ce fait, la MEL soutient des projets permettant l'émergence de nouvelles spécialisations intelligentes métropolitaines, de dynamiser les écosystèmes d'excellence comme les images numériques et industries créatives, et de développer les capacités d'incubation/accélération pour les start-ups du territoire métropolitain.

À ce titre, la Plaine Images au sein de l'éco-quartier de l'Union entre Roubaix et Tourcoing, abrite la filière des industries culturelles et créatives dédiées entre autre à l'image et au numérique. Le site rassemble 140 entreprises (ex : Ankama) pour 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 2 centres de recherche et 3 écoles (dont le pôle 3D et ArteFX) autour de son bâtiment totem l'Imaginarium.

De plus, les matériaux et textiles innovants sont également un des domaines d'excellence de la Métropole Européenne de Lille. Pour conforter cette filière d'excellence, la MEL soutient différentes structures depuis plusieurs années, le pôle de compétitivité Euramaterials, le club d'entreprises des textiles innovants Clubtex et l'association Promotex, porteuses de projets liés à l'emploi et à la promotion à destination des entreprises de la filière.

Le Vestiaire a vocation à faire partie pleinement d'un quartier créatif et culturel. L'enjeu est de créer un lieu dynamique idéal proposant un espace de vente et/ou de vie pour les utilisateurs et visiteurs.

### ○ **Des réflexions à mener sur les espaces :**

#### **Un espace de restauration**

Le bâtiment est équipé d'un espace de restauration qui est un atout pour le site et peut servir de locomotive et proposer un potentiel d'attractivité. À noter également que l'offre de restauration environnante peut être complétée sans difficulté particulière.

## Un lieu dédié aux créateurs

Identifié comme vitrine commerciale pour les créateurs anciennement labélisés Maisons de Mode ou par le Grand Bassin, association gérant le concept store de l'espace multimarque, le site est aujourd'hui occupé via des conventions d'occupation précaires signées avec les créateurs, Le Grand Bassin pour l'espace multimarques et le FOOD pour l'espace restauration. La présence de ces acteurs peut constituer un atout pour le site. Chaque candidature pourra voir comment en tirer parti.

Une nouvelle configuration des espaces pourra être proposée toute comme la programmation économique. Il pourrait être utile que les porteurs de projets se rapprochent d'acteurs de l'écosystème local (tels que l'OT, Plaine Images...) pour imaginer d'éventuels partenariats.

## IV. DEROULEMENT DU PROCESSUS DE VALORISATION

### A. DOCUMENTS DE L'OPERATION

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

<https://www.lillemetropole.fr/votre-quotidien/entreprendre/cessionsimmobilieres>

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 IV.H ci-après.

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

Aucun dossier n'est délivré au format papier.

### B. VISITE DU BATIMENT

Une visite du site sera organisée le **mercredi 26 juin à 9h00** en présence des porteurs de projets qui se seront manifestés auprès de la MEL.

Les porteurs de projets sont invités à confirmer leur participation au moins 7 jours avant, aux coordonnées suivantes : Direction Parcours Entreprises – Service Aménagement Économique et Implantation – [levestiaireroubaix@lillemetropole.fr](mailto:levestiaireroubaix@lillemetropole.fr)

Le nombre de représentants par équipe est limité à 4.

La visite du site démarrera par une réunion de présentation et d'échange autour des ambitions du projet, de ses potentialités et des objectifs de la MEL et de la ville de Roubaix.

### C. CONTENU DES PROPOSITIONS INITIALES

Les propositions devront contenir l'ensemble des éléments suivants :

#### a) Composition de l'équipe :

Les porteurs de projet préciseront l'identité des membres constituant l'équipe et qui interviendront dans la réalisation des missions principales du projet proposé (promoteur, concepteur, exploitant, etc.).

L'équipe devra être représentée par un mandataire qui sera le signataire de l'acte de vente ou du contrat de bail. Celui-ci est tenu de renseigner le formulaire ci-annexé (annexe n°2).

Pour chaque membre de l'équipe ainsi constituée, le dossier précisera : le rôle du membre de l'équipe, la dénomination sociale, les coordonnées complètes, le nom du/des dirigeants, le représentant légal ou personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir ou de louer (pour l'entité signataire de l'acte de vente ou du bail), le numéro SIRET, la capacité financière (chiffre d'affaires global sur les 3 derniers exercices), et au sein de l'équipe les coordonnées de l'interlocuteur privilégié (dont adresse mail) dans le cadre des échanges à intervenir.

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.

b) Périmètre acquis et / ou loués et projet d'activité :

La proposition contiendra une note d'intention du projet comprenant :

- la philosophie générale du projet, les objectifs poursuivis, le niveau d'ambition et les innovations proposées (en matière de performance énergétique, de design...)
- la plus-value du projet dans la dynamique de développement des filières d'excellence
  - un plan de principe permettant d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager et de visualiser l'usage fonctionnel des espaces (organisation du bâti, affectation des différents espaces...)
- des perspectives et/ou images de référence illustrant le projet, ses façades urbaines
- une note sur la commercialisation envisagée.

L'acte de cession ou le bail garantira le respect du projet par le (ou les) lauréat(s) retenu(s).

c) Une proposition de prix net vendeur pour l'acquisition du site, comprenant les frais inhérents et aléas, qui seront à sa seule charge / une proposition de loyer et modalités de calcul et de révision.

d) Les conditions suspensives 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'existence ou non d'une option d'achat et conditions de levée de l'option).

e) Un bilan financier, avec une dimension business plan, permettant d'apprécier la transparence, la robustesse et la fiabilité de la proposition en cas de cession.

Dans le cadre d'une proposition de location, il sera présenté un bilan prévisionnel de l'opération présentant sommairement le coût global de l'opération sur l'ensemble de la période prévue (coût des travaux éventuels à la charge du preneur, et ceux à la charge du bailleur) ainsi que les produits de l'opération et les marges estimées.

f) Un planning consolidé de réalisation et montage du projet, détaillant les dates prévisionnelles de signature du compromis, éventuelles études réglementaires ou techniques, dépôt et obtention (délai maximum) des autorisations d'urbanisme et le cas échéant environnementales, signature de l'acte, livraison...

#### D. PHASE D'ECHANGES ET DE DIALOGUE

Après analyse des propositions initiales, chaque équipe sera invitée à dialoguer avec la MEL et ses partenaires 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 et valoriser au mieux les bâtiments.

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.

Lorsque la MEL constatera que les projets ont atteint leur taux de maturité, celle-ci mettra fin à la phase d'échange et 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.

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.

#### E. MODALITES DE DEPOT 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 Économique et Implantation  
2 boulevard des Cités Unies - CS 70043 - 59040 Lille Cedex

ou remise contre récépissé :

Métropole Européenne de Lille  
Direction Parcours Entreprises  
Service Aménagement Économique et Implantation  
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 :

**« Valorisation foncière – ROUBAIX – Site Vestiaire »**

Date limite de dépôt : **18 juillet 2024 à 12H.**

La date de dépôt s'entend comme la date de réception du pli au siège de la MEL. Les propositions parvenues ultérieurement ne seront pas examinées.

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.

#### F. ÉLÉMENTS DE CHOIX DU OU DES LAUREATS

Les propositions seront appréciées en fonction des éléments suivants, appréciés globalement:

- Viabilité et solidité économique et financière de l'équipe et du projet proposé,
- Adéquation du projet avec l'objectif de valorisation optimale du site,
- Qualité de la programmation,
- Niveau et cohérence du loyer / prix d'acquisition au regard du projet proposé et de son équilibre économique.

Les propositions seront analysées par les services de la MEL, en concertation la ville de Roubaix.

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 2 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).



## G. CALENDRIER PREVISIONNEL

À titre indicatif, le calendrier prévisionnel de la présente consultation est le suivant :

<b>ETAPE</b>	<b>DATE</b>
Date de publication de la consultation	<b>11 juin 2024</b>
Visite	<b>26 juin 2024 à 09h00</b>
Date limite pour poser des questions	<b>4 juillet 2024</b>
Date limite de réception des offres initiales	<b>18 juillet 2024 à 12h</b>
Auditions et négociations	<b>Septembre /octobre 2024</b>
Remise des offres finales	<b>Novembre 2024</b>
Choix du lauréat	<b>Décembre 2024</b>

## H. MODIFICATIONS OU EVOLUTION 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. Les porteurs de projet devront alors répondre sur la base des documents modifiés sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet

### I. INDEMNISATION DES CANDIDATS

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

### J. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les porteurs de projet pourront contacter par courriel exclusivement : [levestiaireroubaix@lillemetropole.fr](mailto:levestiaireroubaix@lillemetropole.fr)

### K. RENONCIATION DE LA MEL

La MEL se réserve le droit de ne pas donner suite aux propositions reçues ou d'interrompre le processus de valorisation, 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.

## **MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE**

2 boulevard des Cités Unies

CS 70043

59040 Lille Cedex

T. +33 (0)3 20 21 22 23

■ [lillemetropole.fr](http://lillemetropole.fr)

