



➔ Réinventons le Stadium

Projet de développement d'un site
emblématique de la MEL



APPEL À MANIFESTATION D'INTERET
RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION V2 DU 14 MAI 2025
DATE LIMITE DE DEPOT DES CANDIDATURES : 9 JUIN 2025 À 12 HEURES

SOMMAIRE

« Réinventons le Stadium » - Préambule	3
1- Cadrage des enjeux programmatiques et opérationnels	6
a. Périmètres de travail et occupation du site	6
b. Ambitions programmatiques et de projet	7
2- Déroulement des phases candidature et offre	10
a. Déroulement de la phase candidature	10
b. Déroulement de la phase offres	11
3- Précisions logistiques et diverses	12
a. Visite de site	12
b. Propriété intellectuelle	12
c. Renonciation	12
d. Renseignements complémentaires	12
a. Règlement des litiges	12

« Réinventons le Stadium » - Préambule

Le Stadium de la Métropole Lilloise, situé aux portes du Parc du Héron à Villeneuve d'Ascq, est **un lieu emblématique du sport depuis 1976**. Il a accueilli des légendes comme Carl Lewis et Zidane, des matchs internationaux et des concerts mythiques (Pink Floyd, Pavarotti). Après le départ du LOSC en 2012, il est devenu un bastion du rugby métropolitain, du LOSC féminin et de l'athlétisme. Le stade est équipé d'un stade annexe aujourd'hui utilisé pour les entraînements des clubs résidents ainsi que pour des manifestations sportives grand public.



Source : office de tourisme de Villeneuve d'Ascq (image aérienne réalisée avant les Jeux de 2024)

Des investissements de rénovation conséquents ont été récemment réalisés par la MEL sur cet équipement incontournable devenu Village Olympique le temps des Jeux de Paris 2024. La tribune présidentielle et ses vestiaires ont été refaits, ainsi qu'une résidence de 500 lits érigée pour accueillir les athlètes des JO (reconvertie en résidence étudiante et co-living à l'issue de l'évènement), située 5 chemin Ray Charles, avec une gestion portée par un opérateur privé. Des travaux ont également été réalisés sur les terrains annexes, avec la construction d'une tribune regroupant des vestiaires et un restaurant en partie panoramique.



Source : Avant-Propos Architecture – livraison en mars 2024 du programme d'environ 15 000 m² SDP

Pour les cinquante ans du stadium, la MEL souhaite poursuivre cette dynamique de projet et de diversification des usages des abords du stade, en mobilisant investisseurs et opérateurs autour d'un

projet immobilier d'ensemble susceptible de réunir au sein d'une **programmation innovante fondée autour du levier sportif et des pratiques actuelles du secteur Stadium** :

- De nouveaux usages sportifs, que ce soit en capitalisant sur les pratiques sportives actuelles, ou en imaginant de nouvelles disciplines et des modes de gestion diversifiés (salles, espace ouverts, nouvelles thématiques de sport et de santé-bien-être...) ;
- De nouveaux usages tertiaires, qui pourront entrer en synergie avec les activités actuelles à l'échelle du quartier de vie et les marqueurs du territoire (université, musée du terroir, LAM, Forum des Sciences...) en cherchant à attirer de nouveaux investisseurs ;
- De nouveaux usages commerciaux, en étendant la pratique sportive aux lieux de consommation éventuellement associés (boutiques, concept stores, enseignes de marque...) voire à des lieux de divertissement et de loisirs innovants (e-sport, e-santé...).

Trois réserves foncières ont été identifiées par la MEL pour intégrer un périmètre de réflexion d'ensemble sur les mutations possibles du site Stadium :

- **Le « virage sud » du stade**, qui est actuellement libre de construction et opère une jonction urbaine avec un quartier résidentiel situé entre l'Allée des Brouillards et l'Allée Chambord
- **Le « virage nord » du stade**, qui se trouve également libre de construction et à proximité de la résidence Twenty Campus récemment livrée (cf. ci-dessus) et en rotule avec les stades annexes
- **Les « fonciers adjacents A et B »**, qui sont actuellement partiellement occupés par des locaux techniques et tertiaires (usages du stade) et par un bois (non classé) situé le long de l'E17



L'objet du présent Appel à Manifestation est d'**identifier un panel d'acteurs intéressés au devenir du site du Stadium et à la transformation de ses fonciers mutables en actifs innovants et valorisés**, tant pour la pratique des usagers du quotidien que pour l'**augmentation de la marque « stadium » et de son potentiel d'attractivité et de destination**.

Le présent règlement précise les orientations générales envisagées pour ces transformations sans pour autant viser de prescriptions programmatiques, architecturales, techniques, financières ou économiques. Les équipes candidates sont invitées à rassembler des **compétences diversifiées permettant l'établissement d'un dialogue de conception avec les équipes techniques de la MEL**, à titre indicatif avec les approches suivantes, qui seront analysées par les services techniques sans ordre de priorité ni exclusivité ou caractère exhaustif, dans la composition des équipes :

- **Opérateur immobilier** avec une bonne connaissance des programmations sportives et de divertissement/loisirs/commerciales (mandataire) ;
- **Investisseur** dans le domaine du sport ou des loisirs ;
- **Urbanisme et architecture** avec une bonne connaissance de la mutation des stades urbains ;
- **Programmation** urbaine, sportive, tertiaire et commerciale ou de loisirs.

La consultation vise à **retenir un consortium unique d'opérateurs** dont l'objet sera de **construire, valoriser et exploiter les programmations définies de concert avec les parties prenantes**, selon le règlement d'urbanisme en vigueur sur les **périmètres opérationnels de cession ou transfert de droit retenus par la MEL préalablement à la remise des offres des équipes retenues en phase offre**.

Le calendrier prévisionnel de l'appel à manifestation est le suivant :

Étapes	Semaine ou jour cible (2025)
Visite de site facultative, sur inscription à l'adresse mail de la consultation	Lundi 28 avril 2025 Lundi 12 mai 2025
Date limite pour le dépôt de questions à l'adresse mail de la consultation	Lundi 02 juin 2025
Date limite pour la remise des dossiers de candidatures à l'adresse mail de la consultation	Lundi 09 juin 2025 Avant 12h
Courrier de notification envoyé aux 3 à 4 équipes retenues pour l'étape « offre initiales » de l'AMI	Lundi 23 juin 2025
Atelier de travail entre la MEL et les équipes retenues : portant sur le cadre opérationnel et le périmètre de cession-transfert de droit	Mardi 1 juillet et mercredi 2 juillet - (sur créneaux de 2h30)
Atelier de travail entre la MEL et les équipes retenues : portant sur les usages programmatiques et les dynamiques de valorisation	Jeudi 3 juillet et vendredi 4 juillet - (sur créneaux de 2h30)
Date limite pour la remise des dossiers d'offre initiale à l'adresse mail de la consultation	Lundi 22 septembre Avant 12h
Courrier de notification envoyé aux équipes retenues (à minima 2) pour l'étape « offre finales » de l'AMI	Lundi 13 octobre
Atelier de travail entre la MEL et les équipes retenues : portant sur la communication du dossier de consultation d'offre finale (périmètre, programmation) et questions des candidats	Lundi 27 octobre, mardi 28 octobre (sur créneaux de 2h30)
Remise des dossiers de consultation par la MEL pour la remise d'une offre finale	Vendredi 31 octobre Avant 17h
Date limite pour la remise des dossiers d'offre finale à l'adresse mail de la consultation	Lundi 24 novembre Avant 12h
Désignation du lauréat au Conseil Métropolitain de décembre 2025 : le résultat de la consultation permet d'affirmer les conditions précises de cession et de mise à bail	Lundi 29 décembre (ou début janvier 2026 en fonction du calendrier des instances décisionnelles)

L'adresse contact pour les inscriptions à la visite de site et le dépôt des questions et candidatures est : ReinventonsleStadium@lillemetropole.fr

Les candidats intéressés sont priés de retenir les créneaux d'ateliers proposés pour la phase offre afin de faciliter la tenue des objectifs calendaires.

1- Cadrage des enjeux programmatiques et opérationnels

a. Périmètres de travail et occupation du site

Les disponibilités foncières du stadium ainsi que l'envergure et le rayonnement de l'équipement sont un levier fort pour la **réalisation d'une opération immobilière distinctive**.

Pour conforter le rayonnement de ce site et générer une valeur urbaine renouvelée, le Stadium dispose de parcelles exploitables constituant autant d'opportunités de développement, contraintes pour certaines par l'activité de l'équipement (les virages sud et nord), plus ouvertes pour d'autres sur des usages commerciaux et tertiaires complémentaires (les fonciers adjacents).

Les virages sud et nord

D'une surface respective de 5600 et 5800 m², les virage nord et sud, fonctionnellement rattachés au stade, appartiennent au **domaine public de la MEL et sont classés en zonage UEP au PLUi**. En l'état actuel, leur valorisation ne peut s'envisager que sous forme de baux ou autorisations d'occupation temporaires.

Le règlement de la zone UEP limite les affectations du sol et destinations de constructions autorisées, la zone étant dédiée à la préservation et au développement des services publics et des équipements collectifs. Ainsi, les constructions nouvelles en principe autorisées sont celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (définie à l'article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016).

Dans ce contexte, il est à noter que les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal (R.421-17 b) code de l'urbanisme). Le développement de surfaces accueillant des activités complémentaires de la vocation d'équipement d'intérêt collectif du Stadium pourra être admis au sein du complexe à condition que ces surfaces soient juridiquement l'accessoire de la construction principale c'est-à-dire qu'elles soient indissociable de son fonctionnement.

Compte tenu de son statut domanial, l'assiette foncière des virages nord et sud, devraient être mises à disposition, dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) de longue durée assortie de droits réels ou d'un bail emphytéotique administratif (BEA). La phase d'offres initiales devra permettre aux candidats d'envisager les synergies possibles entre les programmations du périmètre de réflexion et les programmations du périmètre opérationnel, et de définir des modes de montage compatibles avec le règlement d'urbanisme et les dispositions de la régie de la MEL.

Les fonciers adjacents

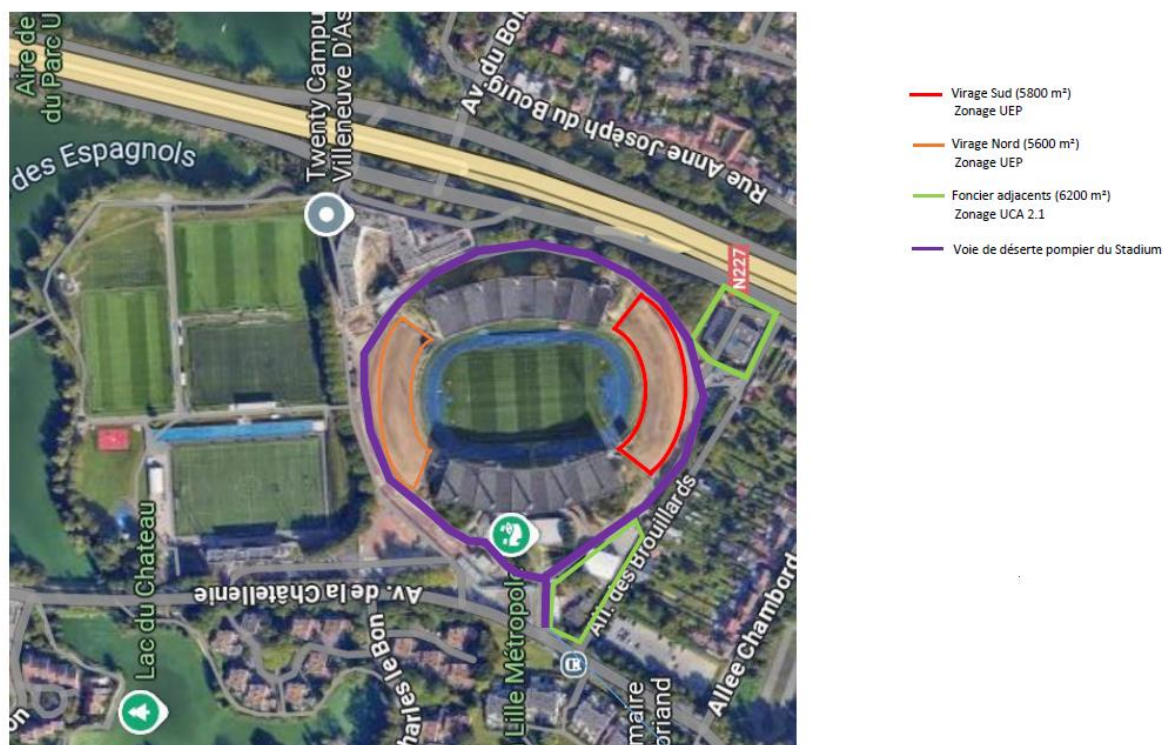
Appartenant au domaine privé de la MEL et classés en **UCA2.1** au PLU, ces fonciers sont :

- Actuellement occupés sur une surface de 2700 m² par les bureaux du Stadium et par une zone de stockage. La libération des fonciers sera organisée dans le cadre du projet, au sein du périmètre de réflexion.

« Réinventons le Stadium » - Site du Stadium de Villeneuve d'Ascq

- Libres de construction sur une surface de 3500 m². La cession pourra être prévue dès 2026 dans le cadre d'une première phase de projet, en fonction des discussions menées dans le cadre de la consultation d'AMI.

Le zonage UCA2.1 autorise une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle. L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien y sont fortement recherchés.



Pour les fonciers adjacents, la domanialité de statut public ou privé sera à affiner par la MEL. Les procédures afférentes à la domanialité et nécessaires à l'aboutissement du projet par le preneur seront, le cas échéant, menées par la MEL.

b. Ambitions programmatiques et de projet

Vers une programmation mixte avec un pilier autour du sport et des loisirs

Le Stadium est un centre sportif majeur de la Métropole Européenne de Lille (MEL), géré en régie, jouant un rôle central dans le développement et la promotion du sport sur le territoire. Il accueille le club de rugby et le LOSC féminin notamment.

L'un des axes stratégiques de l'ambition portée par la MEL est l'accompagnement d'un club de rugby vers l'élite professionnelle (pro D2 et au-delà). Le modèle économique du rugby les jours de match repose en grande partie sur sa billetterie, ses buvettes et espaces de restauration, ses espaces hospitalités VIP, le merchandising et les revenus liés au sponsoring (visibilité et activation des partenariats), et plus largement à l'expérience des différents publics en amont, durant et après le match. Les matchs du LOSC féminin sont également organisés au stadium.

Au-delà des jours de match qui peuvent accueillir jusqu'à 10 000 personnes pour le rugby notamment, l'équipement doit continuer à diversifier ses usages, à l'instar de ce qui se pratique déjà avec l'accueil d'événements sportifs internationaux ou locaux (athlétisme, rugby, football...), mais aussi séminaires d'entreprises, salons... dans le cadre du point relatif au zonage UEP évoqué supra.

L'enceinte peut également être amenée à accueillir l'organisation de spectacles et concerts, sa jauge d'accueil offrant une proposition alternative aux autres salles de concerts du territoire.

L'objectif du projet de développement immobilier sera de capitaliser au mieux cette ambition de politique sportive métropolitaine en envisageant des complémentarités d'usages ou des mutualisations avec certains éléments du stadium tels que la future salle de musculation, le restaurant de la Curva, l'espace hospitalité du stadium. L'activité du stadium peut en effet bénéficier au projet immobilier et vice versa. La construction de la résidence Olympique et le développement d'un projet tertiaire en cours au nord du stadium sont d'ailleurs précurseurs de ces synergies croisées.

La diversification des usages qui pourra être proposée par les équipes entrera en écho avec la vocation sportive de l'équipement. Des programmations complémentaires peuvent être envisagées sur les interfaces du site, en se basant sur le règlement en vigueur.

L'enjeu de la consultation est de pouvoir asseoir la définition d'un volume maximal de programmation et de droits à construire envisageables sur l'ensemble du périmètre opérationnel qui sera retenu.

Optimisation des accès et de la perméabilité du site

À date, le stade est contenu dans une enceinte matérialisée par des clôtures. La démarche de projet portée par la MEL vise également à interroger l'accessibilité et la perméabilité des espaces objets de la consultation, dans l'objectif de maximiser l'attractivité économique du projet et en cohérence avec l'identité du Stadium. Ce travail sur la perméabilité devra tenir compte des impératifs de gestion de flux pendant les périodes de matchs, y compris dans la dimension sécurité.



Schéma de localisation des entrées actuelles, source : MEL

Respect architectural de l'équipement

Le stade a été imaginé et conçu par l'architecte TALIBERT qui garde une protection de l'œuvre architecturale et droits moraux de celui-ci, ce qui implique que les réflexions qui seront menées doivent tenir compte de la conception du stade et l'avis de l'architecte, y compris pour ce qui concerne les toitures. Toutes constructions, particulièrement au niveau du Stade Honneur, seront soumises à des échanges préalables avec la fille de Monsieur TALIBERT garante de l'œuvre architecturale, au dépôt d'un permis de construire.

Préservation du cadre environnemental et paysager

Les équipes seront invitées à apporter une vigilance particulière à la gestion des contraintes acoustiques afin d'optimiser les interfaces du projet avec les riverains.

La question paysagère est centrale également, et les équipes seront invitées à porter au cœur du projet développé en phase offre des principes de végétalisation, de diminution de l'îlot de chaleur urbain et de qualité de vie et confort urbain des espaces publics.

Premiers cadrages relatifs au montage juridico-économique

Le projet vise à rechercher un équilibre économique autonome et la réflexion sur les périmètres et les montages devra être menée en ce sens.

En ce sens, la MEL :

- Envisage de rester gestionnaire en régie du Stadium,
- N'envisage pas la création d'une opération d'aménagement d'ensemble susceptible de porter un déficit qui serait couvert par la MEL,
- Envisage de composer avec deux modes de valorisation des tènements fonciers, que ce soit la cession foncière pour les terrains libres de construction et non liés au fonctionnement du stade (fonciers adjacents) ou le transfert de droits immobiliers par baux pour les terrains en interface avec le fonctionnement du stade (virage nord, et virage sud).

La phase d'offres initiales prévoit un atelier dédié à l'enjeu des périmètres du montage opérationnel, à l'issue de laquelle les montages pressentis pour chaque périmètre, et les périmètres de valorisation de l'offre finale, seront arrêtés par la MEL et communiqués à tous les candidats.

Gouvernance de projet

La commune de Villeneuve d'Ascq sera pleinement intégrée à la décision projetée sur le site. La composition du collège technique et du jury décisionnel sera communiquée aux candidats retenus en phase offre.

Enjeux réglementaires

À ce stade, la MEL envisage :

- Le maintien de la servitude Ray Charles entre la partie TH (compétition) et Annexe (entraînement)
La réalisation du projet à PLUi constant pour la zone UCA2.1 et pour la zone UEP
- La division foncière de la parcelle MY0131 qui est actuellement une parcelle unique



Source : géoportail de l'urbanisme

2- Déroulement des phases candidature et offre

a. Déroulement de la phase candidature

Éléments mis à disposition des candidats

- Le présent règlement de consultation
- Chapitre 7 du PLU approuvé par le conseil du 28 juin 2024
- **Présentation faite en visite de site et synthèse des échanges questions-réponses**
- **Annexe Spécificités techniques et suivi des activités du Stadium**

Composition du dossier de candidature

Peuvent candidater des opérateurs à titre individuel ou sous la forme d'un groupement.

Le candidat devra fournir :

- une lettre de candidature, datée et signée par un représentant habilité à engager le candidat, mentionnant la dénomination du candidat, l'adresse de son siège social, son n° d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés ou équivalent étranger, ses n° de téléphone et de télécopie, précisant si le candidat se présente seul ou en groupement. En cas de groupement, la lettre de candidature identifie chaque membre du groupement, ainsi que son mandataire, en comportant pour chacun d'entre eux les mentions relatives à l'identité du candidat, précisées ci-avant ;
- une note de références du candidat ou de chacun des membres du groupement candidat présentant au moins trois références d'échelle et/ou de complexité équivalentes à la présente opération et pertinentes au regard des enjeux énoncés par le présent règlement de consultation. Ces références permettront de mettre en évidence le savoir-faire de la valorisation foncière en lien avec un équipement public, et notamment sportif ;
- une note méthodologique et de « vision » (de huit pages A4 recto maximum) présentant l'organisation du candidat ou du groupement proposé (fonctionnement et expériences communes), la compréhension du contexte des enjeux exprimés par le présent règlement de consultation, les premières impressions, intentions et orientations pour répondre aux enjeux ;
- **une lettre d'intérêt de porteurs de projets exploitants intéressés par un développement de projet sur le site serait positivement appréciées au stade de la candidature ;**

- **un dossier contenant bilans et comptes de résultats des 3 dernières années, extrait K-bis de moins de 3 mois, déclaration sur l'honneur de non cessation de paiement.**

Modalités de remise du dossier de candidature

Le dossier de candidature sera envoyé à l'adresse mail ReinventonsleStadium@lillemetropole.fr **le 9 juin** à 12H00 au plus tard. **La MEL invite les candidats à s'assurer de la bonne réception des dossiers au regard des limitations de taille de pièces jointes (10 MO).**

En cas de candidature incomplète, la MEL se réserve la possibilité de procéder à une régularisation.

Critères d'appréciation des candidatures

Après analyse des candidatures, quatre opérateurs maximum seront invités à présenter une offre et seront désignés sur la base des critères suivants, lesquels ne sont ni hiérarchisés, ni pondérés et donc indiqués ici sans ordre d'importance :

- appréciation des capacités financières et techniques du candidat,
- pertinence des références présentées et expériences dans des projets similaires,
- pertinence de la vision du candidat sur le projet,
- méthodologie de travail du candidat ou du groupement candidat proposé.

b. Déroulement de la phase offres

Seront admis à participer à cette phase uniquement les opérateurs sélectionnés lors de la phase candidature.

Lesdits candidats recevront un dossier précisant :

- le contenu des propositions initiales et de l'offre finale qui devra inclure une esquisse, une programmation et un bilan d'opération,
- les outils contractuels de valorisation,
- les modalités de sélection du projet lauréat qui sera arrêté par la MEL au vu de l'avis émis par le jury final, au vu notamment, des éléments provisoires suivants :
 - qualité de la réponse en termes de programmation en cohérence avec les activités du Stade, d'offre immobilière, de stratégie de commercialisation,
 - qualité et cohérence du bilan d'opération,
 - pertinence de la méthode d'élaboration de la conduite du projet et des engagements du candidat sur le calendrier d'études et de réalisation,
 - pertinence de la réponse par rapport aux prescriptions urbaines, architecturales et environnementales et son adéquation avec l'offre programmatique immobilière proposée.

Les opérateurs sélectionnés seront conduits à déposer une première proposition à l'issue des ateliers de travail prévus en phase offre initiale.

La MEL se réserve le droit de restreindre le nombre de candidats entre la phase offres initiales et la phase offres finales, dans le cas où une équipe s'écarterait de façon substantielle des prérequis de la consultation.

À l'issue de la phase offres initiales, la MEL arrêtera le périmètre opérationnel de la consultation et les montages opérationnels associés. Chaque candidat recevra :

- **Un courrier d'analyse de son offre initiale**
- **Un additif au dossier de consultation relatif au périmètre et aux montages**

3- Précisions logistiques et diverses

a. Visite de site

Chaque candidat est invité à participer à une réunion de présentation du site et des ambitions de la MEL, qui se tiendra le **lundi 28 avril**.

Chaque candidat devra informer la MEL, par courriel, de la participation à cette visite et du nom de ses représentants, à l'adresse suivante : ReinventonsleStadium@lillemetropole.fr.

b. Propriété intellectuelle

Au titre de l'adhésion au présent règlement de la consultation « Réinventons le stadium » les groupements s'engagent à céder à titre gratuit, et non exclusif, à la MEL ainsi qu'à la ville de Villeneuve d'Ascq, les droits de propriété intellectuelle.

c. Renonciation

La MEL se réserve le droit de ne pas donner suite aux candidatures, propositions et offres finales 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.

d. Renseignements complémentaires

Pour obtenir tout renseignement complémentaire durant la phase de candidature, les candidats pourront adresser une demande par courrier électronique au plus tard **avant le 2 juin 2025 à 20h**, à l'adresse suivante : ReinventonsleStadium@lillemetropole.fr

L'intitulé « Réinventons le Stadium » devra être précisé dans l'objet pour toute question concernant cette consultation.

La MEL transmettra les réponses aux questions à l'ensemble des candidats au plus tard 2 jours ouvrés avant la remise du dossier de candidature.

e. 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.