

Réinventons le Stadium

Présentation et compte-rendus des échanges

Visites du 28/04/2025 et 12/05/2025

Déroulé

- Accueil des candidats
- Visite
- Plénière :
 - Présentation des enjeux urbains et programmatiques
 - Échanges libres : questions / réponses
- Fin de la réunion plénière :

Contexte

- Appel à Manifestation d'Intérêt consultable en ligne :
 - Site de la MEL : <https://www.lillemetropole.fr/actualites/reinventons-le-stadium>

Contexte

- Calendrier prévisionnel
 - Lancement de l'AMI : 11 avril 2025
 - Visite du site : 28 avril 2025 et 12 mai 2025
 - **Dépôt du dossier de candidature** : repoussé au **09 juin 2025 à 12h** (initialement le 26 mai 2025)
 - Dossier d'offre initiale : 22 septembre 2025
 - Dossier d'offre finale : 24 novembre 2025
 - Jury de sélection et délibération en conseil métropolitain : décembre 2025

Le site

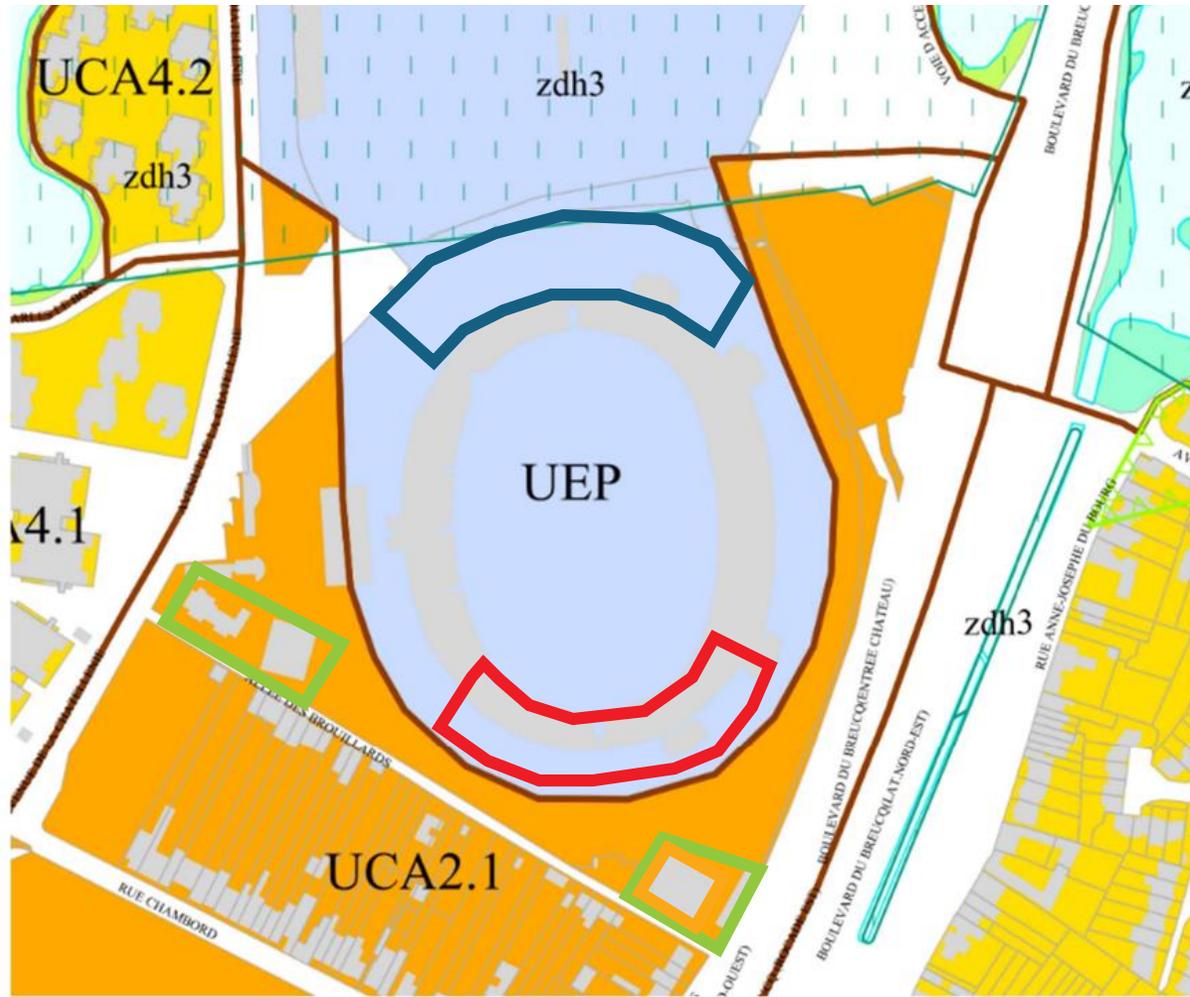


Périmètre de réflexion proposé à l'étape d'offre initiale :

- Virage sud
 - 5800 m² zonage UEP
- Virage nord
 - 5600 m² zonage UEP
- Fonciers Adjacents
 - 6200 m² zonage UCA 2.1
 - Dont bureaux et locaux techniques de la MEL
- 1900 m² + 200 m²

Soit un total de 17.600 m² d'emprise au sol

Le contexte réglementaire



- Virage sud
 - 5800 m² zonage UEP
- Virage nord
 - 5600 m² zonage UEP
- Fonciers Adjacents
 - 5300 m² zonage UCA 2.1
 - Bureaux et locaux techniques de la MEL
- 1900 m² + 200 m²

Le contexte réglementaire

- Zonage des fonciers adjacents : UCA 2.1
 - Zone Tissus mixtes denses
 - Mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et forte présence d'activités
 - Dynamisation en termes de services et de commerces recherchés
 - Autorisations
 - Artisanat et commerce de détail pour 400 m² SDP max.
 - Emprise au sol max. de 60% pour habitat, commerce, activités de service / tertiaire
 - Espace de pleine terre végétalisée min. de 15% pour les habitations et le tertiaire
- **Domanialité de statut public ou privé 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.**
- **Mode de valorisation (cession et/ou bail) libre selon proposition**

Le contexte réglementaire

- Zonage des virages : UEP
 - Zone Urbaine affectée aux équipements publics ou d'intérêt collectif
 - Autorisations
 - Constructions et installations nécessaires au service public et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif
 - Extensions ou annexes des constructions et installations nécessaires au service public et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif
- **Mode de valorisation possible uniquement sous la forme de bail**
- **Ateliers dédiés à la question des montages les 01-02 juillet 2025**

Ambitions programmatiques projetées

- De **nouveaux usages sportifs**, en capitalisant sur les pratiques sportives actuelles, en imaginant de nouvelles disciplines et des modes de gestion diversifiés ;
- De **nouveaux usages tertiaires**, en synergie avec les activités actuelles à l'échelle du quartier de vie et les marqueurs du territoire ;
- De **nouveaux usages commerciaux**, en étendant la pratique sportive aux lieux de consommation éventuellement associée voire à des lieux de divertissement et de loisirs innovants.

Préoccupations urbaines et paysagères



Accès principal au Stade

Fonciers adjacents

- Optimisation des accès et de la perméabilité du site
- Préservation / amélioration du cadre environnemental et paysager
- Respect architectural de l'équipement
 - Toitures
 - Protection architecturale de l'œuvre
 - Échanges avec la famille TALIBERT

Précisions relatives au cadre des ateliers

- Ateliers ayant pour objectif de challenger la qualité des offres mais aussi la pertinence des contrats à signer entre la MEL et le futur Lauréat
- Proposition de deux ateliers pour une première session de travail au mois de juillet 2025
- Proposition d'une deuxième session de travail avec un atelier préalable à la remise du dossier de consultation finale en octobre 2025
- Les ordres du jour et attendus de chaque atelier seront précisés ultérieurement lors des courriers de notifications aux finalistes

Les dates sont communiquées à titre indicatif et seront confirmées aux équipes retenues

Précisions relatives aux équipes attendues

A titre indicatif et pour faciliter le travail de candidature, les compétences suivantes semblent utiles à mobiliser :

- 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.

Toutes lettres d'intérêt de porteurs de projets exploitants intéressés seront positivement appréciées.

Passage des offres initiales aux offres finales

- A l'issue de l'étape de l'offre initiale, possibilité de restreindre le nombre de candidats finalistes
- Principe permettant aux offres trop éloignées des objectifs de la consultation d'être écartées sur la base des critères objectifs d'analyse

Temps d'échange

- Échange libre (les comptes-rendus sont diffusés via le site internet de la consultation)
- Pour rappel, date limite pour poser vos questions ou demandes documentaires à l'adresse : ReinventonsleStadium@lillemetropole.fr le 19 mai 2025

Synthèse d'échange : Usages actuels

- Relocalisation des locaux techniques des fonciers adjacents
 - Les démolitions nécessaires dans le cadre du projet et leur traitement seront à l'ordre du jour des ateliers de travail de juillet avec les opérateurs finalistes.
 - Aucun cahier des charges de démolition n'est envisagé dans le cadre du projet. Une synthèse des éléments connus sur l'état bâtementaire sera travaillée en phase offre initiale.
 - **Le principe d'opération tiroir permettant d'intégrer les équipes et les usages actuels (locaux techniques et gestion du stade) est proposé pour garantir le maintien de la fonction événementielle et de stockage sur le site.**

Synthèse d'échange : Fréquentations

- Rayonnement et fréquentation du Stadium
 - Le nombre de visiteurs actuels (environ 180 000) peut être accru dans le cadre du projet afin de maximiser les usages et le rayonnement du site lors des évènements. Il n'y a pas de jauge cible envisagée actuellement, une marge de fréquentation supplémentaire est à envisager.
 - Les contraintes d'exploitation des infrastructures sportives (ouverture au public, sécurité, voie pompier) seront à travailler en synergie avec les services gestionnaires du Stadium, notamment lors de l'atelier d'offre initiale.
 - Il est précisé que les services de la MEL a mis en ligne une note permettant d'appréhender les fréquentations des différents équipements du site sur une année pleine (cf. page internet dédiée).
- Flux et précisions relatives aux besoins en stationnement
 - Il est précisé que le projet devra dimensionner ses besoins propres de stationnement, en accord avec les contraintes réglementaires et en tenant compte de la bonne accessibilité en transport.

Synthèse d'échange : Nouveaux programmes

- Déploiement de nouvelles activités et compétitions
 - Cette proposition est intéressante pour la vitalité du site.
 - Les offres nouvelles sportives seront à intégrer dans le fonctionnement actuel du périmètre. Cependant des évolutions pourront être proposées dans le cadre du bon fonctionnement du projet.
- Formes urbaines liées aux montages en baux
 - L'offre indoor n'est pas une condition *sine qua none*, des offres en extérieur peuvent aussi être proposées.
 - La MEL rappelle que la seule contrainte est le règlement en vigueur sur les zones de travail, dans ce cadre les modes de construction et formes urbaines sont ouvertes.

Synthèse d'échange : Projets en cours

- Demande de précision relative au projet tertiaire situé au nord
 - ADIM Nord Picardie est retenue pour la réalisation d'une opération tertiaire « Campus VeForm » de 4585 m² de surface de plancher dédiés à des bureaux et à de la formation dans le domaine des sports et de la santé, située aux abords du stade d'honneur du stadium et accessible depuis l'avenue de la Châtellenie.
 - Promesse de vente signée en 2022 avec date butoir d'obtention du permis de construire devant intervenir au plus tard le 31 décembre 2025.
 - Permis à ce stade non déposé.

Synthèse d'échange : Périmètre et montages

- Périmètre de réflexion pour la réponse
 - La réponse des candidats est attendue pour l'ensemble du site.
 - Le périmètre opérationnel correspond aux virages et aux fonciers adjacents, il pourra éventuellement être retravaillé à la marge à l'issue de l'étape offres initiales.
- Caractère pérenne ou démontable des projets architecturaux des « virages »
 - La MEL précise qu'en dehors du cadre du PLU aucune restriction n'est apportée sur les propositions des candidats.
 - Des constructions modulaires ou démontables peuvent être proposées et les modes de valorisations associés seront travaillés lors des ateliers dédiés au montage et au modèle économique.
- Durée des baux privilégiée ou non par la MEL, valeur du terrain connue à date
 - Les durées de bail pourront être librement proposées par les candidats en étape offres pour permettre un équilibre de projet.
 - La MEL ne souhaite pas communiquer de valeur cible des terrains : c'est l'objet de l'AMI que de proposer une valeur liée à un projet.

Synthèse d'échange : Procédures et données

- Documents complémentaires pour dimensionnement de l'offre
 - Plan géomètre / études de sols / topographie / réseaux ...
 - Ces éléments faisant partie du cadre de la cession, il est prévu qu'ils soient communiqués pendant la phase d'offres
- Etude d'impact, dossier loi sur l'eau : une enquête publique est-elle prévue ?
 - Les équipes n'ont pas à intégrer une compétence de concertation au sein de leur groupement.
 - La MEL communiquera des informations complémentaires sur cette thématique via le site internet.

Merci

