

APPEL
MANIFESTATION
D'INTÉRÊT

TABLE DES MATIERES

I.	OBJET	3
1.1.	Modalités.....	3
1.2.	Objectifs poursuivis par Nhood	3
1.3.	Finalité	3
II.	CRITERES DE CHOIX	4
III.	JURY	5
IV.	CONTEXTE ET SITE D'ACCUEIL	6
4.1.	Quai 22, un quartier à vivre.....	6
4.2.	Des projets accélérateurs de mobilités	8
4.3.	Calendrier de projet	9
4.4.	Quai des Lys, une résidence idéalement située	10
4.5.	Visite de site	10
V.	DESCRIPTION DES CELLULES COMMERCIALES ET DES TERRASSES.....	10
5.1.	Cellule commerciale n°1.....	10
5.2.	Cellule commerciale n°2.....	11
5.3.	Horaires d'ouvertures commerces et licence IV	12
5.4.	Terrasses.....	12
5.5.	Accès et Stationnements.....	14
VI.	AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	15
6.1.	Permis de construire	15
6.2.	Réglementation d'Etablissement Recevant du Public.....	15
VII.	Prix.....	15
VIII.	CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION	15
IX.	COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE	16
X.	REMISE DES OFFRES	16

I. OBJET

1.1. MODALITES

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (valant cahier des charges) a pour objet de répondre aux enjeux de commercialisation des cellules commerciales le long de la Deûle. Elles se situent au sein de l'opération immobilière Quai des Lys adressée au 71 et 77 quai Simone Veil et 63 et 67 quai Simone Veil à Saint-André-lez-Lille.

Il s'inscrit dans la stratégie globale de la MEL de revalorisation des berges de la Deûle, ainsi que dans le cadre de la transformation d'une vaste friche industrielle en quartier mixte et vivant : Quai 22.

Ce document a vocation à être partagé auprès des prospects déjà identifiés, de la mairie de Saint-André-lez-Lille, la CCI de Lille, de la Chambre des Métiers et tout autre acteur de la vie locale.

1.2. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR NHOOD

Le choix opéré par Nhood est de privilégier les propositions qui permettront de créer au kilomètre 22 de la Deûle un lieu animé où l'on :

- s'arrête en famille le dimanche pour prendre un goûter avec les enfants
- va boire un verre entre collègues en fin de journée
- dîne entre amis le week-end

Nhood souhaite ainsi, *via* ce projet :

- faire de la place de Quai 22 le lieu de vie du quartier
- proposer une offre adaptée aux after-works et aux sorties du week-end
- créer un lieu convivial et intergénérationnel où jeunes et moins jeunes, amis et familles pourront se retrouver, échanger et partager des moments ensemble.

1.3. FINALITE

La procédure mise en œuvre doit conduire à la signature d'un acte de vente et / ou d'un bail commercial entre la Société Civile de Construction Vente Quai des Lys et l'opérateur lauréat.

II. CRITERES DE CHOIX

Les propositions seront jugées sur la base des critères indiqués ci-dessus :

Critère	Sous-critère	Nbr de points
Type d'occupant	Propriétaire exploitant	3
	Investisseur	1
	Exploitant	1
Locaux souhaités	Cellules n°1 et n°2	3
	Cellule n°1 uniquement	1
	Cellule n°2 uniquement	2
Type d'exploitation	Restauration et bar	3
	Restauration ou bar uniquement	2
	Sport / loisirs	2
	Autre	1
Répond aux critères économiques ⁽¹⁾	Oui / Non	2 / 0
Exploitation du parvis / installation d'une terrasse	Oui / Non	2 / 0
Proposition intergénérationnelle	Oui / Non	2 / 0
Programmation d'animation	Oui / Non	1 / 0
Engagement environnemental ou sociétal ⁽²⁾	Oui / Non	3 / 0
Concept	Différenciant / recherché	3
	Simple mais efficace	1
Critère d'arbitrage ⁽³⁾		3 max

(1) Critères économiques :

- Capacité à pérenniser l'activité sur place
- Business plan abouti et solidité financière

(2) : Le concept a des engagements environnementaux : circuit court, bio, de saison, frais, consigne, 0 déchet, promotion des mobilités douces, économie circulaire, etc.

Ou sociétaux : emploi de personnes en situation de handicap, réinsertion professionnelle, associations, coopératives, etc.

(3) Critère de subjectivité du jury permettant de booster les candidatures particulièrement en adéquation avec les ambitions du projet et / ou répondants spécifiquement aux besoins du quartier et de ses occupants.

La candidature d'un investisseur non exploitant ne pourra être étudiée que sous réserve de l'identification préalable d'un candidat exploitant répondant aux critères exposés précédemment. Dans l'hypothèse où le candidat investisseur n'aurait pas identifié préalablement à sa candidature un exploitant, le jury pourra faciliter la mise en relation de l'investisseur avec les candidatures présélectionnées dans le cadre de l'AMI.

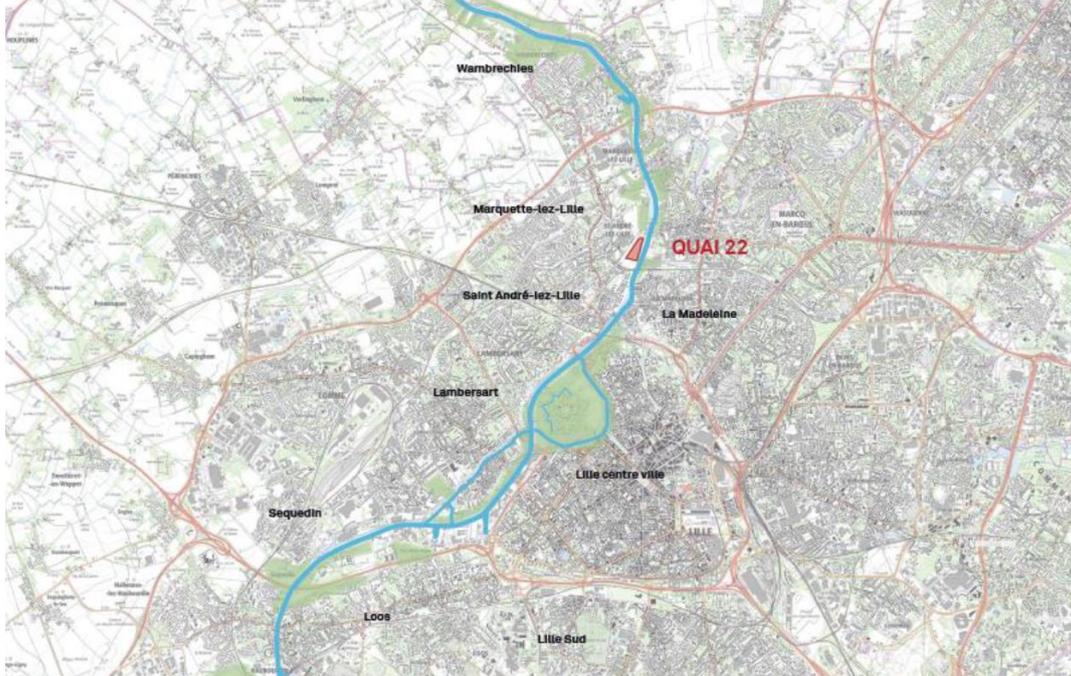
III. JURY

Le jury sera composé :

- Madame Le Maire ou un représentant de la Ville.
- De un ou deux représentants de l'aménageur
- De la responsable commerciale de l'opération
- De la responsable de programme de l'opération

IV. CONTEXTE ET SITE D'ACCUEIL

4.1. QUAI 22, UN QUARTIER A VIVRE



Au cœur d'une vaste zone de reconversion industrielle de 60 ha, stratégique pour la métropole lilloise, le secteur dit du "Grand Rhodia" s'étend sur les communes de Marquette-Lez-Lille et de Saint-André-Lez-Lille, le long de la Deûle et à quelques kilomètres des gares de Lille.



A la pointe sud de cette friche, et plus précisément au kilomètre 22, la transformation du site des Portes de l'Abbaye en nouveau quartier de ville, portée par les deux promoteurs - aménageurs Nhood et Linkcity, et la SEM Ville Renouvelée, a été lancée dès 2005 et s'est accélérée ces dernières années. Bienvenue à Quai 22 !



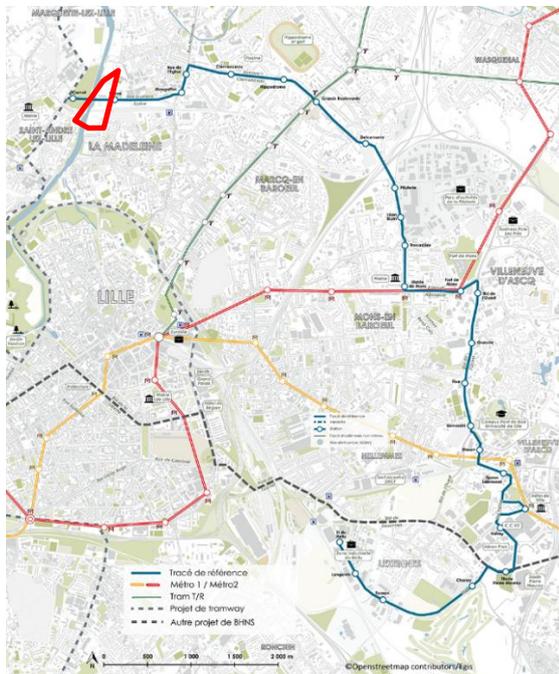
Ce nouveau quartier, pensé dans une démarche collaborative et de co-construction avec la Ville, les riverains et la MEL, fait aussi écho au réaménagement des quais et propose aux futurs usagers un mélange entre ville, eau et nature. Quai 22 accueillera à terme :

- 700 logements
- 10 000 m² de bureaux (dont le siège social régional de DALKIA et ses 400 collaborateurs dans le bâtiment PANORAMA, voisin de l'opération Quai des Lys)
- 18 000 m² de résidences gérées seniors et jeunes, d'équipements (crèche)
- 5 000 m² d'activités de proximité et de services
- 5 000 m² de commerces
- 1 parc urbain de près de 1,5 hectare
- 500 mètres linéaires de berges aménagées.

4.2. DES PROJETS ACCELERATEURS DE MOBILITES

2023 : Livraison des aménagement des berges de la Deûle qui relie le quartier à la Citadelle de Lille.

Entre 2027 et 2029 :



Ouverture de la ligne de Bus à Haut Niveau de Service dont le terminus sera localisé au Sud de Quai 22, et qui permettra de relier le quartier aux villes de Lezennes, Villeneuve d’Ascq, Mons-en-Barœul, Marcq-en-Barœul, et La Madeleine. La liaison se fera notamment grâce à la construction d’un pont prévue entre les deux berges.

- Grands pôles desservis : Hippodrome de Marcq-en-Barœul, Stade Pierre-Mauroy
- Longueur : 13 km
- Nombre de stations prévues : 26
- Fréquence : toutes les 10 minutes

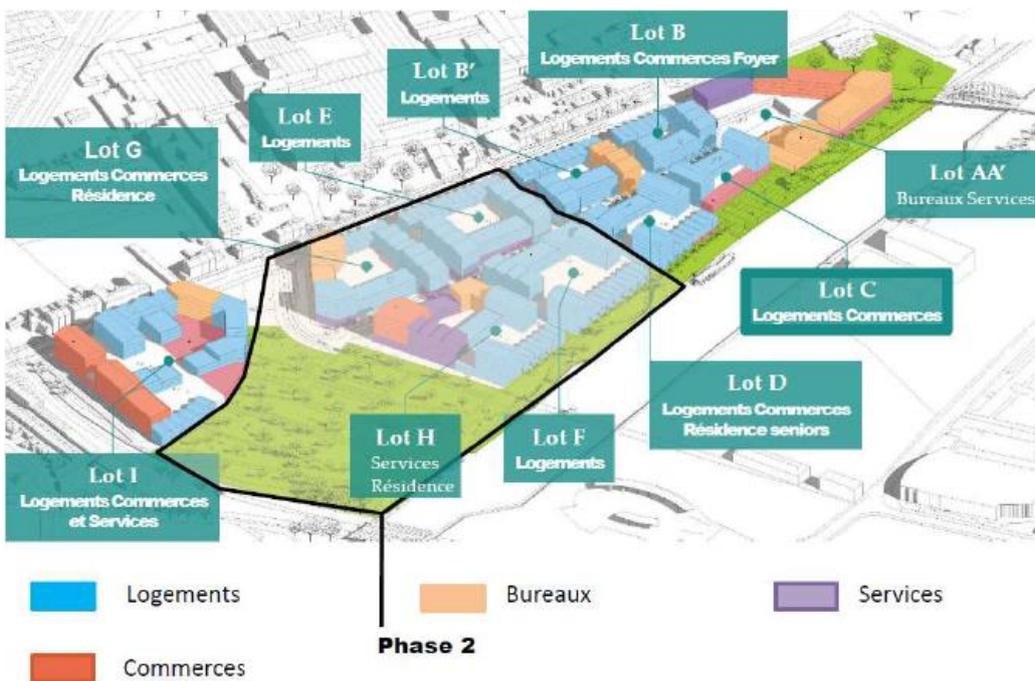
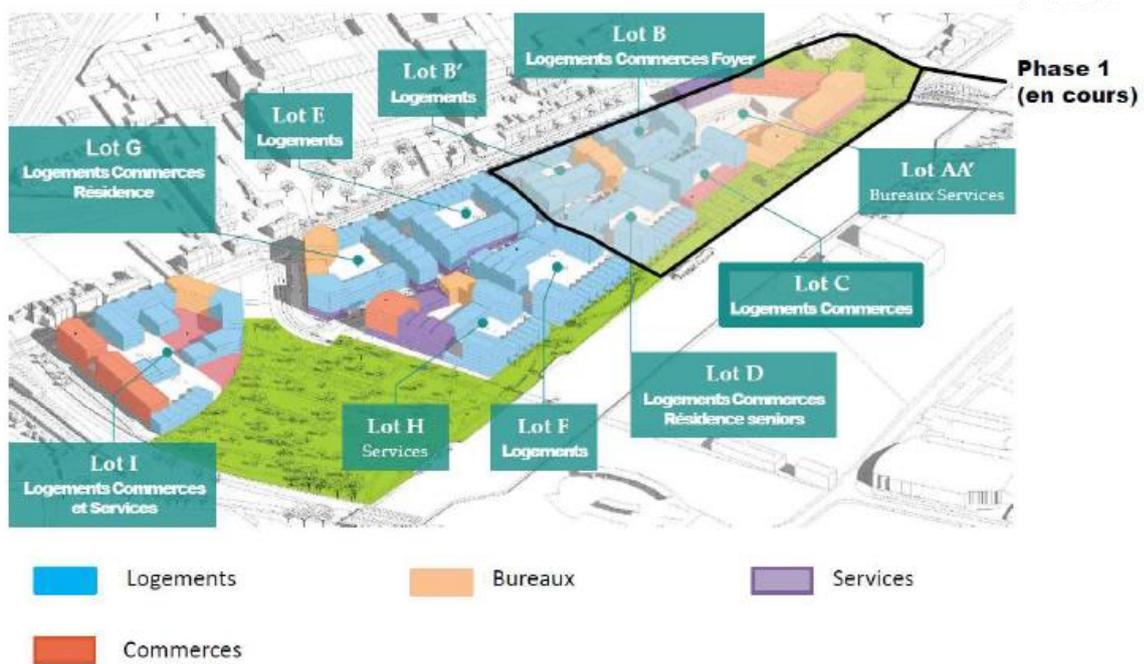


Arrivée du tramway dans le cadre de la construction de la première tranche de la nouvelle ligne Lille et sa couronne (Axe Nord : Wambrechies, Marquette-Lez-Lille, Saint-André-Lez-Lille, Lambersart)

- Grands pôles desservis : Wambrechies, future zone de développement urbain Marquette-lez-Lille/Saint-André-Lez-Lille, quartier Canon d’Or à Lambersart
- Longueur : 5,5 km
- Nombre de stations prévues : 11
- Fréquence de 6 minutes en heures de pointe

4.3. CALENDRIER DE PROJET

- 2020 : Démarrage des travaux des espaces publics
- 2021 : Lancement des chantiers de construction
- 2022 : Arrivée des premiers habitants
- 2024 : Livraison de la première phase de construction
- 2028 : Livraison de la dernière phase de construction (incluant le LOT I)



4.4. QUAI DES LYS, UNE RESIDENCE IDEALEMENT SITUÉE

En retrait des berges réaménagées, au pied d'une nouvelle place avec vues privilégiées sur le canal de la Deûle, la résidence Quai des Lys offre un environnement exceptionnel. Elle se compose de 52 logements de toutes typologies et de deux cellules commerciales avec terrasses directement sur la place. La résidence est livrée depuis mai 2023.



4.5. VISITE DE SITE

Afin de permettre aux candidats d'appréhender au mieux les espaces mis à disposition, une visite des lieux peut-être organisée. Les candidats intéressés sont invités à prendre rendez-vous auprès de Charlotte JANIN – responsable commerciale – par mail : cjanin@nhood.com, ou par téléphone : 06.34.68.47.63.

V. DESCRIPTION DES CELLULES COMMERCIALES ET DES TERRASSES

Les cellules sont livrées brutes, fluides en attente, prêtes à aménager. Vous trouverez ci-dessous un descriptif succinct des cellules commerciales. La notice descriptive sera annexée au présent cahier des charges.

5.1. CELLULE COMMERCIALE N°1

5.1.1. PRESTATIONS

- 204 m² SU
- Façades largement vitrées
- Baies coulissantes
- Terrasse sur place avec vues sur les berges et la Deûle
- Electricité : Tarif bleu : 1 compteur de puissance maximum de 36 KVa.
- Distribution à la charge du preneur.

5.1.2. FINITIONS

- Sol béton brut. Revêtement de finition à la charge du preneur.
- Pas de cloisonnement. A la charge du preneur.
- Pas d'isolation aux murs. A la charge du preneur.

- Dalle haute sous logement :
 - o Isolation comprise
 - o Hauteur sous dalle sol fini : 3.43 m

- Dalle haute sous jardin :
 - o Isolation non comprise. A la charge du preneur.
 - o Hauteur sous dalle sol fini : 3.07 m à 3.15 m

- Bloc sanitaire non prévu

5.2. CELLULE COMMERCIALE N°2

5.2.1. PRESTATIONS

- 224 m² SU
- Façades largement vitrées
- Baies coulissantes
- Terrasse sur place avec vues sur les berges et la Deûle
- Emplacement pour bac à graisse prévu. Dimensions à adapter selon les besoins du preneur.
- Extraction diamètre 400 mm par conduit galvanisé pour hotte cuisine. Cheminement en gaine isolée à travers les logements jusqu'en toiture.
- Electricité: Tarif jaune 1 compteur de puissance maximum de 96 KVa.
- Distribution à la charge du preneur.

5.2.2. FINITIONS

- Sol béton brut. Revêtement de finition à la charge du preneur.
- Pas de cloisonnement. A la charge du preneur.
- Pas d'isolation aux murs. A la charge du preneur.

- Dalle haute sous logement :
 - o Isolation comprise
 - o Hauteur sous dalle sol fini : 3.43 m

- Dalle haute sous jardin :
 - o Isolation non comprise. A la charge du preneur.
 - o Hauteur sous dalle sol fini : 3.07 m à 3.15 m

- Bloc sanitaire non prévu

5.3. HORAIRES D'OUVERTURES COMMERCES ET LICENCE IV

Compte tenu des ambitions du projet, les candidatures proposant de grandes amplitudes horaires seront particulièrement appréciées. Il est considéré comme grande amplitude : un service continu en journée ou la possibilité d'une restauration rapide à toute heure (collation, planches à partager, etc.).

L'heure de fermeture de l'établissement ne devra pas excéder :

- 23h00 : les dimanches, lundis, mardis et mercredis
- 00H00 : les jeudis, vendredis, samedis

La Mairie de Saint-André ne pouvant attribuer de nouvelles licences IV, si le projet du candidat nécessite la détention d'une telle licence, le candidat devra soit racheter une licence préalablement à l'ouverture de son commerce, soit déjà être détenteur de ce type de licence.

5.4. TERRASSES

Les cellules ayant un accès direct sur la place aménagée, le preneur pourra y installer une terrasse. Un plan de la place est annexé au présent cahier des charges. Cet espace appartenant au domaine public, un règlement d'occupation et une redevance s'applique.



5.4.1. MOBILIER ET ACCESSOIRES

Il est ici précisé que la terrasse sera considérée comme terrasse ouverte non permanente. Afin de préserver la qualité des espaces publics et la tranquillité des riverains, et conformément aux attentes de l'aménageur, l'installation de la terrasse est soumise aux modalités reprises ci-après.

L'emprise devra restée propre en permanence, aucun dépôt sur le domaine public et aucun ancrage sur quelques mobiliers que se soit ne sera admis. En conséquence le preneur devra privilégier le retrait du mobilier lorsque la terrasse est fermée.

Compte tenu du caractère non permanent de la terrasse, le mobilier à privilégier sera un mobilier léger et facilement déplaçable. A ce titre, seul le mobilier cité dans la liste ci-dessous est autorisé :

- Chaises
- Chiliennes
- Fauteuils / canapés
- Jardinières d'une hauteur maximum de 1 m.
- Parasols unis de couleur neutre
- Petits éléments de décoration
- Pots de fleurs
- Tables
- Tables basses

Ne sont notamment pas admis (sans que cette liste ne soit exhaustive) :

- Barbecue / brasero
- Ecrans pare-vents
- Parasols chauffants ou tout autre équipement pour chauffer l'air extérieur.
- Stores bannes
- Tapis

Afin de préserver l'environnement, la qualité des espaces extérieurs et leur propreté, **l'usage de serviettes, sets de tables, menus / cartes, sous-verre en papier ou carton léger est proscrit sur la terrasse.**

L'usage d'éco-cup sera à limiter autant que possible. D'une manière générale, tout objet ou accessoire susceptible de s'envoler facilement ou de se dégrader lors d'intempéries ou d'épisodes orageux, seront à éviter.

5.4.2. TEXTILES ET TOILES

Pour des raisons esthétiques et qualitatives, les textiles choisis pour les parasols, chiliennes, divers coussins devront être unis, de couleur neutre et harmonieux entre eux. Il est néanmoins possible de faire apparaître le nom de l'établissement de manière discrète via un flochage ou une broderie.

Cette modalité vise notamment à interdire les textiles publicitaires, principalement utilisés pour la promotion de diverses marques de boissons et collations.

5.4.3. IMPLANTATION

A partir du plan masse transmis en annexe, le preneur proposera un plan d'implantation de la terrasse conformément aux dispositions règlementaires s'appliquant.

L'emprise ne sera pas détaillée au sol. Il appartiendra au preneur de s'assurer du respect des divers emplacements et espacements conformément aux autorisations obtenues et modalités règlementaires.

Il est ici précisé que le preneur n'est pas autorisé à fixer quelconque objet dans le sol et dans le mobilier urbain situé à proximité.

5.4.4. HORAIRES D'OUVERTURE

Il est ici rappelé que la terrasse se situe au pied d'un immeuble d'habitation et que les séjours de certains logements donnent directement sur la terrasse. Ainsi, le preneur veillera à ne pas créer de nuisance sonore vis-à-vis des habitants. Compte tenu de cette proximité, les horaires d'ouverture des terrasses sont autorisés sur les créneaux horaires suivants :

Saison estivale (du 1 avril au 30 septembre) :

- 22H00 : les dimanches, lundis, mardis et mercredis
- 23H00 : les jeudis, vendredis, samedis

Saison hivernale (du 1 octobre au 31 mars) :

- 18H30 : tous les jours

Un programme d'animation des terrasses pourra être proposé en période estivale, idéalement le week-end, de 16h à 18h30 afin de préserver la tranquillité des riverains. Il est ici précisé que les animations seront limitées à deux par mois, idéalement une le samedi et une le dimanche.

5.4.5. REDEVANCE

L'occupation du domaine public est soumise à autorisation préalable par voie d'arrêté municipal délivré par Madame Le Maire de Saint-André ou son représentant. Le preneur fera son affaire personnelle d'obtenir cette autorisation auprès de l'autorité administrative compétente.

L'occupation du domaine public donne lieu à la perception d'une redevance calculée selon la charte d'occupation des espace publics rédigée par la Mairie.

Afin que le preneur puisse estimer le montant de cette redevance dans le cadre de l'élaboration de son business plan, il est courant de constater des redevances comprises entre 50€ et 60€ / m² de terrasse / an.

5.4.6. BORNE ESCAMOTABLE

La place est équipée d'une borne escamotable référence ESCA 600 avec prise 16 à 63 ampère, sans robinet d'eau.

5.5. ACCES ET STATIONNEMENTS

Situées le long des berges, les cellules commerciales disposent d'une très bonne visibilité pour les usagers des bords de Deûle (cyclistes, promeneurs, etc.).

Les cellules bordent également la place principale de Quai 22, lieu de vie du quartier. Le site est desservi par le bus et le V'Lille :

- Station de bus la plus proche : Quai 42 – ligne 90
- Station V'Lille la plus proche : 313 - Pont de l'Abbaye

Une place de stationnement est réservée pour la cellule n°2 prévu pour l'usage unique de l'exploitant.

VI. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

6.1. PERMIS DE CONSTRUIRE

L'opération a fait l'objet d'un permis de construire sous référence PC 059527 19 00022 délivré le 17 avril 2020, puis d'un permis de construire modificatif sous référence PC 059527 19 00022 M02 délivré le 15 novembre 2022.

6.2. REGLEMENTATION D'ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Ces cellules étant livrées vides (coques constituées uniquement du clos, couvert et raccordements), il reviendra au preneur de chacune des cellules commerciales de réaliser les démarches relatives aux ERP, qu'il s'agisse de la réglementation des personnes à mobilité réduite ou de la réglementation incendie.

Le futur preneur devra faire valider auprès de Nhood son projet d'aménagement préalablement au dépôt de sa demande d'autorisation de travaux.

VII. Prix

Le prix de vente global de la cellule n°1 est de 470 000€ HT HORS DROITS.

Le prix de vente global de la cellule n°2 est de 515 000€ HT HORS DROITS, auquel il faut ajouter le stationnement pour un montant de 15 000€ HT HORS DROITS.

Le loyer annuel au m² SU est de 145 € HT HC.

Le montant des charges est en cours d'estimation.

La redevance d'occupation du domaine public détaillée au chapitre 5.4.5 est à prévoir en sus.

La taxe foncière et taxe d'ordure ménagères à charge du preneur.

Le preneur prendra à sa charge, outre le paiement des charges précédemment mentionnées et la redevance d'occupation du domaine public, les coûts d'abonnement et de consommation des fluides, d'entretien et de maintenance des installations mises à sa disposition ainsi que toutes les taxes et impôts afférentes.

VIII. CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation comporte :

- Le présent appel à manifestation d'intérêt valant cahier des charges
- Le dossier de plans et illustrations pour l'implantation des terrasses
- Les plans de vente des cellules
- La notice descriptive des cellules

IX. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidats doivent remettre un dossier comprenant, à minima :

- ① **Dossier de présentation du candidat :**
 - Présentation de la structure, forme juridique...
 - Expériences et références.
- ② **Dossier technique de présentation du projet comportant, à minima, les éléments suivants :**
 - Présentation générale du projet, selon les critères de sélection présentés précédemment.
 - Amplitude et modalités d'ouverture (période d'ouverture dans l'année, jours et heures d'ouverture).
 - Moyens humains dédiés à l'exploitation du site (nombre de personnes sur site, note détaillée exposant les compétences mobilisées ainsi que la répartition des rôles entre les membres de l'équipe).
 - Montage financier prévisionnel / modèle économique
- ③ **Tout autre document ou pièce qu'il jugera utile à la bonne compréhension de son projet et répondant aux critères de sélection du jury.**

X. REMISE DES OFFRES

Les offres sont à transmettre à Nhood aux adresses mail suivantes cjanin@nhood.com et cvanneste@nhood.com au plus tard le **mercredi 13 septembre 2023 à 12h00.**

Un mail de confirmation de réception sera envoyé au candidat afin que lui indiquer la bonne prise en compte de son dossier.

Pour les candidats retenus, un entretien sera prévu entre 13h00 et 18h00 le 25, 26 ou 27 septembre. Le créneau définitif et les modalités de cet entretien seront précisées aux candidats lors de leur sélection.

