

DOSSIER DE PRESSE

MIPIIM 2019

2018 aura été pour Euralille une année dense. Une intensification qui va de pair avec un volume de commercialisations sans précédent pour le troisième quartier d'affaires français.

D'UNE ATTRACTIVITE CONFORTEE...

Dans un monde connecté, où la mobilité est facteur de succès, les qualités fondamentales du quartier d'affaires Euralille ne cessent de démontrer leur force et leur modernité. Hub des mobilités, la turbine tertiaire est en phase avec les besoins du monde économique. Les entreprises qui y sont installées sont au cœur du croissant nord-européen. Des gages d'efficacité et de valeur qui convainquent toujours plus d'utilisateurs de s'y installer et d'investisseurs de les accompagner. Un environnement urbain dynamique qui pousse à l'oxymore : Euralille et le mouvement pérenne. Accompagner ce mouvement c'est aussi compter sur la formidable capacité du projet Euralille initial à se régénérer et à se transformer.

...A UN URBANISME NEGOCIE...

Une adaptation constante qui entraîne dans son sillage une galaxie d'acteurs et de partenaires ancrés durablement dans ce territoire invités à relever de multiples défis : économiques, immobiliers, programmatiques et architecturaux. Urbains en somme.

Si la planification urbaine et la décision de l'aménagement sont de la responsabilité publique, le montage des opérations est l'objet d'un processus de négociations entre acteurs publics et privés. Cela pose la question de la posture et des savoir-faire développés pour enrichir cette forme de coopération.

Le thème de la négociation entre porteurs de projet et puissance publique n'est pas inédit. Mais la complexification des projets, de la réglementation, la multiplication des parties prenantes requièrent une adaptation permanente des compétences nécessaires pour mener à bien les discussions et donc les coopérations. Elles portent sur des sujets techniques, environnementaux, architecturaux mais aussi financiers ou juridiques. Au final la qualité urbaine passe par la capacité de négociation des acteurs caractéristique de nos modes de faire la ville.

...LA VILLE CONTINUE

Cette dynamique d'un marché immobilier sain et attractif pour les investisseurs atteste du fait qu'Euralille, 25 ans après sa création, s'inscrit dans son temps, qualifiant la notion même de work in progress, clé de voûte de la fabrication de la ville.

Que ce soient le secteur de Chaude Rivière au sud d'Euralille, emblématique des enjeux d'aménagement pour un prolongement du quartier d'affaires, le projet Euraflandres ou les développements à venir sur Porte de Valenciennes, du grand geste architectural à la micro-intervention : notre activité d'aménageur illustre le fait que la ville comme sujet et objet, se définit non seulement dans la continuité mais également l'instabilité de ses formes, à la fois « toujours la même et toujours renouvelée ».

Conjuguer la mutation des formes urbaines et le développement économique d'Euralille est le défi que nous avons à relever tout en intégrant les politiques publiques notamment de développement durable.

— EURALILLE
SPL —

CONTACTS PRESSE

MARIEKE BARRAUD / Responsable de communication
SPL Euralille / m.barraud@spl-euralille / 03 20 12 54 94



UNE DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE SANS PRÉCÉDENT

Euralille, aujourd'hui rassemble 16 000 salariés sur 425 000 m² de bureaux. Le cap du demi-million de mètres carrés sera atteint en 2020.

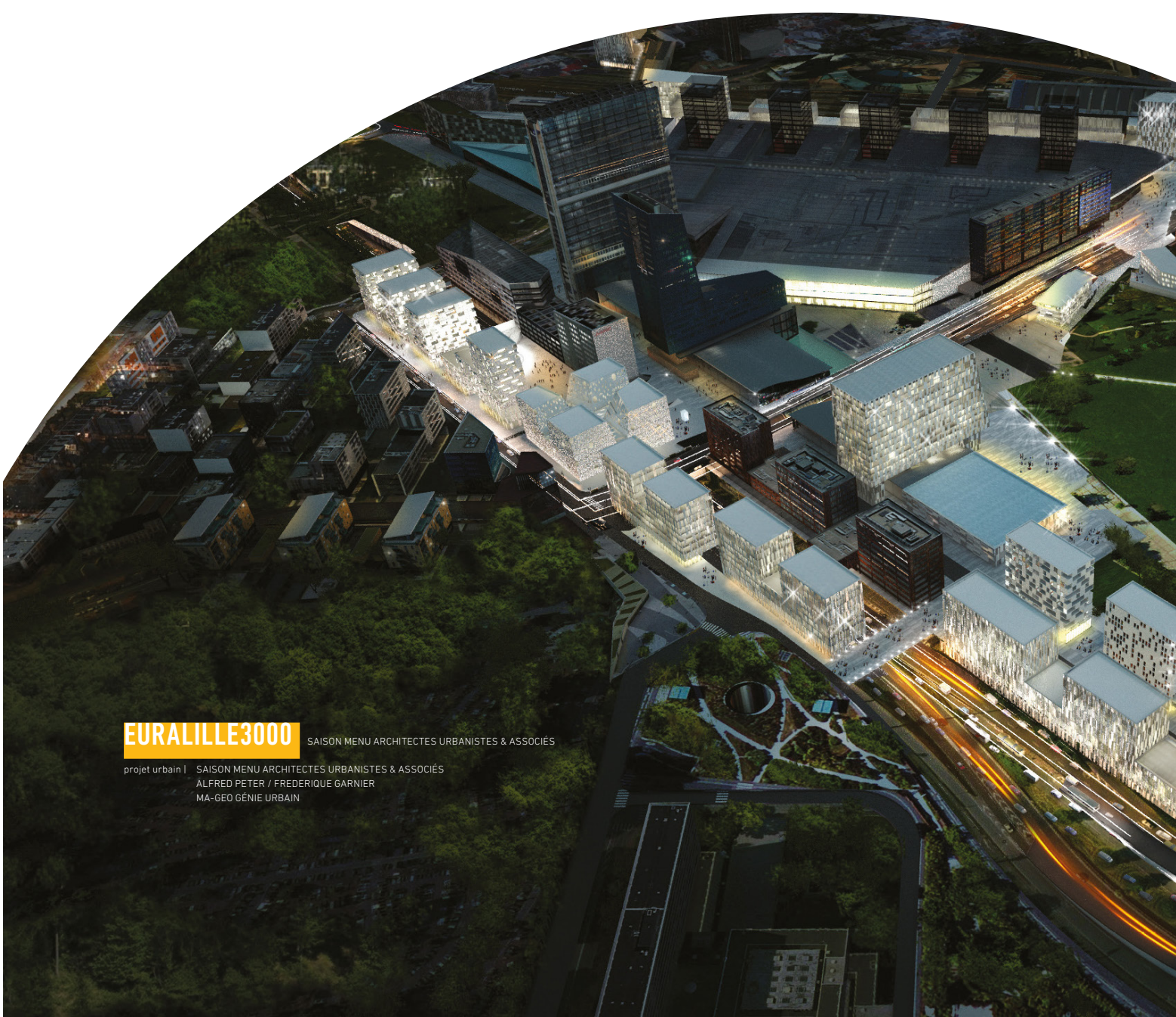
Une dynamique inscrite dans un marché tertiaire fleurissant à l'échelle de la métropole lilloise qui en 2018 a enregistré un record historique (280 000 m² de demande placée). Une accélération du volume de transaction notable si l'on se réfère aux volumes constatés entre 2010 et 2015 qui s'établissaient entre 150 000 m² et 175 000 m² et qui conforte la position de Lille à l'échelle nationale. Dans le mouvement observé dans les métropoles dotées d'un marché de bureaux solide et mature (au-delà de 100 000 m² de transactions annuelles) : le marché Lillois est le deuxième marché de bureaux en région après Lyon.

Dans ce contexte favorable, Euralille confirme sa place prépondérante au sein du marché de métropole

transfrontalière, figurant dans le tiers des localisations les plus convoitées à l'échelle de la métropole et plaçant, en 2018, 44 200 m² soit 17% de part de marché. Le quartier d'affaires aura concentré 23% de part de marchés dans la demande placée dans le neuf, doublant ainsi sa part de marché du neuf en 2018. Au total, l'année 2018 aura vu la signature de 70 000m² de surface de plancher (SDP) tertiaire et mixte, sur le seul quartier Euralille et 120 000m² au total, tous projets pilotés par la SPL Euralille confondus.

On observe une évolution similaire sur le marché de la seconde main.

2018 aura ainsi connu, en un temps record, la conjonction de deux commercialisations de volumes hors normes 33 000 m² pour le lot 10.6 de ShAKE et 30 000 m² pour le projet BIOTOPE. Il faut remonter aux débuts d'Euralille pour connaître des opérations d'une telle envergure.



EURAILLE3000

SAISON MENU ARCHITECTES URBANISTES & ASSOCIÉS

projet urbain | SAISON MENU ARCHITECTES URBANISTES & ASSOCIÉS
ALFRED PETER / FREDERIQUE GARNIER
MA-GEO GÉNIE URBAIN

Cette moisson inégalée de projets immobiliers pour l'année écoulée témoigne d'une attractivité exceptionnelle. Une attractivité emblématique de la vocation du quartier d'affaires à accueillir les secteurs bancaire et assurantiel. Citons les prises à bail en 2017 de 7 000 m² de la Société Générale sur Conex, des 6 000 m² de BNP Paribas sur Grand Angle à Romarin, de la totalité du 101 République par le groupe familial de renommée internationale Roquette ainsi que l'attribution récente des droits à construire au groupe AFI ESCAT, lauréat du lot 10.8.

Une dynamique qui découle de la capacité d'Euralille à offrir des réponses adaptées à la demande constante d'entreprises à la recherche d'un cadre de travail et de vie attractif, incluant une offre de services et de transports performante.

CHIFFRES CLES :

CESSIONS 2018 :

BIOTOPE I 30 000m²
SHAKE I 33 700m²
TERENEO Haute Borne I 15 000 m²
BOIRON Haute Borne I 3 000 m²
AVENTIM Haute Borne I 8 800 m²

LIVRAISONS À VENIR

EKLA (mars 2019) 14 800m²
SWAM (juin 2019) 3 460m²
RECTORAT (juin 2019) 15 200m²
BIOTOPE (décembre 2019) 30 000m²
PARTENORD (fin 2020) 10 000m²
SHAKE (fin 2021) 30 000m²
10.8-AFI ESCA (fin 2021) 7 000m²
PARK AVENUE (2022) 7 000m²

ACCOMPAGNER L'INTENSIFICATION DU HUB, DES AFFAIRES ET DE LA VIE DU QUARTIER EN RÉINTERROGEANT LE TERTIAIRE

EURALILLE, TURBINE TERTIAIRE

Euralille est un vecteur permanent d'innovation, qui est l'opportunité de tester de nouveaux usages. Les programmes développés récemment sont autant d'occasions d'imaginer des espaces tertiaires revisités, intégrant la mixité fonctionnelle.

Quels nouveaux espaces de travail développer, quels services proposer, quelle occupation des rez-de-chaussée et des toits, quelle ouverture sur la ville imaginer, comment s'inscrire dans la vie du quartier ? C'est en intégrant ces questionnements que le développement d'Euralille poursuit ses objectifs : accompagner l'intensification des flux, poursuivre le développement du quartier d'affaires, susciter le plaisir de vivre dans une ville intense.

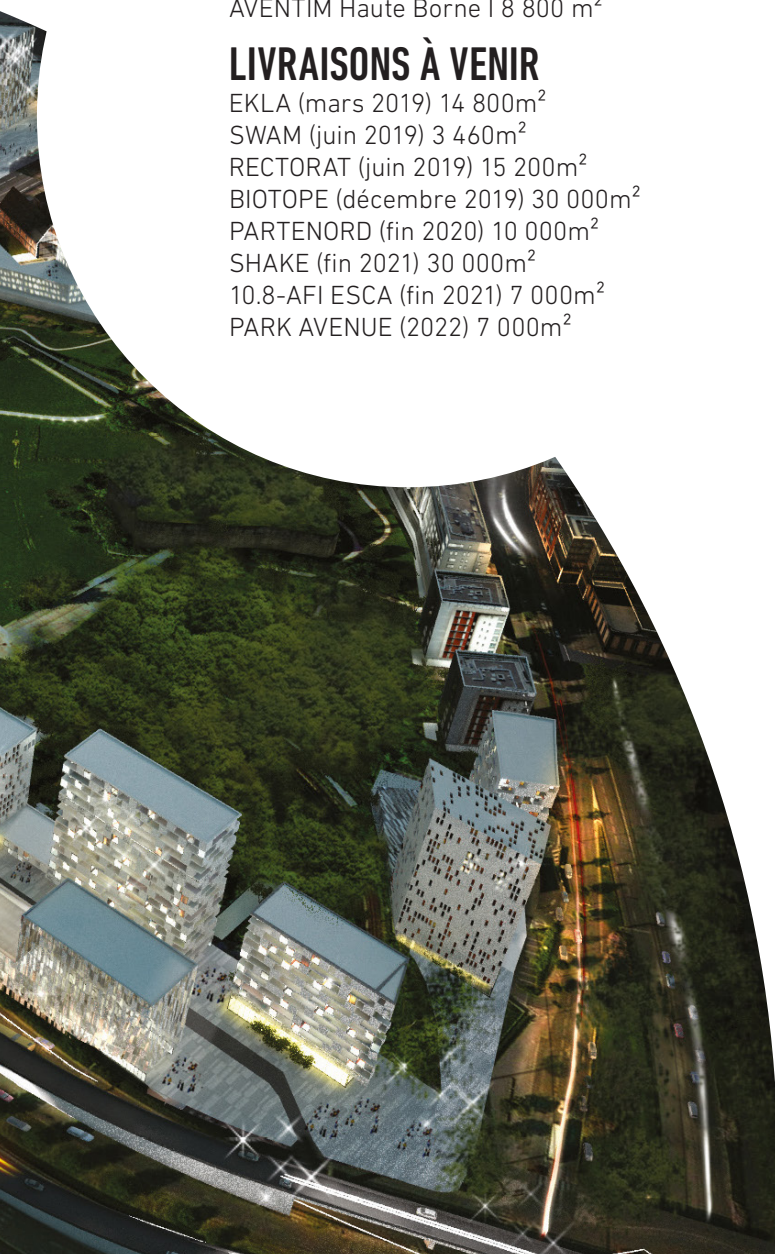
Les opérations d'envergure telles que Swam, Ekla et ShaKE visent à répondre à ces préoccupations. Des projets qui témoignent d'une réflexion sur les nouveaux modes de travail, plus ouverts, nomades et collaboratifs. Du tertiaire il y a 25 ans, Euralille désormais tend vers « l'écosystème tertiaire », une terminologie récurrente qui illustre la capacité de ces nouveaux bâtiments à impulser rencontres, synergie créative et projets partagés.

A cette échelle de développement, « vivre dans un quartier d'affaires » n'est pas un enjeu résiduel: les opérations en cours réservent une place de choix à la mixité programmatique où travail, bien-être et services cohabitent.

L'ouverture sur la ville est un des enjeux de ces nouveaux projets immobiliers : proposer des lieux de rencontres, dialoguer avec l'environnement dans lequel ils s'inscrivent sont l'occasion de formes architecturales ad hoc et d'interventions sur les espaces publics environnants.

EURALILLE, TURBINE DES MOBILITÉS

Fluidifier les déplacements et développer les mobilités douces pour une ville plus fonctionnelle, tel est l'enjeu majeur des prochains développements d'Euralille. L'accompagnement de l'augmentation des flux passe par la création d'un bi pôle de gares fonctionnel : Euraflandres, bien connecté à toutes les échelles (locales, régionales, euro-régionales) et facilement accessible. Autour des gares Lille Flandres et Lille Europe en pleine restructuration, les fonctions de transport et de desserte se réorganisent (boucle automobile, bus, taxis, métro, v'lille, dépose-minute), le piéton reprend toute sa place sur les trottoirs et les places s'unifient et déploient un mobilier urbain réinventé (signalétique, assises...). Dans tout le quartier, les cheminements piétons et cyclistes se développent pour créer des parcours apaisés et continus reliant Euralille aux quartiers alentours. Ce déploiement des mobilités douces va de pair avec la démarche de qualité environnementale qui accompagne le développement du quartier.



UNE PÉRIODE PROMETTEUSE, ZOOM SUR...

...ce qui en 2019 fera l'actualité de ce marché immobilier sain et attractif pour les investisseurs.



10.8 UN BATIMENT SUR MESURE POUR AFI ESCA

Situé en vis-à-vis du lot 10.6 (ShAKE), sur le site de Chaude Rivière, les 1 000m² de la parcelle ont fait l'objet d'une première phase de consultation en février 2018 invitant investisseurs et futurs utilisateurs à déposer des candidatures communes. C'est l'offre portée par VINCI IMMOBILIER en co-promotion avec AFI ESCA qui a été retenue. En octobre 2018, une nouvelle phase de consultation a été lancée pour la sélection d'une équipe de maîtrise d'œuvre.

Trois agences ont été invitées à remettre leur proposition architecturale :

- Hardel-Le Bihan
- Damien Surocca Architecture
- DVVT & studio Rijssel

C'est l'agence lilloise Damien Surrocca Architecture qui a été choisie au début du mois de février 2019 pour concevoir cet immeuble de 7 000 m² SDP de bureaux qui accueillera les 300 collaborateurs du groupe d'assurance.

Le projet a séduit le jury par son approche contextualisée, la proposition développée épousant de manière optimale la parcelle triangulaire contrainte du 10.8.

Un projet adapté à un contexte urbain pluriel et dynamique : le traitement des façades proposé fait écho selon les angles du bâtiment aux différentes situations urbaines. Cette capacité d'adaptation à un environnement complexe ne compromet pas pour autant l'homogénéité d'ensemble du bâtiment qui devrait être livré courant du troisième trimestre 2021.

Ces deux consultations ont confirmé l'intérêt que suscite Euralille auprès des acteurs de l'immobilier, ainsi que la vocation de pôle décisionnel régional du quartier.

EURALILLE3000 | rue de la Chaude Rivière

MO | VINCI | Propriétaire occupant : AFI ESCA

MOE | DAMIEN SUROCCA ARCHITECTURE

PROGRAMME | 7 100 m² SDP | tertiaire

PLANNING PRÉVISIONNEL | dépôt PC été 2019 | Chantier début 2020 | fin 2021



SHAKE, FIGURE DE PROUE DU QUARTIER D'AFFAIRES

L'acte de vente du 10.6 a été signé le 20 décembre dernier.

A la pointe sud du triangle des gares, au cœur de Chaude Rivière, la parcelle abritera bientôt un écosystème à dominante tertiaire. L'ambition de ce programme majeur : repenser l'immeuble de bureaux. ShAKE abritera le siège régional de la Caisse d'Epargne Nord-France Europe. Le bâtiment de 33.000m² SDP promu par Nacarat et conçu par l'agence d'architecture PCA-STREAM alliera espaces de travail et de services, avec une crèche, un restaurant, une salle de fitness pour une vraie mixité programmatique. Ouvert sur la ville et sur ses habitants, il contribuera à intensifier encore la vie, la qualité et la pluralité d'usages du quartier d'affaires, répondant ainsi aux ambitions du projet Euralille3000.

La phase de travaux qui démarre donnera le jour à un marqueur urbain fort et emblématique : un «bâtiment promenade», spirale mordorée où terrasses arborées et belvédère dialogueront avec le parc des Dondaines.

La mixité des usages s'incarnera dans un dispositif architectural parfaitement intégré dans le contexte urbain du Hub d'Euralille : des espaces mis en réseau par une promenade, un parvis liant le parc des Dondaines au bâtiment et prolongé en son sein par une «place du village».

EURALILLE3000 | rue de la Chaude Rivière

MO | NACARAT | Propriétaire occupant : CAISSE D'ÉPARGNE avec La Française investisseur

MOE | PCA STREAM

PROGRAMME | 33 373 m² SDP | tertiaire avec services, restauration, crèche et rés. hôtelière

PLANNING PRÉVISIONNEL | Chantier en cours | mi 2021



SWAM, REPERE EMBLÉMATIQUE

Face au centre commercial d'Euralille, en lisière du parc Matisse et longeant les anciennes fortifications, la dentelle de briques de ce programme attire déjà l'œil. Implanté dans un secteur emblématique, à la croisée des villes historique et contemporaine, la forme de Swam relève de ce double héritage : patrimonial et moderne tout à la fois. Et à compter du mois de septembre, chacun pourra trouver son compte dans ce bâtiment qui caractérise davantage Euralille comme un lieu de destination. Les 100 chambres de l'hôtel Mama Shelter designé par Philippe Starck, le roof-top, les bureaux, mais également une promenade haute et l'offre de loisirs et de commerces illustrent la diversité programmatique des projets emblématiques du quartier d'affaires.

EURALILLE3000 | Euraflandres, place Saint-Hubert, rue Le Corbusier

MO | NACARAT | Investisseurs : AFI ESCA

MOE | DE ALZUA +

PROGRAMME | 11 908 m² SDP | hôtel Mama Shelter, restauration, commerces et tertiaires

PLANNING PRÉVISIONNEL | Chantier en cours | Livraison 2019



BIOTOPE, POUR LA MEL D'ICI LA FIN DE L'ANNEE

D'abord présenté dans le cadre de la candidature lilloise à l'accueil de l'Agence Européenne du Médicament, l'immeuble BITOPE, écrin d'exception de 30 000 m² imaginé par l'architecte danois Henning Larsen situé sur le Champs Libre s'est révélé être une opportunité idéale pour accueillir le futur siège de la MEL. Echelle, fonctionnalités, qualité d'usage et de prestations, performance environnementale : ce bâtiment capable de flexibilité et de modularité se veut un nouveau signal urbain entre l'historique et l'évènementiel Lille Grand Palais et l'institutionnel Siège de Région.

Du tertiaire il y a 25 ans, Euralille tend vers « l'écosystème tertiaire », une terminologie récurrente qui illustre la capacité de ces nouveaux bâtiments à impulser rencontres, synergie créative et projets partagés. Un écosystème tertiaire dont les marques de fabrique seront la lumière, la transparence et la végétation.

Ce sont 450 collaborateurs des équipes de Linkcity Nord-Est et de Bouygues Bâtiment Nord-Est qui s'activent actuellement sur le site pour livrer un bâtiment exceptionnel dans des délais exceptionnels.

EURALILLE2 | boulevard Hoover

MO | LINKCITY | Utilisateur : la MEL | Investisseur : Crédit Mutuel

MOE | HENNING-LARSEN ET KEURK

PROGRAMME | 30 000 m² SDP | Siège de la Métropole Européenne de Lille

PLANNING PRÉVISIONNEL | Chantier en cours | Livraison fin 2019 et parking fin 2020



MÉTAMORPHOSER LES ESPACES PUBLICS D'EURALILLE3000 POUR ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DES USAGES

L'intervention sur les espaces publics est au cœur du projet Euralille 3000 qui participe à la ville de demain. Le défi de ces espaces publics renouvelés : accueillir une diversité de moyens de déplacements, régis par des règles différentes, mais partageant un même espace et faisant la part belle aux mobilités douces. Aménager ou réaménager ces espaces est l'occasion de susciter un réseau de micro-centralités à l'articulation entre différents secteurs et entités urbaines, une manière de créer du liant.

Du côté d'Euraflandres, le projet de réaménagement des espaces publics reliant les deux gares Lille Europe et Lille Flandres démarré à l'automne 2017 touche à sa fin. Un projet conçu pour améliorer la qualité de vie de cette porte d'entrée de la ville et du quartier, qui donne toute sa place au piéton, en tissant un espace public unifié propice à une meilleure appréhension du bipôle des gares. Euraflandres, ce sont des places et trottoirs élargis, des fonctions et des circulations réorganisées, un matériau de sol unique et un éclairage repensé. Le tout orchestré par l'agence d'architecture et d'urbanisme Saison-Menu. La sélection d'un mobilier urbain en lien avec Lille Métropole Capitale Mondiale du design 2020 doit permettre de parfaire la qualification de ces espaces publics. Ce chantier qui s'achève va de pair avec un travail d'accompagnement pour une bonne appropriation des changements d'usages et une communication continue auprès des commerçants et riverains.

Du côté de Chaude Rivière, les projets d'aménagement en cours des parvis d'Ekla et à venir de ShAKE ont pour objectif de connecter le site aux quartiers de Fives et d'Euralille, d'ouvrir ces espaces sur la ville par un maillage s'articulant sur les mobilités douces (marche à pied et circulation à vélo). Le traitement de ces espaces publics repose également sur un principe de mail planté et d'alignements d'arbres. Le travail de programmation pensé sur les parvis doit susciter des usages nouveaux. En leur conférant une identité forte, ils peuvent devenir de nouveaux lieux de destination ouverts à la fois sur le quartier d'affaires et sur les quartiers voisins et devenir le marqueur de portes d'entrée du quartier Euralille.



LA HAUTE BORNE, L'AUTRE TURBINE TERTIAIRE DE LA MÉTROPOLE

La SPL Euralille s'est vue confiée par la MEL la concession d'aménagement de la Haute Borne, précédemment portée par la SEM Haute Borne, pour poursuivre la réalisation de la ZAC située notamment à Villeneuve d'Ascq, commune qui, en 2018, arrivait en tête du tiercé des localisations les plus demandées dans la métropole sur le marché de bureaux. Les 140 hectares du parc de la Haute Borne font figure de véritable pôle d'attractivité auprès des utilisateurs et des opérateurs immobiliers. Une appétence qui témoigne d'une véritable success story. 17 ans après sa création, ce sont 50 000m² de bureaux et d'activités pour 188 entreprises et près de 9000 salariés qui font vivre ce parc technologique et scientifique à haute valeur ajoutée. Parmi les facteurs de succès : l'emplacement stratégique à proximité des dessertes de transports en communs et des grands axes autoroutiers, l'écrin de verdure environnante et la mixité des usages proposés pour un lieu de travail mais aussi de vie.

La commercialisation du Grand Carré à ce titre, a rencontré un succès immédiat, signe également du dynamisme économique de la métropole européenne de Lille.

42 200m² y sont en cours de construction et 17 800m² de SDP restent à développer sur cette même zone. Début mai 2018, l'acte de vente pour 15.000 m² SDP au profit du groupement TERE NEO - Auchan Retail a été signé. Les travaux sont en cours et les bâtiments devraient être occupés à compter de mars 2019. Ce sont également près de 3.000 m² SDP pour les Laboratoires Boiron et 8.800m² SDP pour AVENTIM/WOODTIME qui ont été actés.

C'est donc un véritable succès de la commercialisation des programmes pour le Grand Carré, dernier secteur de développement du parc. Un développement qui incite à penser des solutions de mobilité innovantes et mutualisées afin de faire face aux enjeux d'accessibilité induits par l'augmentation du nombre de salariés.



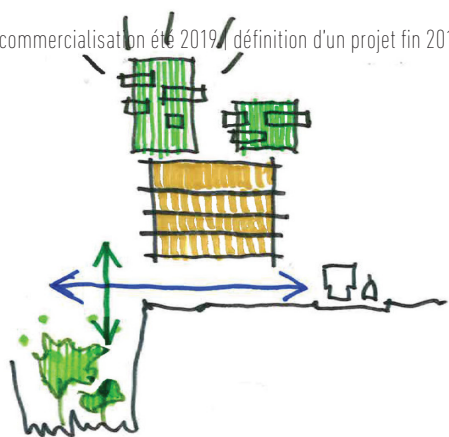
LOT 1.1

PORTE DE VALENCIENNES | boulevard Painlevé

MO | MOE consultation à venir

PROGRAMME | 4 à 5 000 m² de programme, 250 à 300 places de stationnement, un rez de chaussée actif

PLANNING PRÉVISIONNEL | commercialisation été 2019 / définition d'un projet fin 2019



PORTE DE VALENCIENNE, ULTIMES COMMERCIALISATIONS POUR UN MORCEAU DE VILLE QUI S'ACHÈVE

Le quartier de la Porte de Valenciennes achève progressivement sa mue. Au sud d'Euralille, ce territoire qui confronte des logiques urbaines contrastées et des enjeux territoriaux prioritaires a connu une année 2018 particulièrement dense. A l'horizon de 2021 c'est bien un nouveau morceau de ville qui aura été aménagé où se conjuguent densité du bâti et mixité fonctionnelle : des îlots-jardins aux logements variés, des surfaces de bureaux, des équipements fédérateurs (comme la Maison Stéphane Hessel) et des espaces végétalisés ont reconfiguré le quartier, témoin d'une mixité programmatique facteur de mixité sociale.

Les 300 logements en cours de construction, ainsi que les bureaux (comprenant le siège social de Partenord Habitat) témoignent d'une dynamique toujours en cours que ne taira pas le démarrage imminent du chantier du futur groupe scolaire du quartier.

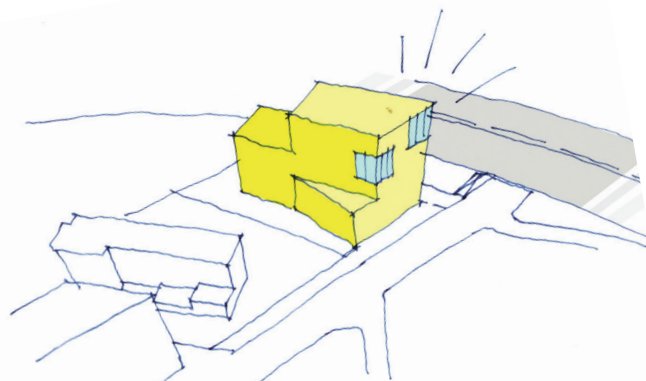
Last, but not least, la commercialisation en 2019 des deux dernières opérations immobilières de la ZAC, à savoir des lots 1.1 et 1.4, point d'orgue de cette dynamique de transformation urbaine.

Les ambitions portées sur ces lots sont à la hauteur de leur potentiel.

Ainsi la parcelle du lot 1.1, au nord du quartier et en vis-à-vis de Saint-Sauveur, bénéficie d'une situation urbaine emblématique, articulant les trois quartiers de Porte de Valenciennes, Euralille et Saint-Sauveur à venir. Une situation singulière qui fait du 1.1 une figure de proue de la recomposition urbaine de l'ensemble de ce quartier, véritable rotule des différentes opérations d'aménagement euralilloises. A ce titre, il y sera développé un programme répondant aux besoins de mobilité du quartier, complété par un programme d'environ 5 000m²SDP comprenant des formes résidentielles originales de type co-living.

Le lot 1.4 n'est pas en reste question identité et symbolique urbaines : situé à la lisière du boulevard périphérique, il bénéficie d'une grande visibilité en entrée de centre-ville. A ce titre il propose un effet d'enseigne et abritera un bâtiment repère à l'échelle de la métropole. Il accueillera un programme de 6 000 à 8 000m²SDP à dominante tertiaire et d'activité.

La ligne d'horizon de Porte de Valenciennes comptera donc encore quelques grues dans les années à venir...



LOT 1.4

PORTE DE VALENCIENNES | avenue Denis Cordonnier

MO | MOE consultation à venir

PROGRAMME | 6 à 8 000 m² SDP | tertiaire et/ou activités

PLANNING PRÉVISIONNEL | commercialisation été 2019 / définition d'un projet fin 2019