

EURALILLE — LE PARI D'UNE TURBINE TERTIAIRE

Avec sa tour de Lille pour symbole, le centre d'affaires Euralille manifeste la vitalité économique de la métropole lilloise. Le pari lancé à sa naissance était ambitieux : créer une turbine tertiaire capable de dynamiser l'économie métropolitaine alors frappée par la crise industrielle. Ce pari repose sur l'arrivée du TGV à Lille qui place la métropole à quelques heures de Paris, Londres et Bruxelles. Il prend la forme de tours, symboles modernes du monde des affaires. Une intuition l'anime, ce nouveau quartier d'affaires attirera des firmes internationales.

20 ans après les premières livraisons de bureaux, la programmation initiale d'Euralille arrive à son terme. Le quartier d'affaires s'apprête à entamer une nouvelle étape de son développement. Période propice au bilan. Quelle est la réalité de l'occupation du quartier d'affaires aujourd'hui ? Quelles sont les entreprises venues s'y installer ? Quel est leur rayonnement ? De quels secteurs d'activités relèvent-elles ? Pourquoi se sont-elles installées là ? À quoi ressemble le marché tertiaire d'Euralille ? Quelle est sa dynamique ?

Une étude a été lancée. Ce document en présente les résultats. Objectif : mieux connaître le quartier d'affaires - son évolution, ses entreprises et la dynamique de son marché de bureaux - pour accompagner avec pertinence ses développements à venir.

EURALILLE, 3^{ÈME} QUARTIER D'AFFAIRES FRANÇAIS, DANS LA SUITE DE LA DÉFENSE À PARIS ET LA PART-DIEU À LYON.



PROFIL — PÔLE DÉCISIONNEL RÉGIONAL

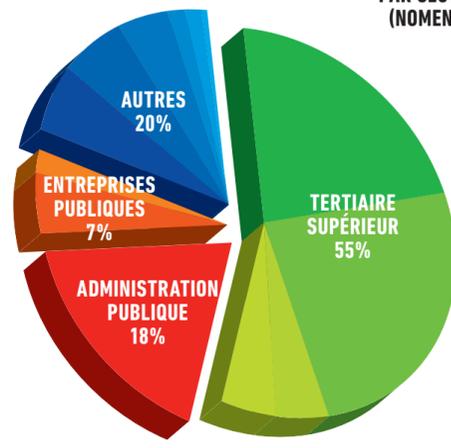
Euralille se révèle comme un pôle tertiaire majeur, fer de lance des sites d'excellence métropolitains et locomotive économique pour la région. Euralille apparaît aussi comme le centre décisionnel de tout un ensemble territorial situé au Nord de Paris. Il contribue à faire de la métropole lilloise une véritable capitale régionale.

C'est ce qui ressort de l'étude des 172 entreprises recensées sur Euralille. 152 exactement en regroupant les implantations multi-sites (ne sont pas prises en compte les 360 sociétés hébergées dans l'un des centres de domiciliation d'Euralille).

En termes de secteurs d'activité, ce sont nettement le tertiaire supérieur et le secteur public (administrations publiques et entreprises publiques) qui arrivent en tête et forgent la personnalité économique d'Euralille.

En termes de rayonnement, on constate que le quartier d'affaires joue un rôle décisionnel d'influence régionale tant dans le secteur public que privé. Il accueille les principaux centres de décision publique régionaux. S'y trouvent également de nombreuses directions régionales d'entreprises. Sur les 41 sièges sociaux d'Euralille, on compte 12 sièges de sociétés privées de plus de 40 salariés, 7 sièges sociaux régionaux privés et 2 sièges France d'entreprises étrangères.

RÉPARTITION DES ENTREPRISES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉS (NOMENCLATURE INSEE)



TERTIAIRE SUPÉRIEUR
 ■ FINANCE, ASSURANCE
 ■ ACT. SPÉCIALISÉES
 ■ ACT. INFORMATIQUES
 ■ ACT. IMMOBILIÈRES

PUBLIC - PARAPUBLIC
 ■ ADM. PUBLIQUE
 ■ TRANSPORT
 ■ ELECTRICITÉ, GAZ

AUTRES
 ■ SERVICES ADM.
 ■ ENSEIGNEMENT
 ■ ARTS, SPECTACLES
 ■ CONSTRUCTION
 ■ COMMERCE DE GROS
 ■ AUTRES

EN CHIFFRE

↓
152
ENTREPRISES

↓
14 105
SALARIÉS

↓
41
SIÈGES
SOCIAUX

↓
32 %
DES SALARIÉS
TRAVAILLENT DANS LE
TERTIAIRE SUPÉRIEUR

↓
59 %
DES SALARIÉS
TRAVAILLENT DANS LE
SECTEUR PUBLIC OU
PARA-PUBLIC

TERTIAIRE SUPÉRIEUR

Plus de la moitié des entreprises relèvent du tertiaire supérieur. Ce secteur ne représente cependant que 32% des surfaces de bureaux ou de l'effectif total des salariés d'Euralille.

ACTIVITÉS FINANCIÈRES ET D'ASSURANCE

Caisse d'Épargne Nord France Europe, Crédit Mutuel Nord Europe, CIC, Crédit Agricole, BNP, Crédit Lyonnais, Neufilze OBC, BPI France, Euler Hermès, Albinga, Gan Patrimoine, Gras Savoye, MACIF...

ACTIVITÉS SPÉCIALISÉES : JURIDIQUE, AUDIT, CONSEIL...

Deloitte, Ernst&Young, Price Waterhouse Coopers, Davidson Nord, Jord International, Easyteam, Sopra Group, Beau de Loménie, Fidal, Bignon Lebray&Associés...

ACTIVITÉS INFORMATIQUES

Avancial, Easyteam, INTM, Proxiad nord...

ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

BNP Paribas Real Estate, Nacarat, Vinci Immobilier...

ADMINISTRATIONS PUBLIQUES

A l'inverse, 41% des surfaces de bureaux et des salariés relèvent des administrations publiques, alors que ce secteur ne concerne que 18% des entreprises.

ARS, Conseil général, DIRECCTE, DREAL, EPARECA, EPF Nord-Pas-de-Calais, INPI, Lille Métropole, RSI, UbiFrance, directions des finances publiques...

ENTREPRISES PUBLIQUES

De même, les entreprises publiques sont peu nombreuses mais emploient 19% des salariés. Ce sont essentiellement des directions régionales d'entreprises publiques nationales.

SERVICES DE TRANSPORT ET ENTREPOSAGE

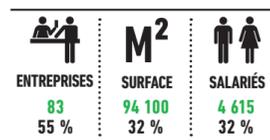
Sncf, Rff...

ÉLECTRICITÉ, GAZ, VAPEUR...

Edf, Gdf, Erdf...

AUTRES

Sont regroupées là les activités non représentatives et n'appartenant pas aux 3 catégories précédentes : activités de services administratifs, enseignement, arts et spectacles, construction, commerce de gros...



32
21 %

57 000
19 %

3 043
21 %

38
25 %

29 500
10 %

1 088
7 %

7
4,5 %

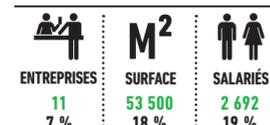
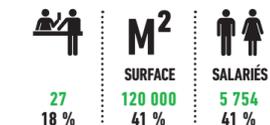
6 000
2 %

433
3 %

7
4,5 %

1 600
1 %

51
1 %



8
5 %

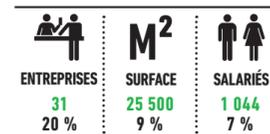
36 000
12 %

1 864
13 %

3
2 %

17 500
6 %

828
6 %



ATTRACTIVITÉ — IMPLANTATION PÉRENNE

Une commercialisation de bureaux soutenue depuis 1999, une faible rotation des entreprises, aujourd'hui un taux d'occupation avoisinant les 95%... autant de signes qui tendent à montrer que les entreprises se plaisent à Euralille. Bien que la majorité des sociétés soient locataires (80%), le quartier d'affaires a su conserver ses entreprises des premières heures tout en accueillant sans cesse de nouvelles. Les sociétés implantées ne sont pas présentes sur Euralille par opportunisme.

C'est ce qu'ont montré les entretiens exploratoires menés auprès de 8 entreprises représentatives des secteurs économiques d'Euralille. Certaines présentes à Euralille, d'autres parties, et d'autres ne s'y étant jamais implantées. Ces entretiens visaient à mieux cerner les raisons d'implantation et de départ des entreprises.

La qualité de vie, la proximité avec le centre ville de Lille, la connexion à un réseau intense de transport et des surfaces de bureaux adaptées confèrent à Euralille un positionnement de centre d'affaires attractif. Un nouveau phénomène se développe : attirées par les entreprises déjà présentes, les sociétés d'offre de services aux entreprises s'installent sur Euralille.

NIVEAU DE HIÉRARCHISATION DES ENTREPRISES PRÉSENTES À EURALILLE

	PRIVÉ	PUBLIC	
SIÈGE SOCIAL	35	7	41
ÉTABLISSEMENT INTER-RÉGIONAL	6	0	6
ÉTABLISSEMENT RÉGIONAL	7	7	14
ÉTABLISSEMENT DÉPARTEMENTAL	0	2	2
AUTRES	68	21	89

EN CHIFFRE

↓
PROXIMITÉ DES GARES
1^{ÈRE} RAISON
DE L'IMPLANTATION
DES ENTREPRISES
À EURALILLE

↓
154 000 M²
DE BUREAUX
DÉVELOPPÉS
ENTRE 1999 ET 2013

↓
20 HA
D'ESPACES VERTS

↓
170 000 M²
DE COMMERCES
ET RESTAURANTS

LEXIQUE

QUARTIER D'AFFAIRES

La notion de quartier d'affaires ne fait l'objet d'aucune définition précise même si de nombreux points de convergence existent : prédominance de la programmation tertiaire, centre de pouvoir décisionnel, implantation de sièges sociaux, formes urbaine et architecturale hautes, présence d'équipements métropolitains, programmation hôtelière, pôle multimodal... Symboles des métropoles et de leur rayonnement, ils sont une vitrine dans une économie mondialisée.

TERTIAIRE SUPÉRIEUR

Il s'agit d'un secteur caractéristique des grandes métropoles. Il englobe les sièges et les centres de décisions des grandes entreprises et les services à haute valeur ajoutée tels que les services financiers, le conseil juridique, l'ingénierie...

Dans la présente étude, nous nous appuyons sur la définition de la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU). Elle se fonde sur la nomenclature de l'INSEE et regroupe 4 grands secteurs : information et communication/ activités financières et assurance/ activités immobilières/ activités spécialisées scientifiques et techniques (activités juridiques, comptables, de gestion, d'architecture, d'ingénierie, de R&D, de publicité, de contrôle et d'analyse technique...).

ENTREPRISE

Une entreprise est une unité économique dont le but est de produire et de fournir des biens ou des services à destination d'un ensemble de clients ou usagers. On peut classer les entreprises par leur taille, leur secteur économique, leur statut juridique, leur rayonnement ou leur objet social.

Dans la présente étude, n'ont pas été comptabilisés comme entreprises les commerces et les établissements de loisirs, culture et divertissement.

ÉTUDE ÉCONOMIQUE — MÉTHODE D'INVESTIGATION

Les chiffres et constats que vous découvrez dans ce présent document proviennent d'une étude menée par la SPL Euralille entre janvier et juin 2014. Cette étude s'est déroulée en 3 temps.

Délimiter, recenser. Le territoire d'étude correspond à la zone d'aménagement Euralille 1. S'y ajoutent trois zones de bureaux adjacentes, autour des rues du Ballon, des Canonnières et de Tournai. Pour chaque entreprise recensée sur ce territoire, ont été recherchés : activité, date d'implantation, niveau hiérarchique, surface et nombre de salariés. Deux outils pour cette investigation : les données fournies par les propriétaires et gestionnaires d'immeubles ainsi que les données et les nomenclatures de l'INSEE.

Rencontrer, interroger. Des questionnaires ont été envoyés à différents acteurs concernés par l'évolution du quartier (entreprises, promoteurs, gestionnaires...). Des entretiens plus poussés ont été conduits auprès de 8 entreprises, représentatives des secteurs économiques d'Euralille. Ces entretiens visaient à mieux cerner les raisons d'implantation et de départ des entreprises.

Analyser le marché immobilier. Cette analyse s'est faite à partir de la base de données de l'Observatoire des Bureaux de la Métropole (OBM) qui recense les transactions immobilières depuis les années 1970. L'historique des transactions d'Euralille est donc connu depuis ses débuts.

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

33 OPÉRATIONS DE BUREAUX
300 000 M² DE SURFACE
DE BUREAUX ÉTUDIÉE

- 01 CITÉ ADMINISTRATIVE
- 02 SIÈGE DE LILLE MÉTROPOLÉ
- 03 SIÈGE DU CONSEIL GÉNÉRAL
- 04 37 RUE DU VIEUX FAUBOURG
- 05 LE CORBUSIER
- 06 FINAREF
- 07 TOUR DE LILLE
- 08 TOUR LILLEUROPE
- 09 ATRIUM
- 10 LES ARCURIALES
- 11 INPI
- 12 14 RUE DU VIEUX FAUBOURG
- 13 LE LEEDS
- 14 ESPACE INTERNATIONAL
- 15 BÂTIMENT AG2R
- 16 BÂTIMENT DELOITTE
- 17 BÂTIMENT ERDF
- 18 EURALLIANCE
- 19 SOUHAM 3
- 20 GAN PATRIMOINE
- 21 GRAND ANGLE
- 22 AXE EUROPE
- 23 CRISTAL & QUARZ EUROPE
- 24 CAISSE D'ÉPARGNE
- 25 ONIX
- 26 PERSPECTIVE
- 27 LE ROMARIN
- 28 EURAVENIR
- 29 PARC AVENUE (RDC)
- 30 LES JARDINS MATISSE (RDC)
- 31 LES SPORADES (RDC)
- 32 LE CLOS DES CHAMPS (RDC)
- 33 TERRASSES DE ST-MAURICE

	M ² SURFACE UTILE DE BUREAUX CONSTRUITE		SURFACE NEUVE COMMERCIALISÉE		SURFACE COMMERCIALISÉE EN SECONDE MAIN	
	ANNUEL	CUMULÉ	ANNUEL	CUMULÉ	ANNUEL	CUMULÉ

1993-1998	55 960	55960	32 078	32 078	0	0
1999-2003	46 232	102 192	67 604	99 682	6 324	6 324
2004-2008	48 049	150 241	32 626	132 308	25 647	31 971
2009-2013	28 509	178 750	40 750	173 058	38 797	70 768

MOYENNE

PAR AN	8 668	-	8 240	-	3 370	-
--------	-------	---	-------	---	-------	---

PRÉVISIONNEL

...
2025	+10 000 / AN	298 750	+10 000 / AN	293 058

Ce tableau s'appuie sur les chiffres de l'OBM qui prend en compte uniquement le périmètre de la ZAC Euralille sans les 3 zones de bureaux adjacentes.

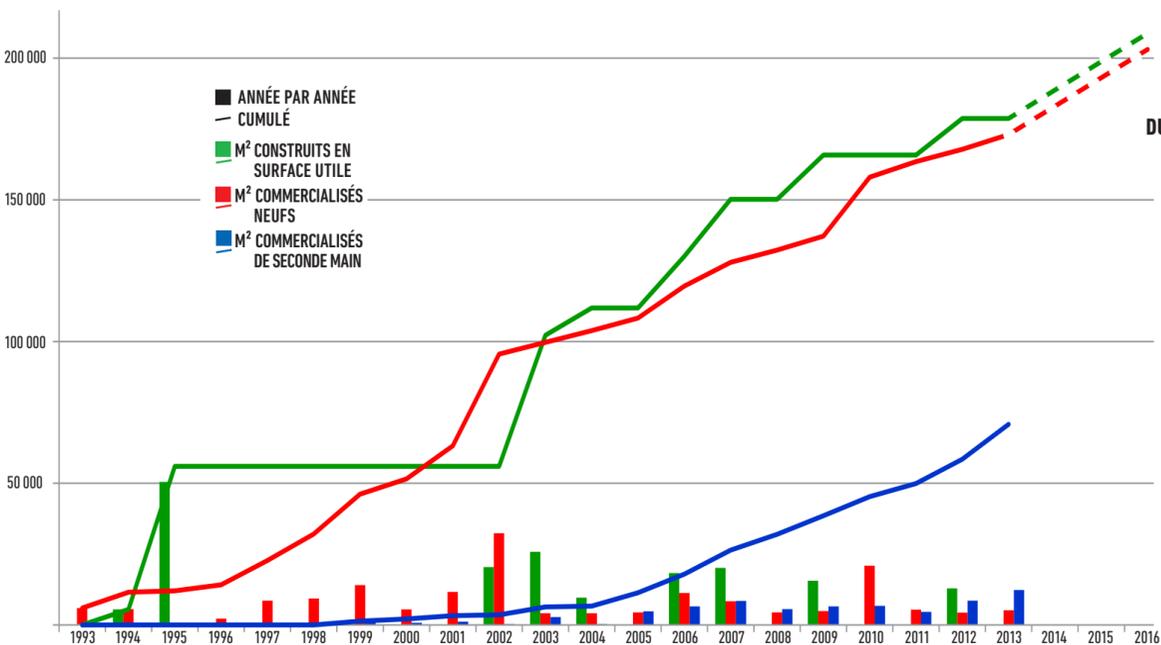
MARCHÉ TERTIAIRE — DYNAMISME ET ÉQUILIBRE

Le marché de l'immobilier tertiaire d'Euralille est un **marché atypique** dans la métropole. Atypique par ses valeurs locatives élevées, atypique par sa typologie d'offre développée : des surfaces de bureaux de grande qualité entre 10 et 20 000 m², atypique aussi par sa situation au cœur du plus important pôle d'échanges au nord de Paris.

Ce profil **attire les investisseurs institutionnels nationaux voir internationaux** et confère à Lille une place privilégiée au sein des métropoles régionales attractives. Parmi les investisseurs d'Euralille, deux types de profils : les foncières et les OPCI, SCPI de rendement.

Le marché sur lequel s'exprime Euralille est principalement celui de **l'offre neuve** c'est-à-dire celui qui regroupe les transactions locatives intervenues dans le stock d'offre neuve et les mètres carrés transactés en compte propre.

Grâce à son ancrage régional, **le marché euralillois affiche une relative stabilité, une vraie profondeur** et une progression des valeurs très mesurée.



EN CHIFFRE

8 500 M²
DE BUREAUX MIS
SUR LE MARCHÉ
CHAQUE ANNÉE

95 %
TAUX D'OCCUPATION
DES BUREAUX

20 %
DES TRANSACTIONS
MÉTROPOLITAINES
DE BUREAUX NEUFS
SONT RÉALISÉES
À EURAILLÉ
CHAQUE ANNÉE

200 EUROS HT / M²
LOYER PRIME
À EURAILLÉ

EURAILLÉ — UN PARI À POURSUIVRE

L'émergence d'Euralille a accompagné la tertiarisation de l'économie régionale pour en devenir le symbole. Le quartier d'affaires est devenu en 20 ans le pôle tertiaire et décisionnel d'un vaste ensemble territorial situé au nord de Paris et reconnu à l'échelle nationale et européenne. Il a exprimé **la maturité de l'économie tertiaire régionale**. Il doit désormais en exprimer sa vitalité s'il veut maintenir la métropole lilloise dans le concert des grandes métropoles.

La présente étude montre que **la demande de bureaux sur Euralille ne faiblit pas** alors que l'offre s'amenuise. Elle met également en lumière une véritable attente des salariés en ce qui concerne l'offre de restauration, l'animation et le confort des espaces publics du quartier.

Sur le plan national, **le paysage des quartiers d'affaires est en pleine évolution**. De nouveaux centres émergent à Rennes et Bordeaux. La Défense et La Part Dieu se réinventent pour rester compétitives.

Face à ces constats, Euralille doit évoluer : proposer de nouvelles surfaces de bureaux, offrir un confort de travail et de vie renouvelé. C'est tout l'enjeu du **projet Euralille 3000 : intensifier et régénérer le quartier d'affaires pour le rendre à la fois plus fort, plus humain, plus vivant**.

VERS LE PROJET EURAILLÉ 3000 : RÉGÉNÉRER ET INTENSIFIER LE QUARTIER D'AFFAIRES, RESTER DANS LE CONCERT DES GRANDES MÉTROPOLÉES.

+ 260 000 M² DE PROGRAMME
+ 130 000 M² DE TERTIAIRE

EURAILLÉ . . . CENTRE D'AFFAIRES PORTRAIT

SEPTEMBRE 2014

WWW.SPL-EURAILLÉ.FR

VILLE
DE LILLE

VILLE
DE LA MADELEINE

MÉTROPOLÉ
EUROPÉENNE DE LILLE

SPL
EURAILLÉ