

JANVIER 2024



QUARTIERS D'EXCELLENCE TERTIAIRE

Réalisé par le Club de l'immobilier - Version n°1



Directeur de publication : **Didier DECOUIGNY**
Responsable de publication : **Jeanne KOSTRZ**
Avec l'appui cartographique : **Éric HERREMAN et Madjid SENDID**
Crédit photo image de couverture : © **Samuel AMEZ / MEL**

INTRODUCTION

Initié par la Métropole Européenne de Lille et le club de l'Immobilier, l'Observatoire du parc d'immobilier de bureaux a pour objectif de chiffrer et localiser le parc tertiaire à l'échelle des 133 communes composant le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de Lille Métropole.

Le pilotage de l'Observatoire a été confié à l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, en partenariat avec plusieurs acteurs institutionnels et professionnels : la CCI Grand Lille, la Métropole Européenne de Lille, la Communauté de communes Pévèle Carembault, la Fédération des Promoteurs Immobiliers des Hauts-de-France et les commercialisateurs volontaires.

En 2023, l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, en lien avec l'ensemble des partenaires, a mené un travail autour de cinq quartiers d'excellence tertiaires sur la Métropole Européenne de Lille. Ce travail s'appuie sur le croisement de différentes données produites par les aménageurs et gestionnaires de sites (SORELI, SPL Euralille, SEMVR, GIE Eurasanté), les fichiers fonciers des impôts et les chiffres collectés par les commercialisateurs.

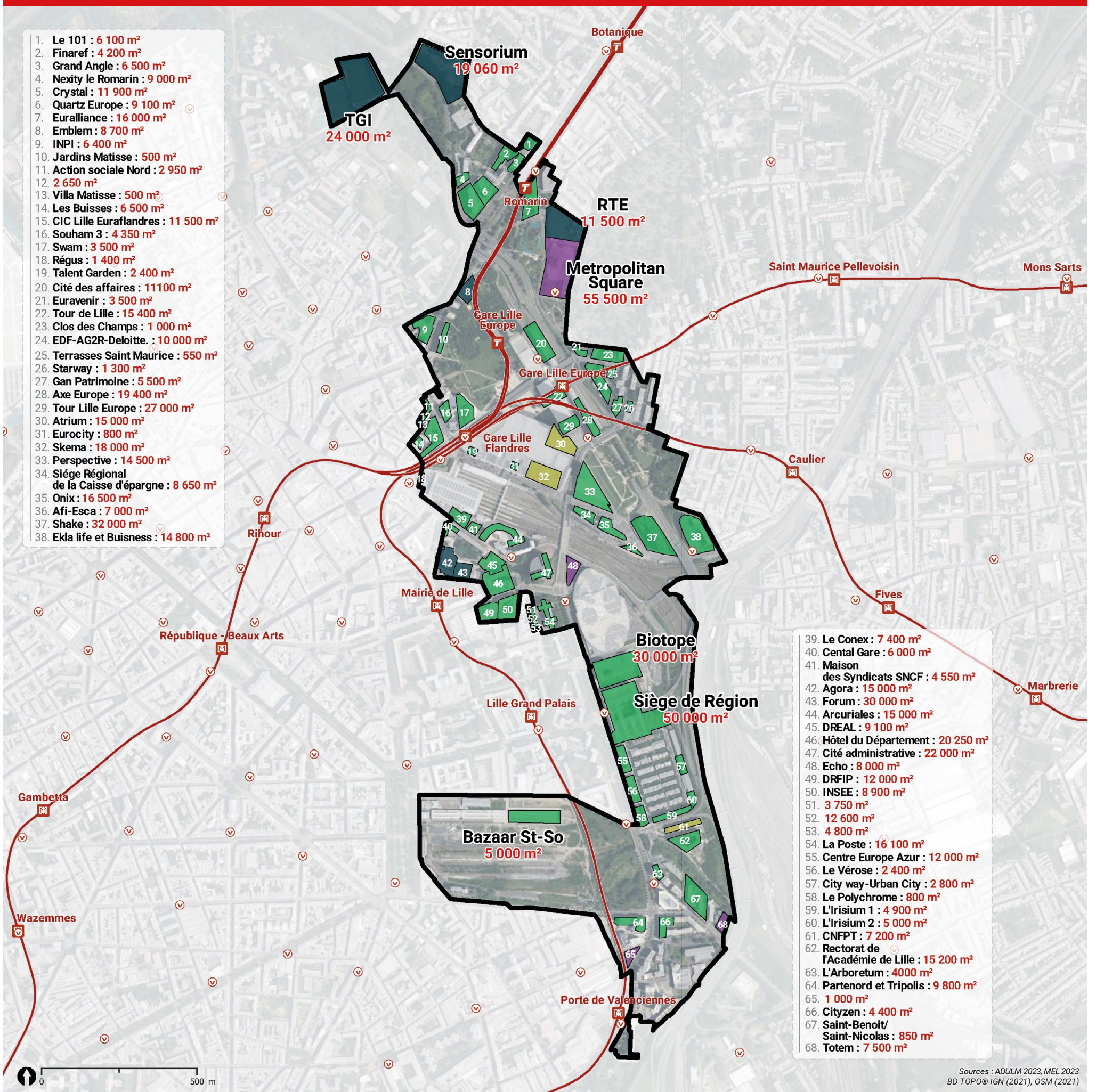
Cette première production permet de dresser un bilan chiffré et cartographié des principales opérations tertiaires en fonction de leur état d'avancement sur cinq sites :

- le quartier d'affaires Euralille-Gares ;
- le secteur Haute-Borne-4 cantons ;
- le site d'excellence Eurasanté ;
- le secteur Euratechnologies élargi ;
- le secteur Union-Plaine Image.

Ce document est en constante amélioration, si vous souhaitez apporter une précision sur les chiffrages des opérations, merci de contacter :

Jeanne KOSTRZ, chargée d'études à l'ADULM :
jkostrz@adu-lille-metropole.org - 03 20 63 33 63

QUARTIER D'AFFAIRES EURALILLE-GARES



Chiffres clés

3^{ème} quartier d'affaires de France

2 gares connectées au réseau TGV, des trains express régionaux, tramways et métros

Une offre très large en équipements et services : centre commercial, zénith, centre de congrès Lille Grand Palais, Tri Postal, casino...

16 000 salariés

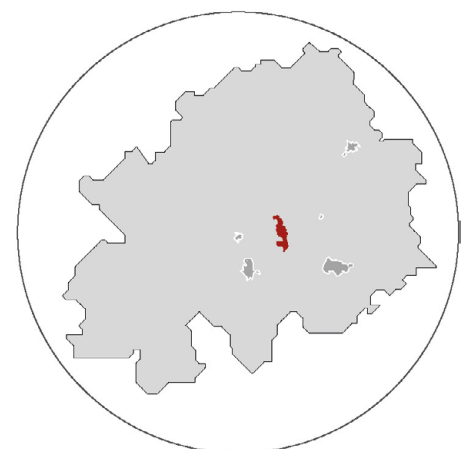
Parc d'immobilier de bureaux

État	Bureaux	Enseignement	Total général
Livré	584 050	40 200	624 250
En construction	108 800		108 800
Programmé*	72 000		72 000
Total	764 850	40 200	805 050

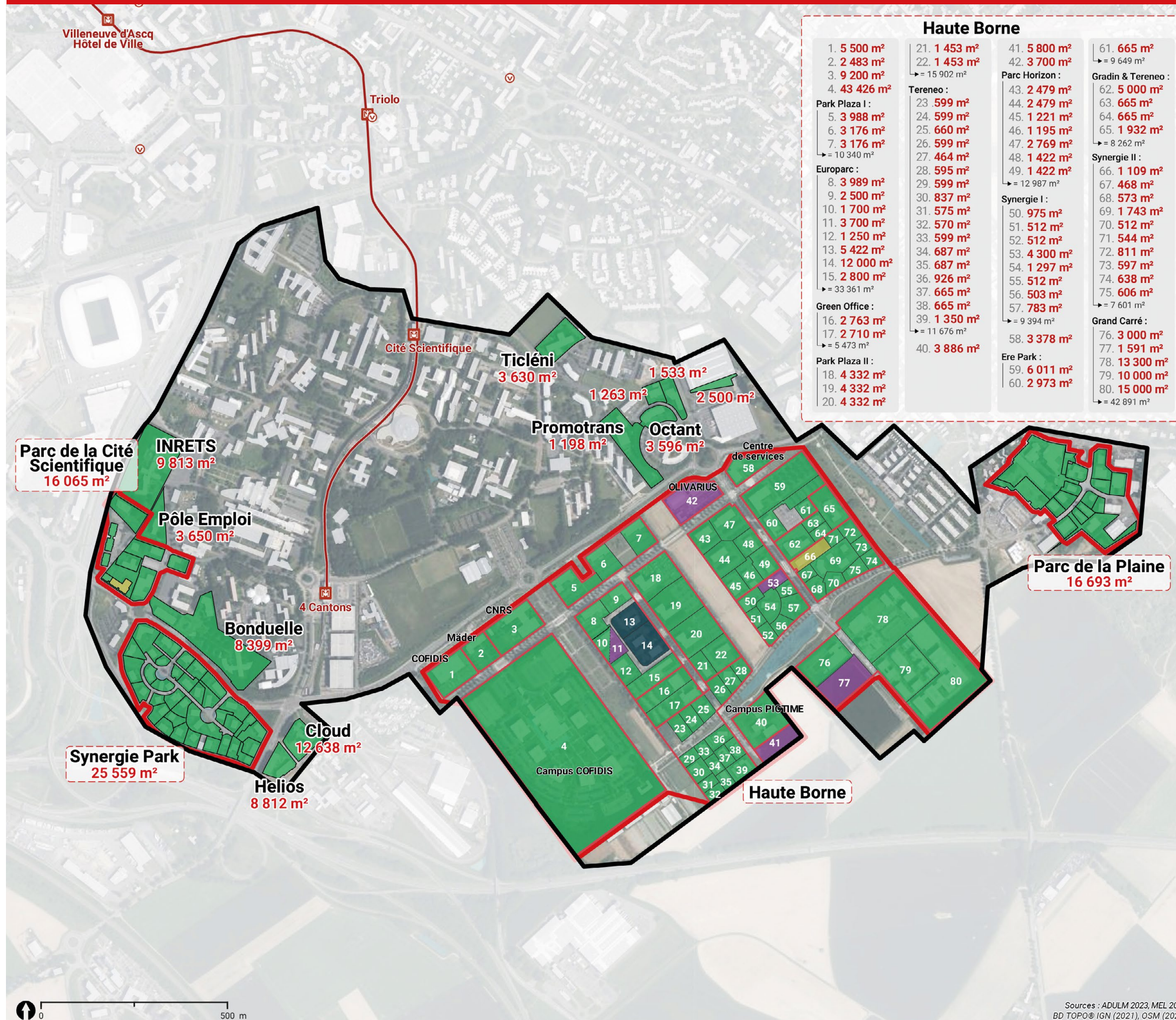
* permis de construire accordé ou déposé.

À retenir

- livré + en construction : **733 000 m²**
- livré + en construction + programmé : **805 050 m²**



SECTEUR HAUTE-BORNE / 4 CANTONS



Chiffres clés

Ecosystème d'entreprises issu des domaines des hautes technologies, des matériaux durables, de la construction et des services

- 200 entreprises**
- 10 000 salariés**
- 18 000 étudiants** de l'Université de Lille
- 37 plateformes et 24 unités de recherche** labellisées par l'UDL
- 7 résidences étudiantes** du Crous

Parc d'immobilier de bureaux

État	Bureaux	Enseignement	Total général
Livré	320 387	3 354	323 741
En construction	17 422		17 422
Programmé*	19 091		19 091
Total	356 900	3 354	360 254

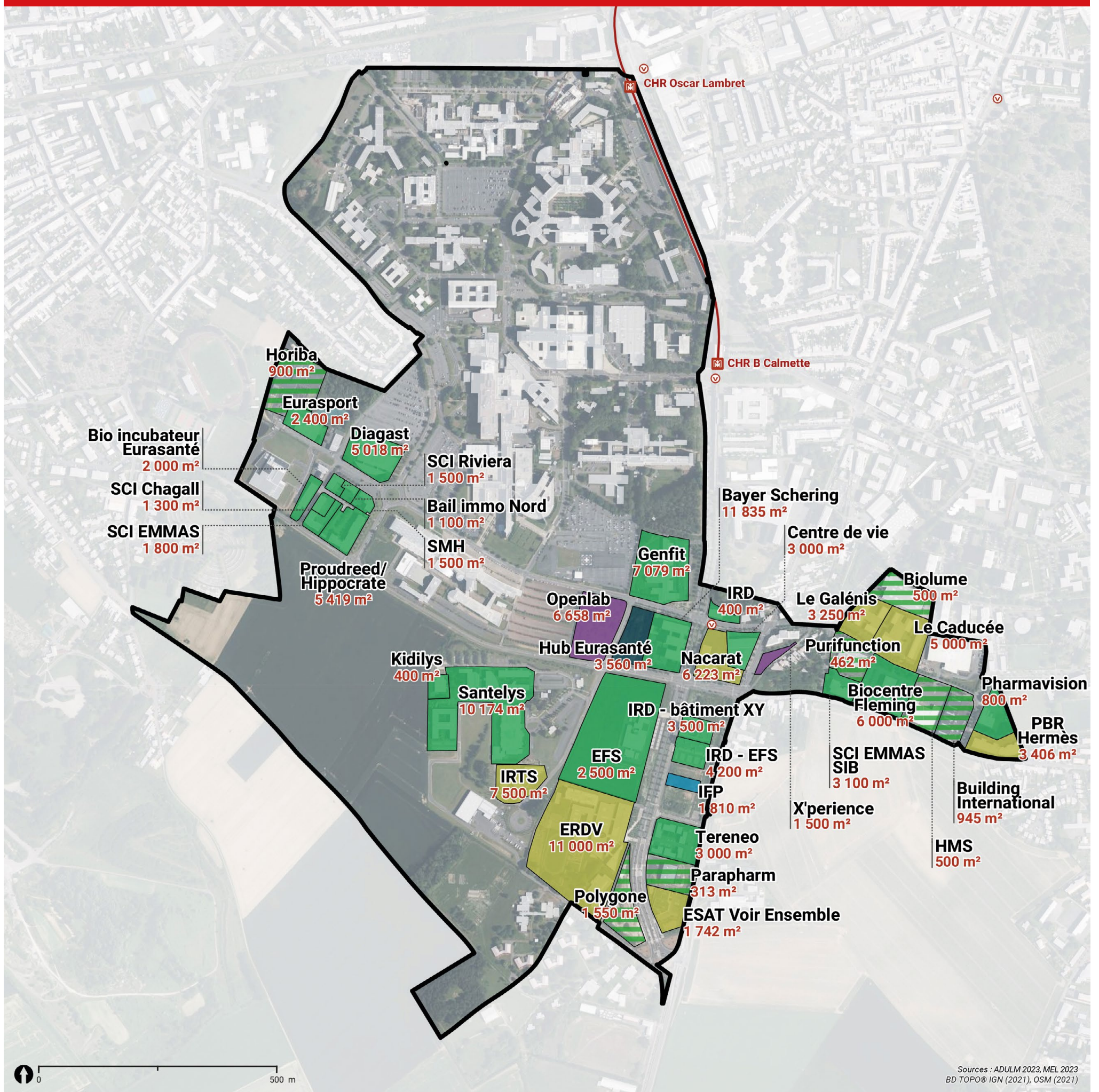
* permis de construire accordé ou déposé.

À retenir

- livré + en construction : **341 200 m²**
- livré + en construction + programmé : **360 300 m²**



SITE D'EXCELLENCE EURASANTÉ



Chiffres clés



170 ha



50 laboratoires de recherche sur le campus, 1 800 chercheurs



22 000 étudiants dans 4 facultés et 8 écoles paramédicales



200 entreprises de la filière santé implantées (3 700 salariés)



10 hôpitaux qui emploient 16 000 salariés



2 stations de métro

Parc d'immobilier de bureaux

État	Bureaux	Enseignement	Total général
Livré	78 025	38 121	116 146
En construction	3 560	1 810	5 370
Programmé*	8 158		8 158
Total	89 743	39 931	129 674
Bureaux d'accompagnement	5 170		5 170

* permis de construire accordé ou déposé.

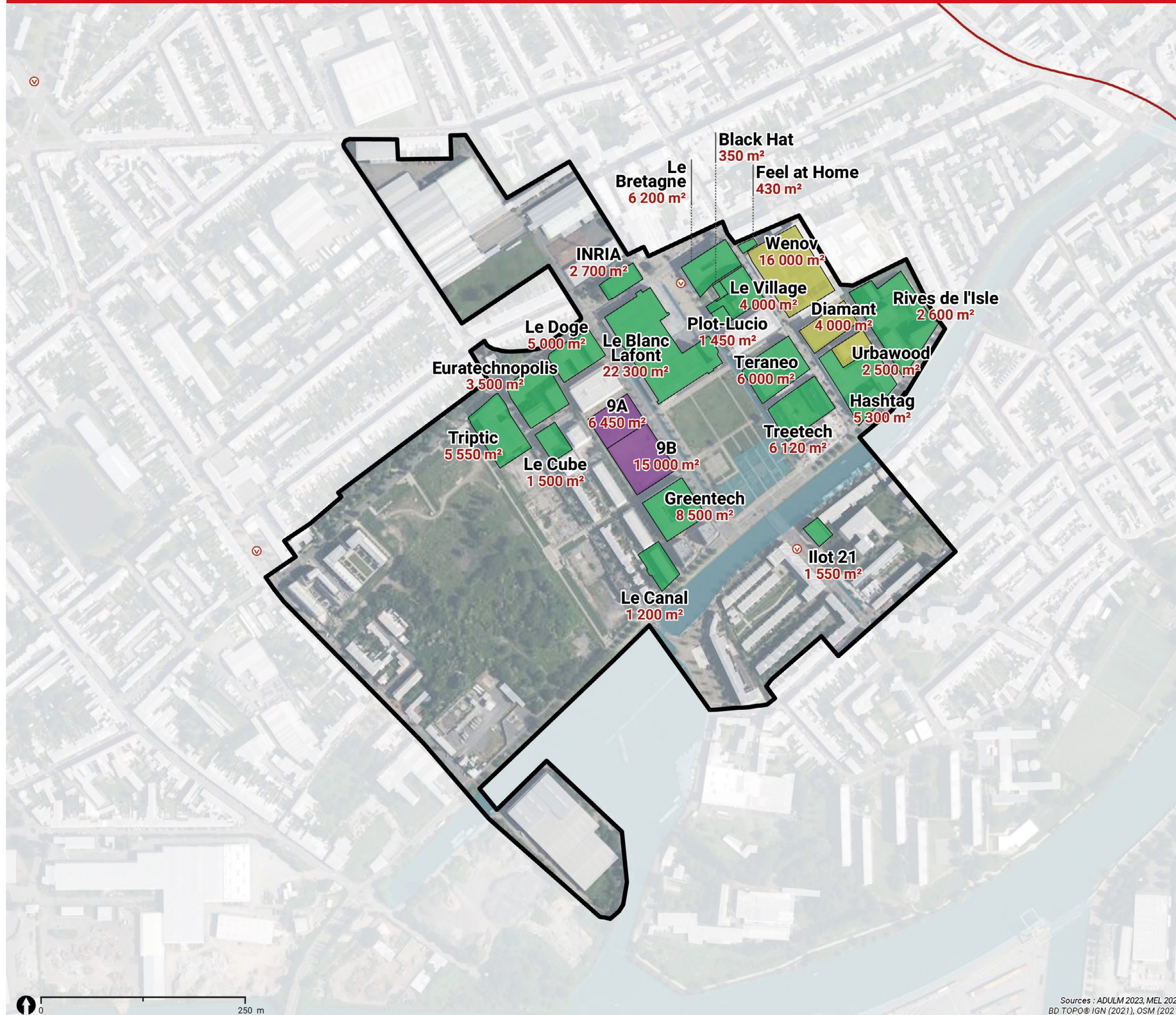
À retenir

- livré + en construction : **121 500 m²**
- livré + en construction + programmé : **129 700 m²**



Janvier 2024

SECTEUR EURATECHNOLOGIES ÉLARGI



Chiffres clés



Site d'excellence
de l'économie numérique
et de la French Tech



1^{er} incubateur et accélérateur
en France



+ de 300 entreprises,
200 startups



+ de 4 000 salariés



Wenov, un campus destiné
à la recherche et la formation

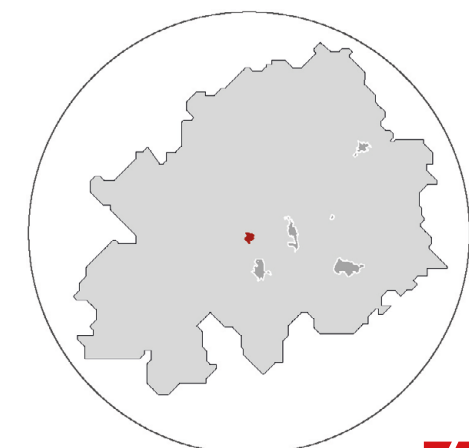
Parc d'immobilier de bureaux

État	Bureaux	Enseignement	Total général
Livré	84 250	22 500	106 750
Programmé*	21 450		21 450
Total	105 700	22 500	128 200

* permis de construire accordé ou déposé.

À retenir

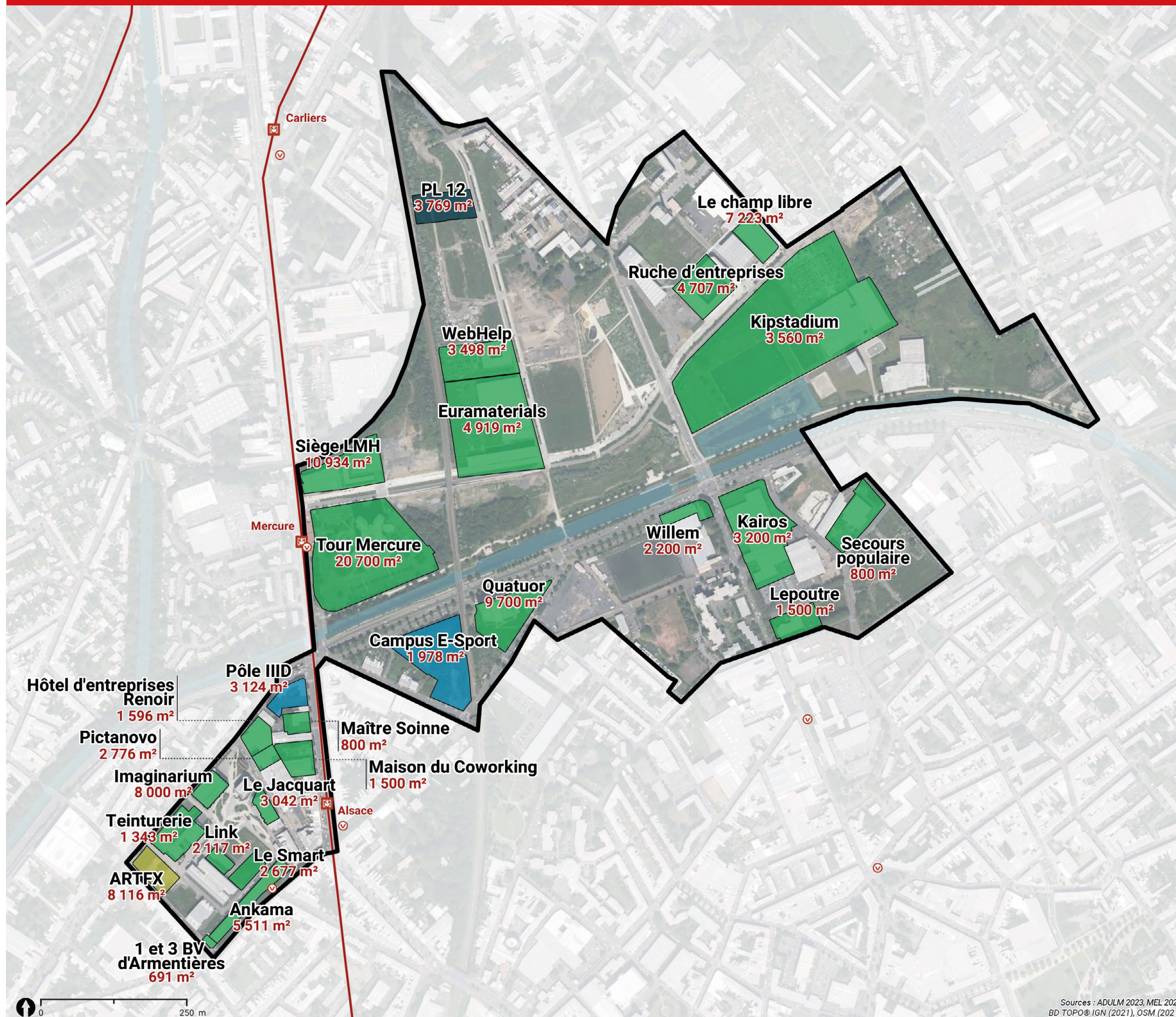
- livré + en construction : **106 750 m²**
- livré + en construction + programmé : **128 200 m²**



Sources : ADULM 2023, MEL 2023
BD TOPO IGN (2021), OSM (2021)

Janvier 2024

SECTEUR UNION-PLAINE IMAGE



Chiffres clés



+ de 80 ha
en renouvellement urbain



160 entreprises,
2 800 salariés et étudiants



La Plaine Image,
Hub européen
des industries créatives



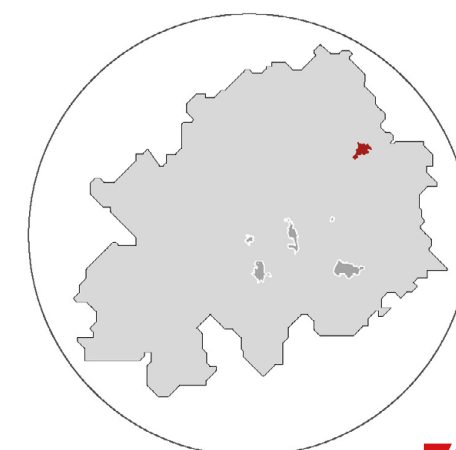
Un équipement de pointe,
Euramaterials

Parc d'immobilier de bureaux

État	Bureaux	Enseignement	Total général
Livré	116 837	8 116	124 953
En construction	3 769	5 102	8 871
Total	120 606	13 218	133 824

À retenir

• livré + en construction :
133 800 m²



Sources : ADULM 2023, MEL 2023
BD TOPO® IGN (2021), OSM (2021)

Janvier 2024



L'Agence adopte une démarche éco-responsable pour ses publications

L'Agence fait appel à des imprimeurs labellisés **Imprim'vert** ; ce label a pour objectif de favoriser la mise en place, par les entreprises exerçant des activités d'impression, d'actions concrètes conduisant à une diminution des impacts de l'activité sur l'environnement.

Dès que faire se peut, les publications de l'Agence sont imprimées sur du **papier certifié PEFC** : la fabrication puis l'impression de papier certifié PEFC participent à la gestion durable des forêts. La certification PEFC du papier atteste du respect des fonctions environnementales, économiques et sociales des forêts.

L'apposition du logo **Triman** incite nos lecteurs, lorsqu'il souhaite se séparer d'une de nos publications, soit à la donner, soit à la recycler.



L'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

+33 (0)3 20 63 33 50 / agence@adu-lille-metropole.org
Centre Europe Azur / 323 Avenue du Président Hoover / 59000 Lille

  [adulm59](#)  [adulm](#)
adu-lille-metropole.org

