

# MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE



## Site d'excellence Eurasanté Loos

→ Consultation innovante  
ancien site « Giphar »

# SOMMAIRE

P. 3	<b>PRÉAMBULE</b>
P. 4	<b>CONTEXTE ET ENJEUX DE RECONVERSION DU SITE</b>
P. 8	<b>AMBITIONS ET OBJECTIFS DE LA CONSULTATION</b>
P. 9	<b>LA PRÉSENTATION DU SITE</b>
P. 9	Situation géographique et historique du site
P. 10	Etat du bâti
P. 11	Situation cadastrale et réglementaire
P. 13	Les parties prenantes de la cession ou de la location à long terme
P. 13	Éléments financiers
P. 14	<b>DÉROULEMENT DU PROCESSUS DE VALORISATION</b>
P. 14	Documents de l'opération
P. 14	Visite de site
P. 14	Contenu des offres initiales
P. 16	Modalités de dépôt des propositions initiales
P. 17	Phase d'échanges et de dialogue
P. 17	Calendrier prévisionnel de la consultation
P. 18	<b>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES</b>
P. 18	Modification ou évolution des documents
P. 18	Indemnisation des candidats
P. 18	Renseignements complémentaires
P. 18	Renonciation de la MEL
P. 18	Communication et propriété intellectuelle
P. 18	Règlement des litiges
P. 19	<b>LISTE DES ANNEXES À TÉLÉCHARGER</b>

## PRÉAMBULE

Au regard de ses prérogatives en matière d'aménagement du territoire et de son ambition pour l'économie et l'emploi, la Métropole Européenne de Lille (MEL) engage la mise en vente ou la location à long terme du site Giphar, situé au sein du site d'excellence Eurasanté sur la commune de Loos. La MEL entame un processus de valorisation basé sur un dialogue ouvert et fécond avec les différents porteurs de projets afin d'enrichir les propositions et activités envisagées, et ainsi de créer une saine émulation entre les différents opérateurs intéressés pour valoriser au mieux le site. Cette consultation innovante est ouverte aux opérateurs ou groupement d'opérateurs présentant de solides garanties en matière de montage en immobilier d'entreprises, et entre autre dans le domaine de la santé-biologie-nutrition, ces trois thématiques étant le cœur de cible du site d'excellence Eurasanté.

Le présent document constitue le cahier de consultation. Il précise les enjeux du site, apporte des informations techniques, juridiques et administratives relatives au site concerné et indique les modalités de la consultation.

Tous les projets en phase avec les objectifs et les attendus sur ce secteur, qui sont rappelés dans le présent cahier de consultation, seront étudiés.

La mise en vente ou la cession s'entend du transfert de propriété du bien ci-après défini et de l'ensemble des droits conférés par ledit transfert, authentifié par acte notarié, selon des modalités restant à convenir.

La location à long terme s'entend de tout type d'occupation du bien ci-après défini, par contrat de bail dont les stipulations précises restent à convenir, en contrepartie du versement d'un loyer ou d'une redevance ou indemnité d'occupation. La MEL entend, comme d'autres territoires, promouvoir la location de long terme a fortiori sur ses sites d'excellence car elle constitue un atout pour la régénération des sites sur le long terme et la préservation du foncier.

## Contexte et enjeux de reconversion du site

La MEL porte, dans le Projet Stratégique de Transformation Economique du Territoire (PSTET) comme dans ses documents d'urbanisme et de planification (SCOT, PLU3), des ambitions fortes en matière d'emploi avec la volonté de créer 40 000 emplois dans les 10 années à venir afin de satisfaire les besoins du territoire. Cette ambition nécessite la préservation et le redéploiement d'une offre foncière à vocation économique et ce prioritairement en renouvellement urbain. Cette offre foncière doit aussi se développer au sein de nos sites d'excellence dont le développement et la valorisation est un axe fort de notre projet économique. Les sites d'excellence de la Métropole sont des hauts lieux de la compétitivité des filières stratégiques du territoire et sont au nombre de 5 :

- Euratechnologie pour la filière numérique et cybersécurité ;
- Euramatériaux pour la filière textile et matériaux innovants ;
- Euralimentaire pour la filière alimentation ;
- Euracrétive pour la filière industries culturelles et créatives ;
- Eurasanté pour la filière santé-biologie-nutrition.

Véritable creuset de l'innovation et du développement, les sites d'excellence réunissent en un même lieu des entreprises, des organismes de recherche, des fonctions clés pour l'innovation et l'enseignement supérieur. Ils doivent aussi permettre de répondre au parcours immobilier, du créateur à l'entreprise mature.

Eurasanté est l'un de ces sites d'excellence majeurs de la Métropole. Dédié à la filière santé-biologie-nutrition, il regroupe, au cœur d'un même site géographique sur les communes de Lille et de Loos, les professionnels du soin avec la proximité directe du CHU de Lille, de la recherche, de la formation mais aussi les acteurs du monde industriel-entrepreneurial. Aujourd'hui reconnu comme le plus grand campus hospitalo-universitaire d'Europe animé par 4 facultés et 20 000 étudiants ; 8 hôpitaux dans lesquels travaillent près de 16 000 personnels de santé ; 50 laboratoires avec ses 1 800 chercheurs, c'est aussi un site économique stratégique qui a passé le cap des 3 700 salariés, répartis sur 200 entreprises et qui offre un bio-incubateur destiné à accompagner les acteurs de la filière dans la création et le développement de leur start-up.

La filière santé est une filière très intégrée qui associe recherche publique, recherche privée, monde hospitalier et entreprises innovantes. Cette proximité géographique est donc particulièrement importante pour nouer des partenariats au bénéfice de la recherche et de l'innovation. 70 % des entreprises d'Eurasanté sont venues s'y implanter en raison de la présence du CHU et des laboratoires de recherche. De nombreux projets d'excellence sont portés par des enseignants-chercheurs du CHU de Lille qui partagent leur temps entre labos de recherche, CHU et une entreprise innovante pour valoriser les brevets et financer de nouvelles recherches.

Ce site d'excellence s'est construit en phases successives :

- Le site hospitalier en est la locomotive initiale. Il s'étend sur la frange Nord du secteur sur 72 hectares. Le CHU est le second propriétaire après la MEL sur le secteur ;
- Vient ensuite une première tranche du site, nommé Eurasanté Ouest sur 10 ha. Datant des années 80, ce secteur est aujourd'hui entièrement aménagé, avec notamment les implantations des entreprises Diagast et Horiba ;
- Puis, s'est déployé Eurasanté Epi de Soil sur 15 ha à l'Est du périmètre du site d'excellence, périmètre dans lequel se situe le site Giphar, objet de la présente consultation. L'aménagement de ce secteur a été initié au début des années 90 et est achevé à ce jour ;
- Pour terminer, la ZAC Eurasanté Est est actuellement en cours d'achèvement sur 25 ha, quelques parcelles étant toujours en cours de commercialisation.

Au total, ce sont près de 170 000 m<sup>2</sup> de SDP qui ont été commercialisées en 30 ans.

### → Vue aérienne



## → Les opérations du Parc Eurasanté



Pôle Développement Economique et Emploi - Direction Parcours Entreprises. Septembre 2021.

Les analyses internes et les études menées par des prestataires externes (cf annexes 7.1 et 7.2) convergent sur la dynamique de croissance et d'expansion du secteur et ont mis en évidence un besoin de 100 000 m<sup>2</sup> de SDP pour les 20 années à venir, cela pour tenir le rythme de commercialisation actuel.

Seule une démarche de renouvellement urbain et de densification d'Eurasanté permettra de répondre à cet objectif de développement du site d'excellence, au regard de l'actuel contexte de rareté foncière induit par les deux raisons suivantes :

- le taux de commercialisation des fonciers du parc, soit 94% ;
- les contraintes environnementales liées notamment à la nécessaire préservation de la ressource en eau. En effet, le site Eurasanté est en grande partie situé dans une zone de protection renforcée des champs captants puisque localisé en zone de vulnérabilité de l'Aire d'Alimentation des Captages (zone AAC).

C'est donc bien sur les fonciers encore libres ou à optimiser et les sites immobiliers à reconquérir, tel que le site Giphar, que l'effort doit être concentré pour développer prioritairement l'offre attendue aujourd'hui par les entreprises de la filière, soit des surfaces de laboratoires, salles blanches et locaux de production, le tertiaire étant aujourd'hui sur-représenté. En effet, sur les 94% du foncier commercialisé à l'échelle d'Eurasanté, une majorité des bâtiments sont tertiaires. De plus, une faible offre en laboratoires est actuellement disponible ou à venir, à savoir : environ 1 400 m<sup>2</sup>, soit 5% à l'échelle du parc d'activité.

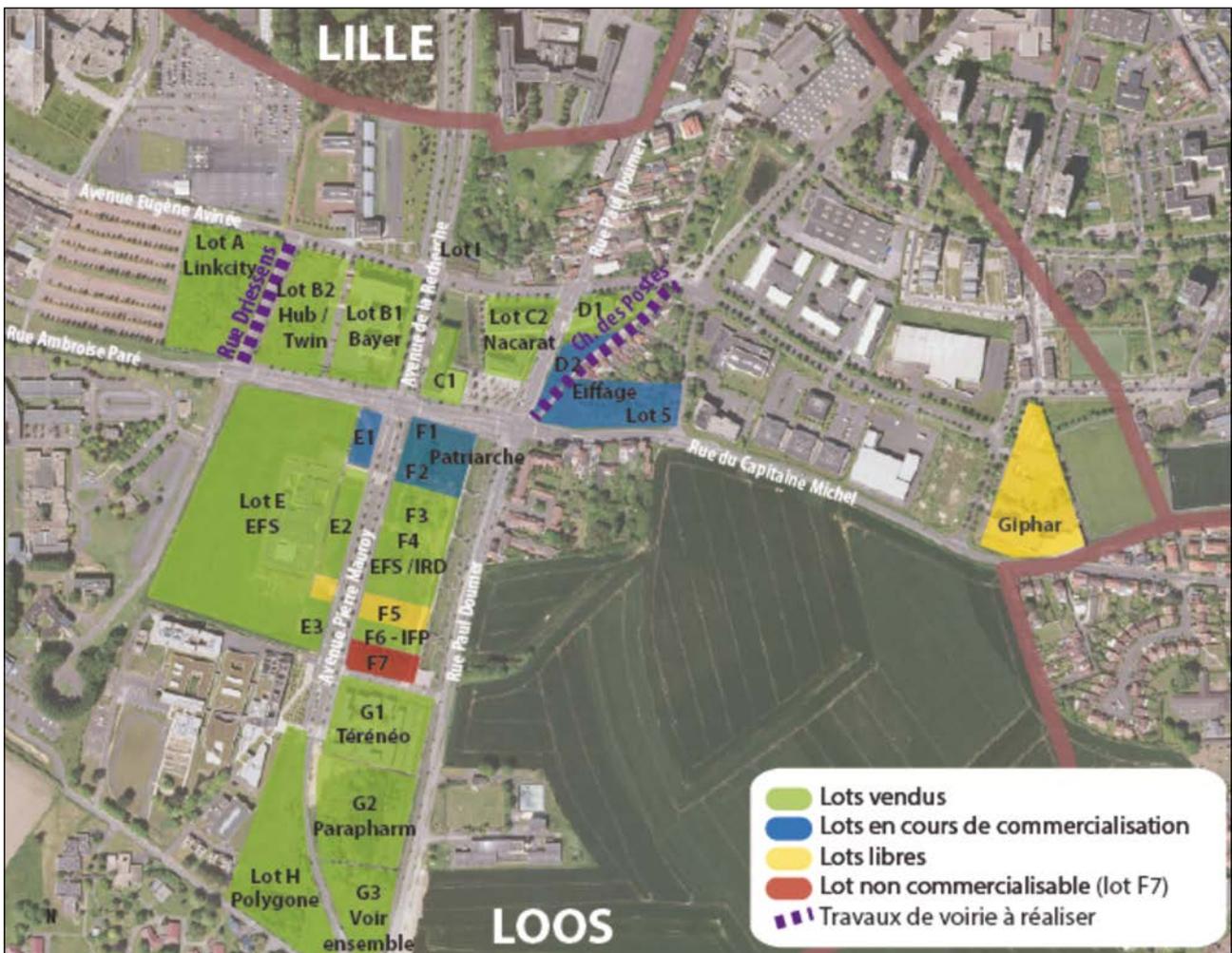
Cette nouvelle offre d'immobilier d'entreprises permettra ainsi d'assurer le parcours immobilier des entreprises de Medtech, Biotech et dispositifs médicaux.

Cette optimisation du foncier nécessite une coordination avec les acteurs concernés, en particulier le CHU, la Ville de Lille et la Ville de Loos,

qui sont d'ailleurs parties prenantes dans l'étude urbaine et stratégique actuellement en cours sur le secteur élargi CHU-Eurasanté. L'objectif est de se doter, sur le long terme, d'une vision partagée d'aménagement urbain, de développement économique, de qualité des espaces publics, de mobilité, en cohérence avec les politiques publiques locales et nationales. Le devenir d'Eurasanté et la démarche à mener en vue de son développement et de son attractivité est donc un axe fort de cette étude stratégique.

En synthèse, cette reconversion du site Giphar s'inscrit dans de nombreuses politiques métropolitaines : le développement et l'attractivité de la filière santé-biologie-nutrition et de son site d'excellence, l'innovation, la résorption de friches, l'environnement et la politique de préservation de la ressource en eau, support de l'intensité urbaine et du renouvellement urbain

### → Parc Eurasanté : état de la commercialisation au 1<sup>er</sup> janvier 2025



Aménagement et immobiliers économiques - Direction Parcours Entreprises - Janvier 2025.

# Ambitions et objectifs de la consultation

L'objectif de cette consultation est de retenir un lauréat pour la réalisation d'un programme immobilier en phase avec les besoins de la filière santé-biologie-nutrition et les attentes des entreprises, en vue de s'engager sur une promesse de vente ou un contrat de bail.

Ce programme immobilier pourra intégrer la réhabilitation ou la démolition du bâtiment présent sur le site Giphar.

Ce site, acquis en décembre 2024, présente les atouts permettant de répondre à cet objectif et de proposer un projet innovant et démonstrateur, tant dans sa programmation que dans sa conception, cela pour répondre :

- à l'enjeu de densification foncière ;
- aux besoins des entreprises, notamment en recherche de locaux de type « techtaire ».

Ces besoins s'expriment fréquemment de la part des entreprises de la filière santé qui cherchent des espaces combinant des surfaces de laboratoires, des salles blanches, des locaux de production et des espaces de bureaux et services.

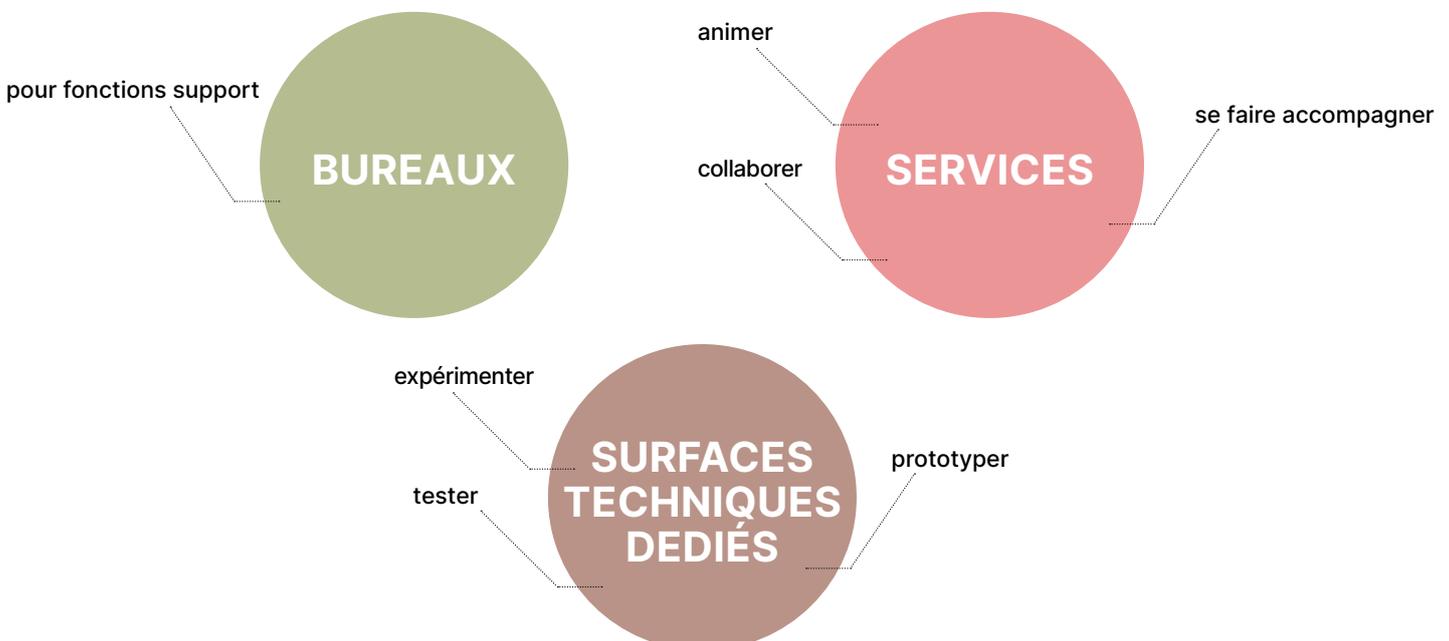
On voit donc s'affirmer un besoin de bâtiment dit « techtaire » qui repose sur une infrastructure hybride qui combine, dans un même bâtiment, des espaces dédiés aux technologies de pointe (tech) : des espaces techniques, et des espaces tertiaires c'est-à-dire des bureaux et des services. Ce type de bâtiment permet notamment d'assurer le bon fonctionnement d'une entreprise engagée dans une phase de production.

Les services proposés assurent l'animation de la communauté des entreprises qui y sont hébergées pour favoriser leur développement avec la mise à disposition d'équipements ; d'espaces et services mutualisables.

Une flexibilité d'usage et une modularité des espaces caractérisent également ce type de bâtiments.

La MEL sera attentive :

- à ce que les projets présentés puissent tenir compte de ces besoins d'entreprises ;
- à l'insertion du projet dans son environnement ;
- à la densification du projet ;
- à la qualité programmatique et architecturale du bâti ;
- à la qualité paysagère et environnementale des espaces extérieurs avec une vigilance toute particulière sur la gestion de l'eau au vu du positionnement du site en zone de vulnérabilité de l'Aire d'Alimentation des Captages (AAC) ;
- à la proposition de dispositifs favorisant les économies d'énergie et les performances écologiques ;
- au modèle économique mis en place et à l'évaluation du projet au regard du montage juridique et des conditions d'exploitation. Il appartient donc aux candidats de proposer un projet et un montage financier cohérent. Il est attendu que ce projet soit viable économiquement pour assurer une pérennité au lieu.



# Présentation du site

Le site Giphar, composé d'un bâtiment de 790m<sup>2</sup> de SDP sur une emprise foncière de 5981m<sup>2</sup>, se situe à l'Est du parc Eurasanté, dans le secteur dénommé Epi de Soil.

Il est caractérisé par une proximité directe avec un quartier d'habitat de Lille Sud et des équipements sportifs et bénéficie d'une desserte en transports en commun (métro et bus) satisfaisante.

Ce site a été la propriété, de 2012 à 2024, du Groupe Pharmaceutique Giphar, groupement de pharmaciens indépendants d'officine français et

a accueilli, jusqu'à son acquisition par la MEL en décembre 2024, la Direction du service informatique du groupe (espaces majoritairement tertiaires ayant accueilli les moyens RH de cette Direction et quelques espaces de stockage de matériel).

Avant cette occupation par le Groupe Giphar, le site a hébergé, de 2004, date de construction du bâtiment à 2012, date d'acquisition par le Groupe Giphar, une activité de recyclage de produits médicaux gérée par la SCI Immo Santé.

## Situation géographique et historique du site



## État du bâtiment

Le bâtiment construit en 2004 sur cette emprise foncière correspond à une emprise au sol de 629 m<sup>2</sup> et à une SDP de 790 m<sup>2</sup>. Ce bâti est organisé sur 2 niveaux (cf plan ci-dessous) :

- 560 m<sup>2</sup> en RDC dédié à de l'espace de stockage et des espaces de bureaux ;
- 230 m<sup>2</sup> au R+1 uniquement dédié à des espaces de bureaux.



Suite à diagnostic immobilier réalisé par la MEL le 21 novembre 2024 (cf annexe 7.3) avant la signature de l'acte de vente en date du 04 décembre 2024, il a été constaté que le site était, à cette date, en bon état. Celui-ci est composé :

- de murs en structure béton ;
- d'une charpente métallique ;
- d'une toiture plate avec membrane bitumineuse ;
- de menuiseries en aluminium ;
- d'un système de chauffage au gaz.

Un diagnostic DPE a été également effectué en octobre 2024 et a classé le bâtiment en catégorie D.

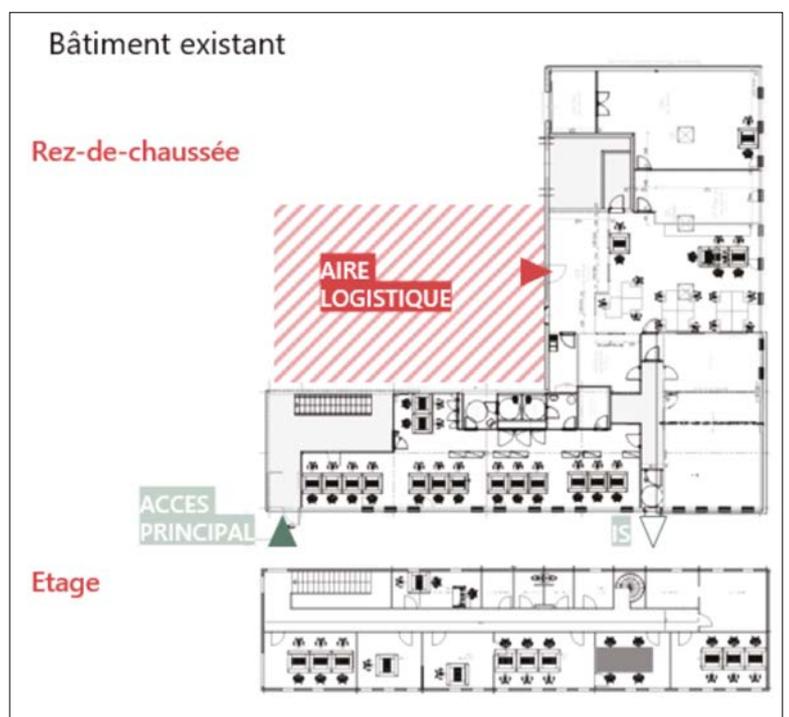
Une étude amiante a été réalisée en octobre 2024 et ne mentionne pas la présence de produits contenant des fibres d'amiante.

Les diagnostics de pollution des sols, initial et complémentaire (cf annexes 7.4) indiquent que le bâtiment est conforme à un usage tertiaire. Aucune mesure de gestion spécifique n'est donc nécessaire pour assurer la compatibilité du site dans le cadre d'une continuité d'activité tertiaire. Néanmoins en fonction de la nouvelle programmation qui sera déclinée sur ce site, des études complémentaires pourront s'avérer nécessaires.

Ce même diagnostic indique la présence d'une cuve enterrée située à l'arrière du bâtiment. Celle-ci n'ayant plus vocation à être utilisée, elle doit faire l'objet d'une mise en sécurité, en respectant les étapes suivantes :

- la vidange ;
- le dégazage ;
- la neutralisation ;
- la remise d'un certificat de conformité.

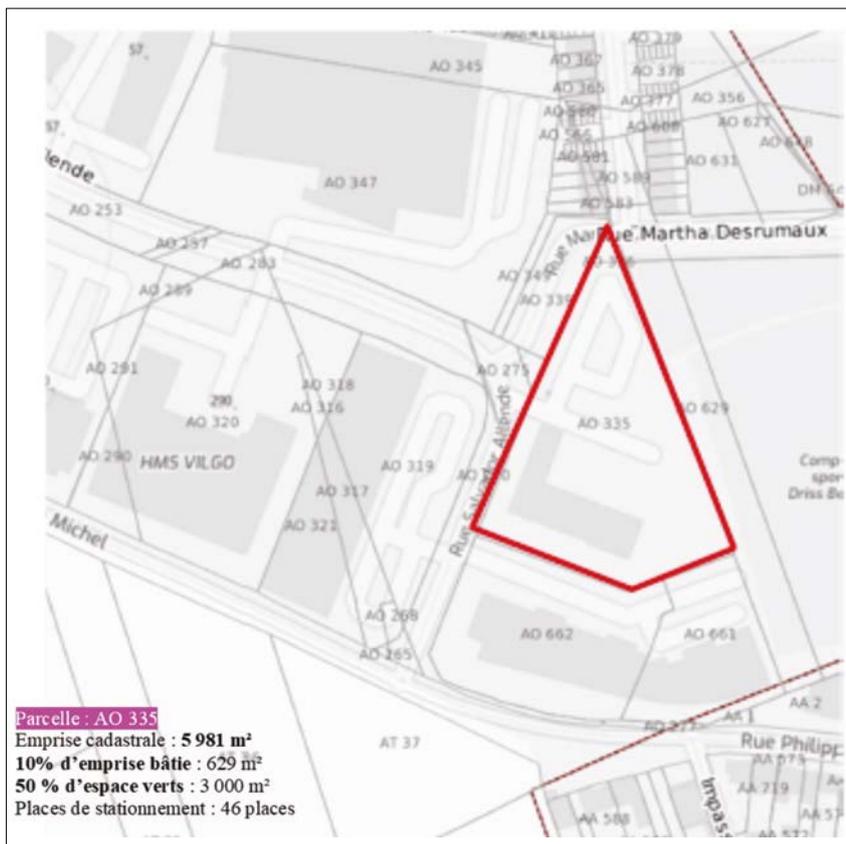
A ce jour, seule la vidange a été réalisée le 28 décembre 2023. Les 3 étapes suivantes seront à prendre en charge par le propriétaire et pourront être complétées par un retrait ou inertage de cette cuve, en fonction de ce qui sera proposé comme projet sur cette emprise.



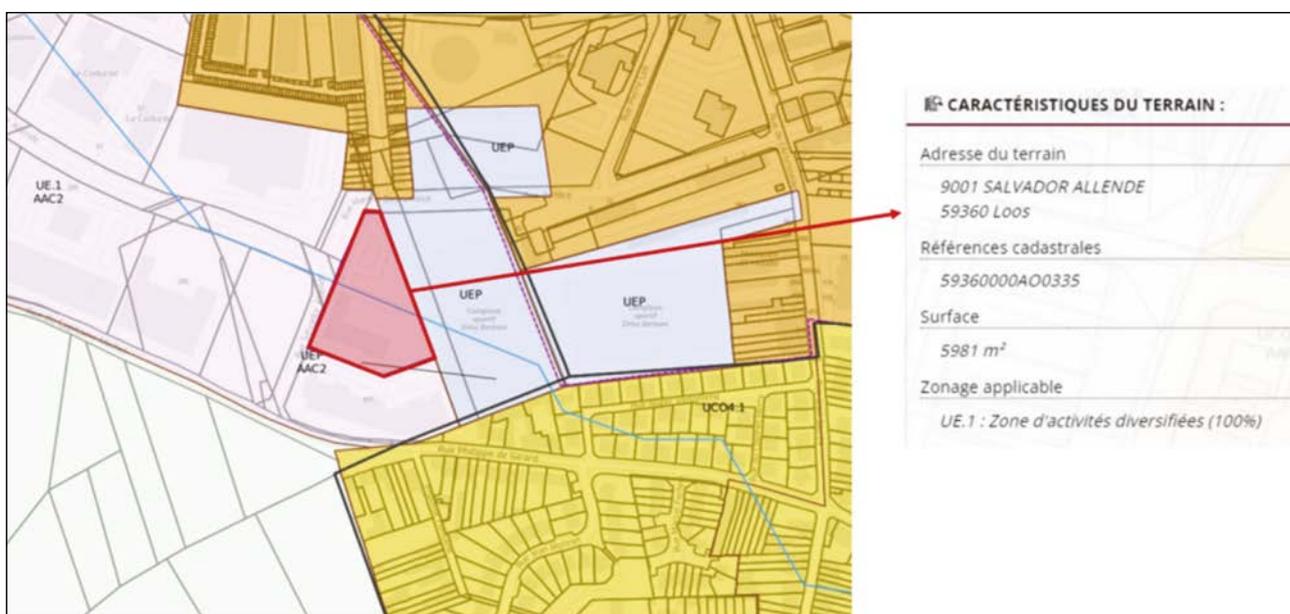
## Situation cadastrale et réglementaire

La consultation innovante vise le site Giphar, d'une superficie totale cadastrée de 5981 m<sup>2</sup> (référence cadastrale : AO 335), qui se situe au 351 Rue Salvador Allende à Loos.

### → Plan parcellaire



### → Carte de destination des sols (PLU3)



Comme précisé sur la carte de destination des sols, ce site est classé en zonage UE1, zone à vocation principale d'activités économiques. Il est situé en majeure partie (partie Sud) dans une zone de protection renforcée des champs captants (cf ligne bleue sur plan ci-dessus), compte tenu, comme déjà précisé précédemment, de sa localisation en zone de vulnérabilité de l'Aire d'Alimentation des Captages (AAC). La nappe d'eau souterraine y est fragile du fait de sa faible protection géologique et des pressions anthropiques passées et présentes en surface.

Dans ce secteur, la vocation économique de la zone est à combiner avec le principe premier de protection des champs captants.

Les constructions et les installations ne doivent pas perturber les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne doivent pas porter atteinte et doivent contribuer au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

Pour connaître le détail des modalités d'occupations autorisées sur ce périmètre, il sera nécessaire de se reporter au règlement du PLU afférent. Ci-dessous, les données principales à retenir.

Il est à préciser qu'une procédure de modification de l'actuel PLU3 est en cours. Ainsi, le PLU3.1 a été arrêté au Conseil Métropolitain du 28 Février 2025. Dans le cadre de cette modification, le site Giphar fait l'objet d'un changement de zonage.

En effet, il passe du zonage UE1 au zonage USN (Zonage spécifique au site d'excellence Eurasanté - filière santé, biologie et nutrition). Il sera donc nécessaire de se reporter aux nouveaux règlements afférents. Il est à noter que les principales dispositions liées au site n'évoluent pas concernant les possibilités de constructibilité mais évoluent à la marge concernant les sous destinations autorisées ou non.

PLU 3 UE 1	PLU 3 UE 1 zone AAC
 <p><b>EMPRISE AU SOL</b> - % non réglementé</p>	 <p><b>EMPRISE AU SOL</b> - % non réglementé</p>
 <p><b>PLEINE TERRE</b> - % aménagement végétalisé qualitatif et/ou arboré</p>	 <p><b>PLEINE TERRE</b> 40% bureaux 30% autres destination</p>
 <p><b>ESPACES PAYSAGERS COMMUNS</b> 15% du terrain d'assiette de l'opération pour toute opération sur un terrain &gt; 5000 m<sup>2</sup></p>	 <p><b>ESPACES PAYSAGERS COMMUNS</b> 15% du terrain d'assiette de l'opération pour toute opération sur un terrain &gt; 5000 m<sup>2</sup></p>
 <p><b>HAUTEUR MAX.</b> non réglementé façade 22m hauteur absolue</p>	 <p><b>HAUTEUR MAX.</b> non réglementé façade 22m hauteur absolue</p>
 <p><b>IMPLANTATION</b> / voies et emprises publique - à l'alignement - en retrait de 5m min.</p>	 <p><b>IMPLANTATION</b> / voies et emprises publique - à l'alignement - en retrait de 5m min.</p>
 <p>/ limites séparatives - L ≥ H/2 - L &gt; 5m</p>	 <p>/ limites séparatives - L ≥ H/2 - L &gt; 5m</p>
 <p><b>STATIONNEMENT S4</b> dans les secteurs de très bonne desserte et de densité minimale bureaux : - minimum // 1 pl./60 m<sup>2</sup> SP maximum industrie entrepôts : stationnement utile au bon fonctionnement</p>	 <p><b>STATIONNEMENT S4</b> en dehors des secteurs de très bonne desserte bureaux : 1pl./50m<sup>2</sup> minimum // - maximum industrie entrepôts : stationnement utile au bon fonctionnement</p>

## Les parties prenantes de la cession ou de la location à long terme

- La Métropole Européenne de Lille (MEL) : établissement public de coopération intercommunale réunissant 95 communes : elle est notamment compétente en matière d'aménagement urbain, de développement économique, de voiries et réseaux, de transports, d'énergie et de politique de la ville etc... ;
- La ville de Loos sur laquelle se situe le site, objet de la présente consultation ;
- Le GIE Eurasanté qui est l'agence de développement économique accompagnant tous les acteurs de la filière santé-biologie-nutrition des Hauts-de-France dans leurs projets de recherche, de création et de développement d'activités. Ce GIE, missionné par la MEL, exerce sa mission de commercialisation via l'animation d'un comité d'implantation d'entreprises

sur le site d'excellence d'Eurasanté, aux côtés notamment de la MEL, de la Région et du CHU. Les offres qui seront remises dans le cadre de cette présente consultation pourront donc être présentées devant ce comité d'implantation. Si un candidat venait à en exprimer le besoin, un appui à la commercialisation pourrait être mis en place. Cet appui correspondrait notamment au partage de prospects cherchant à s'implanter sur le site d'excellence (sous réserve de leur accord). Les termes de cet appui seront précisés dans le cadre de la mise au point de l'offre finale. Cet appui à la commercialisation proposé par la MEL et le GIE viendra bien entendu en complément des mandats de commercialisation privés qui seraient confiés par le preneur du site aux cabinets spécialisés.

## Éléments financiers

La MEL n'a pas prévu de participation financière pour mener à bien cette cession ou mise en location à long terme.

La MEL sollicitera une estimation domaniale auprès de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

# Déroulement du processus de valorisation

## Document de l'opération

Le présent document est mis à disposition sur la page internet dédiée notamment aux ventes immobilières suivantes :

**<https://www.lillemetropole.fr/cessions-immobilieres>**

La MEL peut être amenée à publier des compléments d'information (notamment en cas de questions des porteurs de projet) et/ou à reporter la date de remise des propositions, conformément au point « Dispositions réglementaires » ci-après. Les porteurs de projet sont donc invités à consulter régulièrement la page précitée.

Aucun dossier n'est délivré au format papier.

**La consultation sera organisée en quatre temps :**

- > **Temps n°1**  
visite du site et présentation des ambitions et enjeux du secteur.
- > **Temps n°2**  
Remise des offres initiales.
- > **Temps n°3**  
Phase de dialogues.
- > **Temps n°4**  
Remise des offres finales.

## Visite de site

Une visite sera organisée en présence des porteurs de projets potentiels qui se seront manifestés auprès de la MEL.

Les porteurs de projets seront invités à confirmer leur participation au moins 7 jours avant, aux coordonnées suivantes : Direction Parcours Entreprises – Service Aménagement et Immobilier Économique **[amigiphar@lillemetropole.fr](mailto:amigiphar@lillemetropole.fr)**

Le nombre de représentants par équipe est limité à quatre.

La visite du site démarrera par une réunion commune de présentation et d'échange autour de l'intérêt du site.

## Contenu des offres initiales

Les propositions devront contenir l'ensemble des éléments suivants.

Les dossiers incomplets seront rejetés et ne pourront prétendre à s'intégrer au présent processus.

### Présentation de l'équipe

Note de présentation et d'organisation de l'équipe (une dizaine de pages maximum), précisant l'identité des membres de l'équipe et le rôle de chacun dans le développement jusqu'à l'aboutissement du projet (promoteur, maîtrise d'œuvre, exploitant...). L'équipe devra être représentée par un mandataire qui sera le signataire de l'acte de vente ou du contrat de bail. Elle devra comporter un architecte urbaniste et un architecte paysagiste.

Dossier de références : chaque membre de l'équipe devra présenter des références en adéquation avec le projet proposé, en expliquant

le lien entre la référence et le projet développé et reprenant à minima les éléments suivants : l'année, le lieu, la programmation et le coût total de l'opération.

Documents administratifs :

- K-Bis ou document équivalent ;
- chiffre d'affaires global des trois dernières années (hors concepteurs) ;
- les bilans des trois dernières années.

Chaque équipe pourra, à tout moment, s'adjoindre d'autres compétences en fonction des échanges et de l'affinement progressif des projets. Dans ce cas, les renseignements ci-dessus seront fournis pour le nouveau membre de l'équipe.

Les équipes ont la possibilité de se grouper en vue de formuler des propositions qui présentent un caractère complémentaire et dans le seul but d'optimiser au maximum la valorisation du site.

## Projet initial

### Note d'intention du projet.

Philosophie générale du projet, les objectifs poursuivis, le niveau d'ambition urbain et environnemental.

Note programmatique (une dizaine de pages maximum) détaillant les activités envisagées, lesquelles devront s'inscrire dans les orientations prévues au PLU sur le secteur et rappelées dans la présente consultation :

- typologie de l'opération et des activités attendues ;
- répartition de la surface de plancher entre les constructions projetées et leurs destinations et sous destinations respectives ;
- tableau récapitulatif reprenant les éléments chiffrés du programme : surfaces de plancher, surfaces utile, nombre de cellules et types de locaux, VRD et espaces verts, places de stationnement et de livraison, etc ;
- positionnement et démarcation de la programmation au regard de l'offre immobilière existante.
- plan de principe global permettant d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager et de visualiser l'usage fonctionnel des espaces (connexion avec les espaces publics bordant le site, accès au bâtiment, organisation du bâti, affectation des différents espaces...). Un plan de principe permettant d'apprécier plus précisément le fonctionnement et la spatialisation des différentes programmations.
- perspectives, croquis et/ou images de référence illustrant le projet, ses façades urbaines et la qualité architecturale/paysagère visée.
- note sur la commercialisation envisagée (cibles, typologie d'utilisateurs, stratégie et plan d'actions pour la commercialisation).
- description des travaux et divers aménagements proposés.

### Éléments opérationnels.

Proposition financière : proposition d'un prix d'acquisition net vendeur (en euros hors taxe) pour la totalité du site, détaillant également les frais inhérents et provisions pour aléas, et d'une proposition de loyer. La MEL souhaite disposer, pour opérer son choix, d'une offre à l'acquisition ET d'une offre à la location, de la part de chaque candidat.

- Conditions suspensives : conditions attachées à l'offre d'acquisition ou de location et les caractéristiques principales de l'acte de vente, ou du bail (en précisant notamment la nature du bail, sa durée et le cas échéant, l'engagement ferme d'acquisition et la méthode pour y parvenir, les modalités de résiliation, résolution, sort des constructions et aménagement, etc).
- Bilan financier de l'opération (cf trame type en annexe 7.6), avec une dimension business plan (à transmettre en format excel avec formules apparentes), permettant d'apprécier la transparence, la robustesse et la fiabilité de la proposition en cas de cession. Ce modèle pourra être adapté en cas de proposition de bail. Ce bilan devra être accompagné d'une note explicative. Les marques d'intérêt d'investisseur(s)-exploitant(s) ou d'entreprises utilisatrices dans l'offre participeront à la fiabilité du projet présenté et à sa dynamique de portage. Il est attendu que ce projet soit viable économiquement pour assurer une pérennité au lieu.
- Planning opérationnel détaillant les dates prévisionnelles d'acquisition, les phases d'études, de dépôt et obtention des autorisations administratives, les signatures des actes, les livraisons... Ce planning devra également expliciter les stratégies de phasage de l'opération le cas échéant.

## Modalités de dépôts des propositions initiales

La proposition sera remise, en 3 exemplaires au format papier et au format pdf sur 2 clés USB contenant tous les éléments du dossier par voie postale à l'adresse suivante :

**Métropole Européenne de Lille**  
**Direction Parcours Entreprises**  
**Service Aménagement et**  
**Immobilier Économique**  
**2 boulevard des Cités Unies -**  
**CS 70043 - 59040 Lille Cedex**

ou remise contre récépissé :

**Métropole Européenne de Lille**  
**Direction Parcours Entreprises**  
**Service Aménagement et**  
**Immobilier Économique**  
**Bâtiment Biotope – Accueil principal**  
**2 boulevard des Cités Unies -**  
**CS 70043 - 59040 Lille Cedex**

**Les jours ouvrés, du lundi au vendredi de 8 h à 18 h.**

**Le pli comportera la mention suivante : « AMI – Reconversion de l'ancien site Giphar – Eurasanté ».**

**Date limite de dépôt des offres initiales : 26 mai 2025 à 12 h 00.**

La date de dépôt s'entend comme la date de réception du pli au siège de la MEL. Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limite précitée ou remis sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

En soumettant une proposition, les acquéreurs potentiels reconnaissent et acceptent qu'ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire leur proposition, sans demande de garantie de leur part, sous les seules conditions qui seront spécifiées à l'acte authentique.

## Éléments de choix du ou des lauréats

La MEL organisera un comité technique (COTECH) d'analyse des candidatures composé des :

- Services de la MEL ;
- Services de la ville de Loos ;
- GIE Eurasanté ;
- toute autre personne/institution que la MEL souhaiterait associer.

La MEL organisera aussi un comité de pilotage composé notamment d'élus de la Métropole Européenne de Lille et de la commune de Loos.

Après avis du COPIL, la MEL retiendra les candidats autorisés à participer aux temps suivants.

La MEL se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation, sans que cela ne donne lieu à une quelconque indemnité.

Les candidatures seront sélectionnées notamment selon les critères suivants et sur la base des éléments demandés au paragraphe « contenu des offres initiales) de la présente consultation ».

- Composition, compétences et références de l'équipe ;
- qualité et pertinence de la programmation proposée au regard des besoins des entreprises de la filière santé-biologie-nutrition ;
- qualité urbaine, paysagère, architecturale et technique du projet ;
- bilan financier prévisionnel ;
- montage opérationnel et conditions d'acquisition du foncier et d'une location à long terme ;
- planning prévisionnel de mise en œuvre du projet.

Après avis du COPIL, la MEL retiendra le lauréat final avec lequel elle pourra, en collaboration avec la commune de Loos, engager la finalisation des conditions de l'offre.

## Phase d'échanges et de dialogue

Après analyse des propositions initiales, chaque candidat retenu sera invité à dialoguer avec la MEL et la ville de Loos sur tous les éléments de la proposition. Ces échanges auront notamment pour objet d'affiner les projets, de les préciser ou de les compléter.

Il s'agira ainsi, sur la base des propositions initiales, de parvenir à la meilleure proposition possible.

Ces échanges pourront prendre la forme de réunions ou de questions/réponses adressées par écrit.

À cette occasion et sous réserve de l'accord des entreprises intéressées, la MEL pourra inviter les équipes à se mettre en lien pour optimiser les solutions de valorisation du site.

Les porteurs de projet devront impérativement respecter les prescriptions imparties (délais de réponse, date d'auditions...) au cours des négociations. Les réunions d'échanges pourront être organisées par thème. La MEL pourra se faire assister au cours de ces réunions par tout expert juridique, technique ou financier de son choix. Au terme des séances de dialogue, la MEL invitera les porteurs de projets à formuler, seul ou

conjointement, une proposition finale dont les modalités de remise, le contenu et la date et l'heure limites de réception seront précisés à cette occasion.

Cette offre finale sera ferme, non modifiable et ne pourra être rétractée jusqu'à la signature des actes authentiques de vente, ou de la signature du ou des baux d'occupation.

Les propositions seront analysées par la MEL, en concertation avec la ville de Loos.

Chaque équipe sera informée par courrier de la suite donnée à sa proposition finale, qu'il s'agisse d'un refus ou de son acceptation.

L'acceptation de la ou des propositions finales ainsi que les acte(s) de cession / location seront approuvés par le Conseil métropolitain ou le Bureau métropolitain.

Les promesses de vente / de bail devront être signées dans un délai de 3 mois après la délibération votée par la Métropole Européenne de Lille. Les projets d'acte de cession ou de baux garantiront le respect du projet par le (ou les) lauréat(s) retenu(s).

## Calendrier prévisionnel de la consultation

**Le calendrier prévisionnel de la présente consultation est le suivant :**

→ **12 Mars 2025**

Date de lancement de la consultation

→ **3 Avril 2025**

Visite de site et présentation des ambitions et attendus de la consultation

→ **30 Avril 2025**

Date limite pour poser des questions

→ **26 mai 2025**

Date limite de remise des propositions initiales

→ **Juin à septembre 2025**

Audition et négociation

→ **Automne 2025**

Date limite prévisionnelle de remise des offres finales

→ **Décembre 2025**

Choix du lauréat.

# Dispositions réglementaires

## Modification ou évolution des documents

La MEL se réserve le droit de modifier, compléter ou mettre à jour le présent document et l'ensemble de ses annexes à tout moment et jusqu'à 7 jours avant les dates de remise des documents.

Les porteurs de projet devront alors répondre sur la base des documents modifiés sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

## Indemnisation

Il n'est pas prévu de primes ni d'indemnisation des porteurs de projet.

## Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les porteurs de projet

pourront contacter par courriel exclusivement : **amigiphar@lillemetropole.fr**

## Renonciation de la MEL

La MEL se réserve le droit de ne pas donner suite aux propositions reçues ou d'interrompre le processus engagé à tout moment, sans qu'une indemnisation ne puisse être sollicitée à ce titre.

Aucun frais engagé par les porteurs de projet dans le cadre de la présente consultation, ni aucune indemnisation ne pourront être supportés par la MEL.

## Communication / propriété intellectuelle

Au titre de l'adhésion au présent règlement de la consultation innovante «Reconversion de l'ancien site Giphar- Eurasanté », les groupements s'engagent à céder à titre gratuit, et non exclusif, à la MEL ainsi qu'à la ville de Loos, les droits de propriété intellectuelle (notamment droit de

reproduire, de représenter, de diffuser et d'adapter) relatifs à leurs travaux réalisés et ce pour une utilisation à titre exclusivement gratuit, notamment à des fins de communication et de diffusion interne et externe.

## Règlement des litiges

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente consultation relève de la compétence du tribunal administratif de Lille.

Les parties s'engagent, toutefois, à privilégier, d'abord, la recherche d'une solution amiable.

# Liste des annexes à télécharger

- 7.1 Etude de la filière santé et de macro programmation immobilière du site d'excellence Eurasanté.
- 7.2 Etude urbaine CHU-Eurasanté : phase diagnostic.
- 7.3 Diagnostic immobilier du site Giphar.
- 7.4 Diagnostic de pollution des sols (initial et complémentaire).
- 7.5 Délibération n° 23-C-0479 du Conseil métropolitain en date du 15 décembre 2023 : délibération cadre de stratégie foncière économique.
- 7.6 Modèle de trame de bilan opérateur.

## **MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE**

2 boulevard des Cités Unies  
CS 70043  
59040 Lille Cedex  
T. +33 (0)3 20 21 22 23  
■ [lillemetropole.fr](http://lillemetropole.fr)

