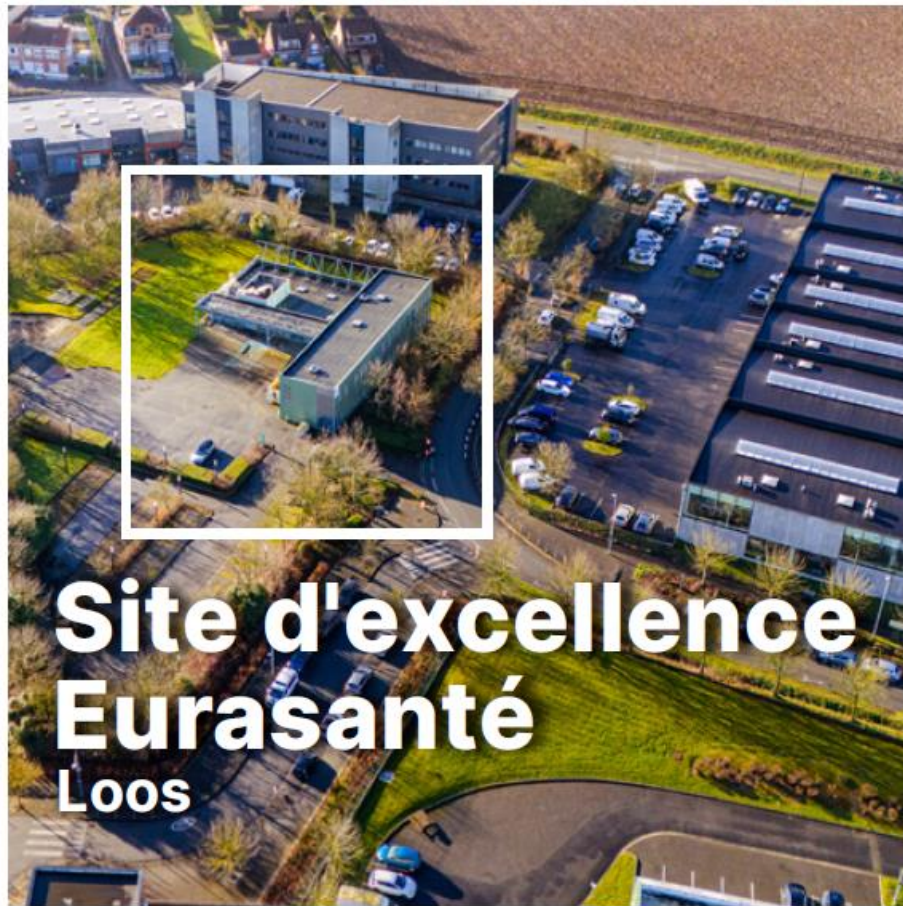




MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE



Site d'excellence
Eurasanté
Loos

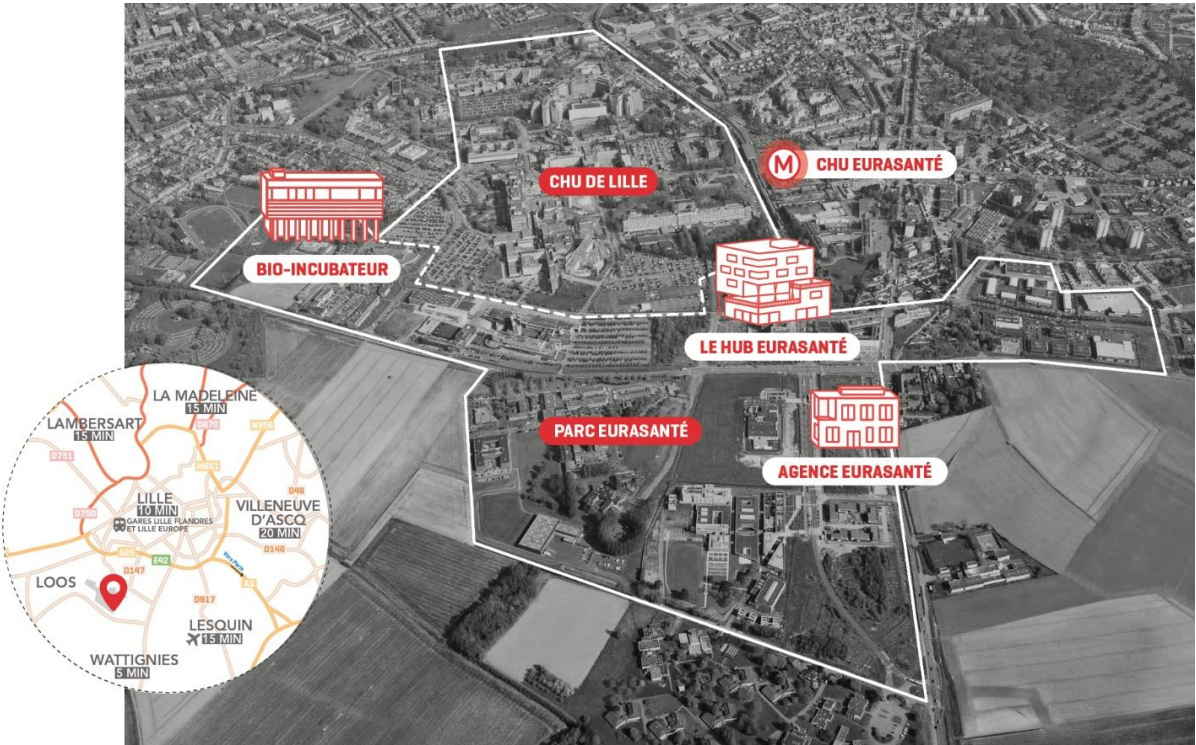
Consultation innovante - Ancien site Giphar

2eme visite de site - 22 avril 2025



CONTEXTE

AU COEUR DE LA METROPOLE LILLOISE : UN SITE HOSPITALO-UNIVERSITAIRE ET ÉCONOMIQUE
D'ENVERGURE EUROPÉENNE



205 ENTREPRISES
3 800 SALARIÉS



12 HÔPITAUX
17 000 SALARIÉS



4 FACULTÉS / 8
ÉCOLES
22 000 ÉTUDIANTS

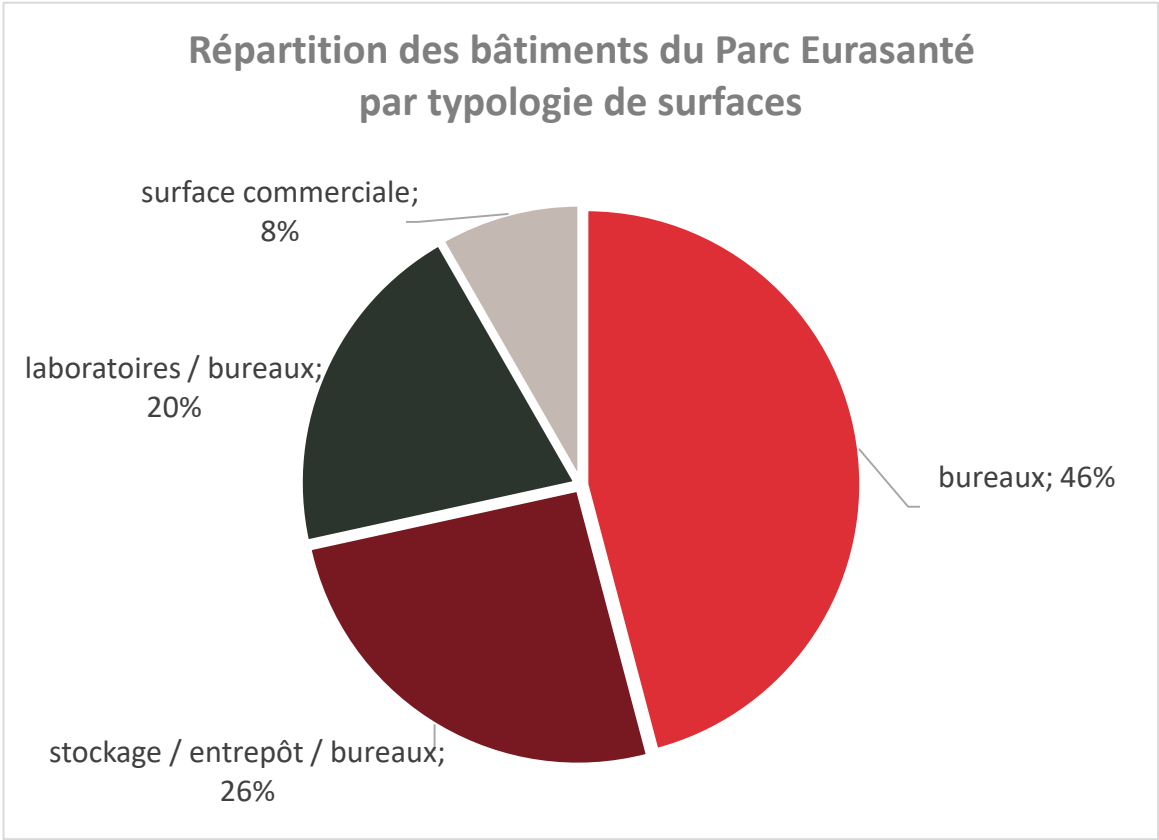


50 LABORATOIRES
1 800 CHERCHEURS

ETAT DES LIEUX & PERSPECTIVES SUR LE PARC EURASANTÉ EN TERMES D'IMPLANTATION/ PROSPECTION

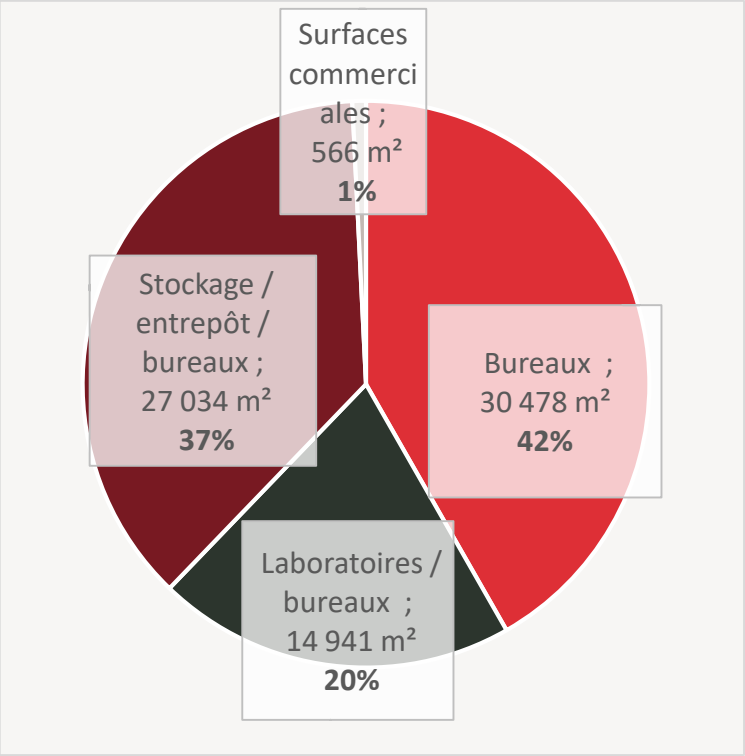
	Pharma-Biotech	Biomédical	E-santé	Services spécialisés
Entreprises Région	16%	51%	8%	25%
Entreprises MEL	14%	40%	16%	30%
Entreprises Bioincubateur	13%	31%	39%	9%
Entreprises Parc	14%	21%	13%	31% services 8% formation

Les entreprises de Bio-médical sont sous-représentées sur le Parc Eurasanté et restent des candidates nombreuses à l'implantation . Se pose ainsi la question de leurs conditions d'accueil et de développement sur le parc.



**TOTAL : 168 908 m² de
locaux sur le Parc
Eurasanté**

2013/2023 : TYPOLOGIES DE SURFACES COMMERCIALISÉES



73 019 m² commercialisés ces 10 dernières années

Un rééquilibrage par la demande de surfaces mixtes avec une attente forte d'espaces techniques



- ❖ Site au cœur du site d'excellence d'Eurasanté (secteur Epi de Soil) ;
- ❖ Site acquis par la MEL en Décembre 2024 dans le cadre de sa stratégie de réserve foncière à vocation économique ;
- ❖ Occupation historique :
 - ✓ Activité de recyclage de produits médicaux – SCI Immo Santé (2004 – 2012)
 - ✓ DSI du groupe pharmaceutique Giphar (2012- 2024)

CONTEXTE / PRESENTATION DU SITE GIPHAR



- ❖ Construction en 2004 sur une emprise foncière de 5980m² ;
- ❖ Bâtiment en R+1 de 790m² de SDP :
 - ✓ Rdc : espaces de stockage + bureaux ;
 - ✓ 1^{er} étage : espaces de bureaux.
- ❖ Bâtiment classé D.



ATTENTES ET OBJECTIFS DE L'AMI

OBJECTIFS DE L'AMI



OBJECTIFS : Répondre au développement d'Eurasanté :

- ✓ Besoin identifié de **100 000m²** de SdP à horizon 20 ans ;
- ✓ Besoins actuels de la filière santé et de ses entreprises : **bâtiments « techtaires* »** combinant espaces techniques (petite production ; labos; salles blanches) et espaces tertiaires (bureaux et services).

Au vu de la **rareté foncière** (taux de commercialisation et contraintes environnementales), ce développement sera assuré par une démarche de **renouvellement urbain** et de **densification** du site d'excellence.

La procédure d'AMI :

Pas de commande publique
Acteurs privés : force de proposition
Dialogue ouvert pour enrichir propositions

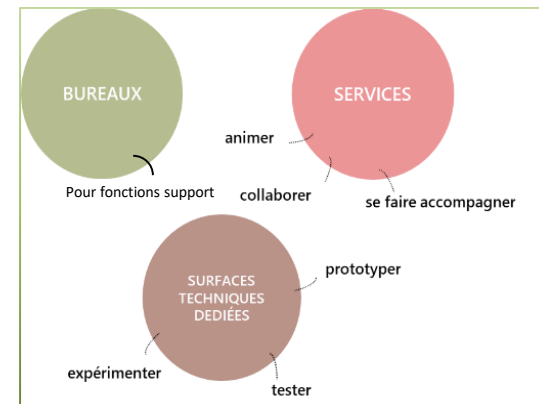


❖ Réaliser un projet immobilier innovant :

- ✓ dans sa programmation : développer ce type de bâtiment hybride répondant aux besoins des entreprises de la filière (espaces techniques + espaces tertiaires) dans un même bâtiment ;
- ✓ dans sa conception : répondre à l'enjeu de densification foncière liée à l'actuelle rareté du foncier et aux contraintes environnementales du secteur (zone AAC) ; flexibilité des espaces / besoins des actuels et futurs occupants.

❖ Proposer un projet immobilier avec **réhabilitation ou démolition du bâtiment**.

❖ **Racheter ou louer** à long terme le site (obligation de proposer les 2 scénarios).



Fonctions d'un bâtiment tertiaire



RETROPLANNING



12 mars 2025 : Publication de la consultation et annonce lors du MIPIM : <https://www.lillemetropole.fr/cessions-immobilières>

03 avril 2025 : Visite du site

22 avril 2025 : 2eme visite du site ★

30 avril 2025 : date limite pour poser des questions : amigiphar@lillemetropole.fr

26 mai 2025-12H : Date limite de réception des **offres initiales**

Juin à septembre 2025 : Auditions et **négociations**

Automme 2025 : Date limite de remise des **offres finales**

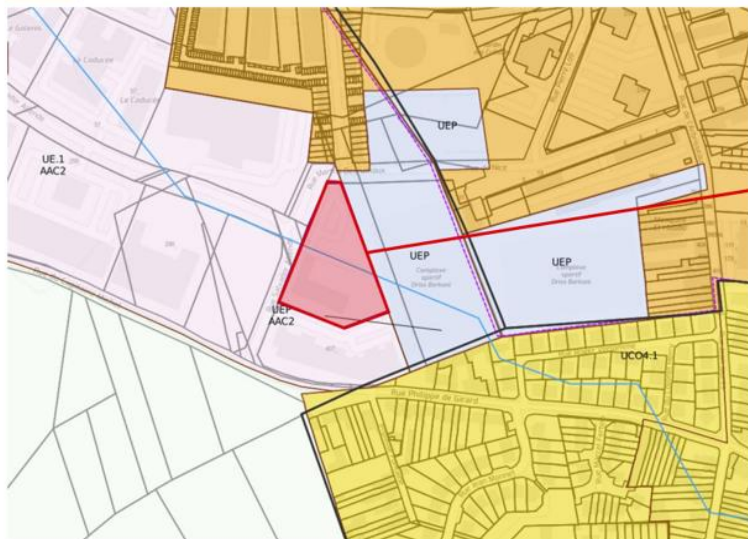
Décembre 2025 : Choix du **lauréat**

PLAN DE SITUATION



VUE AERIENNE





CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN :

Adresse du terrain

9001 SALVADOR ALLENDE
59360 Loos

Références cadastrales

59360000AO0335

Surface

5981 m²

Zonage applicable

UE.1 : Zone d'activités diversifiées (100%)

PLU 3 UE 1



EMPRISE AU SOL

-% non réglementé



PLEINE TERRE

-% aménagement végétalisé qualitatif et/ou arboré



ESPACES PAYSAGERS COMMUNS

15% du terrain d'assiette de l'opération pour toute opération sur un terrain > 5000 m²



HAUTEUR MAX.

non réglementé façade
22m hauteur absolue

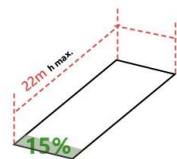


IMPLANTATION

/ voies et emprises publique
- à l'alignement
- en retrait de 5m min.



/ limites séparatives
- L>H/2
- L>5m



STATIONNEMENT S4

dans les secteurs de très bonne desserte et de densité minimale
bureaux : - minimum // 1 pl/60 m² SP maximum
industrie entrepôts : stationnement utile au bon fonctionnement

PLU 3 UE 1 zone AAC



EMPRISE AU SOL

-% non réglementé



PLEINE TERRE

40% bureaux **30%** autres destination



ESPACES PAYSAGERS COMMUNS

15% du terrain d'assiette de l'opération pour toute opération sur un terrain > 5000 m²



HAUTEUR MAX.

non réglementé façade
22m hauteur absolue

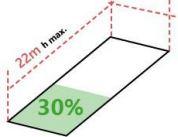


IMPLANTATION

/ voies et emprises publique
- à l'alignement
- en retrait de 5m min.



/ limites séparatives
- L>H/2
- L>5m



STATIONNEMENT S4

en dehors des secteurs de très bonne desserte
bureaux : 1pl/50m² minimum // - maximum
industrie entrepôts : stationnement utile au bon fonctionnement



MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE