



**AU CŒUR DE VOTRE
NOUVEAU QUARTIER
D'AFFAIRES**



EURADOUA*i*
instinct tertiaire

ÉDITO

EuraDouai, nouveau quartier d'affaires aux instincts tertiaires, est un projet majeur et ambitieux, pour le territoire et pour la ville de Douai, dans lequel l'Agglo investit plus de 50 millions d'euros. Dans quelques mois, ce nouveau lieu de travail et de vie, en cœur de ville et connecté à la gare-desserte TGV, accueillera entreprises, investisseurs, familles et visiteurs dans une architecture paysagère et durable à 1h15 de Paris et 20 minutes de Lille.

Douais Agglo fait sa part pour le maintien des dessertes ferroviaires et la redynamisation du centre-ville. Pour preuve l'ambition de ce projet avec l'implantation d'équipements structurants à la charge de Douais Agglo comme la passerelle, le parking silo de 600 places, ALAE, le musée du Livre d'Art et de l'Estampe mais aussi une pépinière d'entreprises, des activités tertiaires, des hôtels et restaurants.

L'attractivité d'un quartier de gare du 21^{ème} siècle se fait notamment par la qualité des espaces publics et la cohérence de projet. Ce sera de toute évidence le cas à EuraDouai où toutes les activités du site vont s'articuler autour d'un mail central paysager riche en parcs et en espaces de vie, de promenade propice à la détente et plaçant la nature au cœur du projet.

Après avoir ancré en un temps record une activité logistique rayonnante, Douais Agglo continue d'assurer un développement économique harmonieux pour le territoire.

Aujourd'hui, les 20 parcs d'activités implantés sur le territoire participent à l'attractivité et au dynamisme économique du Douaisis. Les nombreuses entreprises installées dans ces parcs sont issues du secteur de l'artisanat, du tertiaire ou encore du service et accueillent près de 20 000 salariés.

Les entrepreneurs font le choix du Douaisis car ils bénéficient d'une situation géographique centrale dans les Hauts-de-France, proche des grandes voies de circulation du nord de l'Europe et loin des embouteillages propres aux métropoles. Ils savent aussi que leurs salariés évolueront dans un cadre de vie propice à leur épanouissement, tant notre territoire regorge d'atouts.

Et puis, surtout, les investisseurs bénéficient avec Douais Agglo d'un traitement très réactif et efficace de leurs demandes. Elus et techniciens sont en mesure d'intervenir à chaque point de blocage éventuel, tout au long du processus d'installation.

La promesse d'EuraDouai est le développement d'un nouveau quartier d'affaires pour offrir des bureaux et services dans un environnement de qualité et à des prix attractifs. EuraDouai répond aux besoins d'espace liés au développement du Douaisis et de l'importante communauté administrative et judiciaire de Douai. Le cœur de Douai va véritablement revivre avec cet investissement stratégique pour notre Douaisis.



Christian Poiret
Président
de DOUAISIS AGGLO

EURADOUAI
instinct tertiaire

SOMMAIRE

1 DOUAISIS AGGLO, UN TERRITOIRE ENTREPRENANT P.4 & P.5

- > Un tissu économique dynamique
- > Un important pôle administratif
- > Un pôle d'enseignement de qualité

2 DOUAISIS AGGLO, UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE IDÉALE P.6 & P.7

- > Par la route
- > Par le train
- > Par les airs
- > Un quartier d'affaires accessible et connecté

3 PLAN MASSE P.8 & P.9

4 LE PROJET P.10

5 CALENDRIER P.10

6 CHIFFRES CLÉS P.11

7 LES ÉQUIPEMENTS P.12

8 ENTREPRISES INSTALLÉES P.13

9 COMPOSANTES ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES P.14

LES PARTIS PRIS

DOUAISIS AGGLO, UN TERRITOIRE ENTREPRENANT

Douaisis Agglo (35 communes, 150 000 habitants, 58 000 emplois) présente tous les atouts d'une métropole européenne et l'avantage d'un territoire à taille humaine où il fait bon vivre. Elle est au cœur d'une zone à fort potentiel : **78 millions de consommateurs** avec un pouvoir d'achat de 1,5 milliard d'€, dans un rayon de 300 km.

Un tissu économique dynamique

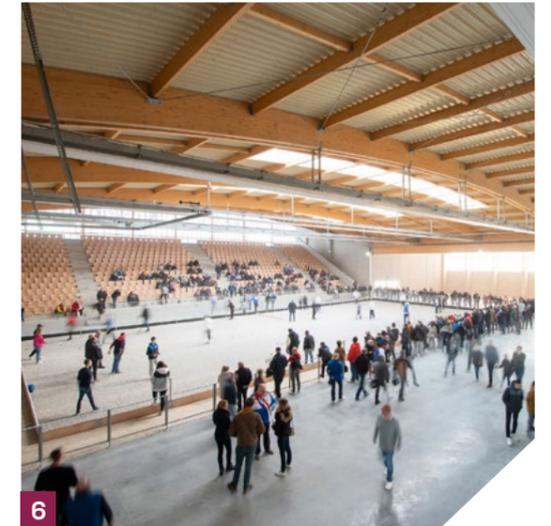
- > **20 parcs d'activités** sur 900 ha (19 000 emplois).
- > Des extensions à venir et des nouveaux Parcs à l'étude.
- > Un territoire en plein développement sur l'électro-mobilité, des projets d'envergure : Renault Electricity, principal pôle des véhicules électriques du groupe Renault.
- > Implantation de la gigafactory AESC France, leader mondial des batteries haute puissance.
- > Un programme ambitieux de développement et de grands équipements.

Un important pôle administratif

- > Le pôle judiciaire regroupe le Tribunal judiciaire et la Cour d'appel de Douai.
- > la Cour d'assises du Nord, le Tribunal de commerce et le conseil de prud'hommes.
- > Et aussi les Voies Navigables de France, ADEME, l'Agence de l'eau, Maisons et Cités (300 salariés), SIA Habitat (400 salariés) et le Centre Hospitalier de Dechy (2 300 salariés).

Un pôle d'enseignement de qualité

- > La Fac de Droit, un établissement de référence de 1 150 étudiants.
- > L'IMT Nord Europe, première école d'ingénieurs au nord de Paris et ses 4 centres de recherche.
- > Des lycées et classes préparatoires réputés : Saint-Jean, Lycée biotech Wagnonville, Edmond Labbé, Châtelet...



1 / Ecopark - 2 / Le LUM, siège social de Maisons & Cités à EuraDouai - 3 / IMT Nord Europe 4 / Orionis, planétarium du Douaisis - 5 / Renault Electricity - 6 / Boulodrome du Douaisis - 7 / AESC France - 8 / Ecoquartier du Douaisis

Parking silo
600 places



SITUATION - ACCESSIBILITÉ - CONNEXIONS

DOUAISSIS AGGLO, UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE IDÉALE

Accessible grâce à d'excellentes infrastructures, les échanges y sont favorisés. DOUAISSIS AGGLO bénéficie d'une position centrale dans les Hauts-de-France et dans le nord de l'Europe.

Par la route

> Un performant réseau autoroutier et routier qui permet de rejoindre les grandes autoroutes européennes et placent Paris et Bruxelles à moins de 2h ainsi que les grandes villes régionales (Lille, Arras et Valenciennes) à 30 min.

Par le train

> Douai est la 4^{ème} Gare des Hauts-de-France en nombre de voyageurs (environ 60 000 voyageurs/semaine).
> La Gare de Douai relie Paris en TGV en seulement 1h07, 7 liaisons directes /jour.
> Des liaisons directes avec Roissy, Lyon, Marseille, et via Lille, vers Bruxelles, Londres et Amsterdam.

> Desserte TER dense vers LILLE et ARRAS (+40 trains/jour vers Lille, 35 trains/jour vers Arras).

Par les airs

> À 30 mn de l'aéroport de Lille Lesquin et 1h35 de l'aéroport international de Roissy-Charles De Gaulle.

Un quartier d'affaires accessible et connecté

> L'entrée Nord sera restructurée pour une desserte routière optimum du parc d'activités.
> La mobilité douce irriguera le site grâce à l'articulation piétonne passerelle-gare et l'accès à son pôle multimodal : train, bus, bus à haut niveau de service, voies piétonnes et cyclables.

C'est gratuit !

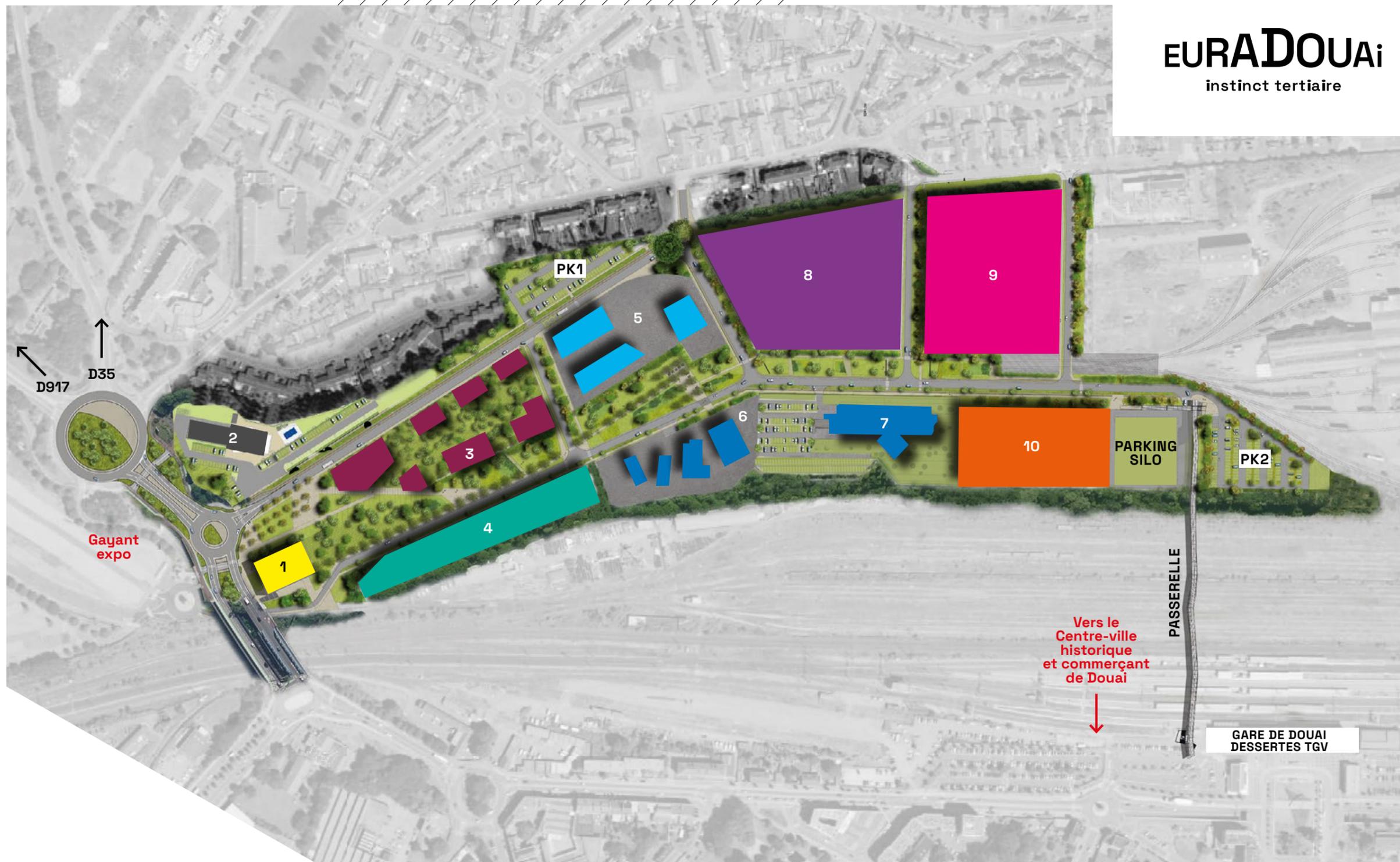
Dans toute l'agglomération, le réseau de transport en commun est gratuit.



PLAN MASSE

ILOTS PRIVÉS		SURFACE M ²	SDP M ²
1	TERTIAIRE LOGEMENTS	1 300 m ²	3 600 m ²
2	APPART HÔTEL / HOTEL	9 858 m ²	5 178 m ²
3	TERTIAIRE LOGEMENTS	9 986 m ²	20 000 à 30 000 m ²
4	TERTIAIRE ET SERVICES	5 425 m ²	4 700 m ²
5	FRANCE TRAVAIL, DUACOM, CRÈCHE	9 223 m ²	3 250 m ²
6	GÉOMÈTRES, DATA CENTER NORIANCE, COVEA	8 172 m ²	4 300 m ²
7	MAISONS ET CITÉS	11 104 m ²	6 650 m ²
8	TERTIAIRE ET SERVICES	17 845 m ²	8 200 m ²
9	TERTIAIRE ET SERVICES	15 694 m ²	13 800 m ²
10	MUSÉE ALAE	7 043 m ²	4 700 m ²

PARKINGS	PLACES
PK1	100 PLACES
PK2	130 PLACES
SILO	600 PLACES



UN QUARTIER D'AFFAIRES VERDOYANT AU SERVICE DES ENTREPRISES ET DE L'ATTRACTIVITÉ

EuraDouai est un quartier pensé pour répondre aux besoins et aux attentes des entreprises. Le tertiaire en est le fil directeur : on y trouvera une offre très large d'espaces de bureaux, bâtiments dédiés et hôtels d'entreprises.

Conçu comme un lieu de vie, un lieu où il fait bon travailler et vivre, où l'on a plaisir aussi à se retrouver.

Le mail, vert et bleu, nos couleurs dominantes

Toutes les activités du site vont s'articuler autour d'un mail central plaçant la nature au cœur du projet. Cette promenade paysagère constituera l'épine dorsale du quartier sur près de 2 km alliant pistes cyclables et artères piétonnes. Ce corridor reliera les différents bâtiments du Parc depuis la gare, via la passerelle, jusqu'à Gayant expo, le rivage Gayant et la Scarpe. La qualité des espaces publics sera un véritable marqueur pour l'attractivité du quartier.

> DÉMARRAGE EN 2023

Un investissement de plus de 50 millions d'euros de Douaisis Agglo.

> JANVIER 2024

Début des travaux, nouveaux accès et Mail central, pistes cyclables et artères piétonnes : 13,3 M€ HT.

> FIN 2024

Mise en service de la Passerelle : 13 M€ HT.

> 2025

Mise en service du Parking silo 600 places : 11,7 M€ HT.

Musée ALAE : 26 M€ HT.

> 3^{ÈME} TRIMESTRE 2025

Fin des travaux d'aménagement.

CHIFFRES CLÉS

Un parc de plus de **44Ha**

18Ha de projet urbain

10Ha d'activités

8Ha espaces verts, voies piétonnes et cyclables, parkings

6 LOTS

pour l'accueil d'activités économiques de

1 300 m²
À 17 000 m²

1 LOTS

pour l'Hôtellerie (1 Hôtel 4* + 1 Appart hôtel)

5 LOTS

tertiaire / services

Dont 1 macro-lot tertiaire mixte bureaux /logements de 30 000 m² sur 5 étages à développer par une opération promoteurs phasée.

DES ÉQUIPEMENTS MAJEURS

LA PASSERELLE PIÉTONNE



Élégante et moderne, la passerelle est un équipement fort. Implantée au-dessus des voies ferrées, elle facilitera l'accès à l'est du nouveau quartier, directement depuis la gare de Douai, offrant ainsi une voie d'échange sécurisée entre EuraDouai et le centre-ville. Elle enjambera les 300 m de voies ferrées puis s'enroulera autour du parking silo. La mise en service est prévue fin 2024.

ALAE - L'ATELIER DU LIVRE D'ART ET DE L'ESTAMPE



EuraDouai va aussi rayonner culturellement grâce à L'Atelier du livre d'Art et de l'Estampe. Ce musée accueillera les collections de l'Imprimerie Nationale (IN Groupe). Ce projet muséal va non seulement abriter l'héritage de l'histoire mais va également héberger un espace de lecture publique pour développer la lecture sur le territoire.

LE PARKING SILO



Situé au pied de la passerelle, côté EuraDouai il proposera 600 places en R+4, les travaux ont démarré en mars 2023, l'architecture est particulièrement moderne grâce à un jeu de décalage entre chaque niveau, des panneaux photovoltaïques seront posés en toiture. Le parking fera la part belle au covoiturage, à l'auto-partage et aux véhicules électriques.

L'HÔTELLERIE



En figure de proue du nouveau quartier, près de Gayant expo, un hôtel 4* Mercure sera aménagé et offrira 80 chambres. Cette offre sera combinée avec 64 chambres en appart'hôtel Adagio. Cet ensemble ouvrira ses portes en 2026.



LE TERTIAIRE

À terme, plus de 56 000 m² de surface de plancher seront développés. Un premier lot va être lancé afin d'accueillir de l'activité économique : sièges d'entreprises ou institutionnels, activités de conseils, prestations intellectuelles, etc. Ce programme de 30 000 m² sera phasé et se développera au rythme de la commercialisation.

DÉJÀ IMPLANTÉS SUR EURADOUAI

MAISONS & CITÉS



Le bailleur social Maisons & Cités a inauguré son nouveau siège social à EuraDouai. Le LUM accueille 300 collaborateurs dans un bâtiment à haute qualité d'usage et de confort de 7 000 m².

NORIANCE



NORIANCE est un regroupement de 8 Commissaires de Justice (anciennement dénommés Huissiers de Justice). Installés depuis 2012 dans un bâtiment de 700 m², ce sont 70 collaborateurs qui y travaillent (Commissaires de Justice et une équipe de recouvrement).

DUACOM



Acteur majeur dans le Douaisis depuis 2006, DUACOM est une entreprise spécialisée dans la relation client à distance. DUACOM travaille aujourd'hui avec des clients de différents horizons (acteurs du secteur de l'énergie, des communications ou organismes portant des missions de service public). Cette entreprise compte 400 salariés dans un bâtiment de 1 000 m² au sol sur 3 niveaux.

CABINET DE GÉOMÈTRES BOURGOGNE & BEAUCAMP



Le Cabinet Bourgogne Beaucamp Géomètres-Experts s'est installé sur EuraDouai en 2021. Il intervient dans tout les Hauts-de-France auprès des particuliers et des professionnels dans de nombreux domaines (bornage, plans d'architecture, topographie, division de propriété, etc.). Le cabinet est installé dans un bâtiment sur 2 niveaux pour une surface globale de 1 400 m².

Et aussi l'agence France Travail de Douai, le groupe Covea, le data center EuraDC Douai et la crèche « Rigolo comme la vie ».

DÉJÀ 900 EMPLOIS À EURADOUAI

UN QUARTIER D'AFFAIRES AUX MULTIPLES VISAGES, ENTREPRENANT, CONNECTÉ, VIVANT ET VERDOYANT

Le nouveau quartier d'affaires permettra de développer une offre mixte de tertiaire, services et logements aujourd'hui insuffisante pour répondre à la demande et aux enjeux de développement du territoire.

Les équipements seront modernes et performants alternant autour de programmes tertiaires, des hôtels, équipements culturels, logements et services.

Le quartier d'affaires permettra d'ancrer près de la gare et du centre-ville des activités à haute valeur ajoutée et d'attirer des talents.

Les entreprises qui s'y installeront pourront profiter d'une large palette de prestations, comme une conciergerie, un espace de coworking ou encore de nombreuses offres de parking publiques et privées. Autant de services qui permettront d'accompagner l'activité et le développement des entreprises.

Le centre-ville historique se trouve à quelques pas et apporte la dynamique de ses nombreux services, restaurants et commerces déjà présents assurant une liaison privilégiée avec le nouveau quartier.



EURADOUAI
instinct tertiaire

**Investisseurs,
Promoteurs, Entreprises
Vous souhaitez investir
dans un projet tertiaire,
vivant et durable ?**

Contact :

- > Douaisis Agglo
Développement économique
- > 03 27 99 89 10
- > 746 rue Jean-Perrin
Parc d'activités de Douai-Dorignies
59500 DOUAI
- > contact.deveco@douaisis-agglo.com
- > www.douaisis-agglo.com/professionnels/euradouai

