

## Sommaire

### Dossier du trimestre

- Analyse des valeurs locatives et immobilières sur la métropole lilloise

### Vient de paraître

- La commercialisation des Logements Neufs
- Le prix des terrains à bâtir

### Actualité

- Sitadel 2
- Restitution des études
- Nouveau site internet de la DREAL

### Méthodologie

- Du nouveau pour le recensement de la population

### A paraître

- Diagnostic accessibilité des établissements recevant du public
- Quartier Boussières-Nord - étude d'aménagement et d'urbanisme
- Le logement des jeunes
- Diagnostic socio-économique du Calaisis - phase 1

### Rencontres

## Analyse des valeurs locatives et immobilières sur la métropole lilloise

### Une contribution à un dispositif d'observation partagé

Suite à l'approbation du Programme Local de l'Habitat le 16 décembre 2005 et à la signature de la convention de délégation des aides à la pierre le 14 mars 2006, l'État et Lille Métropole Communauté Urbaine avaient convenu de construire ensemble, et sous le pilotage de l'Agence de Développement et d'Urbanisme, un dispositif d'observation de l'habitat afin de pouvoir suivre et évaluer les politiques

publiques de l'habitat impulsées à travers ces deux documents.

S'inscrivant dans cette démarche partenariale, une première étude, terminée en 2007, a permis d'analyser à partir de la base de données « FILOCOM », sur le périmètre des aires urbaines de Lille et d'Armentières, le fonctionnement des marchés immobiliers, en s'appuyant sur un suivi périodique des évolutions des différents segments de parc et de leur occupation à un niveau territorial fin. Cette étude a

fait l'objet d'un article dans le n°7 de la Lettre des Etudes.

L'étude présentée dans le présent numéro, réalisée en 2008 pour la DDE du Nord par le bureau d'études ATEMHA (Atelier d'Étude des Marchés de l'Habitat) enrichit cette analyse de l'occupation sociale du parc de logement de la métropole lilloise en apportant quelques clefs de compréhension à la question de la formation des valeurs locatives et immobilières.

Suite page 2

La lettre des études évolue. Ce numéro revisité dans sa présentation s'inscrit dans un contexte d'élargissement et d'enrichissement des problématiques d'études dans la mouvance des Lois Grenelle, dans un contexte institutionnel lui-même en forte mutation (création de la DREAL en 2009 et des Directions Départementales des Territoires et de la Mer en 2010).

Afin d'améliorer nos réponses collectives aux défis du développement durable, les services du MEEDDM en région se sont engagés dans une démarche d'identification des besoins de connaissance suscités par l'exercice de leurs missions, qu'elles soient traditionnelles ou qu'elles explorent des champs nouveaux nécessitant l'appui d'expertises spécifiques, qu'elles soient régaliennes ou qu'elles relèvent du conseil aux collectivités, activité appelée à se développer fortement. Ces besoins sont déclinés à partir d'une vision partagée des enjeux du territoire et des orientations stratégiques, structurés dans un Document de Stratégie Régionale autour de 4 axes forts : économiser l'énergie, développer les énergies renouvelables pour contribuer à la lutte contre le changement climatique ; garantir la sécurité des citoyens ; protéger et valoriser les patrimoines naturels ; élargir l'offre de logements.

L'étude du trimestre, qui relève du 4ème axe stratégique, propose pour sa part, via une analyse économétrique, des clefs de lecture des spécialisations sociospatiales de la métropole lilloise. Elle permet de comprendre la formation des loyers du parc privé, et fournit des loyers de référence nécessaires à la mise en oeuvre des politiques locales de l'habitat. Comme les autres études présentées dans ce numéro, elle vise à ouvrir des perspectives pour aider nos services et leurs partenaires à traduire les grands objectifs portés par l'Etat au plus près des réalités de terrain.

Philippe LALART

Directeur Départemental de l'Équipement du Nord

# Analyse des valeurs locatives et immobilières de l'aire urbaine de Lille

Suite de la page 1

## Vient de paraître

### La commercialisation des logements neufs : des stocks à un niveau record

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs permet le suivi des programmes de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers.

En 2008, les ventes de logements neufs issues de la promotion immobilière connaissent à nouveau une baisse de 17,7%, après une baisse de 11,3% en 2007. Un peu moins de 2 800 logements ont été vendus en 2008, ce qui ramène au niveau des ventes réalisé en 2003.

Les mises en vente sont quant à elles encore en légère hausse en 2008 de +2,3% par rapport à 2007. Ces mises en vente font augmenter de façon importante les stocks de logements neufs disponibles qui atteignent un nouveau niveau record. Ainsi, fin 2008, plus de 4 400 logements neufs restent ainsi disponibles sur le marché, soit une hausse record de 40% par rapport à l'année précédente.

La tension sur le marché de l'immobilier se relâche donc à nouveau en 2008. Pour la première fois depuis 10 ans les prix de vente diminuent. Ainsi, les prix de vente des maisons individuelles sont en baisse de 15,1% par rapport à 2006 avec un prix moyen de 2 028 €/m<sup>2</sup>. De même, les prix des appartements baissent de 1,6% en un an, pour atteindre une moyenne de 2 912 €/m<sup>2</sup>.

Site des statistiques DREAL : [www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/rubrique Outils de diffusion/Données/Statistiques](http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/rubrique/Outils%20de%20diffusion/Donn%C3%A9es/Statistiques)

Edwige CROCQUEY  
DREAL Nord - Pas-de-Calais

### Le prix des terrains à bâtir : 1 112 m<sup>2</sup> et 58 €/m<sup>2</sup> en moyenne

Depuis deux ans, l'enquête sur le prix des terrains à bâtir est menée auprès des particuliers qui ont acquis un terrain pour y faire construire une maison individuelle. Les données collectées portent sur le terrain et la maison qui y est érigée.

En 2007, 6 509 permis de construire ont été délivrés à des particuliers pour des maisons individuelles dans le Nord - Pas-de-Calais, soit 12,5% de moins qu'en 2006. Plus de 8% des terrains nécessaires à ces constructions ont été acquis par succession ou donation, les 92,6% restants ayant été achetés.

Parmi ces 6 025, terrains achetés, 4 352 l'ont été en 2007. Ces derniers ont une surface moyenne de 1 112 m<sup>2</sup> et un prix moyen au m<sup>2</sup> de 58 euros. Les maisons construites coûtent en moyenne 145 823 euros pour une surface hors oeuvre nette de 145 m<sup>2</sup>. Lorsque le terrain a été acheté, son coût représente 32% de l'investissement global (terrain+maison).

Site des statistiques DREAL : [www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/rubrique Outils de diffusion/Données/Statistiques](http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/rubrique/Outils%20de%20diffusion/Donn%C3%A9es/Statistiques)

Edwige CROCQUEY  
DREAL Nord - Pas-de-Calais

### Une autre manière d'approcher les conditions d'accès des ménages à un logement

L'étude sur les valeurs locatives et immobilières de la métropole lilloise vise essentiellement à apprécier la sélectivité exercée par les niveaux de prix constatés sur la métropole lilloise sur les conditions d'accès des ménages à un logement.

Elle débouche sur la constitution d'un tableau de bord des transactions et des locations spatialisé, qui peut alors être confronté à la segmentation sociale du parc de logements.

Les résultats mettent en évidence le niveau de cherté des quartiers et des parcs de logements (locatif privé, locatif social, propriété occupante) dans les différents quartiers, et opèrent, grâce à une approche économétrique, une distinction, dans la formation des prix (transactions immobilières et loyers) entre :

- les effets « structure », liés à l'hétérogénéité des typologies de logements (statuts d'occupation, taille, configuration...) présents dans les différents quartiers, qui impactent la formation des prix indépendamment de la hiérarchie des valeurs foncières et immobilières ;
- les effets « localisation » qui rendent compte de cette hiérarchie des valeurs et par suite des processus de ségrégation socio-spatiale.

### Une analyse économétrique qui mobilise plusieurs sources statistiques du MEEDDM

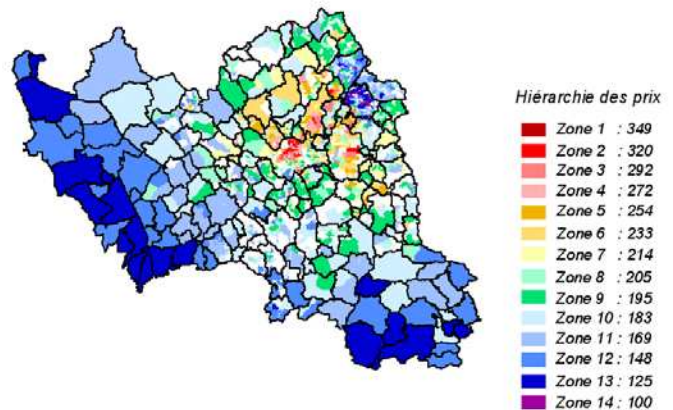
Pour atteindre les objectifs décrits précédemment, l'étude a mobilisé et croisé trois sources statistiques :

- la typologie des valeurs immobilières dressées à la section cadastrale par la DGALN à partir du fichier « Min Perval » sur les principales aires urbaines françaises ;

des propriétaires et du fichier de l'Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques (IRPP ou IR) ; exhaustive et disponible, sous certaines conditions, à l'échelle de la section cadastrale, elle permet de généraliser à l'ensemble du parc de logements métropolitain les observations résultant des deux premières sources grâce à l'utilisation de modèles économétriques.

Le recours à une analyse

Un regroupement des sections cadastrales de l'aire d'influence de Lille en 14 zones de prix hiérarchisées



- l'enquête loyers commanditée annuellement par la DGALN sur la métropole lilloise et réalisée par l'Agence de Développement et d'Urbanisme ;
- la base de données « FILOCOM » (Fichier des Logements par COMmune), construite par la Direction Générale des Impôts, et exploitée par le MEEDDM dans le cadre d'une convention, constituée par le rapprochement du fichier de la Taxe d'Habitation (TH), du fichier foncier, du fichier

économétrique était justifié par le fait que si le prix au m<sup>2</sup>, pour un appartement, ou à l'unité pour une maison individuelle, est certes un outil d'analyse courant et fort utile, il ne rend pas compte du service rendu par le logement, qui intègre à la fois les caractéristiques intrinsèques du logement (taille, niveau de confort, standing...) et des variables de localisation (accessibilité aux services, qualité des espaces publics, perception subjective...), ce qui se résume par la fonction: VAL = F(Logement, Quartier).



Le modèle économétrique vise à préciser les différentes composantes de la formule à partir des données disponibles observées. Ainsi ajusté, il permet de décomposer le prix du logement en ses deux éléments. Isolé, l'effet « localisation » a été utilisé pour construire un « indice spatial des prix immobiliers », corrigé des différences de structure des parcs mutés selon les zones, qui exprime le différentiel de prix à produit logement identique, et révèle donc la hiérarchie spatiale du marché immobilier à l'échelle de l'aire d'influence de Lille. Ce travail débouche sur une cartographie présentée page 2, qui découpe le territoire en 14 zones de prix homogènes.

L'analyse économétrique est utilisée également pour établir un indice spatial des valeurs de loyers d'emménagement à partir du ratio « loyer de marché/prix ».

### De très forts écarts de valeurs immobilières selon les quartiers

L'étude met en évidence l'ampleur considérable des écarts de valeurs immobilières : un même type de logement se vendra 3,5 fois plus cher dans la zone des prix les plus élevés que dans la zone des prix les plus bas. Cette hiérarchie spatiale des prix peut être lue comme une cartographie des difficultés financières d'accès à la propriété. Elle se diffuse également sur l'ensemble des loyers de secteur privé, avec des écarts de moindre ampleur, et souligne une puissante dynamique ségrégative des marchés. Rendant compte de la hiérarchie des valeurs foncières et immobilières et donc de la charge foncière des opérations de construction sociale, elle pose la question des obstacles à la diversification de l'offre en logements, et montre l'importance d'une stratégie globale et de la mobilisation d'outils spécifiques pour favoriser la production d'une offre locative sociale dans les territoires déficitaires de

l'agglomération.

### Un indice spatial des valeurs de loyers d'emménagement

Compte-tenu de l'absence d'une source de données relatives aux mises en location et comparables à la base des données notariales sur les transactions immobilières, un indice spatial des valeurs locatives a été construit en combinant :

- l'analyse des valeurs immobilières réalisée lors de la première phase de l'étude ;
- l'enquête « loyer » réalisée sur la métropole lilloise ;
- les résultats des études partenariales engagées par Lille Métropole Communauté Urbaine, l'Agence de Développement et d'Urbanisme et la DDE du Nord.

L'imputation économétrique des loyers et des valeurs immobilières sur une base « détail logement » a permis la production d'un tableau de bord des loyers des emménagés récents pour chacun des secteurs de la métropole lilloise couverts par l'enquête loyer (loyer de marché en €/m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces).

### Une observation fine comme aide à la décision

L'étude ouvre des pistes de réflexion sur les thématiques suivantes qui peuvent orienter l'action publique :

- une compréhension des facteurs explicatifs des rendements nominaux des différents segments du parc locatif privé ;
- une aide à la détermination du niveau de loyers à retenir pour le parc privé conventionné et le parc privé intermédiaire dans le cadre des opérations abondées par l'ANAH ;
- une compréhension des effets de concurrence entre le parc locatif privé et les produits du parc locatif social en matière de niveau de loyers.

Anne TALHA  
DDE du Nord

## Actualité

### Sit@del2 : une nouvelle application pour exploiter les chiffres des permis de construire

L'application Sit@del2 a remplacé Sitadel depuis avril 2009 pour exploiter les statistiques de la construction neuve.

Depuis le mois d'avril 2009, les statistiques mensuelles de la construction neuve sont issues de l'exploitation des données des permis de construire à partir de l'application Sit@del2. Ces données relatives aux autorisations de construire et aux mises en chantier sont transmises par les directions départementales de l'Équipement (DDE) ou par les communes instructrices. Sit@del2 a remplacé l'application Sitadel (Système d'information et de traitement automatisé de données élémentaires sur les logements et les locaux), qui ne permettait pas de prendre en compte les nouvelles variables issues du changement d'application du droit des sols intervenu le 1er octobre 2007. De nouvelles séries statistiques seront publiées au niveau régional, dès que les problèmes informatiques liés à la mise en place de cette application nationale seront résolus. Les données nationales sont mises à disposition sur le site du SOeS (Service de l'Observation et des Statistiques).

Site du SOeS : [www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

Edwige CROCQUEY

DREAL Nord - Pas-de-Calais

### Bonne participation à la restitution des études « transport, déplacement, infrastructure et développement durable »

La restitution des études du 6 juillet 2009 sur le thème « transport, déplacement, infrastructure et développement durable » a réuni plus d'une cinquantaine de personnes au CETE Nord-Picardie.

Agents de l'Etat, collectivités et agences présents à cette ½ journée organisée par la DREAL ont pu suivre la présentation des travaux en cours de l'USTL, de la DREAL, du CETE, et des DDE. L'ensemble des diaporamas sont mis à disposition par la DREAL.

Pour en savoir plus : [nicolas.clemens@developpement-durable.gouv.fr](mailto:nicolas.clemens@developpement-durable.gouv.fr)

Nicolas CLEMENS

DREAL Nord - Pas-de-Calais

### Nouveau site internet de la DREAL

Mis en service le 1er mars 2009 concomitamment à la création de la DREAL, le site internet ([www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr)) vous informe sur l'organisation et les missions de la DREAL et met à votre disposition un ensemble de publications et d'outils dynamiques notamment cartographiques.

Nicolas CLEMENS

DREAL Nord - Pas-de-Calais

## Méthodologie

### Du nouveau pour le recensement de la population

La société évolue rapidement et pour mieux comprendre ses mouvements, la méthode de recensement a été rénovée. Désormais des informations régulières et récentes sont produites chaque année, au prix de quelques changements : la collecte des données a lieu tous les ans sur une partie de la population, les modalités étant différentes selon la taille de la commune ; les questionnaires et certains concepts ont été adaptés afin de mieux appréhender les réalités économiques et sociales actuelles et de les homogénéiser au niveau européen. Globalement, le recensement continue d'apporter des informations analogues et sur les mêmes thèmes que par le passé. Les résultats sont diffusés gratuitement sur le site [www.insee.fr](http://www.insee.fr) sous forme d'une gamme de produits répondant à l'essentiel des besoins des utilisateurs. Ils sont tous documentés en ligne et accompagnés de fiches méthodologiques portant sur des conseils d'utilisation, les nouveaux concepts, la précision des données ou les calculs d'évolution.

Site du recensement : [www.recensement.insee.fr](http://www.recensement.insee.fr)

Philippe ROGRIGUEZ

INSEE Nord - Pas-de-Calais

## A paraître

### **Diagnostic des conditions d'accessibilité du siège de la DDE du Nord : une réflexion préalable à la mise en conformité du bâtiment avec les exigences réglementaires**

Elaborée dans le cadre de la loi du 11 février 2005, instaurant les « diagnostics de conditions d'accessibilité des ERP (établissements recevant du public) », cette étude commandée à un bureau privé a donné lieu à une réflexion globale, et une concertation, sur la chaîne de déplacement au sein du bâtiment et à ses abords, en tenant compte de l'ensemble des handicaps des agents et du public.

Sur la base des dysfonctionnements identifiés par le bureau d'étude, les préconisations techniques et organisationnelles (protocole d'accueil, sensibilisation

des agents, etc) de ce dernier permettront d'étaler travaux d'amélioration et actions d'accompagnement sur les six années à venir, suivant les échéances réglementaires connues à ce jour. Si le bâtiment est jugé accessible dans son ensemble, les points à améliorer concernent avant tout le guidage vers l'entrée, la banque d'accueil, le manque d'éclairage dans les circulations et la signalétique insuffisante.

Laurent RUCAR  
DDE du Nord

### **Etude d'aménagement et d'urbanisme du quartier Boussières-nord à Haumont : l'Etat initie une réflexion approfondie, en plein accord avec la ville, sur le devenir de ce territoire lourdement impacté par la tornade du 3 août 2008**

Cette étude pilotée par l'arrondissement d'Avesnes sur Helpe analysera les possibles recompositions urbaines du quartier, en tenant compte des dysfonctionnements déjà existants avant la tornade, et de la nécessité nouvelle de reloger rapidement les propriétaires occupants sinistrés.

Consciente des dysfonctionnements de ce territoire (collectifs HLM – les Exotiques – mal insérés dans la trame urbaine, équipements urbains relégués aux franges du quartier), la municipalité a déjà entrepris une démarche de renouvellement urbain aboutissant au projet de résidentialisation et

de réhabilitation des Exotiques. Sur ces bases, l'étude établira un diagnostic du nouvel état des lieux du quartier après la tornade, et définira ses nouveaux enjeux en s'appuyant sur une analyse des interrelations avec les autres territoires, des équilibres sociaux, des besoins en équipements et de la dimension paysagère. Par ailleurs, l'étude proposera de nouvelles orientations en terme de cohérence urbaine et déterminera les modalités d'intervention réglementaires adéquates.

Christian VITRANT  
DDE du Nord

### **Etude sur l'évaluation des besoins en logements des jeunes : vers des pistes d'action concrètes et territorialisées**

Après un premier diagnostic régional, le bureau d'études « Territoires Sites et Cités », mandaté par la DREAL, se focalise sur quelques EPCI (Hénin-Carvin, Lens-Liévin, Valenciennes Métropole). Outre des problématiques diverses, la tendance générale est à un recentrage sur les jeunes en grande difficulté. Alors que les initiatives prises se traduisent encore peu par des concrétisations opérationnelles et que les réseaux d'acteurs sont diversement structurés, la connaissance précise des besoins reste une difficulté.

Ainsi, au delà d'un pilotage global du logement des jeunes, la principale action préconisée reste

le développement de l'offre (adaptée en début de parcours résidentiel et professionnel, en hébergement d'urgence et d'insertion, spécifique pour les étudiants, raisonnée et encadrée de l'accession sociale à la propriété). Cependant, d'autres pistes ne devraient pas être négligées : mobilisation accrue du parc privé, ou encore élaboration d'une stratégie de (re)peuplement dans le parc minier des jeunes ménages actifs.

Jérôme CINAL  
DREAL Nord - Pas-de-Calais

### **Diagnostic socio-économique du Calaisis : faire du SCOT en cours d'élaboration la traduction d'une vision stratégique, en terme de développement économique, en projet d'aménagement du territoire**

Confiée au CETE Nord-Picardie et pilotée par la DDE du Pas-de-Calais (coordination territoriale du Littoral), l'étude en cours de finalisation s'attache à faire émerger des enjeux économiques dans le cadre de l'association à l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Présentée au syndicat mixte du SCOT du Calaisis par le Sous-Préfet, ce travail approfondira dans un second volet les enjeux spécifiques liés au développement de la filière logistique.

Frédéric FASQUEL  
DDE du Pas-de-Calais

A partir d'interviews d'acteurs du développement économique local et d'analyses statistiques de différentes bases de données, l'étude analyse la situation du Calaisis en terme d'emploi et de revenus des ménages, puis dissèque le tissu productif local en trois sphères (productive, résidentielle et emploi public). Enfin, elle aborde le marché de l'emploi et les perspectives d'action sur l'organisation spatiale du territoire, en insistant particulièrement sur la nécessité de garantir l'équilibre du développement entre les pôles d'emploi ; de mettre en cohérence les réseaux de transports, tous modes confondus, entre les besoins des entreprises et des habitants et les zones d'emplois et d'habitat ; et d'optimiser les zones d'activités.

Resourçants, territoires et emplois  
Énergie et climat  
Prévention des risques  
Infrastructures, transports et voirie

Présent  
pour  
l'avenir

## Rencontres

**Vous êtes invités  
aux rencontres  
méthodologiques du  
PIVER le 3 décembre  
2009**

#### Directeur de la publication :

Michel PASCAL DREAL Nord - Pas-de-Calais

#### Rédacteur en chef :

Bernard COLY DREAL Nord - Pas-de-Calais

#### Comité de rédaction :

Annelise BAILLEUL DDE du Nord  
Nicolas CLEMENS DREAL Nord - Pas-de-Calais  
Jean-Pierre DEFRESNE SN Nord - Pas-de-Calais  
Virgile KACZOREK DDE du Pas-de-Calais  
Anne-Laure MILLET CETE Nord-Picardie  
Anne TALHA DDE du Nord

#### Les membres du réseau régional des études :

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nord - Pas-de-Calais  
Direction Départementale de l'Équipement du Nord  
Direction Départementale de l'Équipement du Pas-de-Calais  
Centre d'Études Techniques de l'Équipement Nord - Picardie  
Service de la Navigation du Nord - Pas-de-Calais

#### Contact :

Nicolas CLEMENS  
Tél. : 06 72 31 80 13

Direction Régionale de l'Environnement  
de l'Aménagement et du Logement  
Nord - Pas de Calais  
44, rue de Tournai 59019 Lille cedex  
Tél. 03 20 13 48 48 - Fax. 03 20 13 48 78  
www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr