

Quelles tendances des marchés immobiliers et fonciers ? - Partie 1

ÉDITO

Au fil des travaux de l'observatoire, une première photographie du Grand Douaisis se dessine. Le nombre d'habitants se maintient à 248 000 entre 1999 et 2011, pour une population qui vieillit et des ménages plus petits. Le parc de logements se développe pour atteindre 106 000 unités en 2009, avec près de 30% de parc social et minier. Des problèmes de précarité ont également pu être mis en lumière avec une population au revenu plus faible qu'en Région. Cette 6ème publication est ainsi l'occasion de clore un premier cycle de travail sur l'habitat et l'habitant et de se concentrer sur une nouvelle thématique : les marchés immobiliers et fonciers.

Combien de logements construit-on sur le Grand Douaisis ? Quels sont les biens (maisons anciennes et terrains à bâtir) qui se vendent ? Combien coûtent-ils ? Quels impacts de la crise immobilière sur le territoire ? L'enjeu de nos travaux est de mieux comprendre l'évolution des marchés fonciers et immobiliers pour apporter des réponses à la question de l'adaptation du marché aux besoins et aux moyens de la population.

Lionel Courdavault

Président du Syndicat Mixte du SCoT Grand Douaisis
Au nom des partenaires de l'Observatoire de l'Habitat

Une première approche des marchés

La publication se concentre sur les premiers éléments des marchés fonciers et immobiliers à l'échelle du Grand Douaisis. Elle s'appuie sur les données SITADEL de 1999 à 2011 sur la construction de logements (nombre de logements commencés, type de logements, etc.) et sur les données

PERVAL sur les transactions de maisons anciennes et de terrains à bâtir de 2005 à 2011.

Elle constitue une première étape dans l'analyse des marchés réalisée par l'observatoire de l'habitat. Les grandes tendances des dernières

années en place sur le Grand Douaisis seront étudiées. L'approche sera complétée par une analyse plus fine par secteurs et communes dans une seconde publication. L'objectif est ici d'appréhender le contexte global et de disposer de premiers éléments de repères sur la thématique.

ZOOM SUR

Les sources de données

> **SITADEL** (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux) est une source de données du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie. Elle recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation et à usage non résidentiel soumises à permis de construire qui crée une surface de plancher non nulle. Elle permet donc de disposer du nombre de constructions autorisées et mises en chan-

tier, ainsi que de certaines de leurs caractéristiques. Cette publication utilise les données de logements commencés en date réelle de 1999 à 2011.

> Le système d'information **PERVAL** est un système d'enregistrement des transactions immobilières et foncières par les notaires. Il permet de suivre les biens mutés et le profil des acquéreurs et des vendeurs. Il rassemble les informations sur les transactions de biens anciens

(maisons et appartements), neufs et des terrains à bâtir. Les données les plus fiables sur le Grand Douaisis sont celles concernant les maisons anciennes et les terrains à bâtir. Elles représentent environ 60 % des transactions réelles du marché de 2005 à 2011. Il s'agit des données les plus fiables actuellement disponibles. Ces données seront analysées de 2005 à 2011. L'année 2008 est l'année bénéficiant du meilleur taux de remplissage sur l'ensemble des informations.

1. La construction neuve

Analyser les tendances de la construction neuve permet de prendre la mesure du dynamisme et de l'attractivité d'un territoire. Entre 1999 et 2011, le rythme de logements commencés s'élève en moyenne à 960 logements par an dans le Grand Douaisis, soit 12 470 logements sur la période.

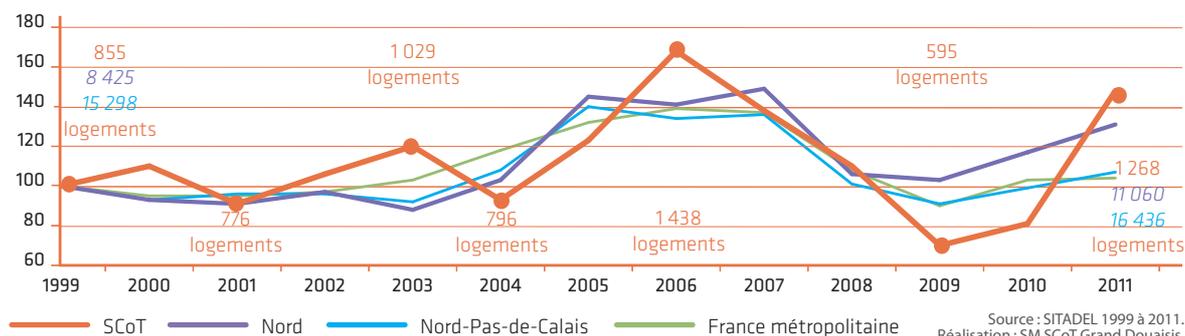
Ainsi en moyenne sur la dernière décennie, 44 logements ont été construits pour 1 000 habitants. C'est

l'équivalent d'un peu moins d'1% du parc de logements existants qui a été mis en chantier chaque année. Cette dynamique est dans la moyenne départementale et régionale mais un peu en dessous de la tendance nationale (66 logements pour 1 000 habitants, l'équivalent d'1,1 % du parc de logements construit chaque année).

Les constructions se répartissent entre 55% pour la CAD, 25% pour la

CCCO et 20% pour la Pévèle. Pour mémoire, le parc de logements se répartit entre 63% pour la CAD, 27% pour la CCCO et 10% pour la Pévèle. Ainsi, le parc de logements de la Pévèle se renforce fortement avec les nouvelles constructions (20% des constructions pour 10% du parc de logements). La Pévèle construit en moyenne l'équivalent de 2% de son parc de logements chaque année, contre 0,80% pour la CAD.

ÉVOLUTION DU VOLUME DE LOGEMENTS COMMENCÉS ENTRE 1999 ET 2011 À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN BASE 100



Le rythme de constructions n'est pas linéaire sur la période, avec un minimum de 595 constructions commencées et un maximum de 1 438. Quatre phases peuvent être observées :

- De 1999 à 2004, le Grand Douaisis compte un volume globalement stable de logements commencés (900 logements en moyenne), avec deux pics en 2000 et 2003. Ces pics sont particuliers au territoire, puisqu'on ne les retrouve pas sur les tendances départementales et régionales. Ils se retrouvent néanmoins sur quasiment l'ensemble des secteurs du territoire. Le pic de 2000 est très marqué sur *la couronne urbaine Nord et Est de Douai*, et *le croissant Sud Ouest (Lauwin-Planque, Esquerchin,*

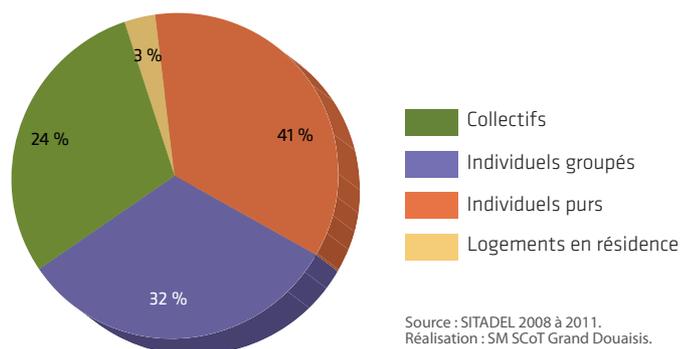
etc.), alors que *les secteurs de Somain et Montigny* connaissent une chute de la construction. Le 2ème pic se retrouve principalement sur les secteurs de *la couronne urbaine Nord et Est de Douai, le secteur de Masny, Douai centre, le Pôle Somainois.*

- De 2004 à 2006, on observe une forte hausse (+68 % par rapport à 1999). Celle-ci est plus conséquente qu'au niveau régional et départemental. L'année 2006 est l'année avec le volume de constructions le plus important. Ce pic se retrouve sur de nombreux secteurs comme *le pôle Anichois, le Pays de Marchiennes, l'Arleusis* avec 300 logements commencés ou encore *le secteur de Masny* avec 400 logements.

• La tendance s'inverse de 2006 à 2009, période de la crise immobilière et du désengagement des investisseurs et des banques, avec une chute rapide du volume. Cette baisse est plus importante sur le territoire qu'en région. La construction de l'ensemble des secteurs chute excepté sur *les secteurs de la Frange Nord rurale (Flines), le Pays de Marchiennes et le pôle Anichois.*

- Une 4ème phase se profile avec une légère reprise en 2010, qui se confirme en 2011. La reprise est forte sur *la couronne urbaine Nord et Est, Douai centre et la Pévèle.* Pour *le Somainois, et l'Anichois*, la tendance est inverse avec une baisse du volume de constructions.

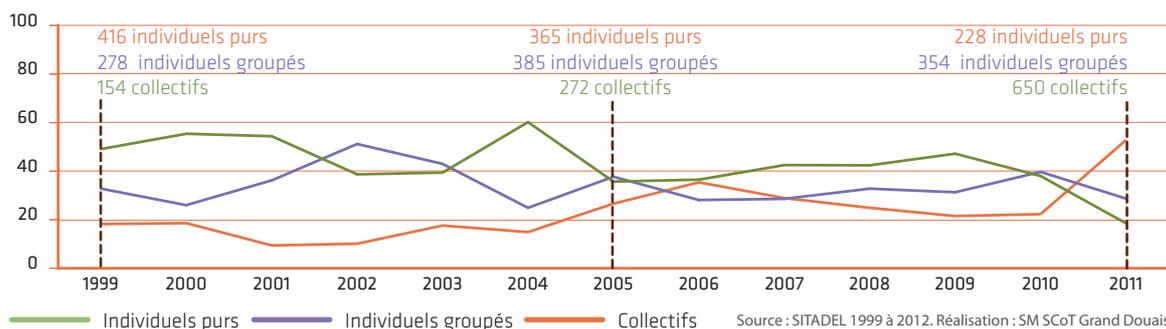
TYPOLOGIE DES LOGEMENTS COMMENCÉS ENTRE 1999 ET 2011, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %



Entre 1999 et 2011 ont été construits en moyenne par an : 230 logements collectifs, 390 individuels purs, 310 individuels groupés et 25 logements en résidence*. Cette répartition est légèrement différente sur le département et la région où la place du collectif est plus importante (33% et 38%)

Les logements commencés se décomposent en **résidences** (foyers de jeunes travailleurs, pour personnes âgées, etc.) et en logements dits ordinaires. Ces derniers se décomposent en : **logement collectif** (un seul accès et des parties communes), **logement individuel pur** (un seul logement) et **individuel groupé** (plusieurs logements, ou un logement avec des locaux à usage non résidentiel).

EVOLUTION DE LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS COMMENCÉS, ENTRE 1999 ET 2011, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %



On note cependant que la place du collectif augmente sur la période d'observation. Représentant moins de 20% des constructions neuves de 1999 à 2004, leur part ne cesse d'augmenter avec 35% des constructions en collectif en 2006, et même 50% en 2011 avec 650 logements construits. Ainsi la construction neuve contribue au renforcement de la part du collectif dans le parc de logements total où il représente aujourd'hui une part d'environ 20%.

La part globale de l'individuel suit une tendance inverse sur le territoire. Représentant 80% de la production au début de la période, elle en représente 70% en 2007 et même 50% en 2011. Au sein de la construction individuelle, les individuels purs occupent

une place prépondérante qui tend à diminuer au fil des années, avec une production quasiment équivalente voire plus faible que les individuels groupés sur les dernières années observées.

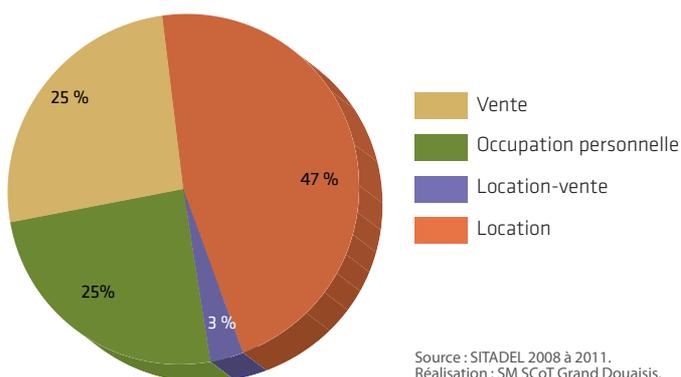
Ainsi la place des opérations groupées augmente au travers de la hausse de la part des constructions de collectifs et d'individuels groupés. Néanmoins l'individuel pur a toujours une place importante avec toujours plus d'un tiers des constructions (exception faite de l'année 2011).

Ce constat attire notre attention sur la nécessité de travailler avec les opérateurs immobiliers dont les bailleurs sociaux, mais également avec les acteurs de la filière de la construc-

tion individuelle. Il ne faut pas négliger cette filière qui présente un réel potentiel de densification progressive des centres bourgs et centres urbains. Elle présente l'avantage de développer au fil de l'eau le parc de logements d'une commune plutôt que par à coup avec de grosses opérations, et peut ainsi faciliter l'intégration de nouveaux logements sur une commune. Enfin, elle repose également plus sur les artisans locaux.

L'accent en matière de qualité urbaine, environnementale, et de forme urbaine de la construction doit être mis sur les deux filières pour répondre aux objectifs de renouvellement des centres bourgs, de limitation de la consommation d'espace et d'amélioration du cadre de vie.

DESTINATION DES LOGEMENTS COMMENCÉS SUR LA PÉRIODE 1999-2011 À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %



Une tendance sur la destination des logements peut également être dégagée (90% de taux de réponse par le pétitionnaire sur ce champ). Celle-ci peut parfois évoluer lors de la commercialisation (absence de marché, évolution de la demande, etc.)

Les 12 470 logements commencés se répartissent entre 47% de logements destinés à la location, 25% à l'occupation personnelle, 25% à la vente et 3% pour la location-vente. On note ainsi une forte représentation de la location par rapport à sa représentation dans le parc de logements existants (environ 40%). On peut y voir le travail des bailleurs sociaux mais également l'investissement de privés lié aux produits de défiscalisation.



2. Les transactions immobilières et foncières

Le marché a connu de nombreuses évolutions ces dernières années, et il est intéressant d'analyser le nombre de transactions et leur montant pour mieux comprendre le territoire. Le contexte national a fortement marqué les tendances locales. En France, le marché a connu une

relative stabilité jusqu'aux années 2000. Il a ensuite connu une hausse massive des prix. Malgré cette forte hausse, le volume de constructions neuves et de transactions s'est maintenu. Cette phase a été stoppée par la crise financière de 2008 qui s'est répercuté sur le marché immobilier

dès 2009. Les prix continuent alors d'augmenter pendant que les investisseurs se désengagent de l'immobilier. Le nombre de transactions chute fortement et les programmations neuves ralentissent rapidement.

Les maisons anciennes

De 2008 à 2011, plus de 4 000 transactions de maisons anciennes ont été enregistrées sur le Grand Douaisis, soit environ 1 000 par an. 58 % des transactions sont réalisées sur la CAD (environ 600 transactions par an), 30 % sur la CCCO (environ 300) et 12 % en Pévèle (environ 100).

De 2008 et 2011, la maison ancienne type vendue était d'un peu plus de 100 m² avec un terrain de 670 m². Le prix moyen s'élevait à 147 000 €, soit 1 360 €/m² habitable. Ce bien "type" se rapproche de celui du Nord et de la Région (surface habitable proche, et surface de terrain proche pour la Région mais plus petite dans le Département avec 100 m² de moins). Le prix de vente sur le territoire est cependant inférieur avec un prix moyen de transaction autour des 160 000€ sur la Région et le Département, soit 1 500€/m². L'écart de prix est d'ailleurs important sur le terri-

PROFIL TYPE D'UNE TRANSACTION DE MAISONS ANCIENNES SUR LA PÉRIODE 2008-2011, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS

Période 2008-2011	Maisons anciennes
Nombre moyen de transactions par an	1 095 transactions par an
Prix moyen	147 075 €
Prix moyen au m ²	1 360 €/m ² habitable
Surface de terrain moyenne	671 m ² de terrain
Surface habitable moyenne	108 m ² habitable
Nombre moyen de pièces	3,8 pièces

Source : PERVAL 2008 à 2011. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

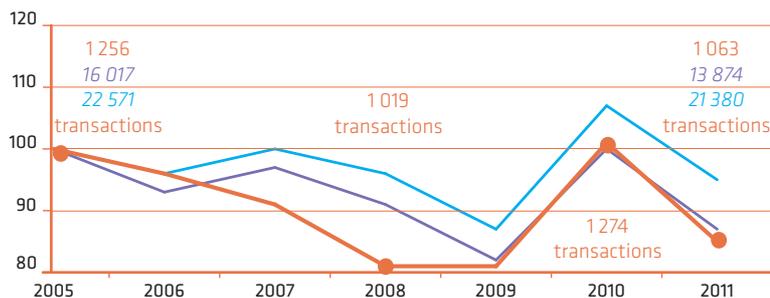
toire avec une transaction moyenne à 205 000€ en Pévèle, pour un prix au m² de 1 700€, contre 112 000€, et 1120€/m² sur le pôle Anichois.

Le marché des maisons anciennes a connu de fortes évolutions depuis 2005. Ainsi, le Grand Douaisis a connu une chute conséquente du volume de transactions de 2005 à 2008, passant de 1 250 à 1 020 transactions. Cette chute a eu lieu en avance par rapport aux tendances

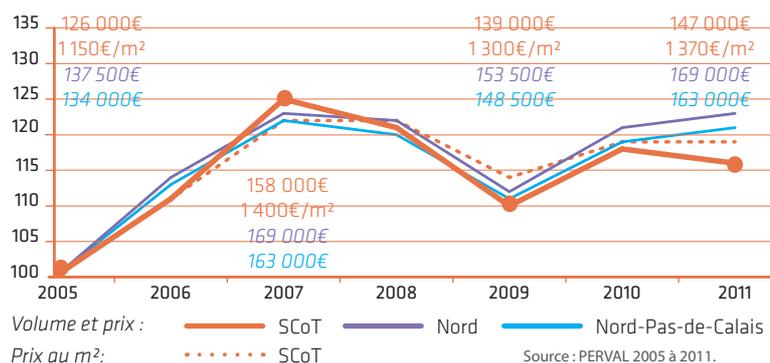
régionales et départementales.

Ensuite, entre 2009 et 2011, le marché est très fluctuant : 2009 est une année aussi mauvaise que 2008 alors que l'année 2010 connaît le plus fort nombre de transactions depuis 2005 (1 274 transactions). L'année 2011 ne permet pas une stabilisation avec un volume de transactions inférieur à celui de 2005, et une chute plus importante qu'en Région et Département.

ÉVOLUTION DU VOLUME DE TRANSACTIONS DE MAISONS ANCIENNES DE 2005 À 2011, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, BASE 100 EN 2005



ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES TRANSACTIONS DE MAISONS ANCIENNES DE 2005 À 2011, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, BASE 100 EN 2005



Source : PERVAL 2005 à 2011. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

L'évolution des prix est, elle, plus régulière et coïncide avec les tendances régionale et départementale. La période commence avec une hausse constante du coût d'une transaction moyenne de 2005 à 2007, passant de 126 000 € à 158 000 €. On observe ensuite une légère baisse qui s'affirme en 2009 avec un prix moyen qui chute à 139 000€. Puis les prix remontent légèrement pour se stabiliser autour des 145 000 €.

En 6 ans, les prix ont ainsi augmenté de 16 % (23% pour le Nord et 21% pour la Région). La hausse du prix au m² a été encore plus importante avec +20% pour un prix passant de 1 150€ le m² à 1 370€. Cette hausse a été générale sur le territoire du SCOT. Elle a été très marquée sur plusieurs secteurs aux profils différents avec par exemple +23% sur le pôle Anichois, et +22% pour le Croissant Sud Ouest (Lauwin-Planque, Cuincy, Lambres, etc.)

Les terrains à bâtir

Les transactions de terrains à bâtir représentent un peu plus de 1 000 ventes entre 2008 et 2011 sur le Grand Douaisis, soit environ 250 transactions par an. 64 % des transactions sont réalisées sur la CAD (165 par an), 23 % sur la CCCO (60) et 13 % en Pévèle (35).

Entre 2008 et 2011, le terrain à bâtir type vendu avait une surface d'environ 870 m². Le prix moyen s'élevait à 68 880 €, soit 79 €/m². Ce terrain à bâtir moyen a une surface moins importante qu'en Région et Département où la moyenne est de 900-950 m². Le prix moyen d'une transaction

PROFIL TYPE D'UNE TRANSACTIONS TERRAIN À BÂTIR, DE 2008 À 2011 À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS

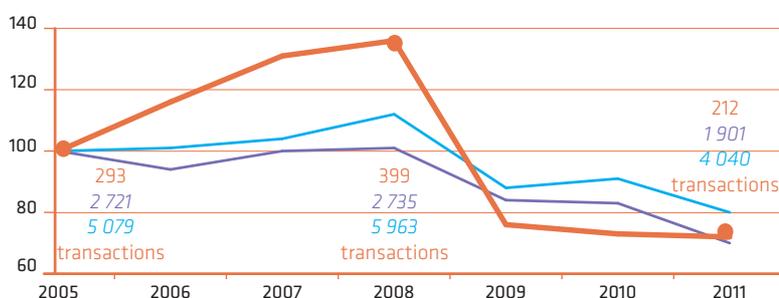
Période 2008-2011	Terrain à bâtir
Nombre moyen de transactions par an	262 transactions par an
Prix moyen	68 880 €
Prix au m ² moyen	79 €/m ²
Surface de terrain moyenne	868 m ² de terrain

Source : PERVAL 2008 à 2011. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

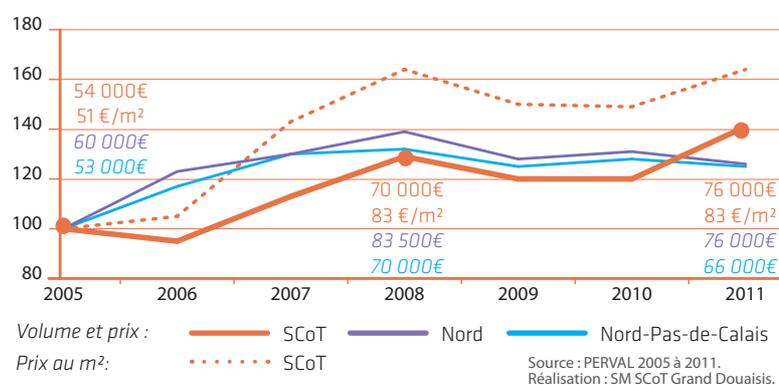
se rapproche du prix régional, mais est plus faible que le prix moyen départemental. Le prix au m² se situe entre la Région avec 70€/m² et le Nord avec 90€/m². On constate ici encore de grandes différences sur le territoire entre un prix au m² très fort sur le Croissant Sud Ouest (Lauwin-

Planque, Cuincy, Lambres, etc.) (plus de 100 €), la couronne urbaine Nord et Est de Douai, le Pays Marchiennois, et des secteurs au prix plus bas comme le secteur de Masny (30 € le m²). D'autres secteurs, comme la Pévèle, se situe dans la moyenne.

ÉVOLUTION DU VOLUME DE TRANSACTIONS DE TERRAINS À BÂTIR, DE 2005 À 2011, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, BASE 100 EN 2005



ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN D'UNE TRANSACTION DE TERRAIN À BÂTIR, DE 2005 À 2011, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, BASE 100 EN 2005



De grands écarts sont présents sur le territoire face à cette hausse des prix.. On constate des hausses relativement faibles sur le Croissant Sud Ouest (Lauwin-Planque, Cuincy, Lambres, etc.) et le secteur de Flines.

On retrouve même une stabilité globale des prix pour des secteurs comme la Pévèle (environ 75€ le m² en 2005 et 2011, malgré un pic à 100€ en 2008 et 2009).

A l'opposé, des secteurs ont connu

une hausse fulgurante allant parfois jusqu'au doublement des prix : la couronne urbaine Nord et Est de Douai, l'Anichois, le Somainois, ou l'Arleusis où les prix sont passés de 30€ à 70€/m².

Le marché des terrains à bâtir révèle une dynamique très fluctuante sur le Grand Douaisis, plus que sur les marchés du Nord et de la Région. Jusqu'en 2008, le volume de transactions augmente constamment, atteignant presque 400 transactions en 2008. En 2009, le volume chute brusquement pendant la crise immobilière puis se stabilise à un niveau de 200 transactions par an depuis 2009. Cette chute s'est observée dans tous les secteurs du territoire.

Comme pour les maisons anciennes, les prix évoluent globalement à la hausse. Deux années sont néanmoins marquées par une chute du prix moyen : 2006 (51 000€), 2009 (64 500€). Le prix maximum est lui atteint en 2011 avec 76 000 € le terrain à bâtir. Contrairement au Département et à la Région, cette hausse arrive seulement en 2006 et se renforce encore ces dernières années. Le prix moyen d'une transaction a ainsi augmenté de 40% de 2005 à 2011, et le prix au m² de 62%.

ZOOM SUR

Le profil des acquéreurs

Il est intéressant de faire un zoom sur le profil des acheteurs de bien sur le Grand Douaisis. Celui-ci est plutôt stable de 2005 à 2008. Plus de la moitié des acquéreurs de maisons ou de terrains à bâtir ont

moins de 40 ans. Ils sont issus pour près de 70 % du Grand Douaisis (avec 26 % qui achètent sur la même commune). 30% des acquéreurs arrivent de l'extérieur du territoire, dont la moitié de l'arrondissement

de Lille (soit 15% des acquéreurs au total).

Le profil des acquéreurs et des vendeurs sera développé dans une prochaine publication.

Le marché face aux revenus

Ainsi, le même phénomène s'observe pour les terrains à bâtir et pour les maisons anciennes : une baisse des transactions mais une hausse constante des prix. De 2005 à 2011, le prix moyen au m² continue à augmenter : + 20 % pour les maisons anciennes ; + 62 % pour les terrains à bâtir. Ces hausses de prix interrogent sur la capacité des ménages à se positionner sur le marché de l'immobilier.

On constate ainsi que les acquéreurs s'adaptent en achetant des biens plus petits : -3 m² habitable et -23 m² de terrain pour les maisons anciennes ; -90 m² pour les terrains à bâtir. La baisse de la taille des biens achetés

est du même ordre sur le Département et la Région.

Cette situation d'adaptation se retrouve particulièrement sur des secteurs comme la couronne urbaine Nord et Est de Douai où la superficie moyenne des terrains à bâtir a diminué de 400m², et pour les maisons anciennes une baisse de 5 m² de surface habitable, et 80 m² de terrain. La taille des terrains à bâtir a aussi particulièrement baissé sur le secteur de Flines (-400 m²), l'Arleusis (-150 m²), le Pays Marchiennois (-400 m²).

Ces constats posent la question de la maîtrise des prix, de l'attractivité et de la tension du marché sur le territoire.

Conclusion

Après une chute importante du nombre de constructions sur le territoire, une certaine dynamique semble avoir été retrouvée en 2011. Le recul sur les années suivantes sera nécessaire pour confirmer ce regain de dynamisme.

Les grandes fluctuations ainsi que le tassement du volume de transactions immobilières et foncières interrogent sur l'offre disponible mais également

sur les prix du marché. Ces prix sont globalement dans les moyennes régionales ou départementales, voire inférieure, mais leur hausse constante dépasse les tendances du Nord et du Nord Pas de Calais et alerte sur l'adéquation entre les prix pratiqués et la capacité financière des ménages.

Enfin plusieurs indicateurs mettent en avant des risques de tension pour

On peut ici se rappeler du revenu moyen par ménage du Grand Douaisis : **19 600 € en 2011** (source Filocom, cf publication n°4).

Ainsi, on peut évaluer la **capacité moyenne d'emprunt d'un ménage du Grand Douaisis**. Celle-ci est comprise entre 90 000 et 100 000 €, aides et apports non compris (simulation réalisée pour un emprunt sur une durée comprise entre 20 et 30 ans, avec un endettement maximum et un taux entre 3% et 3.4% hors assurance).



certaines secteurs (hausse marquée des prix, forte baisse des transactions, peu de constructions, etc.). La capacité des ménages à accéder au marché sur les différents secteurs du territoire est ainsi posée.

Pour aller plus loin

- Une analyse plus fine des tendances par secteurs sera nécessaire pour mieux cerner les problématiques de tension et d'attractivité du territoire. Que pensent les professionnels de l'immobilier de cette tendance ? Plusieurs notaires et agences immobilières seront interrogés sur le sujet.
- Comment les dynamiques en place peuvent-elles permettre à chacun de mener un parcours résidentiel adapté ? Quel bien pour quelle population ? Une analyse des mobilités résidentielles et des mobilités domicile-travail permettront d'éclairer ce questionnement.
- La hausse constante des prix interroge sur le prix réel du marché. L'appui des professionnels permettra de développer cette question. Quels outils mettre en place pour maîtriser les prix, et pour développer des logements accessibles à la population ?

THÉMATIQUES PRÉCÉDENTES

- Moyens financiers des ménages et précarités
- La demande locative sociale

PROCHAINES THÉMATIQUES

- Les marchés déclinés par secteurs et segments
- La tension du marché immobilier



Syndicat Mixte du SCOT Grand Douaisis
36, rue Pilâtre de Rozier 59500 Douai
Tel : 03 27 98 21 00 Fax : 03 27 88 19 52
www.scot-douaisis.org

Directeur de la publication : Lionel Courdavault, Président
Contact : Anne-Sophie Pouzols
Crédit photos : SM SCOT Grand Douaisis
Conception : Empreinte communication

Réalisation : SM SCOT Grand Douaisis
Impression : Nord Imprim. Imprimé sur du papier issu de forêts durablement gérées.