

## Tendance du marché immobilier sur le Grand Douaisis - Partie 2

### ÉDITO

Les crises immobilières et financières n'ont pas épargné le marché du logement du Grand Douaisis. Depuis 10 ans, le niveau de construction a chuté, les transactions de biens immobiliers et fonciers ont diminué. Notre territoire a été plus marqué que la Région par ces fluctuations. Face aux forts besoins en logements du territoire, la fluidité du marché a ainsi été mise en cause ces dernières années. Ceci s'est également traduit par de fortes hausses de prix. De 2005 à 2011, le prix au m<sup>2</sup> a grimpé de 20 % pour les maisons anciennes et de 62 % pour les terrains à bâtir. On peut se demander si un tel niveau de prix peut se maintenir sur le long terme. Aujourd'hui, la difficulté pour les ménages d'accéder à un logement, et a fortiori à la propriété, est ainsi exacerbée. Les ménages se sont en partie adaptés en achetant plus petit, ou ailleurs, mais ce dérèglement du marché interroge nos politiques publiques. Quelles actions pour mieux répartir l'offre de logement ? Quels leviers pour faire fléchir les prix ?

Cette publication vise à préciser les tendances du Grand Douaisis. Où construit-on ? Quels sont les secteurs où les biens se vendent, quels types de biens, et surtout à quels prix ? Derrière ces analyses, on perçoit en filigrane l'attractivité du territoire et de ses secteurs, qui doit nous interpeller sur l'image renvoyée par le territoire. Quels types de logements, de services, et de cadre de vie proposons-nous et pourrions-nous proposer pour redynamiser notre territoire ?

Lionel Courdavault

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

## Une approche sectorielle des marchés

Cette 2<sup>e</sup> publication sur les marchés immobiliers et fonciers complète la publication n°6 de l'observatoire qui présentait les tendances sur le Grand Douaisis. Cette nouvelle publication permet de différencier par secteur les dynamiques de construction de logements, ainsi que les tendances des marchés de transactions de maisons anciennes et de terrains à bâtir. Pour cela, elle s'appuie, comme la publication précédente, sur

l'analyse des données SITADEL (données de l'État sur les permis de construire) et PERVAL (données des notaires sur les transactions de biens).

Le détail des données à l'échelle du Grand Douaisis est présenté dans la publication n°6 (analyse des évolutions, comparaisons avec la Région, le Département et la France) Pour plus de détails, la publication n°6 "Quelles tendances des marchés immobiliers et

fonciers - Partie 1" peut être récupérée auprès des services du SM SCOT, ou téléchargée sur le site internet [www.scot-douaisis.org](http://www.scot-douaisis.org).



Source : CAD

# 1. La construction neuve

## 12 500 logements commencés entre 1999 et 2011

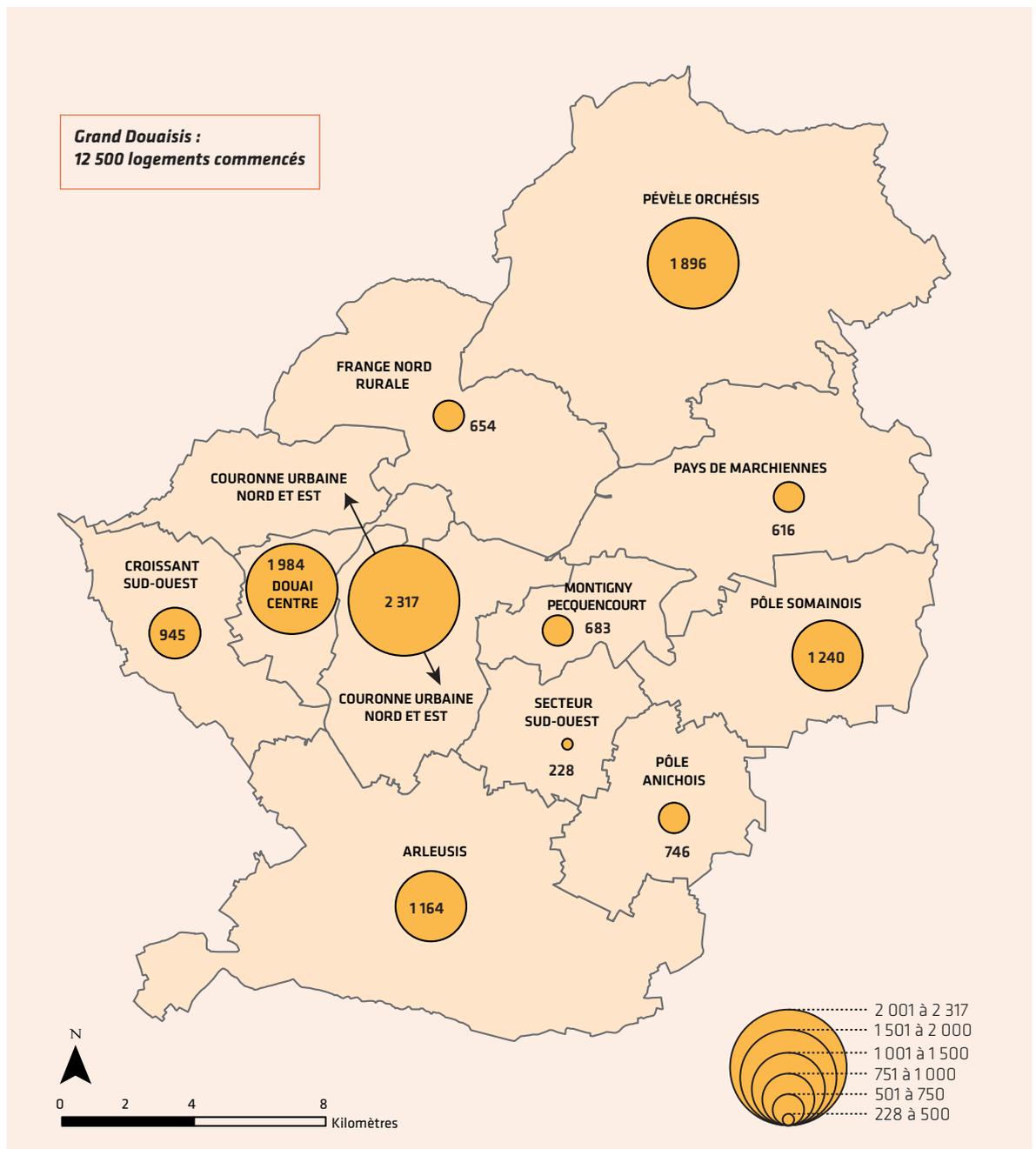
En moyenne, 960 logements par an ont été commencés de 1999 à 2011 sur le territoire, soit environ 12 500 logements sur la période. Ils se répartissent entre 7 000 logements sur la CAD, 3 500 sur la CCCO, et 2 000 sur la Pévèle.

Trois secteurs concentrent près de la moitié des logements commencés du Grand Douaisis :

- La Couronne Urbaine Nord et Est : 2 300 logements commencés sur la période et une moyenne de 180 logements par an. Les communes qui construisent le plus sont Sin-le-Noble, Roost-Warendin, Lallaing et Flers-en-Escrebieux ;
- Douai centre : 1 990 logements commencés soit 150 logements par an en moyenne ;

- La Pévèle : 2 000 logements commencés et une moyenne de 150 logements par an, surtout sur les communes d'Orchies et de Coutiches.

### NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS COMMENCÉS DE 1999 À 2011 PAR SECTEUR HABITAT

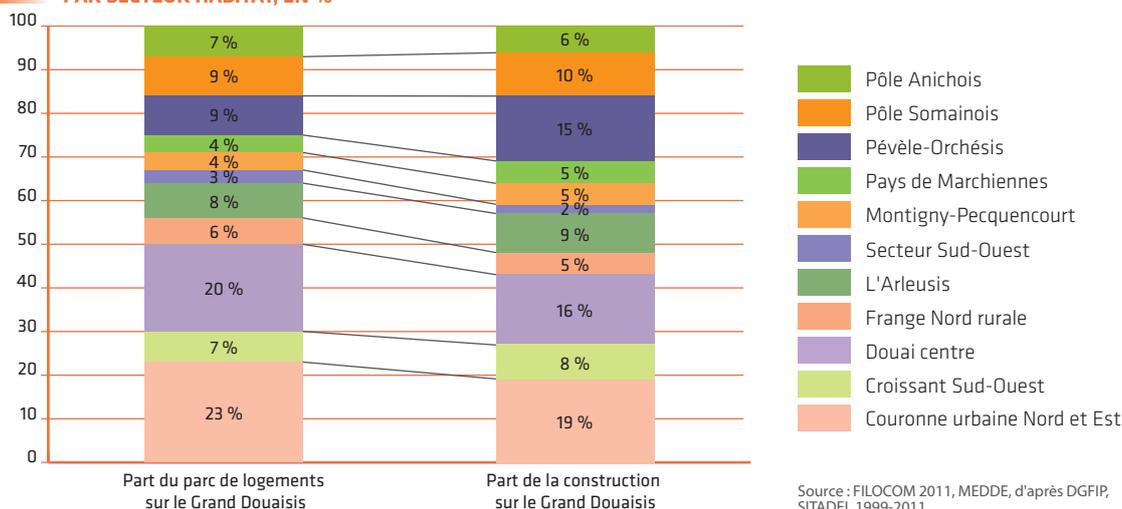


La place de la construction dans chaque secteur est à relativiser en fonction de leur poids dans le parc de logements total du territoire. Globalement la hiérarchie des secteurs est respectée. La part de chaque secteur dans la construction correspond à peu près à sa part dans le parc de logements, excepté

pour les 3 secteurs principaux. Douai centre et la Couronne Urbaine Nord et Est sont sous-représentées dans la construction, et la Pévèle est surreprésentée. Ceci peut s'expliquer de plusieurs manières. D'une part, la Pévèle connaît une forte dynamique démographique et la construction liée à la

périurbanisation y est très active. D'autre part, il faut également prendre en compte que les secteurs plus urbains de Douai et de la Couronne Urbaine ont relativement moins de fonciers rapidement mobilisables, et produisent aussi du logement par d'autres biais que la construction neuve.

### RÉPARTITION TERRITORIALE DU PARC DE LOGEMENTS DE 2011 ET DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE 1999 À 2011 PAR SECTEUR HABITAT, EN %



Source : FILOCOM 2011, MEDDE, d'après DGFIP, SITADEL 1999-2011. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis

### L'équivalent de 0,9 % du parc de logements est mis en chantier chaque année

Cette dynamique se situe dans la moyenne régionale et départementale, mais reste un peu en dessous de la moyenne nationale (1,1 % du parc). L'analyse par secteur confirme les tendances pressenties.

par an, comme Montigny-Pecquencourt, qui a beaucoup construit suite à de nombreuses destructions, et la Pévèle (l'équivalent de 1,5 % du parc y est mis en chantier chaque année).

de Douai Centre et de la Couronne Urbaine Nord et Est (0,7 %) ou encore du Secteur Sud-Ouest (0,4 %). Le phénomène de périurbanisation est ici mis en évidence : les secteurs les moins denses et les plus ruraux sont les secteurs où l'on construit le plus, en lien avec un foncier disponible plus facilement mobilisable.

Des secteurs du territoire ressortent avec une construction importante représentant plus de 1,1 % du parc

À l'inverse, des secteurs construisent moins de 0,9 % de leur parc par an. C'est le cas du secteur

### NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS PAR AN POUR 1 000 LOGEMENTS EXISTANTS



Source : FILOCOM 2011, MEDDE, d'après DGFIP, SITADEL 1999-2011. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis

## La construction neuve dans la production de logements

$$\text{Production de logements} = \text{Construction} + \text{Réhabilitation} + \text{Division de logements} \\ - \text{Destruction de logements} - \text{Mutation} - \text{Regroupement de logements}$$

La construction neuve participe à la production de logements, mais elle intervient au milieu d'autres phénomènes dans l'évolution du parc :

- des logements qui sont détruits ou changent de vocation (économique par exemple) entraînent une baisse du parc de logements.
- des logements sont créés dans des bâtiments existants. Ils augmentent le parc de logements sans passer par de la construction neuve.

Ainsi, sur la période récente (2004-2010), le nombre de logements mis en chantier sur le Grand Douaisis est d'environ 6 700 logements. Si l'on considère que les logements sont livrés une année après le début

de chantier, dans le même temps (2005-2011), le parc de logements a gagné environ 6 400 logements. Le bilan de la production de logements se rapproche donc fortement du nombre de logements construits sur le territoire, et il est difficile d'en tirer des conclusions sur les destructions et les réhabilitations.

Néanmoins, des tendances fortes ressortent par secteur :

- Douai Centre. Pour 100 nouveaux logements produits, 65 ont été construits. On peut donc déduire que la reconversion de bâtiments existants et la division de logements contribuent à l'augmentation du parc de logements.

- Les secteurs miniers (excepté Masny) et la frange périurbaine Nord (secteur de Flines et de Marchiennes). Le nombre de logements commencés dépassent d'au moins 20 % le nombre de nouveaux logements dans le parc (environ 40 % pour le pôle de Somain). Ce ratio peut témoigner d'importantes opérations de démolition, ou de regroupements de logements.

- Le secteur Sud-Ouest (Masny), la Pévèle et l'Arleusis. Sur ces secteurs, le nombre de constructions neuves se rapprochent de l'évolution du parc de logements.

### ZOOM SUR

## La production de logements et la démographie : le calcul du point mort

**La production de logements n'est pas nécessairement synonyme d'augmentation de population.**

Elle sert en premier lieu à maintenir la population.

Ainsi, le "point mort" correspond au nombre de logements à produire pour assurer ce maintien. Sur le Grand Douaisis, il a fallu construire environ 7 000 logements pour assurer le maintien de la population sur la dernière décennie.

Le point mort tient compte :

- du nombre de logements vacants,
- de la démolition de logements (exemple de Montigny-Pecquencourt dont la population a baissé alors que le secteur a relativement bien construit),
- de la division ou du regroupement de logements,

- de la baisse du nombre de personnes par ménage. Les secteurs de Douai, la Couronne Urbaine Nord et Est et l'Arleusis ont subi une forte baisse de la taille des ménages. La production de logements n'a pu appuyer l'accueil de nouvelles populations. Inversement, les secteurs du Pays de Marchiennes et du Somainois ont été moins touchés par ce facteur et ont vu leur population augmenter.





## Des volumes de construction fluctuants sur la période

Il est intéressant de voir comment la construction par secteur a évolué dans le temps, et comment chacun a participé à la construction du Grand Douaisis sur l'ensemble de la période. Les volumes annuels de constructions de chacun des secteurs sont très variables, allant du simple au double, voire plus. Les fluctuations sont marquées par les opérations importantes menées localement qui alimentent

fortement la construction. On peut souligner la particularité de plusieurs secteurs :

- L'Arleusis, la Pèvelè et Montigny-Pecquencourt ont connu de fortes hausses dès 2002 et ont alimenté la construction sur l'ensemble de la période avant de baisser en 2009 ;
- Les secteurs de Douai Centre et du Croissant Sud-Ouest ont connu

les variations les plus marquées ;

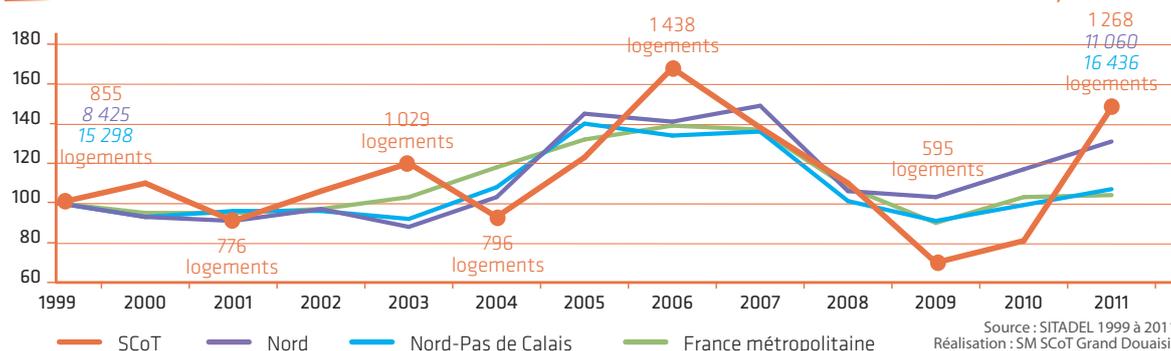
- 2 secteurs ont connu une relative stabilité : la Couronne urbaine Nord et Est, et le Secteur de Masny ;
- La Frange Nord Rurale, Aniche et Marchiennes ont connu des baisses dès 2002, et terminent la période avec une construction moins forte qu'en 1999.

### VOLUME DE LOGEMENTS COMMENCÉS PAR SECTEUR HABITAT DE 1999 À 2011

	1999-2001	2002-2004	2005-2006	2007-2009	2009-2011
Couronne urbaine Nord et Est	183	155	223	150	203
Croissant Sud-Ouest	68	127	90	22	59
Douai centre	133	91	326	67	230
Frange Nord rurale	62	58	57	31	43
L'Arleusis	57	83	141	108	69
Secteur Sud-Ouest	18	21	11	21	14
Montigny-Pecquencourt	25	57	50	97	23
Pays de Marchiennes	52	42	72	44	29
Pèvelè-Orchésis	148	137	111	159	172
Pôle Somainois	68	89	102	114	113
Pôle Anichois	42	52	64	94	28
SCoT	857	912	1 244	906	981
CAD	504	514	835	378	603
CCCO	205	261	299	369	206

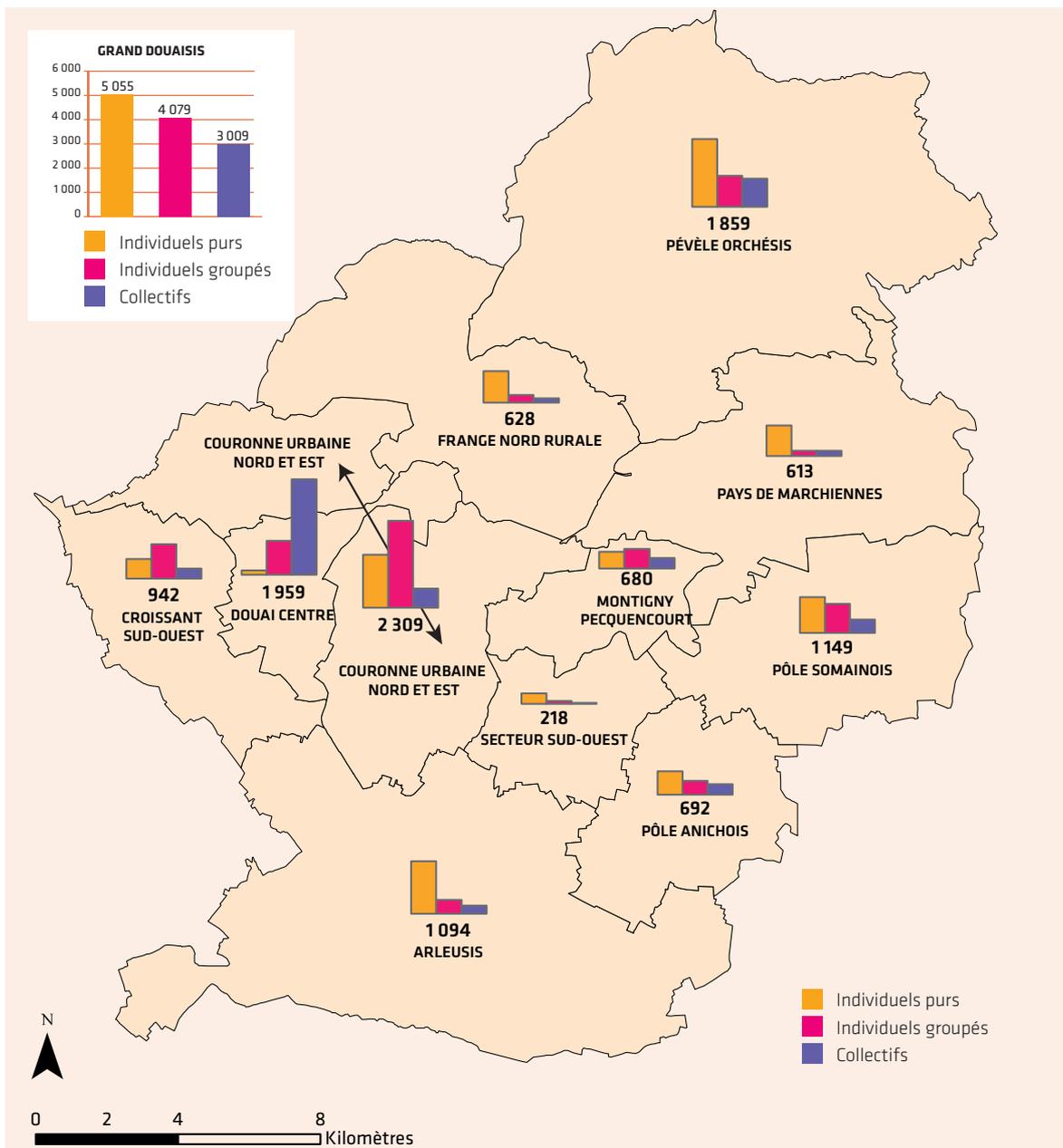
Source : SITADEL 1999-2011. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

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



## Quels types de logements ont été construits ?

### TYPLOGIE DES LOGEMENTS COMMENCÉS DE 1999 À 2011 PAR SECTEUR HABITAT (HORS RÉSIDENCE\*)



\* Les logements commencés peuvent être de 4 types :

- Individuel pur : à l'initiative d'un particulier, de manière diffuse ; un permis par logement,
- Individuel groupé : souvent réalisé par un lotisseur ou un promoteur, dans le cadre d'un permis groupé,
- Collectif,
- Logement en résidence : logements pour une occupation par un public ciblé (jeunes, personnes âgées, etc.) avec une mise à disposition de services spécifiques

Source : SITADEL 1999-2011. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

### > L'individuel pur

5 000 logements individuels purs ont été commencés entre 1999 et 2011. Cette typologie prédomine sur la Pévèle (1 000 individuels purs, 52 % de la construction), l'Arleusis (750 individuels purs, 66 %), le Pays de Marchiennes (450 individuels purs, 73 %), et le Secteur Sud-Ouest (160

individuels purs, 70 %). Ce marché nécessite un foncier facilement disponible, ce qui explique le plus faible niveau de constructions de ce type sur Douai et sa périphérie immédiate. On note globalement un tassement de ces constructions sur l'ensemble des secteurs depuis 2008 avec la crise.



### > L'individuel groupé

4 100 logements individuels groupés ont été commencés entre 1999 et 2011 sur le territoire. Ils représentent plus de 50 % des logements commencés pour les secteurs en périphérie immédiate de Douai et 42 % pour Montigny Pecquencourt.

Ce segment répond à des problématiques plus urbaines : besoin croissant en logements, production de logements sociaux plus importante, positionnement d'aménageurs sur le territoire...

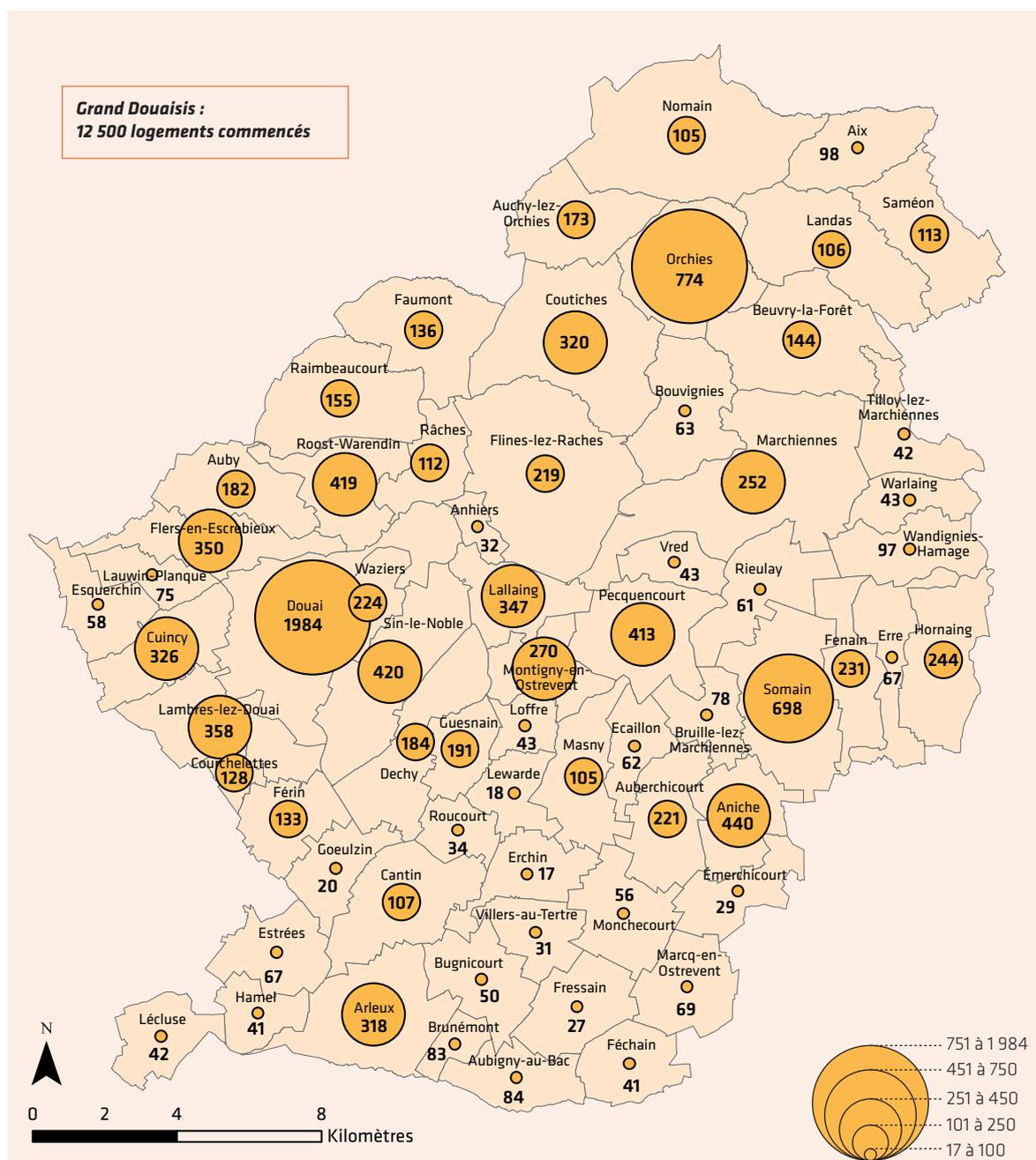
### > Le collectif

3 000 logements collectifs ont été commencés entre 1999 et 2011, dont quasiment la moitié sur la ville de Douai. Le collectif tient également une place importante dans la construction des secteurs de Montigny-Pecquencourt, la Pêvèle avec Orchies, le pôle Somainois et le pôle Anichois. Ce sont d'ailleurs ces 4 secteurs qui présentent les profils les plus mixtes en matière de typologie de construction. Le développement du collectif nécessite des conditions de marché favorables, un fort besoin

en logements, un milieu urbain dense, associés à de nombreux services. Rappelons que le Douaisis comme le Nord porte une forte tradition de maisons individuelles qui représentent 80 % de son parc de logements.

Des spécialisations, liées aux caractéristiques urbaines des secteurs, ressortent : plus le secteur est urbain, plus il va construire des logements individuels groupés, voire collectifs ; plus le secteur est rural, plus il va construire des logements individuels purs.

## NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS COMMENCÉS DE 1999 À 2011 PAR COMMUNE



## 2. Les transactions immobilières : les maisons anciennes et les terrains à bâtir

### ZOOM SUR

### Les données des notaires, la base PERVAL

- Issues des données des notaires, les données PERVAL apportent des informations sur les transactions réalisées et leurs tendances. Elles ne permettent pas d'évaluer le stock de biens en vente. On connaît ce qui été vendu, mais on ne dispose pas d'informations sur ce qui était à vendre.
- Les données PERVAL du Grand Douaisis représentent environ 2/3 des flux de transactions réalisées. Les volumes annoncés ne représentent donc pas la totalité du marché. Les tendances entre territoires et dans le temps présentent cependant une bonne représentativité du marché, ainsi que les caractéristiques des biens analysés.

### Un marché essentiel : 4 400 maisons anciennes vendues entre 2008 et 2011

Période 2008-2011	Grand Douaisis	CAD	CCCO	Pévèle
Nombre moyen de transactions/an	1 100 transactions/an	640 transactions/an	330 transactions/an	130 transactions/an
Prix moyen	145 000 €	148 400 €	136 500 €	205 700 €
Prix au m <sup>2</sup> moyen	1 330 €/m <sup>2</sup> habitable	1 370 €/m <sup>2</sup> habitable	1 260 €/m <sup>2</sup> habitable	1 710 €/m <sup>2</sup> habitable
Surface de terrain moyenne	680 m <sup>2</sup> de terrain	630 m <sup>2</sup>	685 m <sup>2</sup>	1 070 m <sup>2</sup> de terrain
Surface habitable moyenne	109 m <sup>2</sup> habitable	108 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup> habitable
Nombre de pièces moyen	4 pièces	-	-	4,3 pièces

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

Entre 2008 et 2011, plus de 4 400 transactions de maisons anciennes ont été enregistrées sur le Grand Douaisis, dont la moitié sur :

- La Couronne Urbaine Nord et Est avec 950 transactions et une moyenne de 239 transactions par an. La ville de Sin-le-Noble porte un quart du marché du secteur ;
- Douai avec 525 transactions et une moyenne de 132 transactions par an ;
- La Pévèle avec 510 transactions et 128 transactions par an en moyenne. La ville d'Orchies rassemble un tiers du marché.

Ces trois secteurs sont ceux qui comptent le plus de logements, et le plus de propriétaires occupants, il est donc logique de les retrouver en tête. Ainsi, plus le secteur compte une part importante de propriétaires occupants, plus il sera présent dans le marché de maisons anciennes.

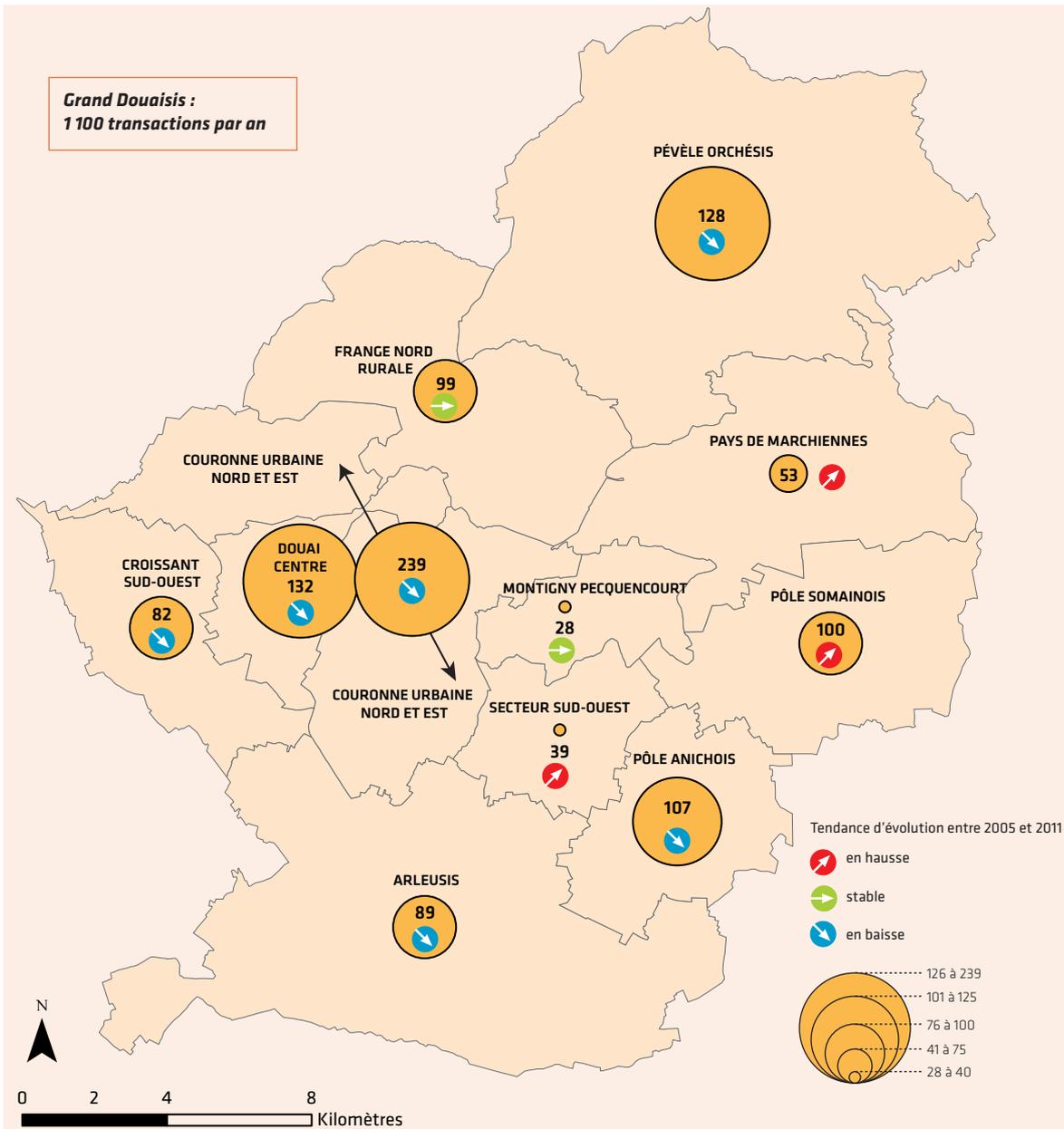
Globalement, le nombre de transactions a chuté entre la période 2005-2007 et la période 2008-2011, reflet de l'impact de la crise immobilière.

Cette chute a été plus importante dans le Douaisis qu'en Région. La plupart des secteurs ont suivi le profil général du territoire : stagnation puis chute des ventes de 2005 à 2009, fort rebond en 2009 ou 2010 selon les secteurs, puis nouvelle chute du marché. 2 secteurs sont entrés plus tard dans ce cycle avec une chute en 2010 et un rebond du marché en 2011 : l'Arleusis et l'Anichois. Enfin, le secteur du Croissant Sud-Ouest a connu une chute continue sans rebond de marché.

Des exceptions peuvent être notées. Le marché a bien résisté sur le périurbain juste au Sud de la Pévèle (stabilité des ventes sur la Frange Nord rurale et hausse sur le Pays de Marchiennes), et sur une partie de l'Est du Bassin minier (stabilité sur Montigny-Pecquencourt, et hausse sur le Secteur Sud-Ouest, et le pôle Somainois). Ceci peut s'expliquer par un repli d'acheteurs sur ces secteurs aux prix plus modérés que leurs voisins pour des produits aux caractéristiques proches.



VOLUME ANNUEL MOYEN DE TRANSACTIONS DE MAISONS ANCIENNES, ENTRE 2008 ET 2011, PAR SECTEUR HABITAT



Source : SITADEL 1999-2011. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.



### > Prix moyen des transactions

Le prix moyen d'un bien entre 2008 et 2011 est de 147 000 euros sur le territoire, soit environ 10 % moins cher que la Région et le Département. La Pévèle, qui dépasse les 200 000 € pour une transaction moyenne, tire les prix vers le haut. Les secteurs du Bassin minier ainsi que l'Arleusis se situent en dessous de la moyenne du Grand Douaisis.

Le territoire connaît une hausse des prix moyens de transactions de 16 % entre 2005-2007 et 2008-2011. Cette hausse est légèrement inférieure à la Région. Elle se vérifie sur tout le territoire sauf en Pévèle et en Pays de Marchiennes, où les prix stagnent voire se rétractent légèrement.

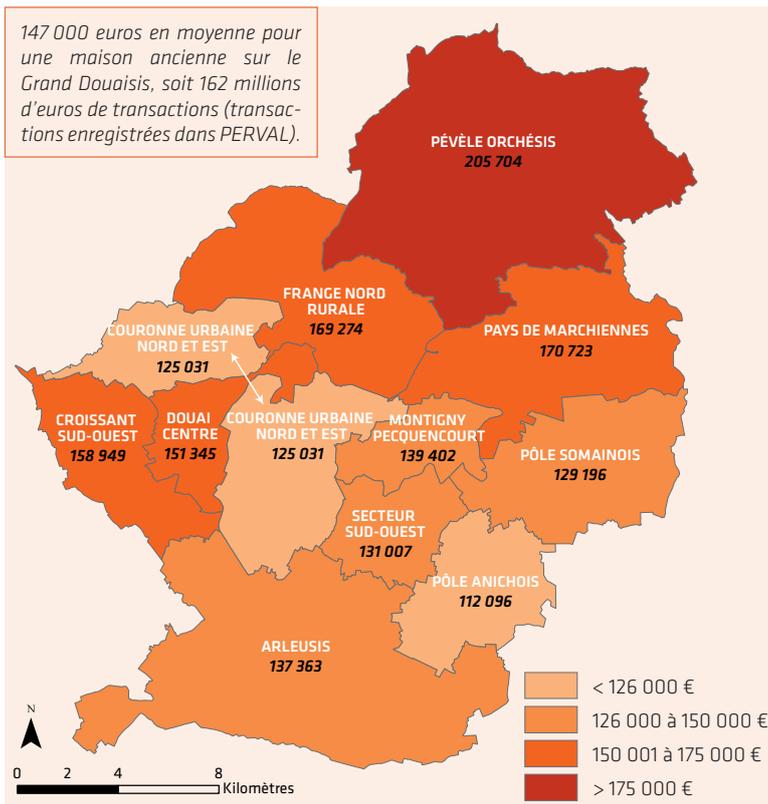
### > Surface habitable moyenne des transactions

Sur le Bassin minier, à l'exception du secteur de Montigny-Pecquencourt, les surfaces habitables moyennes des maisons anciennes vendues sont inférieures ou égales à 110 m<sup>2</sup>. Les autres secteurs présentent des surfaces supérieures, jusqu'à 120 m<sup>2</sup> habitable pour la Pévèle. Cette différence s'explique par les caractéristiques du Bassin minier, avec des secteurs très urbains, et une offre de maisons anciennes plus petites, et sans doute également un plus faible budget des ménages accédants. Les surfaces moyennes sont cependant en baisse sur la plupart des secteurs, et représentent une réelle variable d'ajustement dans le projet d'achat des ménages : pour faire face à la hausse des prix, les foyers achètent des biens plus petits.

Les mêmes caractéristiques se retrouvent pour la surface moyenne de terrain : un Bassin minier avec des surfaces inférieures à 700 m<sup>2</sup> alors que le Nord présente des terrains de 900 à 1070 m<sup>2</sup>. La baisse de la surface moyenne est moins présente : la moitié des secteurs seulement sont touchés par une baisse très modérée. La surface des terrains de maisons anciennes représentent moins une variable d'ajustement, et impacte moins le prix de vente des biens.

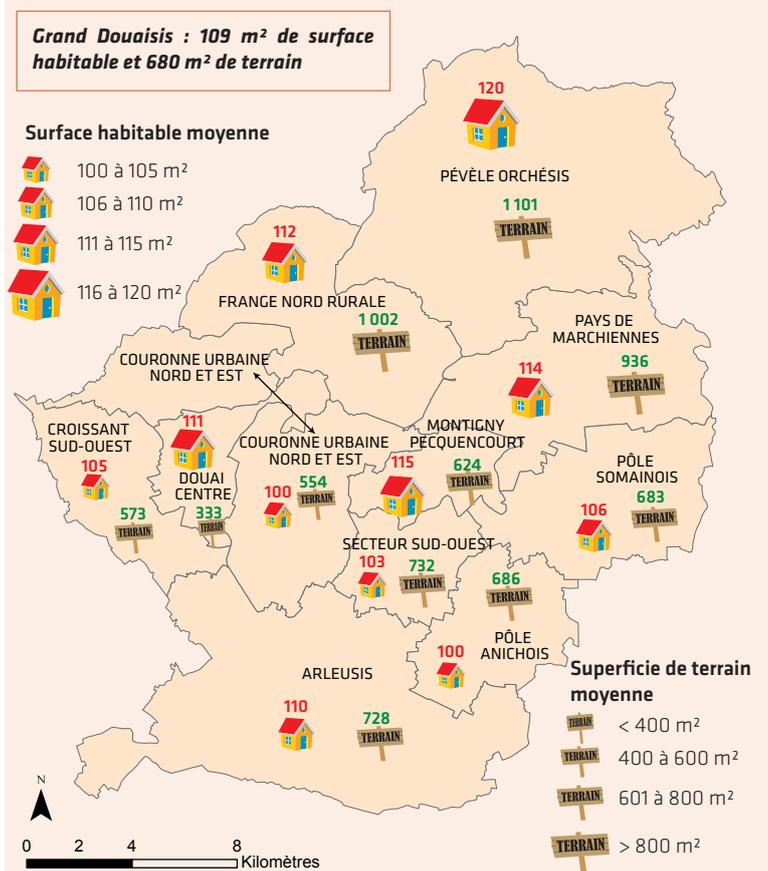
### PRIX MOYEN DES TRANSACTIONS DE MAISONS ANCIENNES, ENTRE 2008 ET 2011, PAR SECTEUR HABITAT, EN €

147 000 euros en moyenne pour une maison ancienne sur le Grand Douaisis, soit 162 millions d'euros de transactions (transactions enregistrées dans PERVAL).



### SURFACE MOYENNE HABITABLE ET DE TERRAIN DES MAISONS ANCIENNES VENDUES, ENTRE 2008 ET 2011, PAR SECTEUR HABITAT, EN M<sup>2</sup>

Grand Douaisis : 109 m<sup>2</sup> de surface habitable et 680 m<sup>2</sup> de terrain



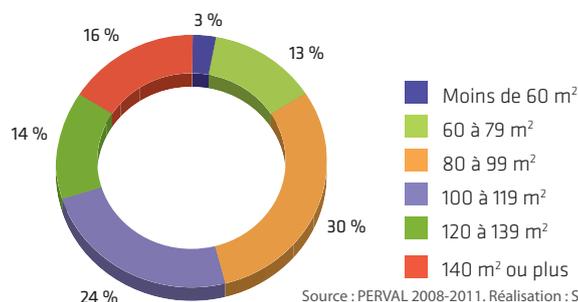
## Quelles surfaces de maisons anciennes sont vendues sur le territoire ?

La moitié des transactions concernent des maisons de moins de 100 m<sup>2</sup> habitable. Les profils des secteurs sont globalement proches, avec quelques particularités à noter :

- le Secteur Sud-Ouest avec 8 % des maisons anciennes vendues qui font moins de 60 m<sup>2</sup>, contre 3 % sur le Grand Douaisis. Il s'agit d'une surface habitable très faible pour une maison ;
- la Pévèle avec près de 30 % des maisons anciennes vendues qui font plus de 140 m<sup>2</sup> habitable, contre 16 % sur le Grand Douaisis. À l'inverse, la Couronne Urbaine Nord et Est n'en compte que 9 %.

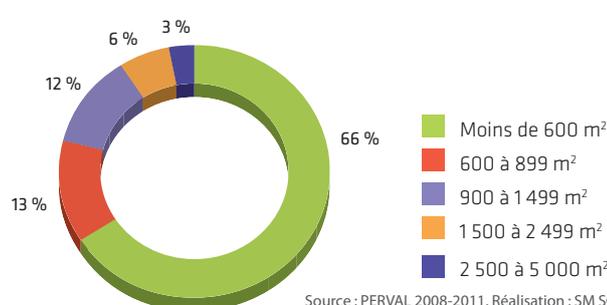
Près de 80 % des transactions proposent un terrain de moins de 900 m<sup>2</sup>. La ville-centre compte sans surprise près de 90 % des transactions avec des terrains de moins de 600 m<sup>2</sup>. À l'inverse, la Pévèle compte la plus faible part de terrains inférieurs à 600 m<sup>2</sup> (46 %) et le plus de terrains entre 2 500 et 5 000 m<sup>2</sup> (8 %). Le Secteur Sud-Ouest se distingue également par une part importante de transactions pour un terrain de 600 à 899 m<sup>2</sup> (22 %)

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS PAR SURFACE HABITABLE, EN %



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

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS PAR SURFACE DE TERRAIN, EN %



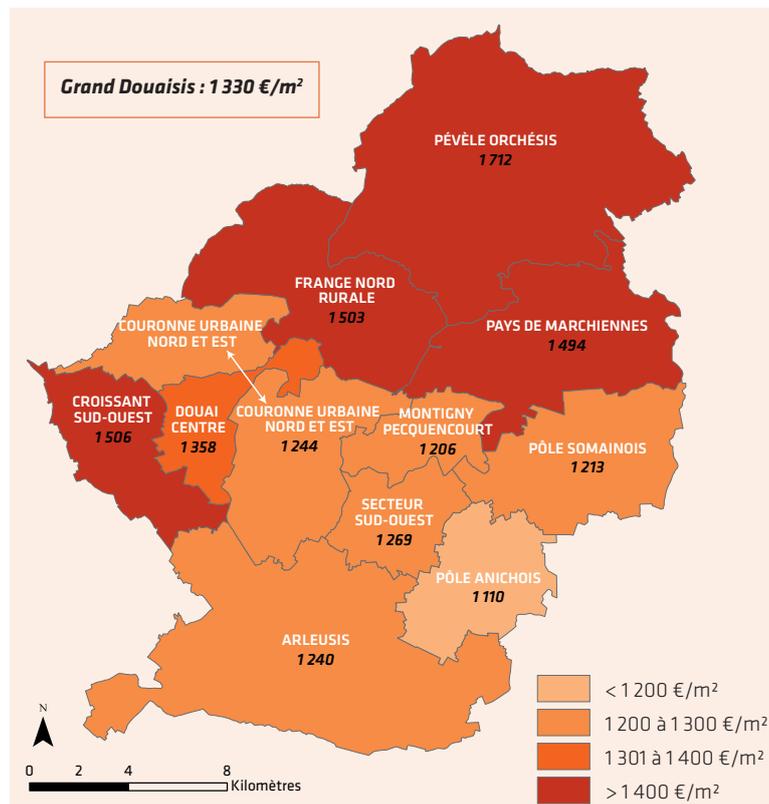
Source : PERVAL 2008-2011. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis

### > Le prix au m<sup>2</sup> moyen des transactions

Le prix au m<sup>2</sup> habitable est de 1 360 €/m<sup>2</sup> sur le territoire, soit 130 € de moins qu'en Région. 4 secteurs ont un prix supérieur à la moyenne entre 2008 et 2011, dont les 3 secteurs au Nord qui offrent les surfaces habitables et de terrain les plus importantes. Les autres secteurs sont sur un prix inférieur à 1 300 €/m<sup>2</sup>. Ces différences reflètent notamment la tension et l'attractivité du marché.

Le territoire a connu une hausse moyenne de + 7 % des prix au m<sup>2</sup> entre 2005-2007 et 2008-2011. Cette hausse se retrouve sur tous les secteurs, excepté sur Montigny-Pecquencourt, La Couronne Urbaine Nord et Est, le Croissant Sud-Ouest et l'Arleusis sont les secteurs où les prix ont le plus augmenté avec des hausses de 9 % entre les deux périodes.

PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> DES TRANSACTIONS DE MAISONS ANCIENNES, ENTRE 2008 ET 2011, PAR SECTEUR HABITAT, EN €



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

> **L'origine des acheteurs : une des causes de l'augmentation des prix ?**

Un tiers des transactions enregistrées entre 2008 et 2011 concernent des acquéreurs issus d'un autre territoire que le Grand Douaisis. 4 secteurs se situent au-dessus de cette moyenne : la Pévèle (50 %), le Pays de Marchiennes (46 %), le Pôle Somainois (36 %) et la Frange Nord Rurale (35 %). 2 secteurs attirent moins d'acquéreurs extérieurs, avec

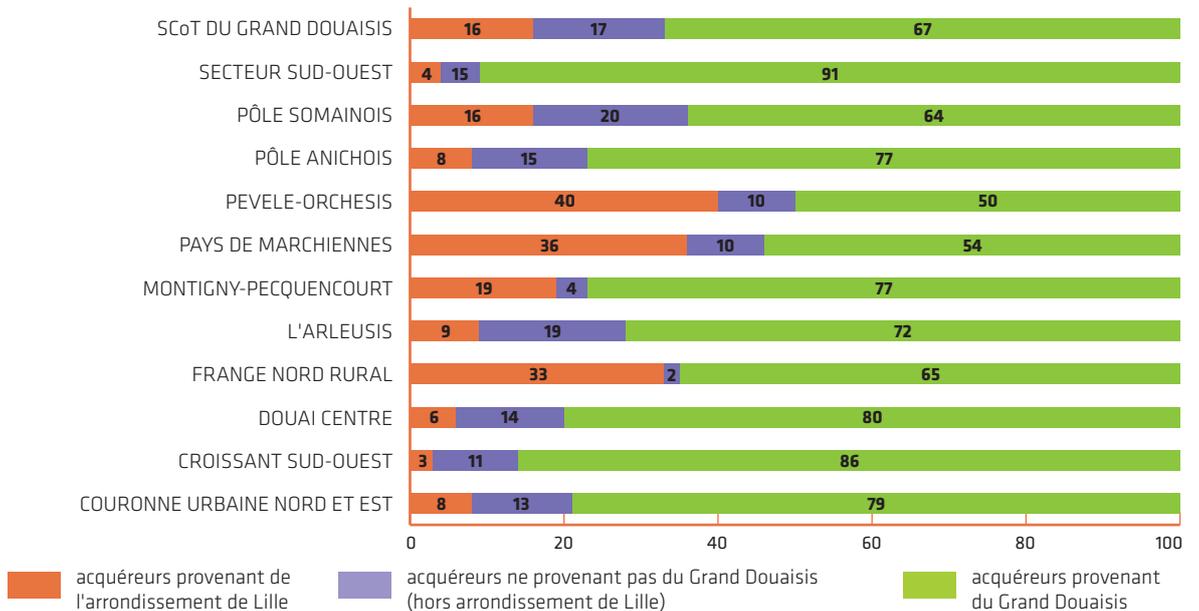
moins de 20 % : le Secteur Sud-Ouest et le Croissant Sud-Ouest.

On note que l'ensemble des secteurs accueillent des acquéreurs lillois. Les secteurs périurbains/ruraux du Nord sont très attractifs pour ces acheteurs : 40 % en Pévèle, 36 % dans le Pays de Marchiennes et 33 % en Frange Nord Rurale. On note que ce sont ces secteurs qui comportent les prix au m<sup>2</sup> les plus forts du territoire. La différence de

prix entre les secteurs nord et le reste du territoire peut alors s'expliquer en partie par une attraction de la population de l'arrondissement de Lille au budget plus important.

Les pôles Somainois et de l'Arleusis attirent également des lillois, mais aussi d'autres acquéreurs extérieurs au territoire. On peut fortement supposer que sont les Valenciennois d'une part, et les Cambrésiens d'autre part, qui sont attirés sur ces secteurs.

**ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS, ENTRE 2008 ET 2011, PAR SECTEUR HABITAT, EN %**

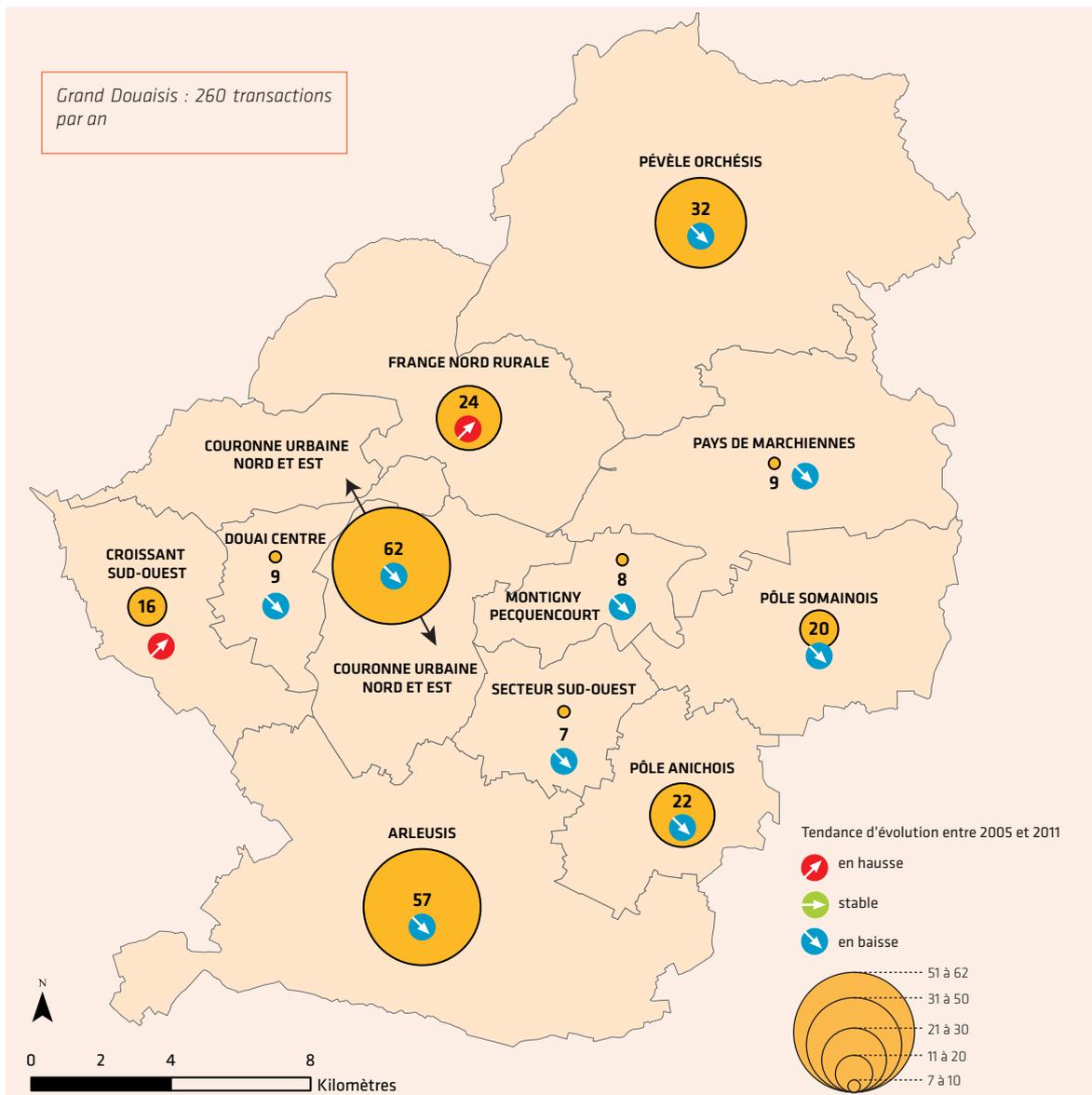


## Un marché en baisse : 1 050 terrains à bâtir vendus entre 2008 et 2011

Période 2008-2011	Grand Douaisis	CAD	CCCO	Pévèle
Nombre moyen de transactions/an	260 transactions/an	-	-	30 transactions/an
Prix moyen	68 880 €	62 970 €	34 140 €	114 680 €
Prix au m <sup>2</sup> moyen	79 €/m <sup>2</sup>	79 €/m <sup>2</sup>	48 €/m <sup>2</sup>	87 €/m <sup>2</sup>
Surface de terrain moyenne	870 m <sup>2</sup> de terrain	770 m <sup>2</sup>	445 m <sup>2</sup>	1 400 m <sup>2</sup> de terrain

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

### VOLUME ANNUEL MOYEN DE TRANSACTIONS DE TERRAINS À BÂTIR, ENTRE 2008 ET 2011, PAR SECTEUR HABITAT



Source : SITADEL 1999-2011. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

Entre 2008 et 2011, 1 040 transactions de terrains à bâtir ont été réalisées sur le Grand Douaisis, soit 260 par an, contre 340 sur la période 2005-2007. Le marché des terrains à bâtir s'est donc rétracté sur l'ensemble du territoire, excepté sur le Croissant Sud-Ouest et la Frange Nord rurale où il a légèrement progressé. 3 secteurs portent les transactions de terrains à bâtir sur

le territoire :

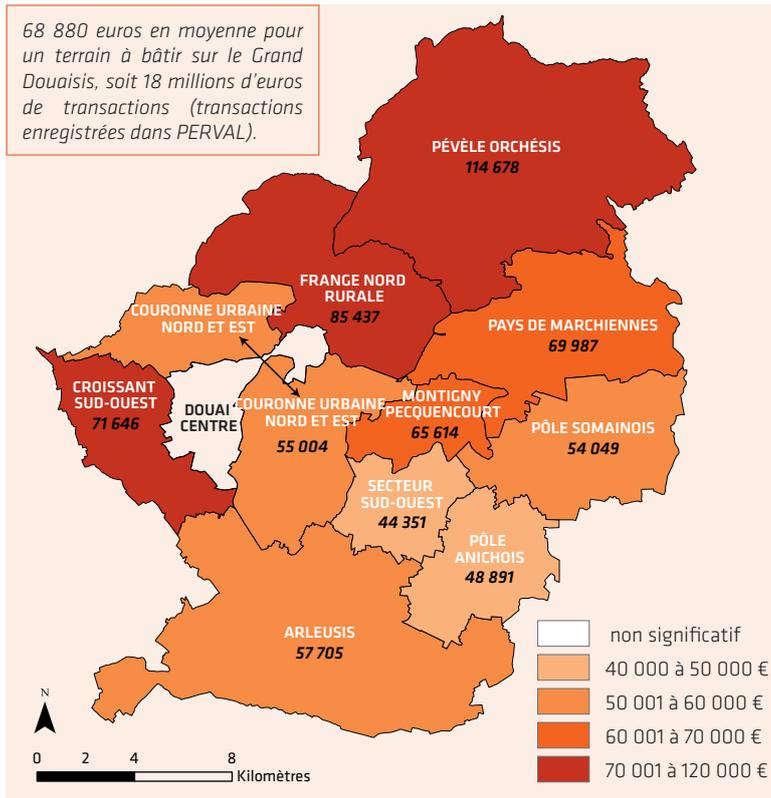
- La Couronne Urbaine Nord et Est avec 250 transactions de 2008 à 2011. Les villes de Sin-le-Noble et de Lallaing portent chacune 20 % du marché,
- L'Arleusis avec 230 transactions de 2008 à 2011. La ville d'Arleux porte un quart du marché,
- La Pévèle avec 120 transactions et une moyenne de 30 par an. La ville

de Coutiches porte près de 40 % du marché,

On note ici la forte présence du secteur d'Arleux qui présente des caractéristiques périurbaines propices au développement de terrain à bâtir et qui a connu une opération importante sur Arleux à cette période. Les secteurs urbains ressortent logiquement relativement moins pour ces transactions.

**PRIX MOYEN DES TRANSACTIONS DE TERRAINS À BÂTIR, ENTRE 2008 ET 2011, PAR SECTEUR HABITAT, EN €**

68 880 euros en moyenne pour un terrain à bâtir sur le Grand Douaisis, soit 18 millions d'euros de transactions (transactions enregistrées dans PERVAL).

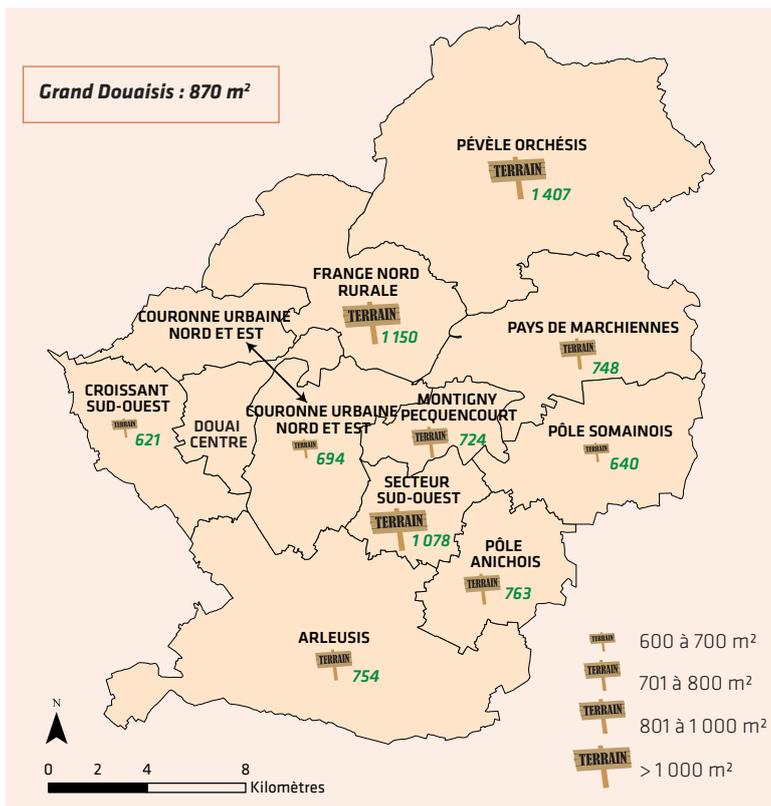


Source : PERVAL 2008-2011. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

**> Prix moyen des transactions**

L'enveloppe moyenne d'un terrain à bâtir dans le Grand Douaisis est de 68 880 € entre 2008 et 2011, prix dans la moyenne régionale mais inférieur de 10 000 € à la moyenne départementale. 3 secteurs ont un prix supérieur à ce chiffre : la Pévèle, la Frange Nord Rurale et le Croissant Sud-Ouest, et 2 sont proches de la moyenne : Montigny-Pecquencourt et le Pays de Marchiennes. 2 secteurs présentent des prix très bas, inférieurs à 50 000 € : le Secteur Sud-Ouest et le Pôle Anichois. L'augmentation des prix a été forte entre 2005 et 2011 avec une moyenne de + 24 % sur le Grand Douaisis, hausse supérieure à celle du Département et de la Région. De nombreux secteurs offraient ainsi des terrains à bâtir sous les 50 000 € au début de la période. Le Croissant Sud Ouest et le Pôle Somainois ont ainsi connu une hausse supérieure à 50 % du prix. D'autres secteurs présentent une quasi stabilité du prix moyen (la Couronne Urbaine Nord et Est, le Pays de Marchiennes, le Secteur Sud-Ouest), voire une légère baisse pour la Frange Nord Rurale.

**SUPERFICIE DE TERRAIN MOYENNE DES TRANSACTIONS DE TERRAINS À BÂTIR, ENTRE 2008 ET 2011, PAR SECTEUR HABITAT, EN M2**



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

**> Superficie moyenne des transactions**

La surface moyenne d'un terrain à bâtir vendu est de 870 m<sup>2</sup>. C'est donc 225 000 m<sup>2</sup> de terrains à bâtir qui sont vendus chaque année. La surface moyenne est élevée, mais les petits terrains représentent une part importante des ventes : 41 % des terrains à bâtir ont une surface inférieure à 600 m<sup>2</sup>. De plus, globalement, cette taille diminue (-9 %), excepté sur la Pévèle (+10 %).

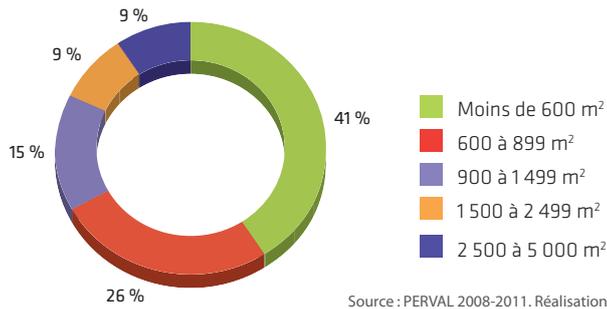
Ces données sont encourageantes quant à la diminution de la consommation d'espaces agricoles et naturels. Ils mettent en évidence une tendance à la diminution de la taille des parcelles à bâtir pour s'adapter à l'enveloppe des acheteurs (et respecter les obligations légales ?). La taille des parcelles est ainsi une forte variable d'ajustement.

Pour autant, les surfaces moyennes de terrains varient fortement d'un secteur à l'autre, et l'attention sur la

maîtrise de la consommation d'espaces doit être maintenue.

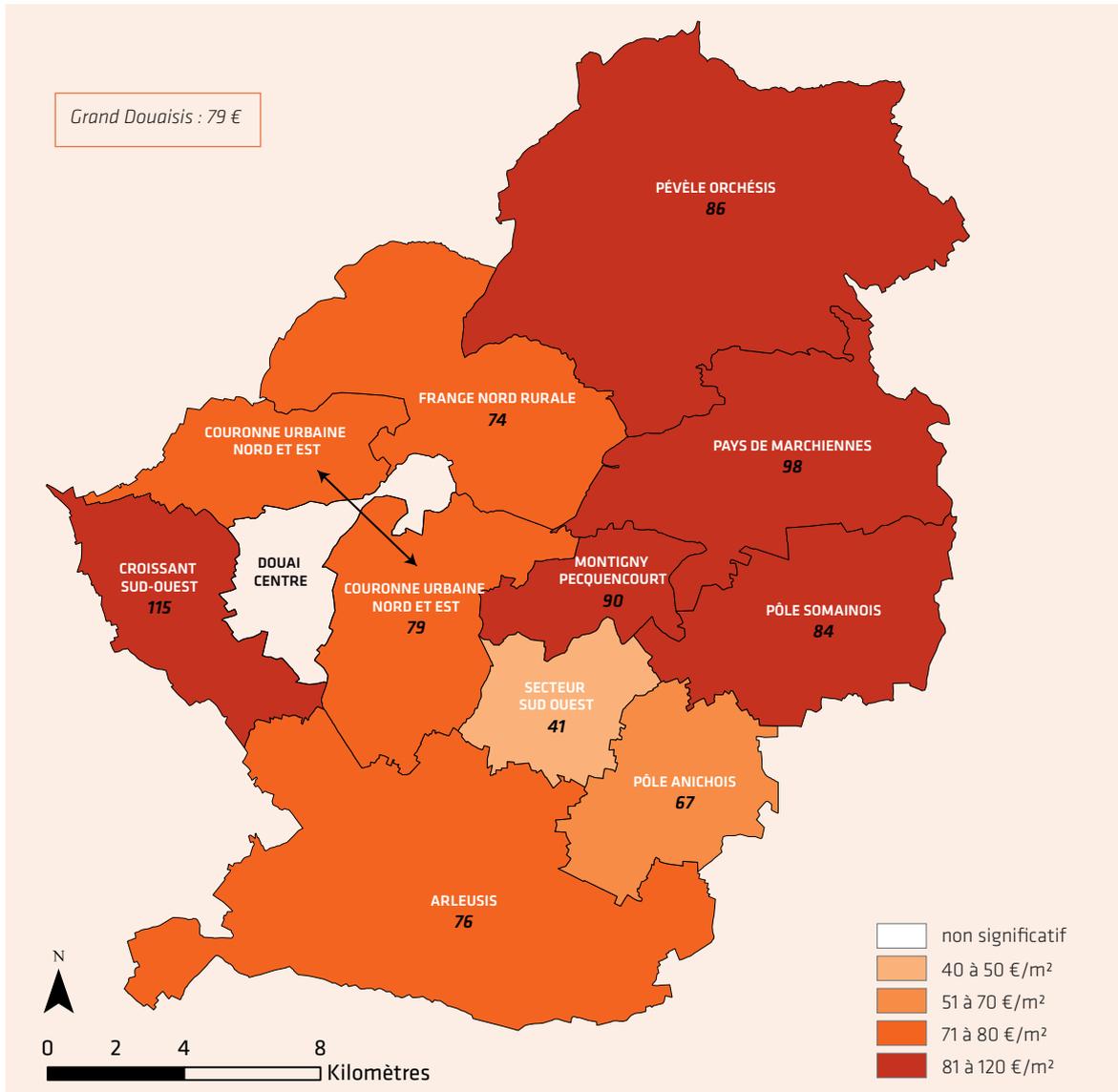
- la périphérie de Douai et le pôle Somainois avec des terrains compris entre 600 et 700 m<sup>2</sup>.
- le Nord du territoire, mais aussi le secteur de Masny avec des terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.
- les autres secteurs qui se situent entre 700 et 1 000 m<sup>2</sup>.

**RÉPARTITION DES TRANSACTIONS DE TERRAINS À BÂTIR PAR SURFACE DE TERRAIN, ENTRE 2008 ET 2011, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %**



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

**PRIX MOYEN AU M2 DES TRANSACTIONS DE TERRAINS À BÂTIR, ENTRE 2008 ET 2011, PAR SECTEUR HABITAT, EN €**



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

**> Le prix au m<sup>2</sup> moyen des transactions**

Ces deux facteurs (prix moyen et surface moyenne des terrains à bâtir) donnent un prix/m<sup>2</sup> très variable. Seul le Secteur Sud-Ouest connaît un prix inférieur à 50 €/m<sup>2</sup>, cumulant de grandes surfaces de terrains avec un prix très faible. Les secteurs du Nord-

Est du Grand Douaisis et le Croissant Sud-Ouest ont des prix supérieurs à 80 €/m<sup>2</sup> ; jusqu'à 115 €/m<sup>2</sup> pour le Croissant Sud-Ouest.

La localisation des secteurs les plus chers pour les transactions de terrains à bâtir est proche de celle des maisons anciennes. Elle concerne les secteurs plus au nord et à l'est du territoire, en direction

de la métropole lilloise et du Valenciennois.

Le volume de transactions de terrains à bâtir ne permet pas de vérifier une influence d'acquéreurs de l'arrondissement de Lille. Néanmoins, cette influence, ainsi que celle du Valenciennois expliquerait en partie cette répartition des prix.

## Conclusion

Le Grand Douaisis se caractérise par plusieurs types de marché :

- **Un marché urbain central sur Douai** : une prédominance des collectifs dans les constructions, une mixité de produits importante, présence de la réhabilitation dans la production de logements, et de nombreuses transactions de maisons anciennes et d'appartements.
- **Un marché urbain-périurbain sur le Bassin minier et la périphérie**

Les analyses mettent en avant plusieurs secteurs relativement dynamiques :

- **L'Est du Bassin minier** qui semble globalement plus attractif que sa partie Ouest ;
- **Le Croissant Sud-Ouest** qui attire principalement des habitants du Grand Douaisis, même s'il faut noter que la hausse conséquente du prix des maisons anciennes a

**de Douai** : une construction portée par les individuels groupés, des transactions de maisons anciennes et de terrains à bâtir, des biens globalement plus petits et moins chers que dans le rural, à l'exception du Croissant Sud-Ouest où les prix sont élevés.



entraîné un recul des acheteurs, avec une baisse du nombre de transactions ;

- **L'Arleusis** qui présente une dynamique relativement importante en constructions et transactions

- **Un marché périurbain-rurbain sur le Nord et le Sud** : la construction la plus dynamique du territoire, des transactions de maisons anciennes et de terrains à bâtir, des biens plus grands, et plus chers, sauf pour l'Arleusis où les prix sont proches du Bassin minier.

avec des prix au-dessous de la moyenne du territoire ;

- **Le Nord dominé par le marché de la Pévèle** suivi de la Frange Nord Rurale et du Pays de Marchiennes qui complète l'offre avec des prix un peu moins importants.

## Pour aller plus loin

Ce travail sur les marchés immobiliers met en avant certains secteurs plus attractifs que d'autres. Cette approche sera à compléter par un croisement des dynamiques économiques, démographiques, ainsi que du parc de logements (création d'emplois, évolutions démographiques, accueil de population jeunes, la demande de logement social, tendances des marchés immobiliers, etc.)

Il sera alors possible de dresser un portrait de l'attractivité des secteurs, et d'approcher la tension des marchés de l'habitat sur les différents segments du logement.

La question du budget des ménages face aux marchés est également posée. On devine une adaptation des stratégies résidentielles en fonction des prix sur la taille des biens et leur localisation. Quels poids et quels risques leurs choix résidentiels font-ils peser sur leur budget notamment en matière de transports ?

### THÉMATIQUES PRÉCÉDENTES

- La demande locative sociale
- Quelles tendances pour le marché immobilier ? - Partie 1

### PROCHAINES THÉMATIQUES

- La démographie en 2011
- Attractivité résidentielle du territoire
- Mobilité résidentielle