

EN DIRECT

DU CLUB DES ACTEURS DU LOGEMENT

MARCHÉS IMMOBILIERS DANS LA MÉTROPOLE LILLOISE : UN BILAN CONTRASTÉ POUR 2009 ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET PROJECTIONS DE POPULATION À HORIZON 2030

Synthèse des échanges du 17 décembre 2009

LE CLUB DES ACTEURS DU LOGEMENT

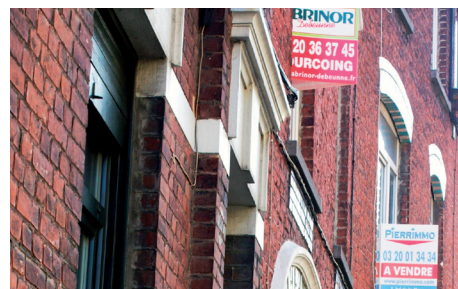
Mis en place par l'Agence dans le cadre de son observatoire partenarial de l'habitat, le club des acteurs du logement de la métropole lilloise est un dispositif d'échanges réguliers entre les acteurs de l'habitat publics et privés de Lille Métropole.

Il rassemble les institutions qui interviennent dans le domaine de l'habitat sur la métropole lilloise, les fédérations professionnelles de l'aménagement, de la construction et du bâtiment, les organismes qui travaillent sur l'habitat, sur la ville et le cadre de vie ainsi que des experts et des bureaux d'études.

Depuis 2007, le club des acteurs du logement se réunit quatre fois par an à l'Agence afin d'échanger sur des thèmes en lien avec les enjeux de la ville d'aujourd'hui et de demain.

Chaque rencontre est l'occasion de se pencher plus particulièrement sur un sujet relatif à l'habitat métropolitain, ayant fait l'objet de travaux communicables et/ou un sujet d'actualité susceptible de donner lieu à débat au sein du club.

Afin de valoriser ces débats, l'Agence a souhaité réaliser, en accord avec l'ensemble des partenaires du club, une publication synthétique qui retrace la richesse des échanges.



La réunion du club des acteurs du logement du 17 décembre 2009 a été l'occasion de dresser un premier bilan de l'activité immobilière de l'année écoulée.

Karine Secq (LMCU) a présenté un bilan de la programmation du logement social dans la communauté urbaine de Lille en 2009. Puis Edwige Crocquey, statisticienne de la DREAL Nord-Pas de Calais, a fait le point sur la construction et la commercialisation des logements neufs à partir des statistiques tirées des bases SITADEL2 et ECLN.

Jean-Michel Sède (FPC) et Gérard de Rycker (FNAIM) sont notamment intervenus pour présenter des éléments concernant respectivement la promotion immobilière et les

marchés de l'ancien (ventes et locations). Les contributions de l'ensemble des acteurs du logement présents ont permis d'établir un état des lieux de la situation conjoncturelle de l'immobilier en 2009 et d'évoquer les perspectives d'évolution pour 2010.

Enfin, l'Agence a exposé les premiers résultats du recensement 2006, ainsi que la méthode et les premiers résultats de l'évaluation des besoins en logements qu'elle a réalisé pour les travaux du SCOT de Lille Métropole.

BILAN 2009 DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

En 2009, les objectifs de la convention de financement des logements sociaux signée entre Lille Métropole Communauté urbaine, et les organismes sociaux ont été atteints. 2 462 logements ont été financés. Ils se répartissent de la manière suivante :

- 1 553 PLUS (objectif de 1 500*)
- 544 PLAI dont 124 PLAI structures (objectif de 500*)
- 215 PLS (objectif de 500*)
- 150 PSLA (objectif de 200*)

Le plan de relance, qui a été lancé en fin d'année 2008 et qui s'est poursuivi en 2009, concerne au total 498 financements de logements supplémentaires par rapport à la programmation initiale, dont 392 pour la seule année 2009.

Les chiffres du bilan 2009 témoignent d'une forte progression du PLAI au sein des financements de logements sociaux : le nombre des PLAI financés a augmenté de 73% par rapport à 2008 et a été multiplié par 5 depuis 2007. Cette hausse est largement soutenue par la délibération du Conseil de Communauté urbaine de Lille qui fixe à 30% la part de logements sociaux à financer en PLUS et en PLAI (dont 20% de PLAI) dans toutes les opérations de plus de 17 logements.

Au total, 37,7 millions d'euros de subventions ont été consommés pour la production de logements locatifs sociaux dans la communauté urbaine de Lille en 2009. Pour la construction neuve, la part de LMCU s'élève à plus de 16 millions d'euros, soit un montant substantiellement plus élevé que l'année précédente (7,7 millions). L'État a versé 13,2 millions d'euros (+24% par rapport à 2008) ; le reste (8 millions d'euros) relève de subventions du 1% logement (dont 2,5 millions pour le plan de relance).

Contact : Karine Secq, ksecq@lillemetropole.fr

Pour plus d'info : LMCU, Observatoire de l'économie de la production du logement social, tome 1, 2, et 3, janvier 2010.

* les objectifs sont ceux qui ont été votés lors de la délibération du 11 décembre 2009.



MARCHÉS IMMOBILIERS DANS LA MÉTROPOLÉ LILLOISE : UN BILAN CONTRASTÉ POUR 2009

Les contributions des participants à la réunion du club des acteurs du logement ont permis de faire le point sur la situation conjoncturelle des marchés immobiliers dans la métropole lilloise. Le bilan de l'année 2009 s'avère contrasté. Plus favorable pour la métropole que pour la région en moyenne, il met l'accent sur le rôle du plan de relance dans la reprise qui s'est amorcée et qui a essentiellement concerné le champs du logement neuf en collectif.

Le nombre de logements autorisés¹ a légèrement augmenté dans la métropole lilloise : +2,6% en un an, alors que la région a connu une évolution inverse avec une baisse de 10,5%. Au total, environ 4 500 logements (hors résidences) ont été autorisés en 2009 au sein de la communauté urbaine de Lille Métropole, soit 26% des autorisations de logements enregistrées dans la région Nord-Pas de Calais. Concernant la typologie des logements, 60% des logements autorisés sont des logements collectifs, contre 38% en moyenne dans la région, ce qui traduit bien le rôle de capitale régionale de Lille Métropole.

Après plusieurs mois de repli, le secteur de la promotion immobilière a connu une reprise de la commercialisation des logements neufs à compter de la fin du premier trimestre 2009. Les ventes de logements ont été principalement dynamisées par le plan de relance mis en place fin 2008 et dont les effets se sont poursuivis en 2009. Ce dernier s'appuie sur des mesures telles que le financement supplémentaire d'opérations en VEFA² bailleur (17 opérations dans la communauté urbaine de Lille pour un total

de près de 500 logements), le doublement du prêt à 0% et la consolidation du dispositif de défiscalisation Scellier (ouvert également au logement meublé en résidence-services). Ces mesures - notamment le dispositif Scellier qui s'inscrit dans un contexte où le marché boursier est agité, les taux d'intérêt en baisse et le marché des logements anciens incertain - ont eu pour conséquence une reprise des ventes qui correspond pour l'essentiel à l'achat de petits logements en collectif par des investisseurs. La vente de logements collectifs a particulièrement augmenté avec plus de 650 réservations au troisième trimestre 2009 contre 120 au troisième trimestre 2008³, et près des deux tiers des ventes ont été réalisées auprès de propriétaires investisseurs en 2009⁴. Dans ce contexte, les stocks de logements mis en vente, particulièrement élevés l'année dernière, ont fortement diminué et les délais d'écoulement pour les logements collectifs sont passés de 33 mois au troisième trimestre 2008 à 5 mois au troisième trimestre 2009.

N'étant pas concerné par les dispositifs mis en place dans le cadre du plan de relance, le secteur de l'ancien n'a pas connu les mêmes évolutions positives. Entre le premier semestre 2008 et le premier semestre 2009, les transactions ont diminué de 25% à 35% d'où une baisse de 40% des droits de mutation⁵ qui va peser sur les recettes des collectivités territoriales bénéficiaires.

Les prix, tous secteurs confondus, sont globalement orientés à la baisse au niveau régional mais se maintiennent dans la métropole.

1-Source : Sitadel2, DREAL Nord Pas de Calais. L'expérience des années précédentes montre qu'environ 80% des logements autorisés sont effectivement mis en chantier

2-Vente en état futur d'achèvement

3-Source : ECLN, DREAL Nord Pas de Calais. L'Enquête de commercialisation des logements neufs concernant les programmes de 5 logements et plus destinés à la vente auprès de particuliers

4-Source : Fédération des Promoteurs Constructeurs Nord-Pas de Calais

5-Les droits de mutations (ou frais de notaire) sont les taxes versées à la commune, au département et à l'État lors d'une transaction immobilière dans l'ancien.



ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET PROJECTIONS DE POPULATION À HORIZON 2030

Dans le cadre des travaux d'élaboration du diagnostic du futur schéma de cohérence territoriale (SCOT), l'Agence s'est interrogée, en partenariat avec l'INSEE Nord-Pas de Calais, sur les évolutions démographiques à venir⁶.

L'arrondissement de Lille est jeune. En 2006, il compte plus de deux personnes de moins de 20 ans pour une de plus de 65 ans. La croissance démographique s'y est poursuivie entre 1999 et 2006, sensiblement au même rythme qu'entre 1975 et 1990. Le territoire a accueilli environ 2500 personnes supplémentaires par an. Le solde naturel est élevé (environ 9000 naissances de plus que de décès par an), mais ses effets sont atténués par un déficit migratoire important chronique qui s'est accentué ces dernières années (6500 départs de plus que d'arrivées).

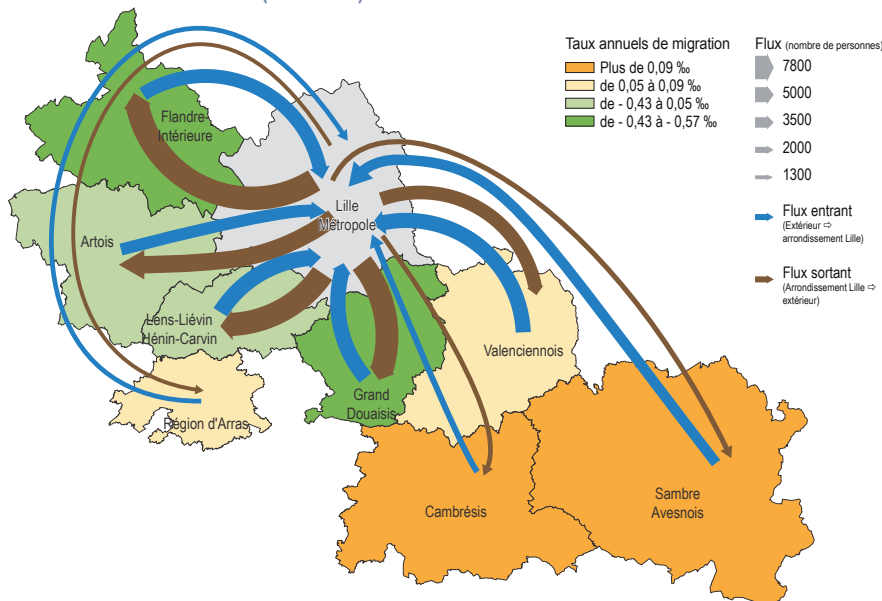
Près de 47000 habitants de l'arrondissement ont déménagé entre 2001 et 2006 vers le reste de la région alors que 43600 personnes faisaient le chemin inverse, soit un déficit avec le reste de la région de 3400 personnes. L'arrondissement est aussi déficitaire par rapport au reste de la France :

entre 2001 et 2006, 73000 personnes ont déménagé de l'arrondissement vers la France hors Nord-Pas de Calais. 46500 personnes ont fait le chemin inverse. Le déficit avec le reste de la France est donc d'environ 26500 personnes : l'arrondissement perd 7 fois plus d'habitants par ses échanges nationaux que par ses échanges régionaux.

Si les tendances démographiques actuelles se poursuivaient, la population continuerait de croître, mais à un rythme de plus en plus lent ; elle atteindrait 1219000 habitants en 2020⁷ soit 18000 de plus qu'en 2006, 1220000 habitants en 2024 - son acmé - avant de connaître une très légère diminution jusqu'en 2030. La métropole resterait plus jeune que la région et que le territoire national : l'indicateur de vieillissement⁸ de la métropole en 2030 serait le même que celui de la France en 2010, à savoir sept personnes de plus de 65 ans pour dix de moins de 20 ans.

Contact : Marc Bouscasse,
mbouscasse@lille-metropole-2015.org

MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES ENTRE L'ARRONDISSEMENT DE LILLE ET LES SCOT AVOISINANTS (2001-2006)



L'HYPOTHÈSE D'UN REGAIN D'ATTRACTIVITÉ

Les projections démographiques telles qu'elles sont énoncées ci-contre s'appuient sur le constat d'un déficit migratoire important et persistant. Pour le SCOT, il est nécessaire de définir une seconde estimation, plus favorable, traduisant un regain d'attractivité de la métropole. Les hypothèses démographiques concernant la natalité et la mortalité s'appuient sur des tendances lourdes, très peu sensibles aux politiques publiques locales. En revanche, les flux migratoires peuvent évoluer à l'horizon du SCOT, notamment sous l'effet de politiques volontaristes.

La réduction du déficit migratoire pourrait concerner les migrations « locales » (qui se font dans le bassin d'habitat), si une offre de logements adaptée venait concurrencer celle qui attire certains ménages autour de l'arrondissement. Le regain d'attractivité pourrait aussi réduire les départs vers d'autres régions, expliqués par la qualité de vie ou les emplois qui y sont offerts. L'Agence teste actuellement ces différentes d'hypothèses pour définir une estimation haute de population pour le SCOT et bien faire comprendre les conséquences qu'elles auraient sur la création d'emplois et la construction de logements.

L'évolution du nombre de ménages est calculée à partir des projections de population. Combinée avec les besoins estimés de renouvellement du parc et l'évolution de la vacance, elle permet d'évaluer des besoins quantitatifs de logements. Les migrations résidentielles et leurs évolutions ont donc un impact déterminant sur les objectifs de production de logements à satisfaire dans les années à venir.

6-A partir de Omphale, modèle de projection démographique de l'Insee.

7-INSEE, Pages de Profils n° 39 - Mai 2008

8-Indicateur de vieillissement : part des plus de 65 ans / part des plus de 20 ans. Si l'indice dépasse 1, il indique un niveau de vieillissement important, la part des plus de 65 ans dépassant celle des moins de 20 ans.



À LIRE : Plus de Français veulent acheter

Depuis 4 ans, le baromètre Orpi-Crédoc étudie la perception du marché immobilier par les Français et leurs intentions de projets. L'édition de cette année confirme un climat jugé plus favorable : après 2 années marquées par un certain attentisme, les Français sont, en ce début 2010, 24% à affirmer avoir l'intention de réaliser un projet dans les 2 ans, contre seulement 19% en 2009 et 2008. Ce taux d'intention est même supérieur à celui de 2007 (22%). Mais ils sont très prudents en ce qui concerne leurs capacités d'endettement. Ils prévoient une durée d'emprunt plus courte et un montant d'achat plus faible qu'en 2009.

Pour en savoir plus :
CREDOC, F. Lehuédé, Projets immobiliers des Français : 4^e baromètre ORPI-CREDOC, Février 2010, n° S3641, www.credoc.fr/pdf/Sou/Barometre-ORPI-%20CREDOC-immobilier_%202010.pdf

BIBLIOGRAPHIE

→ ADULM

Une croissance démographique limitée qui a tendance à se recentrer,
Les Notes, Lille Métropole, mars 2010, www.lille-metropole-2015.org

→ LMCU

Observatoire de l'économie de la production du logement social
tome 1, 2, et 3, janvier 2010

→ DREAL Nord-Pas de Calais

La commercialisation des logements neufs en région Nord-Pas de Calais, analyses trimestrielles - Dernière parue : 4^e trimestre 2009
www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/ECLN

→ DREAL Nord-Pas de Calais

La construction neuve en Nord-Pas de Calais, analyses mensuelles Dernière parue : janvier 2010
www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/SITADEL-Construction-neuve

→ INSEE/ADULM

Projections démographiques : Aire métropolitaine de Lille, bassin d'habitat de Lille Métropole ; arrondissement de Lille et Lille Métropole Communauté urbaine
Rapport d'étude, février 2009

PARTENAIRES

→ ADIL du Nord

→ Association régionale pour l'habitat Nord - Pas de Calais

→ Caisse des dépôts et consignations Nord - Pas de Calais

→ CAUE du Nord

→ CETE Nord - Picardie

→ Conseil de développement de Lille Métropole

→ Conseil régional de l'ordre des architectes

→ Crédit Foncier

→ Direction départementale des territoires et de la mer du Nord

→ Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nord-Pas de Calais

→ Établissement public foncier du Nord - Pas de Calais

→ Fédération des promoteurs-constructeurs Nord - Pas de Calais - Picardie

→ Fédération française du bâtiment Nord - Pas de Calais

→ FNAIM Nord - Pas de Calais

→ Groupe Procvivis Nord

→ Lille Métropole Communauté urbaine

→ Loison SA

→ Partenord Habitat

→ Région Nord - Pas de Calais

→ SAEM Eurallille

→ Syndicat national des aménageurs-lotisseurs Nord - Pas de Calais

→ Union des syndicats de l'immobilier

EN DIRECT

Directeur de publication : **Nathan Starkman**

Responsable d'édition : **Gérard Gabillard**

Rédaction et contact : **Stéphanie Demeyere, Marc Bouscasse**

Maquette : **Jean-François Breitenbach**

Impression : **AD Concept**

Crédits photos : **Danièle Leblond**