

EN DIRECT

DU CLUB DES ACTEURS DU LOGEMENT



LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES DANS L'AML ET LA MÉTROPOLE L'OPÉRATION « CARRÉ ORCHESTRA » L'OBSERVATOIRE IMMOBILIER DU CECIM

Synthèse des échanges du 22 juin 2010

À L'ORDRE DU JOUR

Trois points ont été abordés lors de la réunion du 22 juin 2010 :

- les résultats de l'analyse des migrations résidentielles entre 2001 et 2006 réalisée à partir des données de l'Insee ont été exposés par l'Agence ;
- l'opération Carré Orchestra, réalisée dans le quartier de Lille-Sud par Pierres et Territoires de France, a été présentée par Agnès Démotié, Directeur du développement au sein du Groupe Procvivis Nord ;
- le projet d'observatoire partenarial de l'immobilier, lancé par la FPC Nord-Pas de Calais - Picardie, a été présenté par Jean-Michel Sède, son président, et Gabriel Roques, du centre d'études de conjoncture immobilière (CECIM), missionné pour le projet.



Vers un observatoire immobilier partenarial pour la métropole

La Fédération des promoteurs-constructeurs (FPC) Nord-Pas de Calais - Picardie souhaite la création d'un observatoire immobilier partenarial sur son périmètre d'intervention (Nord-Pas de Calais et Picardie).

Dans ce but, la FPC Nord-Pas de Calais - Picardie a choisi d'adhérer à l'observatoire du Centre d'études de la conjoncture immobilière (Cecim). L'association, créée il y a plus de 35 ans à Lyon, fédère de nombreux acteurs, professionnels de l'immobilier : promoteurs, collectivités, banques, administrateurs de biens, syndicats professionnels, organismes sociaux...

La base de données de l'observatoire est alimentée directement par les professionnels, adhérents du Cecim. Concernant l'activité des promoteurs, elle compile des informations sur la production et la commercialisation de logements, leur typologie et leurs niveaux de prix, lot par lot. Elle permet ainsi de suivre mensuellement l'évolution des ventes dans les programmes de logements neufs dans l'arrondissement de Lille comme à une échelle plus fine.

L'observatoire souhaité par la FPC Nord-Pas de Calais - Picardie fédérerait les acteurs locaux de l'habitat qui le souhaitent. Cet outil est conçu pour améliorer la connaissance et le suivi des marchés locaux, mais aussi nationaux, dans la mesure où d'autres initiatives de même nature sont également menées ailleurs en France.

PEU DE DÉMÉNAGEMENTS EN DEHORS DE LA RÉGION

Entre 2001 et 2006, plus d'un tiers de la population du Nord-Pas de Calais a déménagé. Parmi ces personnes, 12% ont quitté la région. Le Nord-Pas de Calais est la région qui enregistre le moins d'échanges avec le reste de la France métropolitaine. Seules 180 000 personnes qui habitaient le Nord-Pas de Calais en 2001 (soit 5% de la population de 2001) ont quitté la région, et parallèlement, 105 000 personnes se sont installées dans la région entre 2001 et 2006 (soit 3% de la population actuelle).

La plupart des échanges migratoires du Nord-Pas de Calais se font avec l'Ile-de-France, la Picardie et les régions du sud de la France : Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Languedoc-Roussillon, Aquitaine et Midi-Pyrénées. Si les personnes quittant le Nord-Pas de Calais s'installent relativement souvent dans des régions éloignées, celles qui arrivent proviennent essentiellement des régions avoisinantes.

Le solde migratoire du Nord-Pas de Calais, déjà déficitaire, s'est globalement détérioré. Entre 1990 et 1999, le Nord-Pas de Calais comptait, pour 100 000 habitants, 386 entrants de moins que de sortants en moyenne annuelle. Entre 2001 et 2006, il y a en moyenne chaque année 411 entrants de moins que de sortants pour 100 000 habitants.

Parmi les nouveaux habitants qui sont arrivés dans la région entre 2001 et 2006, beaucoup sont des étudiants : ils représentent la moitié des personnes de 18 à 29 ans nouvellement installées dans la région. Beaucoup d'entre eux repartent à la fin de leurs études. Ainsi, les trois quarts des personnes de 18 à 29 ans qui ont quitté la région Nord-Pas de Calais entre 2001 et 2006 sont actifs. Ils sont plus particulièrement 18 500 habitants de 22 à 29 ans à avoir déménagé pour s'installer en Ile-de-France.



LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES DANS L'AIRE MÉTROPOLITAINE DE LILLE ET DANS LA MÉTROPOLE

L'Agence a conduit, avec l'Insee Nord-Pas de Calais et la Mission Bassin Minier, une étude sur les migrations résidentielles de la métropole lilloise entre 2001 et 2006 à partir des données de l'Insee. Après avoir resitué le contexte des migrations régionales (cf. encart), les analyses ont mis en évidence les mouvements de populations entre l'arrondissement de Lille, territoires du Schéma de cohérence territoriale de Lille Métropole en cours d'élaboration, et les territoires voisins au sein de l'Aire métropolitaine de Lille (AML).

Les migrations résidentielles impliquant l'arrondissement de Lille sont prépondérantes au sein de l'AML : le territoire représente 60% des migrations internes à l'AML pour 40% de sa population.

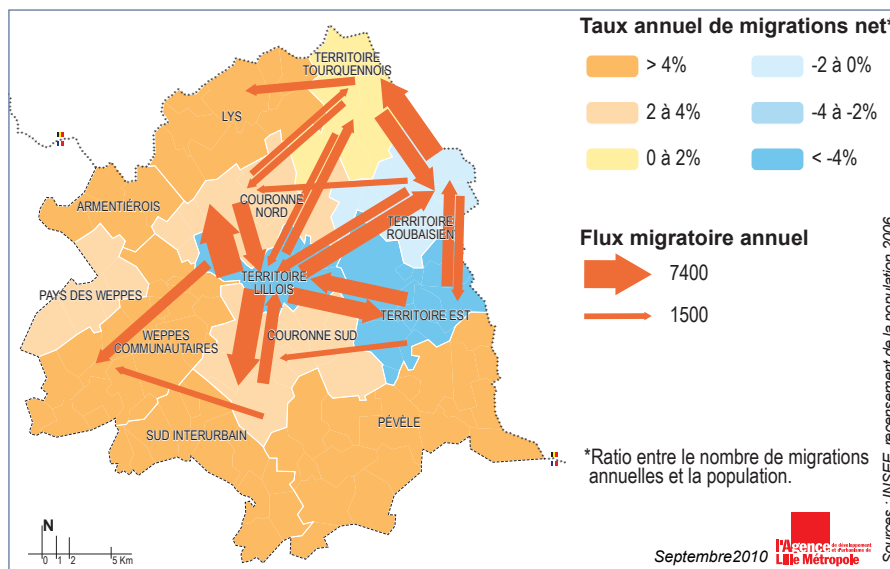
L'arrondissement de Lille enregistre un déficit migratoire important vis-à-vis de l'AML avec, en moyenne annuelle, 1400 départs de plus que d'arrivées. Le solde migratoire est négatif pour les cadres, les employés et les ouvriers, de même que pour les couples avec enfant(s). Seules la tranche d'âge des 18-21 ans et la catégorie des personnes seules ont un solde migratoire positif, en lien avec l'importance de la fonction universitaire de la métropole lilloise au sein de la région Nord-Pas de Calais.

La plupart des personnes quittant l'arrondissement de Lille pour un autre territoire de l'AML conservent toutefois un lien avec l'arrondissement. Ainsi, la moitié des actifs de 22-34 ans et 60% des actifs de 35-69 ans qui en partent, y conservent un emploi.

Parmi les migrations résidentielles qui s'effectuent au sein de l'arrondissement de Lille, Lille-Hellemmes-Lomme occupe un rôle central : c'est la principale zone d'échanges avec la Couronne nord, la Couronne sud, le territoire Est, l'Armentières, le pays des Weppes et les Weppes communautaires. Les territoires roubaisien et tourquennois constituent le deuxième pôle d'échanges. Ils ont de nombreux échanges migratoires ainsi qu'avec la Lys, le territoire Est et la Couronne nord. Trois territoires, parmi les plus urbains et structurés autour des villes principales (les territoires lillois, roubaisien et Est), présentent un solde migratoire négatif. Les autres territoires gagnent des habitants au jeu des migrations résidentielles internes à l'arrondissement.

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

LES FLUX MIGRATOIRES AU SEIN DE L'ARRONDISSEMENT DE LILLE ENTRE 2001 ET 2006





CARRÉ ORCHESTRA, UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE À LILLE

L'opération est née des missions sociales du Groupe Procivis Nord, il y a quelques années, alors que la Ville de Lille s'interrogeait sur la manière de proposer des produits d'accession sociale dans le cadre des réflexions pour son « Projet urbain ».

Parmi les différents opérateurs consultés, la Ville ainsi que le cabinet Ville et habitat, chargé de définir cette stratégie d'accession sociale, ont apprécié la caractéristique d'opérateur global de Procivis Nord.

Par ailleurs, la démarche de maîtrise du financement de l'acquéreur, adoptée pour définir le produit, a été, à l'évidence, l'élément différenciant. L'opération Carré orchestra a été confiée sans mise en concurrence sur la base d'un engagement : un travail à livre ouvert dans une transparence totale.

Il en résulte un programme localisé à Lille-Sud dans le périmètre du projet ANRU. Le Carré orchestra propose pour une surface totale de 9953m² (hors voirie et jardin publics) :

- 9483m² de SHON habitation,
- 50 logements en accession sociale à environ 2000€/m², avec une aide des « Missions Sociales », sous forme de subvention (10 000€ pour les T2/T3 et 15 000€ pour les plus grands types),
- 35 logements à coût maîtrisé à environ 2200€/m²,
- 15 logements à des conditions inférieures au marché lillois, à 2400€/m².

Carré orchestra a fait l'objet d'une convention signée en mars 2009 entre la Ville de Lille et Pierres et Territoires de France Nord, l'opérateur, filiale de promotion du Groupe Procivis Nord. Un peu plus d'un an plus tard, la moitié de l'opération a été commercialisée, à un rythme de 3,5 logements réservés chaque mois. Les dernières tranches sont aujourd'hui en cours de commercialisation, pour un démarrage des travaux en septembre/octobre 2010.

Jusqu'à maintenant, les objectifs de vente à des acquéreurs sociaux sont atteints. Un bilan a été réalisé fin juin 2010 : sur 60 acquéreurs, 46 habitent LMCU, dont 24 la ville de Lille. Parmi ces ménages lillois, 11 vont quitter le parc locatif social pour accéder à la propriété. Plus de la moitié des acquéreurs sont des primo-accédants.

Cette opération, quelque peu expérimentale, démontre qu'il est possible de permettre une accession sociale dans la ville centre. Mais les conditions restent draconiennes : il faut un partenariat solide et très partagé pour garantir les prix de sortie, seule condition de cette accession sociale et maîtrisée !

*Agnès Démotié,
Directeur du Développement
et des Missions Sociales,
Groupe Procivis Nord*

Contact : agnes.demotie@procivisnord.com

Plan Carré Orchestra - Pierres et Territoires



À LIRE L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises

« L'observateur de l'immobilier » de juillet 2010 publie un large extrait d'une étude réalisée en partenariat avec le Crédit Foncier et la Chaire Ville et Immobilier de l'Université de Paris-Dauphine : « l'attractivité résidentielle des agglomérations françaises »*.

Cette étude analyse l'attractivité résidentielle et propose d'en expliquer les ressorts à partir d'un modèle économétrique reprenant les dix facteurs ayant le pouvoir explicatif le plus élevé : le nombre d'habitants, les parts des CSP supérieures, de logements construits entre 1949 et 1974, des locataires, et les densités de commerce de proximité, de médecins spécialistes, d'établissements d'enseignement supérieur, de zones d'éducation prioritaire (ZEP), la densité hôtelière, la localisation géographique.

L'analyse, qui classe les 100 plus grandes agglomérations**, amène de premières conclusions « classiques » :

- l'attractivité est prioritairement une affaire de cadre de vie, le poids de la qualité des services et de l'accueil de proximité en témoigne ;
- la localisation géographique dans le sud et l'ouest de la France, la taille modérée de l'agglomération, l'offre de consommation et de services de proximité, la qualité de l'urbanisme et de l'habitat, la possibilité de devenir propriétaire, la paix sociale sont déterminants pour une attractivité résidentielle ;
- un taux élevé d'équipements universitaires ne suffit pas à retenir une population par nature très mobile ;
- les prix immobiliers sont à la fois cause et conséquence de l'attractivité ;
- les effets pervers de l'attractivité sont nombreux et la croissance des inégalités de logement, de rémunération, de conditions de vie risque d'être un facteur limitant pour l'attractivité des grandes métropoles, qui ne semblent plus avoir la faveur des Français.

Une question fondamentale reste de savoir si les facteurs d'attractivité varient selon les différents types de population, et comment ? La réponse est assurément complexe et l'étude va se poursuivre...

* Etude en ligne sur : <http://chaireville-immobilier.fondation.dauphine.fr>
** Dont Lille, Douai-Lens, Béthune, Dunkerque, Calais, Maubeuge, Arras, Boulogne-sur-Mer, Valenciennes.



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.

BIBLIOGRAPHIE

- ⇒ **Observatoire logement 2009 : analyse et prospective des marchés du logement en France**
Nexity, septembre 2010, disponible sur www.nexity.fr
- ⇒ **L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises : enjeux, mesure et facteurs explicatifs**
Crédit foncier, *L'observateur immobilier* n°76, juillet 2010
- ⇒ **Les migrations résidentielles en Nord - Pas de Calais : la métropole lilloise au cœur des mobilités**
Insee, *Pages de profils* n°67, janvier 2010, disponible sur www.insee.fr
- ⇒ **Le nouveau visage de la population. Le Nord - Pas de Calais attire-t-il suffisamment ?**
Insee, *Pages de profils* n°56, juillet 2009, disponible sur www.insee.fr

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 Euraille
- ⇒ Syndicat national des aménageurs-lotisseurs
- ⇒ Union des maisons françaises Nord - Pas de Calais
- ⇒ Union des syndicats de l'immobilier

EN DIRECT