

N°150 : OCTOBRE 2011

# LE FAX



## TERRITOIRES ET PROJETS : LES OUTILS DE LA GOUVERNANCE

**La 32<sup>e</sup> rencontre des agences d'urbanisme, organisée par la FNAU, la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, et l'APUR (Atelier parisien d'urbanisme), s'est déroulée du 18 au 20 octobre 2011 à Paris. 1 300 professionnels, élus, universitaires, experts français et étrangers y ont débattu et échangé sur les questions d'échelles territoriales et de gouvernance.**

Deux séances plénières d'ouverture et de clôture, animées par le journaliste Stéphane Paoli, ont permis à des élus, des universitaires, des experts et des professionnels - parmi lesquels le directeur de l'Agence - d'aborder sous différents angles le débat sur la gouvernance.

Parmi les thèmes évoqués, le « récit », l'« incarnation », mais surtout la prise en compte des incertitudes, la multiplicité des échelles, des acteurs et les réponses à apporter à ces évolutions : souplesse et adaptation dans la gouvernance et la conduite de projets, besoin de colonne vertébrale, de règles, notamment pour répondre aux difficultés sociales.

Parmi les intervenants, Andreas Keller, directeur de la stratégie pour l'aménagement et l'environnement de la ville d'Hambourg et coordinateur de l'IBA (Internationale Bauausstellung) a souligné la place de l'habitant et le rôle de la concertation et de la transversalité dans les démarches de planification et de projet.

Des ateliers visites ont ensuite permis de découvrir sur le terrain de grands projets, en Ile-de-France et à l'échelle du grand bassin parisien (jusqu'à Amiens), et permis de comprendre les modalités de leur pilotage associant des acteurs nombreux et divers.

La rencontre s'est terminée par une nouveauté :

les ateliers métiers, temps d'échanges plus techniques, abordant à partir de thèmes variés le travail des agences, les évolutions à l'œuvre et leurs conséquences sur les compétences et les modes de faire. L'un de ces ateliers, préparé par l'Agence et l'APUR, a été consacré aux consultations d'urbanisme sur de grands territoires.

Vincent Feltesse, président de la FNAU et président de la Communauté Urbaine et de l'Agence d'urbanisme de Bordeaux, a clôturé la rencontre, en soulignant la richesse des échanges et la complexité de la problématique. Il a relevé, parmi les questions à approfondir encore, celle de la citoyenneté, dans un contexte d'élargissement des métropoles et de doute démocratique, et celle de la géométrie variable des modes de gouvernance, variable jusqu'où ?

Il a affirmé sa confiance dans les agences qu'il a invitées à travailler sur les échelles d'espace et de temps, sur la participation des citoyens, mais aussi du secteur privé, et sur les outils opérationnels.

Il a enfin invité les participants à la 33<sup>e</sup> rencontre qui se tiendra en 2012 à Bordeaux et s'intéressera aux enjeux des grandes métropoles.

Cécile Feru, Brigitte Groenewald,  
Saskia Huizinga, Sophie Koch

### Europe : les outils du développement territorial

→ Les 23 et 24 octobre, la présidence polonaise de l'Union Européenne organisait à Varsovie une conférence sur ce thème dans le cadre des réflexions sur la future politique de cohésion. Les aires métropolitaines et les relations entre l'urbain et le rural ont été au cœur des débats ; le document « Les villes coopèrent au-delà de leurs limites » élaboré par le Groupe de travail Aires métropolitaines d'Eurocities, animé par l'Agence au nom de Lille Métropole, a été rendu public et remis notamment au commissaire aux politiques régionales, Johannes Hahn et à Mercedes Bresso, présidente du Comité des Régions.

### La place des citoyens dans l'aménagement du territoire

→ La coordination régionale des Conseils de développement organise son colloque annuel sur le thème « Les SCOT, la prospective territoriale et les citoyens » le 15 novembre à Douai.

Dans le contexte de la réforme territoriale et des Grenelle 1 et 2, les débats auront pour thèmes le rôle des Conseils de développement et la parole de la société civile dans l'aménagement.

*Renseignements et inscription :*

Conseil de développement de Lille Métropole  
03 20 63 33 54

### Metz et l'expérience lilloise

→ La « métropole lilloise » intéresse vivement à Metz qui partage certaines problématiques avec la métropole : passé industriel et problèmes de reconversion, proximité de la frontière, rôle de la culture...

L'AGURAM, agence d'urbanisme de Moselle a organisé, le 27 septembre, en partenariat avec le Conseil de développement de Metz Métropole et le Club de Metz Technopôle, une rencontre dédiée à l'expérience lilloise autour de Nathan Starkman, directeur de l'Agence, et Patrick Peugeot, premier président du Conseil de développement.

### Immobilier tertiaire : un 3<sup>e</sup> trimestre en demi-teinte

→ Comme chaque trimestre, l'OBM (observatoire des bureaux de la métropole lilloise), a publié les chiffres de la commercialisation de bureaux. Après un premier semestre plutôt satisfaisant, le troisième trimestre s'avère moins dynamique avec 23 300 m<sup>2</sup> commercialisés : 8 200 m<sup>2</sup> en neuf et 15 100 m<sup>2</sup> en seconde main ; soit depuis le début de l'année 76 000 m<sup>2</sup> commercialisés. Ce résultat se situe au niveau des années 2006 et 2009.

Début octobre, les disponibilités de bureaux s'élèvent à 58 000 m<sup>2</sup>, auxquels s'ajoutent 18 000 m<sup>2</sup> en construction et 110 000 m<sup>2</sup> en attente avec permis de construire obtenu.

### Départ de Frédéric Bossard

→ Frédéric Bossard, directeur adjoint, a quitté l'Agence le 15 octobre 2011 pour la direction générale d'Epures, l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise.

## ANDRÉ SONNEVILLE

Président honoraire UNIZO<sup>1</sup> Flandre Occidentale  
Membre effectif de PROCORO et GECORO

DES URBANISTES FLAMANDS  
VISITENT L'EUROMÉTROPOLE

C'est sous un soleil exceptionnel, pour un 29 septembre, que le PROCORO - Commission Consultative pour l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme de la Flandre Occidentale - a visité Euralille.

En Belgique, nous avons des plans d'aménagement pour la Flandre, pour la Province et pour les communes. Pour rédiger ces plans, il y a des commissions consultatives: Vlacoro pour la Région Flamande, Procoro pour la Région Flandre Occidentale et Gecoro pour les différentes communes. Ces commissions sont composées de spécialistes issus de l'administration, mais également des organisations représentant la société civile.

Nous avons d'abord été reçus à Courtrai, dans les bureaux de l'Agence de l'Eurométropole où Stef Vande Meulebroucke, directeur général, nous a présenté le fonctionnement de l'Eurométropole Lille - Kortrijk - Tournai.

Arrivés à Lille, une promenade dans le quartier Euralille nous a permis de découvrir le « Bois Habité ». Ce concept attire l'attention et suscite une grande admiration des visiteurs Belges, notamment par son architecture de très haute qualité. Le « Bois Habité » est un écran de verdure, disposé entre plusieurs rangées de logements. L'impression de vivre dans un vrai bois n'a certainement pas manqué son but. Le calme qui y règne est en grand contraste avec le périphérique à quelques mètres de là, inaudible. La mixité des différentes formes de logement - plusieurs niveaux, variation du nombre de chambres, etc. - ainsi que l'attention portée à la durabilité sont une grande réussite. L'implantation d'un complexe de bureaux et hôtels en bordure du périphérique est une idée réussie et très efficace.

À l'Agence, Catherine Martos nous a présenté le Diagnostic du Projet de SCOT de Lille Métropole, et surtout l'étape suivante: l'élaboration du PADD. La consultation internationale a retenu notre attention. Des équipes d'architectes menées par B. Secchi, l'AUC et X. de Geyter, ont pour mission de développer une stratégie globale et spatiale sur le territoire. L'avis des territoires voisins pourra avoir beaucoup d'importance et nous souhaitons la meilleure forme de collaboration.

Pour finir cette journée, Jef Van Staeyen de Lille Métropole Communauté urbaine, a donné un aperçu des différentes phases d'Euralille: de Lille Europe en passant par Lille Grand Palais et Euralille II, le Bois Habité, pour terminer avec Euralille III, la Porte de Valenciennes et la Gare Saint Sauveur.

La conclusion de cette belle et très instructive visite, est que la collaboration avec la Flandre Occidentale et avec le PROCORO en particulier, dans le domaine de l'aménagement du territoire, sera, dans le futur, encore plus efficace et utile.

*1-Unie van Zelfstandige Ondernemers, organisation interprofessionnelle belge des indépendants et PME*



## LES LOYERS DANS LA MÉTROPOLE LILLOISE : LA PROGRESSION RALENTIT

Dès 2007, dans un contexte de crise économique et financière, le marché locatif privé a connu un ralentissement du rythme d'augmentation des loyers et une baisse de la mobilité résidentielle des locataires. Dans ce contexte, les exigences des candidats à la location ont été plus importantes et les délais moyens de remise en location se sont allongés pour les types de logements et des territoires parfois surévalués. Afin de mettre en location leurs biens rapidement, certains bailleurs ont dû accentuer l'effort d'amélioration et d'entretien des logements avant la remise en location.

Selon les résultats de la dernière enquête sur les loyers réalisée par l'Agence pour le compte du ministère en charge du Logement<sup>1</sup>, l'année 2010 s'inscrit dans la continuité des années précédentes. L'augmentation des loyers continue de diminuer et la mobilité résidentielle stagne: 26% de taux de mobilité<sup>2</sup> en 2010, contre 26,5% en 2009.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, le loyer moyen dans le parc privé s'établit à 8,4€/m<sup>2</sup> dans la métropole lilloise, à 8,9€/m<sup>2</sup> en moyenne dans les grandes agglomérations nationales<sup>3</sup> et à 19,7€/m<sup>2</sup> à Paris. Dans l'agglomération lilloise, comme au niveau national, la hausse globale observée en 2010 est faible par rapport à celle de 2009. En effet, les loyers ont progressé de 1,5% en 2010, contre 2,7% en 2009. Cette évolution modérée s'explique par une moindre hausse des loyers tant pour les locataires en place, que pour les relocations.

L'évolution des loyers des locataires en place dépend des variations de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), dont la progres-

sion en 2010 a été très faible, voire négative (de -0,06% à +1,10% selon les trimestres). Les indices les plus bas, -0,06% pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 et +0,09% pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2010, n'ont pas été appliqués par de nombreux propriétaires bailleurs. Beaucoup de loyers, en cours de baux, sont donc restés stables.

Pour les locataires ayant emménagé en 2010 dans la métropole lilloise, le loyer de marché s'élève à 9,6€/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2011. Ce loyer est très proche de la moyenne observée dans l'ensemble des agglomérations françaises (9,7€/m<sup>2</sup>), et reste très éloigné de la moyenne parisienne (22,6€/m<sup>2</sup>). Concernant l'évolution de ces loyers de marché dans la métropole lilloise, l'année 2010 prolonge la tendance amorcée en 2007, après le point haut de 2006 (+7,1%), et vient confirmer la diminution progressive de la hausse appliquée lors des relocations ces dernières années.

Ce ralentissement annonce-t-il un retour à l'équilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs privés? La hausse des loyers, d'un locataire à un autre, reste assez élevée par rapport à la moyenne nationale. En effet, entre 2010 et 2011 les loyers de marché ont augmenté de 4% dans la métropole lilloise, contre 1,9% au niveau national. La demande de location reste très forte. Malgré une évolution en net retrait par rapport à celles observées les années précédentes, une certaine pression se maintient donc sur le marché locatif privé de la métropole lilloise.

Emilie Péqueux

1- 12 agglomérations sont enquêtées chaque année dans le cadre de l'enquête nationale: Aix en Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Paris, Rennes, Strasbourg, Toulouse.

2- Nombre de locataires emménagés au cours d'une année donnée, rapporté au nombre total de logements locatifs à la fin de cette période.

3- Moyenne pour les 11 agglomérations enquêtées, hors Paris.

**L'Agence** de développement  
et d'urbanisme de  
**Lille Métropole**

299, Boulevard de Leeds  
59777 EURALILLE  
T.: (33) 03 20 63 33 50  
F.: (33) 03 20 63 73 99

agence@adu-lille-metropole.org  
www.adu-lille-metropole.org

### LE FAX

Directeur de publication : **Nathan Starkman**

Coordination, contact et documentation :

**A. Delevallée, G. Desbetes - 03 20 63 33 59**

Rédaction : **Agence**

Maquette : **Jean-François Breitenbach**

Impression : **Tanghe Printing**

ISSN : 1633-6658