

Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement

Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
Sous-Direction de l'Aménagement Durable
Bureau de l'Aménagement opérationnel Durable

Retombées et externalités socio-économiques des EcoQuartiers sur le territoire

Analyse de cas

Juillet 2014

**IFU – Institut Français d'Urbanisme
LATTS / Ecole des Ponts Paristech
Université de Marne La Vallée Paris Est**

Responsable : Taoufik Souami
Auteurs : Zélia Hampikian
Maxime Gasté
Ida Kasdi

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	3
1.1	LA DEMARCHE METHODOLOGIQUE	5
1.1.1	<i>Cadre méthodologique : différencier retombées et externalités</i>	5
1.1.2	<i>Déroulement de la recherche : chercher les effets les plus significatifs pour les décideurs locaux</i>	6
1.2	METHODE PHASE 3	9
2	PARTIR DES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES SPECIFIQUES	10
2.1	FICHE D'IDENTITE DE LILLE	10
2.2	LA PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT DE LILLE	12
2.3	PROGRAMMES DES ECOQUARTIERS LILLOIS	21
2.4	BILANS FINANCIERS DES ECOQUARTIERS LILLOIS	24
3	IDENTIFIER LES DOMAINES SOCIO-ECONOMIQUES DES RETOMBES A LILLE	29
3.1	LES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES DE L'AMENAGEMENT DANS LE FONCIER	29
3.2	LES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES DE L'AMENAGEMENT DANS LES MARCHES IMMOBILIERS	32
4	LES RETOMBES ET LES EFFETS SOCIO-ECONOMIQUES DES ECOQUARTIERS SUR LA FABRICATION URBAINE A LILLE	35
4.1	LES RETOMBES DES ECOQUARTIERS SUR LE FONCIER	35
4.1.1	<i>Retombées sur l'usage des sols et les ressources foncières</i>	36
4.1.2	<i>Retombées sur les prix du foncier</i>	43
4.2	RETOMBES SUR LA QUALITE ET LE STOCK DE L'IMMOBILIER	46
4.2.1	<i>Effet sur les volumes et les stocks des bâtiments</i>	46
4.2.2	<i>Effets sur la qualité des bâtiments produits</i>	49
4.3	EFFET SUR LES PRIX ET L'ACCESSIBILITE SOCIALE	52
4.3.1	<i>Rappel des effets sur les prix et l'accessibilité sociale</i>	52
4.3.2	<i>Analyse par commune</i>	58
4.3.3	<i>Analyse par quartier</i>	66
4.4	RETOMBES SOCIO-ECONOMIQUES DES ECOQUARTIERS SUR LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION	82
4.4.1	<i>Effet sur le coût de la construction</i>	82
4.4.2	<i>Effets sur les salariés du secteur</i>	85
4.4.3	<i>Effets sur les entreprises de construction</i>	88
4.4.4	<i>CA des entreprises bâtiment</i>	93
5	TABLES DES MATIÈRES	98
6	BIBLIOGRAPHIE	100
7	DOCUMENTS LILLE	103
8	SOURCES DE DONNEES	107
9	LISTE CONTACTS	111

1 Introduction

Suite à l'appel à projets EcoQuartier 2009, l'équipe IFU - LATTIS – Paris Est a réalisé en 2010-2011 une analyse de tous les dossiers présentés au concours 2009 pour en extraire des enseignements sur les montages juridiques et financiers. Sur cette base, elle a effectué une investigation approfondie de quatre situations représentatives des projets d'EcoQuartiers en France. Cette analyse a permis de :

- préciser les démarches de montages en lien avec les choix techniques ;
- identifier les principales difficultés rencontrées par les collectivités pour monter leurs projets d'EcoQuartiers ;
- décrire les transformations des montages liées aux particularités des EcoQuartiers en France ;
- pointer les questions à traiter à court et à long terme pour accompagner ces évolutions et en prévenir les risques.

Cette première phase 2010-2011 a donc été centrée sur le fonctionnement interne des projets, financièrement et juridiquement. La deuxième phase (2012-2013) a, elle, visé à analyser les effets des projets d'EcoQuartiers au-delà de leur propre périmètre financier, juridique et spatial. D'une manière simplifiée, la question sous-jacente à cette phase pourrait être résumée ainsi : que fait gagner ou perdre un EcoQuartier pour ses territoires d'insertion sur les plans de la valeur immobilière, de l'accès au logement, la réduction de la précarité, la diversité et le nombre d'emploi, l'implantation d'entreprises, la dynamique commerciale... ?

Plus précisément, il s'agissait d'analyser les outils et les connaissances existant dans les travaux d'expertise et de recherche pour tenter de comprendre et de mesurer ces retombés et ces effets externes des EcoQuartiers. Dans ce travail, nous avons confronté la littérature scientifique et experte sur le sujet aux spécificités des EcoQuartiers en France. Deux résultats étaient attendus :

- préciser les outils pour analyser et évaluer ces externalités, les limites et les apports de ces outils ainsi que les pistes de leurs utilisations pour les décisions locales et nationales ;
- expliquer comment des conditions juridiques organisent ces externalités et de quelle manière le cadre législatif donne ou pas des possibilités aux porteurs de projets pour modifier ces externalités.

Ce travail ne visait pas un appareil d'analyse systématique et théoriquement complet des retombées. Il ne proposait pas une grille d'évaluation qu'il s'agissait de tester ou d'appliquer localement. Nous avons choisi de partir des dispositifs actuels d'analyse et de suivi des dynamiques territoriales pour comprendre de quelles manières ils pouvaient être mobilisés par les collectivités locales pour mieux appréhender les effets des EcoQuartiers sur leurs territoires. Nous savons que les collectivités tentent de suivre et d'observer leur propre dynamique de développement territorial. Pour cela, elles mettent en place des outils et des indicateurs, elles font appel à des experts ou mobilisent les chercheurs. Autrement dit, d'une manière variable et diverse, il existe une trame de connaissance de cette dynamique dans les territoires. La finalité de ce travail est d'identifier les possibilités d'utilisation de ces systèmes de connaissance et leurs limites pour l'analyse des retombées des EcoQuartiers sur les territoires des collectivités. Nous avons identifié les possibles et les limites. Nous avons tenté d'y apporter des explications théoriques et historiques pour aider à les dépasser.

Pour cette étape, notre équipe a proposé d'approfondir prioritairement les effets (retombés et externalités) des EcoQuartiers sur les territoires communaux et régionaux qui pourraient être mieux cernés par une adaptation des indicateurs économiques actuels. En effet, le ministère procède à la finalisation de la démarche de labellisation. Dans ce cadre, il souhaite bénéficier de repères et d'outils consolidés permettant de mieux assoir la labellisation et d'offrir aux collectivités locales les moyens d'évaluer leurs projets d'EcoQuartier. Parmi les repères qui manquent à court terme, les impacts économiques des projets constituent un enjeu incontournable et finalement encore peu renseigné.

Dans ce contexte, cette recherche vise à répondre à cette attente par un premier travail sur les démarches d'évaluation des impacts économiques des projets d'EcoQuartiers. Elle s'appuie sur les explorations et les analyses critiques de la phase précédente. Elle vise à donner des repères consolidés pour évaluer les effets économiques des projets dans le contexte actuel, avec les données disponibles et considérant les capacités présentes des collectivités locales pour ce faire.

La recherche prend la forme d'un test de faisabilité d'une analyse des retombées et externalités d'un EcoQuartier. Le travail teste d'une manière effective (grandeur réelle) l'analyse des retombées et des externalités d'un EcoQuartier. Il s'agit d'aller plus loin que les illustrations apportées dans notre phase 2 sur le sujet appliqué à Grenoble. Le travail centré sur une collectivité présentant plusieurs EcoQuartiers consiste à :

- identifier les types de retombées et d'externalités importantes au regard des problématiques locales (sur la base des documents stratégiques et d'entretiens avec les responsables locaux) ;
- constituer les bases d'informations susceptibles de renseigner ces retombées et externalités en utilisant les sources existantes ;
- évaluer par la même les carences en informations pour ce sujet au regard des dispositifs existants dans le territoire de la collectivité ;
- tester des démarches d'analyse des données en lien avec les problématiques locales pour appréhender ce qui fait sens pour la décision territoriale et le débat local ;
- analyser les apports et les limites de la démarche ainsi que la possibilité pour les techniciens locaux de se constituer une méthodologie d'appréhension de ces externalités.

Le choix de la collectivité a été réalisé avec l'équipe AD4 sur la base d'une première liste communément constituée. Un cas, Lille, a été sélectionné selon plusieurs critères parmi lesquels :

- présence de plusieurs EcoQuartiers dans la collectivité représentant une « masse » de réalisations suffisamment démonstratives ;
- les EcoQuartiers devaient présenter un état d'avancement suffisant (programme et financement relativement stabilisé...) pour permettre une analyse économique ;
- la collectivité à sélectionner devait présenter un environnement de production de données « moyen » et suffisant pour permettre le test de l'évaluation ;
- la collectivité devait présenter de préférence une stratégie de développement économique structurée ou avancée et dans le mesure du possible formalisée par différents documents.

Ce travail pourrait être le début d'une réflexion plus systématique à partir de 2014 autour des méthodes d'analyse des effets des EcoQuartiers dans des territoires différents. Ce prolongement permettrait de dépasser un cas particulier et d'envisager cette question pour les trois ou quatre grands types de situations (métropoles, villes moyennes, collectivités en territoire rural...).

1.1 La démarche méthodologique

Pour répondre à cette attente (politique et scientifique) autour de l'analyse des effets des EcoQuartiers, nous avons d'abord considéré les approches et les outils opérationnels des collectivités pour « mesurer » les dynamiques économiques territoriales. Nous les avons confrontés aux EcoQuartiers et à leurs apports potentiels à ces dynamiques. Cette confrontation a consisté à :

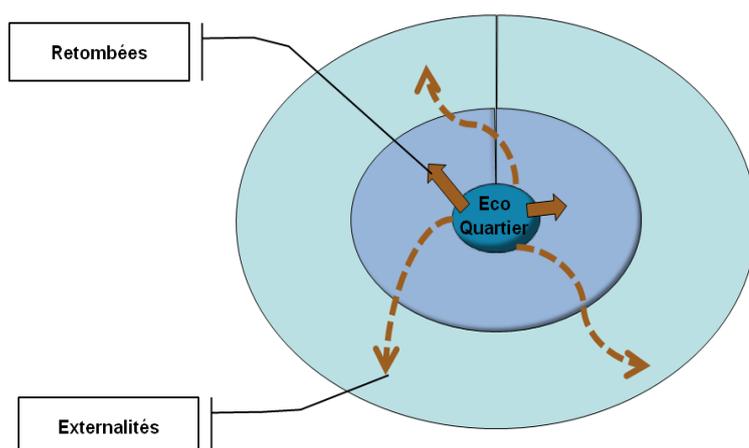
- différencier « théoriquement » les types de retombées et d'externalités ;
- identifier parmi les dynamiques territoriales celles qui seraient les plus concernées par les retombées et les externalités des EcoQuartiers ;
- approcher les modalités d'analyse et de mesure de ces retombées et externalités au regard des outils et des données réellement disponibles pour les collectivités locales ;
- préciser les apports et les limites d'une telle mesure au regard des analyses scientifiques et des expériences pratiques connues sur le sujet.

Ainsi, nous avons pu préciser les distances (gaps) entre la représentation locale (la mesure locale) de la dynamique économique et les apports des EcoQuartiers. Nous avons également tenté d'expliquer ces distances sur les plans historiques et théoriques pour mieux en comprendre les raisons. Ainsi, nous avons pu proposer des modalités pour faire lien, pour essayer de répondre à l'attente des responsables locaux qui souhaitent exprimer les apports de ces EcoQuartiers aux territoires.

1.1.1 Cadre méthodologique : différencier retombées et externalités

Parmi l'ensemble des effets directs et indirects des EcoQuartiers, nous traitons ici des effets socio-économiques uniquement. Ces effets s'organisent en deux catégories distinctes :

- les retombées : elles constituent les effets directs sur le territoire. Par exemple, l'augmentation du chiffre d'affaires des entreprises de construction à la suite du lancement d'un EcoQuartier est une retombée directe ;
- les externalités : elles sont les effets indirects dans des domaines considérés comme ne maîtrisant pas les actions d'aménagement. Cela peut-être l'augmentation de l'emploi dans le secteur commercial suite à l'amélioration de l'environnement urbain d'une ville par la réalisation d'un EcoQuartier.



L'externalité est définie (Coase, R.) comme l'effet non souhaité et non maîtrisé d'un agent économique sur un autre agent ou un autre processus économique. Cela sera abordé dans cette phase comme pour la première à partir du point de vue de la collectivité et du porteur de projet. L'analyse doit éclairer ceux qui développent ces projets (les collectivités locales) et ceux qui les accompagnent (l'Etat et ses agences). Dans le domaine plus spécifique de l'aménagement

urbain, Didier Paris propose de resserrer la définition de la manière suivante : « Il se produit un effet externe lorsque l'activité d'une personne (d'un agent) modifie les fonctions de production ou de bien-être (d'utilité) d'autres personnes qui n'ont pas de contrôle direct sur cette activité [...] L'externalité (ou une déséconomie) externe est un phénomène qui apporte un bénéfice appréciable (ou inflige un préjudice significative) à une ou plusieurs personnes qui n'ont pas été partie prenante ou consentantes du processus de décision qui a abouti directement ou indirectement à l'effet produit ».

Si la définition théorique des externalités est stabilisée en économie, ses utilisations, notamment pratiques, montrent qu'il demeure encore de multiples inflexions sémantiques et variations (Berta N.). Certains universitaires parlent d'une instabilité opératoire de cette notion. L'utilisation de cette notion pour éclairer les réalités est rendue difficile par le fait qu'elle oblige à découper ces réalités entre un intérieur et un extérieur. Cette limite est dans la pratique de l'analyse particulièrement difficile à établir. Par exemple, peut-on déterminer si la part du loyer dans les prix des produits commercialisés est un effet interne ou externe à la fabrication urbaine.

Pour lever cette difficulté, nous avons choisi de considérer les effets dans l'économie de la fabrication urbaine comme retombées et les effets dans les domaines de la vie économique comme des externalités :

- les retombées sont les incidences des EcoQuartiers sur les marchés fonciers et immobiliers et sur les filières de la construction et du BTP ;
- les externalités sont les conséquences de la réalisation des EcoQuartiers sur les domaines économiques qui y sont les plus sensibles, notamment la création d'entreprises, les revenus et les emplois ou encore la création de richesse dans le territoire.

Nous ne détaillons pas ici les raisons théoriques qui conduisent à opérer ce choix méthodologiques pour éviter d'alourdir le texte. Précisons rapidement qu'il se justifie notamment par la manière de désigner les agents économiques et de découper leurs actions : ici les acteurs de la fabrique de l'aménagement (propriétaires fonciers, aménageurs, promoteurs, entreprises du BTP et de la construction) sont considérés comme relevant d'un cercle interdépendant économiquement définissant ainsi un « intérieur » au sein duquel les agents ont une maîtrise (certes relative) des effets qu'ils produisent sur les autres agents de la fabrique de l'aménagement. Les conséquences de leur action au-delà de ce cercle ne sont pas maîtrisées par les autres acteurs économiques et sont considérées ici comme des externalités.

1.1.2 Déroulement de la recherche : chercher les effets les plus significatifs pour les décideurs locaux

Cet « intérieur » et cet « extérieur » fixés, il restait à établir la liste des retombées et des externalités, à les ordonner et les catégoriser au regard de la question posée dans cette recherche. Tous les effets des EcoQuartiers ne nous intéressent pas ici. Seuls ceux qui influent sur les dynamiques socio-économiques territoriales sont à observer.

Pour définir précisément ces retombées et ces externalités, nous avons choisi de repartir des catégories mobilisées et usuellement utilisées par les collectivités afin d'observer les dynamiques socio-économiques pour les confronter aux caractéristiques des EcoQuartiers. Plus précisément, la recherche a suivi le cheminement suivant :

1- Identification des dynamiques socio-économiques considérées comme centrales par les collectivités et pouvant être influencées par l'aménagement.

Pour réaliser cela, nous avons choisi de travailler sur les documents de planification territoriale qui sont au croisement des actions d'aménagement et des enjeux de développement socio-économique. Parmi ces documents, nous avons en particulier analysé les SCOT. Ces derniers présentent deux avantages : ils abordent les questions socio-économiques d'une manière centrale et ne se limite pas à quelques indications sur ce sujet (comme les PLU par exemple) ;

ils se situent à une échelle suffisamment large pour prendre en compte un large éventail de dynamiques socio-économiques considérant à la fois ceux touchant à la région et ceux relevant de périmètres localisés (zones d'activités, zone de rénovation, grands équipements commerciaux...).

Après plusieurs analyses, huit SCOT ont été retenus pour procéder à ce travail d'extraction. Ils ont été choisis sur la base des données fournies par l'observatoire des territoires (DATAR), la fédération nationale des SCOT et plusieurs études sur le sujet. Le choix des huit SCOT a été réalisé de manière à couvrir la diversité des situations locales au sein desquels s'insèrent les EcoQuartiers :

- la situation d'une métropole régionale ou nationale (Lille, Montpellier, Rennes) ;
- la situation d'une ville moyenne (Brest) ;
- la situation d'une ville moyenne insérée dans son territoire en transition (Montbéliard, Douai) ;
- la situation d'une intercommunalité urbaine dépendante (Plaine commune) ;
- la situation d'une ville insérée en milieu rural (Brive).

L'analyse de ces SCOT a permis d'identifier :

- les enjeux et domaines d'enjeux prioritaires de développement socio-économique travaillés par les collectivités locales ;
- les catégorisations ou les ensembles d'enjeux tels que constitués par ces collectivités ;
- les indicateurs que se donnent les décideurs locaux à cette occasion pour observer et mesurer les évolutions des ces dynamiques socio-économiques dans la durée ;
- les liens établis entre les choix d'aménagement et ces dynamiques pour les infléchir, les conforter et plus largement les influencer.

2- Finalisation de l'identification et validation des rapports entre EcoQuartiers et dynamiques socio-économiques locales

Pour avancer vers l'hypothèse d'une mesure des effets des EcoQuartiers sur les dynamiques socio-économiques identifiées, cette étape a consisté à recouper les données extraites des SCOT avec les données disponibles par ailleurs aux échelons régional et national. En effet, le travail sur les SCOT a révélé des enjeux socio-économiques qui sont bien identifiés et mesurés, mais d'autres encore qui sont désignés comme majeurs par les décideurs locaux sans faire l'objet d'une définition et d'une mesure construites. Nous avons donc recherché les possibilités de les renseigner et de mieux en préciser le contenu en recourant à des travaux produits par des organismes nationaux et régionaux. Parmi ces organismes, nous avons en particulier recoupé avec les travaux de la DATAR, de l'INSEE, du SeOS (ministère du développement durable), de la Fédération Nationale du Bâtiment, le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, l'Association des études foncières, le CREDOC, la direction des collectivités du ministère de l'Intérieur, des services des finances locales au ministère de l'Economie, etc.

Ce travail visait plus fondamentalement à bien marquer parmi les dynamiques socio-économiques celles qui relevaient de situations spécifiques et celles qui pouvaient être considérées comme un domaine socio-économique systématiquement influencé par les EcoQuartiers. Il s'agissait de consolider la montée en généralité en repassant par les analyses produites à l'échelle nationale.

3- Exploration des possibilités et des limites d'observation des retombées et des externalités des EcoQuartiers

A ce stade de l'exploration, les effets des EcoQuartiers sur ces dynamiques sont encore hypothétiques et basés sur l'existence de liens entre aménagement et fonctionnement socio-économique des territoires tels que représentés par les décideurs locaux. Les observer et essayer de les mesurer supposait de caractériser ces liens dans le cas particulier des EcoQuartiers.

Pour ce faire, nous avons procédé principalement par entretiens et consultations d'experts et d'opérationnels locaux.

Les entretiens avec les professionnels locaux avaient plusieurs objectifs :

- mieux connaître la manière dont les acteurs opérationnels se posaient la question de cette influence et de ces apports des EcoQuartiers notamment sur le plan socio-économique ;
- connaître les réponses qu'ils apportent actuellement à ces questions ;
- savoir les données et les indicateurs qui feraient sens de leur point de vue pour mieux améliorer leur appréhension de cette question ;
- connaître les particularités de telles mesures selon les contextes considérés.

Après des experts et des chercheurs, nous avons essayé de savoir :

- les données disponibles et territorialisables permettant d'appréhender les effets des EcoQuartiers sur les dynamiques socio-économiques des territoires ;
- les significations de ces données, leur fiabilité... au regard de la question posée ;
- les méthodes pour analyser les retombées et les externalités permettant d'aboutir à une connaissance ;
- les limites de telles démarches d'observation et de mesure des effets des EcoQuartiers.

4- Analyse des limites à l'observation des retombées et des externalités des EcoQuartiers : les origines historiques et théoriques

Les investigations ont rapidement montré que les limites à l'observation des effets des EcoQuartiers sur les dynamiques socio-économiques ne sont pas uniquement liées à des problèmes techniques, de méthodes ou encore de disponibilités de données. Ces limites s'expliquent également par les modèles et les paradigmes sous-jacents d'une part à la production de l'aménagement et d'autre part aux nouveaux modèles d'analyse que suppose l'identification des externalités et leur mesure.

Pour apporter ces éclairages, nous avons procédé à une analyse historique et théorique montrant comment les fondements de l'aménagement et plus largement ceux de la fabrication urbaine sont en contradiction avec plusieurs principes fondateurs de « l'économie des externalités ».

1.2 Méthode phase 3

Pendant la phase trois, le travail a consisté à mettre à l'épreuve la structure des retombées et des externalités pré-identifiées en phase précédente pour le cas spécifique de Lille. Cette mise à l'épreuve est passée par les étapes suivantes :

- reconstitution des programmes et des bilans des opérations EocQuartiers à Lille à partir des données fournies par les opérateurs et d'enquêtes complémentaires ;
- formalisation de la problématique de développement spécifique aux territoires lillois à partir des points de vue différents des acteurs de ce territoire ;
- identification des sources de données et de leurs disponibilités dans le cas de Lille, par une analyse des sources connues et des sources secondaires pour les domaines de retombées et d'externalités identifiés
- constitution des données sur les domaines et pré-organisation de l'analyse au regard de la problématique de développement des territoires lillois ;
- confrontation des programmes et des apports financiers des opérations EcoQuartier lillois aux données et aux analyses de données pour les domaines de retombées et d'externalités.

2 Partir des enjeux socio-économiques spécifiques

2.1 Fiche d'identité de Lille

Le territoire de la communauté urbaine de Lille s'étend sur 611,5km² soit 61 145 hectares. Lille métropole comporte 85 communes pour 1,1 millions d'habitants et 2,2 millions d'habitants pour l'Eurométropole.

Classement de la ville de Lille¹ :

35% de la population de Lille Métropole a moins de 25 ans.

80 millions d'habitants dans un rayon de 300 km.

80 sièges d'entreprises de plus de 500 salariés.

15 sièges de groupes internationaux.

350 entreprises de plus de 200 salariés.

Le territoire de Lille représente le quart de l'emploi total régional.

1er bassin européen de consommation (en termes de pouvoir d'achat) ; complexe Hospitalo-universitaire d'Europe avec 12500 professionnels ; pôle universitaire français.

2^e centre d'assurance de France ; marché de bureaux français (hors Paris) ; région de France pour la relation clients ; pôle français du textile technique ; académie de France.

3^e place financière française ; marché immobilier de bureaux en province ; région en matière d'investissements étrangers ; place juridique française ; place en nombre de cadres d'entreprises ; région exportatrice de France ; région de France dans le marché de l'environnement.

4^{ème} région industrielle de France ; taux de chômage localisé plus faible de la région ; en nombre de sièges sociaux de plus de 50 salariés (780).

8^e des centres d'affaires les plus rentable en Europe.

13^e rang national en poids des effectifs du tertiaire supérieur.

15^e place des grandes métropoles européennes (9^{ème} hors capitales) avec 77 entreprises de plus de 500 salariés et 15 multinationales.

Entreprise : en 2010, 13 199 créations d'entreprises dans le Grand Lille (56% en auto-entrepreneur). En décembre 2011, 52159 entreprises sont inscrites au registre du commerce et des sociétés affiliées CCI. 25%

dans le commerce de détail, 14% dans les services aux entreprises et 12% dans les activités immobilières et financière.

Industrie : 6 domaines professionnels industriels existent : Electricité, électronique ; mécanique, travail des métaux ; industrie de process ; matériaux souples, bois, industries graphiques ; maintenance ; ingénieur et cadre de l'industrie. Emploi répartie de façon homogène entre 5 branches : Chimie-pharmacie 15,7% ; Bien d'équipements 15,2% ; Textile 13,6% ; Bien de consommation 13,3% ; Agroalimentaire 11,9%

43000 salariés soit un peu plus de 10% des salariés de l'arrondissement de Lille. Cette proportion est inférieure à la moyenne nationale (16,9%) et au reste de la région Nord-Pas de Calais (23,8%). De plus, le rythme des destructions d'emplois observé au cours des cinq dernières années, est plus marqué dans l'arrondissement de Lille (-15,4% soit 8000 destruction d'emploi entre 2007 et 2011) qu'en moyenne en France (-9,8%) ou dans le reste de la région (-11,8%).

LISTE DES 10 PREMIÈRES ENTREPRISES DE GRAND LILLE

ARC INTERNATIONAL	Fabrication de verre creux	6 525
RENAULT	Construction de véhicules automobiles	5 327
TRANSP. EN COMMUN METROP. LILLOISE	Transports urbains et suburbains de voyageurs	2 310
AUCHAN FRANCE	Hypermarchés	2 242
BNP PARIBAS	Autres intermédiations monétaires	2 057
DECATHLON	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé	1 691
LA REDOUTE	Vente à distance sur catalogue général	1 600
COPIDIS	Autre distribution de crédit	1 567
ELECTRICITE DE FRANCE	Production d'électricité	1 500
STE NATIONALE DES CHEMINS DE FER	Transport ferroviaire interurbain de voyageurs	1 193

SOURCE : ENTREPRISES 2012 ; CCI NORD DE FRANCE / VOIX DU NORD

¹ CCI Grand Lille.

Commerce : Expérimentation de nouveaux concepts de distribution: K-bane (bricolage développement durable), Artrium (Loisirs créatifs), Chronodrive.com (e-commerce alimentaire), O'Tera du Sart (ferme du Sart), le Carré des halles (alimentaire)... Capitale Européenne de la vente à distance (3 Suisses, la Redoute) avec 12% de l'activité du européenne du secteur VAD. 40 sièges sociaux de la distribution (Auchan, Oxyane, Leroy Merlin,...). 150 ETI (entreprises de taille intermédiaires) à potentiel - Ankama, Delpharm, Holder, la Mondiale, Macopharma, OVH, Vitamine T...

Textile : 40% de la production française réalisée dans le Nord-Pas de Calais. L'ENSAIT de Roubaix forme 80% des ingénieurs français dans le domaine du textile. La majeure partie de la recherche européenne en matière de textiles innovants est répartie entre Lille et Gand (Belgique).

Laboratoire : un centre d'expertise du sang unique en Europe.

Eco-activité : leader dans le secteur du recyclage.

Nouvelles technologies : une Métropole d'avenir pour les TIC. 6 domaines d'expertise: sécurité des systèmes d'information, technologies sans contact, communication « multicanal », ingénierie de la connaissance; conception, intégration et édition de progiciels ; réalité virtuelle, réalité augmentée, 3D. Un pôle Image. Un centre d'innovation des technologies sans contact EuraRFID.

Une recherche de niveau international : 3 thématiques d'excellence internationale: STIC, Sciences et technologies du Vivant, Matériaux et Chimie. Implication de tous les organismes nationaux de recherche: CNRS, INRIA, INRA, INRETS, INSERM, ONERA... Une maîtrise reconnue des moyens d'analyse, de structures d'essais, de modélisation et de conception Une plate-forme de développement de l'innovation récompensée au niveau européen. 65% des laboratoires publics reconnus au plus haut niveau d'expertise. Un dispositif d'incubation R&D au sein du parc scientifique européen de la Haute Borne. 250 laboratoires et 5 400 chercheurs publics et privés.

Une offre de formations complète et de haute qualité : 100 000 étudiants. Un cluster de formations professionnelles liées aux centres de décisions publics et privés. Le Campus Grand Lille, Campus international, regroupe principalement les trois universités Lille I (sciences et technologies), Lille II (droit et santé) et Lille III (lettres et sciences humaines) offrant toutes les disciplines universitaires, 60000 étudiants, 2500 chercheurs, 66 laboratoires et 6000 logements.

Les infrastructures de transports : un important réseau routier et autoroutier, ferroviaire. Un aéroport de Lille-Lesquin à vocation euro-régionale (12^{ème} aéroport français). Un port sur la Deûle, 3^e port fluvial après Paris et Strasbourg. Plate-forme multimodale, il dispose d'un terminal de conteneurs. 1600 établissements inscrits au RCS. 22300 salariés soit 45% des effectifs régionaux.

La zone d'emploi de Lille : La zone d'emploi de Lille concentre quasiment l'essentiel de la R&D de la région avec son enseignement supérieur et ses grandes écoles, ses laboratoires publics et privés (250 labos, 3200 enseignants chercheurs). Des instituts de recherche renommés : Institut Pasteur, INRIA Lille Nord Europe, l'IRCICA, l'IRI, l'INRETS, l'IEMN. Traduction sur le territoire par la présence des sièges de 4 pôles de compétitivité régionaux (PICOM, NSL, UP-TEX et MAUD).

Salaires par CSP à Lille et revenu fiscal moyen par foyer:

	Données 2010 Lille	Moyenne France
Salaire moyen des cadres	3 200 € nets / mois	3 988 € nets / mois
Salaire moyen des professions intermédiaires	2 133 € nets / mois	2 182 € nets / mois
Salaire moyen des employés	1 544 € nets / mois	1 554 € nets / mois
Salaire moyen des ouvriers qualifiés	1 640 € nets / mois	-
Salaire moyen des ouvriers non qualifiés	1 385 € nets / mois	-
Revenu fiscal Grand Lille	21 744 euros	23 180 euros
Revenu fiscal NPDC	20 157 euros	23 180 euros

L'emploi salarié du secteur privé : Au 31 décembre 2012, l'arrondissement de Lille recense 396 637 salariés (73% dans la zone d'emploi de Lille et 27% dans celle de Roubaix – Tourcoing), soit 39,2% des emplois salariés privés de la région Nord - Pas de Calais. Tous secteurs d'activité confondus, l'arrondissement de Lille a vu ses effectifs salariés diminuer de 0,4% (-1 737 salariés) entre 2011 et 2013. La décroissance de l'emploi dans l'arrondissement de Lille est moins forte que celles observées aux échelles régionale (-1,4%) et nationale (-0,5%), en raison de difficultés moins marquées dans l'industrie et la construction et d'une croissance plus forte dans les services. Fin 2012, les services demeurent le premier secteur employeur dans l'arrondissement de Lille avec 62% des emplois salariés, suivi par le commerce (20% des emplois), l'industrie (12% des emplois) et la construction (7% des emplois). Par rapport à fin 2011, l'industrie, la construction et le commerce connaissent des diminutions de leurs effectifs (respectivement - 1,7%, -1,2% et -1,8%) ; les services sont le seul secteur qui voit ses effectifs augmenter (+0,3%).

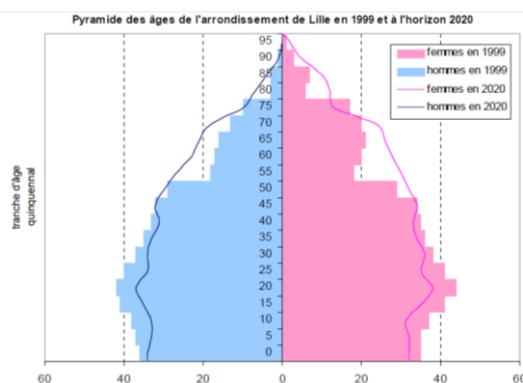
Certains secteurs peinent à recruter : les assistantes maternelles, aides à domicile et aides ménagères, sportifs et animateurs sportifs, ingénieurs, cadres, responsables informatiques, représentant auprès des particuliers, ouvrier de l'assainissement et du traitement des déchets, ouvriers non qualifiés des industries agroalimentaires, employé de maison, cadre commerciaux, agent de sécurité et de surveillance, professionnel de l'animation socioculturelle, techniciens production et exploitation des système d'information, employés de la comptabilité et aides apprentis, employés polyvalents de cuisine.

Le Bâtiment en région Nord Pas de Calais (2012)² : 6 573 millions d'€ de production Bâtiment pour 2011 (6 559 millions d'€ pour 2009, 6 472 millions d'€ pour 2010), 1 400 millions d'€ de salaires hors charges patronales en 2011 versés aux salariés du Bâtiment en région. 15 384 entreprises du Bâtiment en 2011 (14 938 en 2010) pour 70 800 salariés en 2012 (avec les Travaux Publics en plus : 85 772 salariés) soit 8% des salariés du secteur privé en région. 14 242 jeunes en formation par la voie scolaire et apprentissage.

Tourisme : Une augmentation générale de la fréquentation des hôtels et une diminution importante de la fréquentation des campings.

Immobilier : Ainsi, sur ce quartier l'évolution des prix des biens immobiliers oscille entre + 30 % et + 40 % ces deux dernières années. Ce qui a une conséquence immédiate sur l'offre de logement « social de fait » dans le parc privé, ainsi 52 % des familles en demande à l'Atelier Logement du quartier sont sans logement (45 % en hébergement, 7 % sans domicile fixe). La lecture de la cartographie des aires de marché du logement ancien⁽³⁾ et de niveaux de prix moyens de la maison individuel de type 4 (de 70 à 90 m) est particulièrement significative.

Population :



Principales usines à risque en NPDC : Près de 73 usines classé Seveso dans la région dont 2 classées Seveso seuil haut dans l'arrondissement de Lille et 7 Seveso seuil bas.

2.2 La problématique de développement de Lille

² Source FFB.

L'histoire de la ville de Lille est intimement liée à l'industrie. L'exploitation de la houille à partir du XVIIe siècle et son essor jusqu'au début du XXe siècle (apogée en 1930 avec 35 millions de tonnes de charbon extrait) a mécaniquement attiré de nombreuses industries, soit en lien direct avec l'extraction du charbon, soit parce qu'ayant des besoins en énergie importants. Cela a contribué à faire de Lille une ville industrielle. Or, dans les années 1970, les premiers effets de crise se ressentent si bien que le tissu industriel dense de la ville entre en une profonde mutation. Disparition progressive des industries lourdes, fin de l'exploitation de la houille, diminution de la production textile sont autant d'effets induits par cette mutation de l'industrie qui tend aujourd'hui à se renforcer. En effet, les industries traditionnelles déclinent à mesure que la métropole se positionne en France mais aussi à l'international et s'affirme en tant que place tertiaire. La transformation de l'industrie, et avec elle de l'activité économique de manière générale, qu'elle soit subite ou souhaitée n'est pas sans effet sur l'emploi

En effet, les disparitions d'entreprises, mais aussi les nombreuses pertes d'emploi, constituent pour la ville un enjeu de développement majeur qui conduit la ville à se positionner en se spécialisant, tout en conservant une part de son industrie traditionnelle. Ces industries traditionnelles telles que le textile, l'imprimerie, la métallurgie poursuivent leur restructuration, ne laissant survivre que les entreprises les plus innovantes. A l'inverse, d'autres activités telles que l'énergie et la pharmacie se développent et créent des emplois. Entre les deux, un certain nombre d'entreprises semblent rencontrer des difficultés à relancer leurs marchés, et sont parvenues à maturité ou en déclin. Aussi, l'enjeu pour beaucoup d'entre elles est de se renouveler, d'innover.

Enjeux socio-économiques : Un tissu industriel ancien en recomposition et mutation qui questionne la capacité de la ville à maintenir son attractivité et ses emplois. La ville est attractive et dynamique mais l'offre et la demande d'emploi n'est pas en adéquation si bien que les jeunes quittent le territoire. La création d'emploi et le maintien de ceux existant constitue de fait un enjeu majeur pour la région qui doit parvenir à trouver sa place sur un marché qui s'internationalise, tout en se spécialisant, en maintenant un dynamisme important afin de limiter le phénomène d'érosion de sa population.

La restructuration de l'industrie et la mutation des activités a des conséquences humaines importantes. D'abord par ce que **le taux de chômage augmente** et n'est pas compensé par la création de nouvelles entreprises et emplois, mais aussi parce que les nouveaux emplois proposés ne sont **pas en adéquation** avec ceux détruits, généralement peu qualifiés, ni avec la demande. La ville doit donc composer avec des travailleurs « âgés » qui sont au chômage et les nouveaux venus, jeunes diplômés.

Si une **montée en qualification est observable** sur le territoire métropolitain comme le souligne le nombre important de Lycées techniques et d'offre de formation en lien avec l'industrie, le taux de chômage élevé constitue un facteur **de migration des jeunes diplômés** qui aspirent à de meilleurs salaires que ceux proposés. A contrario, les chômeurs présents sur le territoire ne sont pas assez qualifiés pour les postes à pourvoir. De fait, une **part importante d'emploi n'est pas pourvue** dans les nouveaux domaines d'activités qui demandent des qualifications plus élevées alors que la **demande d'emploi dans l'industrie est supérieure à l'offre**.

De fait, en matière d'attraction du territoire et dans l'optique de faire venir de nouvelles entreprises, une **stratégie foncière a été développée**. L'idée est de proposer une offre conséquente de bureaux et de surfaces d'activités avec des **prix intéressants** afin **d'attirer**

les sièges de grands groupes, mais aussi des entreprises pouvant créer de l'emploi. Pour ce faire, la ville dispose d'une **situation géographique privilégiée** qui lui confère un atout stratégique. Elle dispose de cinq pôles de compétitivité sur son territoire. La ville développe ainsi de nombreux bureaux, moins chers que dans d'autres villes françaises (ils sont cependant plus cher à Lille que dans le reste de la région). **Lille attire ainsi de nombreux sièges sociaux créateurs d'emplois.**

La ville de Lille est **dynamique en termes de création d'entreprises**. Après les fortes croissances observées en 2009 puis 2010 suite à la mise en place du régime de l'auto-entrepreneur, le nombre de créations d'entreprises semble se stabiliser dans l'arrondissement de Lille. Mais ce **dynamisme de création** d'entreprises ne parvient pas à **compenser celui des destructions.**

La question du peuplement constitue aussi un enjeu puisque Lille présente une situation très contrastée. Elle se veut **attractive, elle l'est pour les jeunes**, mais elle est confrontée à un **vieillissement de sa population** et à un **solde migratoire négatif**³. « Chaque année, le nombre de personnes qui quittent le territoire est supérieur au nombre de personnes qui viennent y résider. Au jeu des migrations, on estime que l'Aire Métropolitaine perd chaque année environ 13 000 personnes, le bassin d'habitat 5 500, l'arrondissement de Lille et LMCU 6 000. Ce bilan résulte de phénomènes distincts à différents âges. Entre 15 et 20 ans, le nombre d'arrivées est supérieur au nombre de sorties : cela traduit une **attractivité vis-à-vis des étudiants ou de certains jeunes actifs**. À partir de 20 ans environ, le solde est négatif : plus de départs que d'arrivées chaque année. Le phénomène est intense entre 20 et 25 ans pour Lille Métropole Communauté Urbaine, l'arrondissement, le bassin d'habitat et l'aire métropolitaine de Lille. À partir de 25-30 ans, le solde migratoire est plus ténu mais demeure négatif. Les personnes déménagent avec leurs enfants, ce qui explique que le solde migratoire soit également négatif avant 15 ans »⁴

Enfin, enjeu plus secondaire, le **levier touristique** est aussi avancé pour **redynamiser la région et booster son économie**. Le tourisme est un levier de dynamisme économique aujourd'hui très centré sur le **tourisme d'affaire** et qui gagnerait à se diversifier en mettant justement en valeur le patrimoine industriel mais pas seulement (aussi naturel) de la région. La mise en valeur des anciens sites industriels doit **permettre l'émergence d'un tourisme culturel** au sens patrimonial du terme, le tout compléter par une offre culturelle plus large (musée par exemple).

³ Etude ADULM Projections démographiques 2020.

⁴ Source INSEE.

- En 2011 : 4700 offres d'emploi pour 8100 demandes dans les métiers de l'industrie.
- 1000 entreprises dans le textile employant 25 000 personnes soit 50% des emplois pour Lille.
- 80% des actifs sont répartis entre trois catégories socioprofessionnelles : 30 % sont employés, 25 % occupent une profession intermédiaire et 25 % sont ouvriers.
- En 2013, 9 599 entreprises ont été créées dans l'arrondissement de Lille, dont 67% dans la zone d'emploi de Lille (6 418 créations) et 33% dans celle de Roubaix Tourcoing (3 181 créations).
- Par rapport à 2012, le nombre de créations d'entreprises a sensiblement augmenté de 0,2%. Cette légère augmentation s'oppose aux baisses observées en région (-2,4%) et en France (-2,2%)¹. Dans l'arrondissement de Lille, 74% des actifs exerçant un métier industriel sont en contrat à durée indéterminée (CDI), 8% en contrat à durée déterminée (CDD) et 7% en contrat de travail temporaire.
- Augmentation du chômage de 4,2% entre début 2013 et début 2014 soit 111 800 demandeurs d'emplois. La part des femmes au chômage augmente (+ 3,2%) quand celle des jeunes diminue (-3,5%). Le taux de chômage dans l'arrondissement de Lille est de 12,9% contre 14% en région mais supérieur à celui de la France (10,5%). L'augmentation du chômage est très inégale selon les territoires +15% pour Seclin par exemple contre -5,4% pour Marquette-lez-Lille par exemple pour ne citer que des opposés. 17% des demandeurs d'emploi ont moins de 25 ans, ce qui peut expliquer la fuite des jeunes. 45% des demandeurs d'emplois sont inscrits depuis un an et plus. 46% des demandeurs d'emploi ont au moins le BAC. 40% des demandeurs d'emploi sont employés qualifiés¹ mais dans le secteur de l'industrie.
- 96000 étudiants soit 9% de la population totale.
- Augmentation du nombre de chambres d'hôtel et diminution du nombre de place de camping. Taux d'occupation moyen des hôtels qui a baissé pour s'établir en 2012 autour de 63% quand celui des campings a doublé pour s'établir à 28%.

Enjeux sociaux : Un bassin d'emploi dynamique et attractif mais des disparités sociales importantes en termes de revenus reflétant une situation économique et sociale contrastée et des écarts importants entre les lillois.

Globalement, le **revenu fiscal moyen** des ménages par Unité de Consommation en 2007 est **le plus faible des principales villes** françaises et inférieur de plus de 2 600 € à la moyenne nationale. **L'éventail des revenus y est par ailleurs très ouvert**, le rapport entre le seuil des 10 % de revenus fiscaux les plus élevés (34 676 € par UC) et le seuil des 10 % de revenus fiscaux les plus faibles (2 609 € par UC) atteignant 13,3 (contre 5,4 pour l'ensemble de la France métropolitaine).

L'ampleur de cet écart tient plus au nombre des foyers à très faible revenu qu'à l'importance des plus hauts revenus : le seuil du 1er décile se situe à 6 573 € par UC au niveau national, 2,5 fois au-dessus du seuil lillois, tandis que le seuil du neuvième, à 35 572 € par UC, est très proche du seuil lillois. Ainsi, en 2007, plus de **35 % des foyers fiscaux lillois présentent un revenu inférieur à 9 400 €,** soit 8,5 points de plus qu'au niveau national, et seuls 48,6 % des foyers

fiscaux sont imposables, soit cinq points de moins qu'au niveau national. Parmi les grandes villes, seules Montpellier et Marseille présentent des situations similaires. Pour autant, il existe également une classe très aisée à Lille, **1,2 % des foyers fiscaux étant redevables de l'impôt sur la fortune**, pour un patrimoine moyen de près de 1,7 million d'euros.

Les disparités entre quartiers sont par ailleurs importantes : en 2002, le revenu médian s'établissait à moins de **6 800 euros** par UC dans les quartiers du sud (Fives, Lille-Sud, Faubourg de Béthune), tandis qu'il dépassait **16 000 euros** par UC dans les quartiers du nord-ouest (Vauban-Esquermes, Vieux-Lille et Centre).

Mais cette approche localisée, pour être véritablement pertinente au regard de celle des principales villes françaises, ne doit pas s'effectuer au niveau de la seule commune de Lille, mais de la métropole dans son ensemble, **la polarisation sociale** étant également **très marquée** à cette échelle en dépit d'un rapport inter-déciles de moindre ampleur.

En effet, si Lille, comme beaucoup de villes-centre, présente une **importante mixité sociale** et une forte proportion de personnes isolées et de familles monoparentales, cette situation se retrouve dans d'autres communes de la métropole (en particulier à Roubaix, Tourcoing, Villeneuve-d'Ascq, Loos, etc.) tandis que les communes urbaines accueillent pour l'essentiel des familles aisées, pour la plupart propriétaires de leur logement (en particulier au Nord de Lille, à Verlinghem, Wambrechies, Marcq-en-Barœul, Bondues, Mouvaux, Roncq, Linselles, etc.)⁹, pour ne pas citer Croix qui détenait, jusqu'en 2008, le record de France du patrimoine moyen des personnes assujetties à l'ISF.

Un paradoxe sur le territoire lillois tient dans le fait que dans certains secteurs, les entreprises **peinent à recruter**⁵. Les ouvriers les moins qualifiés, travaillant dans l'industrie et pour la plupart vieillissant, peinent à trouver du travail quand l'offre d'emploi pour les cadres augmentent très largement sans qu'il y ait assez de candidats. De fait, une partie de la population se **trouve fragilisée par l'évolution de la structure économique du bassin d'emploi** de Lille. En termes de salaire, l'inégalité est frappante puisque un cadre gagne en moyenne deux fois plus qu'un ouvrier même qualifié⁶. **La région Nord-Pas de Calais présente une surreprésentation des catégories professionnelles les moins qualifiées (ouvriers) et une sous représentation des plus qualifiés.**

Cette situation aboutit à une véritable **fracture sociale** entre les lillois. Le développement urbain ne profite pas à tous et la métropolisation, par le jeu du marché, **renforce l'exclusion des plus défavorisés**. Toutes les politiques de la ville ont été testées sans jamais pouvoir enrayer durablement ce déséquilibre inacceptable. **Le phénomène d'exclusion est important** sur le territoire lillois alors que la ville est dynamique. Tous ne sont pas intégrés à cette dynamique et les orientations économiques prises par la ville ne vont pas dans le sens d'un rattrapage pour ces populations plus pauvres et plus exclues.

Ménages de :	Nombre d'UC	Revenu fiscal moyen	Seuil du premier décile (€)	Seuil du neuvième décile (€)	Rapport inter-déciles (9/1)
Lille	138 294	18 127	2 609	34 676	13,3
CU de Lille Métropole	703 124	19 248	4 628	34 221	7,4
France métropolitaine	40 895 697	20 752	6 573	35 572	5,4

Sources des données : Insee, revenu fiscal des ménages par UC en 2007

⁵ Observatoire partenarial de l'économie de Lille Métropole : les besoins de main d'œuvre 2013 dans l'arrondissement de Lille et zone transfrontalière.

⁶ Source INSEE.

Enjeux culturels : La construction d'une identité industrielle du Nord et l'utilisation de la culture au service du projet métropolitain. La ville de Lille revendique son héritage industriel et minier afin de valoriser son histoire et son patrimoine tout en valorisant l'habitant. En même temps, elle développe une offre culturelle complète afin de rendre son territoire plus attractif et de rayonner plus largement en tant que métropole.

Cité commerciale importante, Lille est devenue un centre industriel majeur, autour des secteurs textiles et mécaniques principalement. Le déclin de ces industries à partir des années 1960 plonge la ville dans la crise et une grande partie de sa population au chômage. Dans les années 1990, avec la tertiarisation de l'économie et un grand mouvement de rénovation et de renouvellement urbain, **l'image de la ville change. Lille ambitionne de devenir une grande métropole européenne et la culture devient un enjeu à part entière de ce processus.**

Les politiques culturelles mises en œuvre à Lille s'inscrivent dans une tendance de fond de l'aménagement urbain dans lequel la culture est un instrument au service du développement social et économique. Cette stratégie s'appuie sur le discours de **la ville « créative »** et la question de la perception devient un enjeu important, renforcé ici par **l'image « nordiste » et « minière »** qui a traditionnellement été associée à Lille.

L'enjeu pour la ville de Lille est alors à la fois de **cultiver cette image nordiste**, en développant notamment un tourisme industriel et des événements en lien avec l'ancienne exploitation minière, **tout en se plaçant sur la scène internationale en tant que ville culturelle**. L'idée est alors **d'utiliser la culture pour rayonner** et ne plus se cantonner à une culture nordiste, mais se positionner dans le paysage français et européen en développant de nombreuses manifestations culturelles (Lille 2004, capitale européenne de la culture), ou des musées à résonance plus large que la seule région (comme le Louvre) par exemple. Si la promotion de la culture peut aller sans la métropolisation, les deux termes sont, à Lille, étroitement associés. La culture est pour Lille un moyen de se **positionner en tant que métropole**, de s'affirmer.

A Lille, le pari sur la culture est ancien et doit permettre de **mobiliser la population autour de projets**. Il s'agit pour lui de proposer une offre culturelle qui doit **redonner fierté à une population ouvrière** très touchée par le chômage, depuis les années 1970, tout en évitant l'écueil du misérabilisme. Les initiatives prennent des formes très variées. La politique culturelle vise aussi à associer ceux qui ne sont plus salariés, comme les retraités et les chômeurs, à qui on propose des carnets, soumis à des conditions de ressources, qui permettent un accès au cinéma.

Il s'agit de **changer l'image de la ville, ce qui doit permettre d'attirer des populations plus aisées et des activités à haute valeur ajoutée**. Les activités culturelles peuvent aussi permettre à une population plus aisée, qui consomme massivement des produits culturels, de s'installer à Lille. La culture semble ainsi être un argument majeur avancé par les entreprises qui souhaitent installer là des bureaux et des cadres. **La culture elle-même est une activité qui permet de diversifier l'emploi à Lille et de valoriser les activités de services qui vont accompagner une progressive mise en tourisme de la Métropole**. La culture a aussi permis le développement d'une centralité scientifique, autour notamment du domaine des jeux vidéo, autour des gares de Lille Flandres et d'Euralille.

La politique culturelle sert d'abord à **valoriser la ville**. En mobilisant la population par des campagnes de publicité, en montrant une autre image de sa ville, plus moderne, plus dynamique, la culture sert à promouvoir les quartiers et leurs habitants, qui peuvent ainsi retrouver une certaine fierté. Dans un **contexte de compétition entre les villes** qu'accélèrent

les évolutions récentes du capitalisme, les événements culturels servent à promouvoir les intérêts de la ville à l'extérieur de celle-ci.

Lille essaie de rebondir d'un événement à l'autre en se portant candidate à d'autres événements, ce qui permet de conserver la structure politique planifiant les projets. La structure « Lille 2004 » devient ainsi « Lille 3000 ». Elle conserve les mêmes compétences et le même personnel, composé d'élus mais aussi d'experts économiques et de l'aménagement. Cela permet de **profiter des effets de relance d'une manifestation culturelle d'ampleur** pour en programmer d'autres et augmenter la visibilité et l'attractivité de la ville, notamment en lui donnant un cachet international en programmant par exemple une manifestation sur le thème de l'Inde.

Aujourd'hui, **Lille s'affirme donc par le biais de la culture** en tant que métropole active et rayonnante. Elle ne rompt pas avec son histoire mais au contraire la cultive et la structure pour se valoriser. Par ces manifestations elle revendique une place particulière en France mais aussi en Europe afin de montrer sa force créatrice et son dynamisme culturel.

Enjeux environnementaux : 150 ans de développement non durable autour de Lille ont profondément marqué le territoire en laissant des séquelles environnementales conséquentes qu'ils convient de « réparer » tout en proposant un autre développement dit durable, plus respectueux des lillois et de leurs environnement.

De part son histoire industrielle, la ville de Lille doit **composer avec un environnement dégradé, pollué et très artificialisé**. De nombreuses friches industrielles sont présentes sur le territoire lillois. Si elles constituent une réserve foncière importante, la **pollution** de la plupart d'entre elles constitue un enjeu en termes de dépollution et de gestion de ces sites à risques. **Les atteintes à l'environnement sont conséquentes**. Défiguration des paysages, pollution des sols, pollution des eaux et pollution de l'air sont autant d'enjeux pour la valorisation de cet environnement. En revendiquant une identité industrielle, Lille se positionne dans l'acceptation de son héritage tout en donnant une image durable aux activités encore présentes sur le territoire. De nombreux **sites sont dépollués et valorisés** en même temps que les acteurs lillois développent un **discours durable de l'industrie**, d'une industrie écologique autour du développement des **éco-activités et éco-industries**. En prenant en compte les enseignements du passé et l'impact négatif de l'industrie sur l'environnement, la ville tente de **proposer un autre modèle de développement** qui associe entreprise et environnement, développement économique et préservation de l'environnement.

La **réduction des risques technologiques** et leurs meilleure intégration dans le territoire lillois semble constitué une priorité, en témoigne les nombreux PPR, mais aussi les incitations à l'échelon régional, départemental et communal pour la réduction des risques pour les populations et l'environnement. Sur ce point il est intéressant de noter que la ville parvient à **augmenter son PIB en volume tout en réduisant ses émissions de gaz à effet de serre**. La ville montre qu'un autre développement est possible et pas incompatible avec les intérêts économiques de la ville. Il s'agit alors de **concilier industrie, risques et environnement** en mettant en place une **stratégie globale de préservation de l'environnement**, de réduction de l'empreinte écologique des activités sans pour autant réduire de dynamisme économique du territoire. Comme le dit elle-même la LMCU, « créer un environnement favorable à la création et au développement des entreprises en conciliant attractivité économique, qualité environnementale et densité urbaine en accélérant la dynamique d'une métropole durable en favorisant l'émergence et le développement d'une économie verte et d'une agriculture durable

et en répondant aux attentes des habitants en matière⁷ ». En somme, **rendre le territoire plus attractif qu'il ne l'est tout en le rendant plus agréable, plus vivable.**

Enjeux spatiaux : Un positionnement difficile entre des échelles différentes et une multipolarité structurelle couplée à des externalités négatives du processus de métropolisation qui crée des inégalités socio-spatiales importantes.

Si Lille est une **capitale régionale**, elle cherche à se **positionner comme une capitale européenne**, entre Paris, Londres et Bruxelles. Sa situation géographique qui fait d'elle un carrefour lui donne un avantage certain du fait de la proximité directe des capitales européennes. Mais ce **positionnement n'est pas facile**. Si Lille joue effectivement un rôle important au niveau régional, pôle d'attractivité, de compétitivité, bassin d'emploi, etc., son **positionnement à l'échelle nationale et internationale est plus problématique**. La ville se revendique comme une Eurométropole mais subit la concurrence des autres métropoles européennes ce qui l'oblige à se positionner dans des secteurs d'activités précis. Ses liens transfrontaliers renforcés avec certaines villes belges lui donnent un statut particulier et un rayonnement européen.

L'accessibilité de son territoire est véritable, nombreuses liaisons TGV avec Paris, 2^e Hub ferroviaire de France, 3^e port intérieur, 4^e aéroport de fret, la ville entend mettre à profit ses atouts afin de compter dans le paysage national. Elle est par ailleurs bien reliée avec les autres villes européennes. Cependant, derrière ce positionnement souhaité, **son territoire est soumis à une forte congestion** qui pointe les limites de ce positionnement à une échelle internationale quand au niveau local les problèmes persistent. Son réseau est insuffisant pour lui permettre de véritablement se positionner à une échelle supranationale.

Sa multipolarité lui confère un deuxième atout. Cette organisation dispersée avec différents noyaux lui confère un rayonnement plus important tout en confortant son rôle d'aimant, de référence de l'ensemble, de pôle structurant.

Cependant, le processus de **métropolisation de la ville et sa volonté de s'inscrire sur un territoire toujours plus vaste n'est pas sans conséquence sur son tissu urbain et sur sa population**. Si elle se revendique comme une capitale européenne, son développement cache une **réalité socio-spatiale très disparate**. « La métropole reste marquée par des situations sociales très critiques, même au regard de l'ensemble de la Région et connaît de profondes inégalités entre les territoires infra communautaires et entre les populations qui y résident et ce malgré les efforts déployés depuis près de vingt ans au travers des différentes politiques publiques de développement social et urbain. La métropole Lilloise présente des **phénomènes de ségrégation et de « gentrification »** bien visibles. Outre la coupure apparue nettement avec la crise du textile et opposant Roubaix - Tourcoing appelée « versant nord-est » et le « versant sud » autour de Lille et Villeneuve d'Ascq, il existe des disparités très importantes au sein de ces secteurs : **disparités entre les quartiers** des cœurs de villes et les faubourgs ouvriers, les quartiers des grands ensembles. **Les inégalités sociales stigmatisent certains secteurs** et cette mauvaise image incite les populations « solvables » à partir vers les secteurs porteurs dans l'habitat périurbain, pavillonnaire ou le centre-ville. Le processus de métropolisation et de renouvellement urbain fondé sur la loi des marchés vient « booster » l'agglomération. Ce développement est louable pour le rééquilibrage socio-économique mais il peut être dévastateur car il ne laisse pas de place aux familles les plus pauvres. C'est ainsi que le quartier historique du Vieux Lille a été vidé des populations modestes pour devenir un secteur très convoité. Le même phénomène est engagé à Wazemmes, sur le quartier de Moulins depuis l'implantation de la faculté de Droit, et plus récemment, c'est le quartier de Fives qui fait l'objet

⁷ Les acquis développement durable de Lille Métropole, LMCU.

de toutes les convoitises »⁸. **Certains quartiers deviennent des quartiers de standings quand d'autres sont simplement à l'écart de la dynamique.** Des marchands de sommeil en profitent pour exploiter la misère. L'exclusion urbaine génère des modes d'habitats de relégation d'extrême précarité si bien que les campings du sud de la métropole hébergent durablement des familles en difficultés sociales et financières, exclues de la métropole et des dispositifs classiques de relogement. **Difficile dans ses conditions de revendiquer une place européenne,** quand sur le territoire local de telles disparités sont présentes.

⁸ Source AITEC.

2.3 Programmes des EcoQuartiers lillois

Ville	Roubaix, Tourcoing, Wattrelos	Lille	Mons-en-baroeul	Lille / Lomme	Lille			Lille	Lille	Lille	Capinghem, Lomme, Prèmesques	Quesnoy-sur-Deûle	Halluin	Mouvoux	Lys-Lez-Lannoy	Bousbecques
Projet	L'union	Five Cail Babcoq (ecoquartier)	Ecoquartier du Nouveau Mons	Ecoquartier des Rives de la Haute Deûle	EuraLille			OPAH quartiers anciens dégradés Lille	Arras Europe	La Citadelle	Tournebride	Ange-Gardin	Front-de-Lys	Centre-ville	Sienergie	Centre ville
Secteurs	Tout	Tout	Tout	Tout	EuraLille 1	EuraLille 2	Porte de Valancienne	Tout	Tout	Tout	Tout	Tout	Tout	Tout	Tout	Tout
Quartier	L'union	ZAC 17ha (friche industrielle)	EcoQuartier Nouveau Mons	Euratechnologies/bois-blancs	Euralille Centre, Romarin, SaintMaurice, Chaude-Rivière	Bois Habité	Quartier Moulins	Fives, Moulins, Wazemmes, Lille Sud, Lomme	Lille Sud	Citadelle Vauban				Centre-ville		Centre-ville
Type de périmètre	ZAC 80ha	ZAC	ZAC	ZAC, première tranche 25ha	ZAC	ZAC	ZAC	Quartier	ZAC en ZUS	ZAC	ZAC	ZAC	ZAC	ZAC	ZAC	ZAC
Nbre habitants	Environ 3000 (attendus)		12 000	1er secteur : 1600 habitants/ à terme: 5000 habitants			2 200		Population : 20 016 hab sur tout le secteur PRU de Lille Sud.	0						
Nbre emplois	6 à 8000 emplois (attendus)			1er secteur : 3200 emplois / à terme 5000 emplois			1 500									
Nombre de logements	1 400	1 200	5 250	600	700	650		13 514	650 constructions neuves (attendues)	0	2000	343		200		167
dont logements sociaux locatifs	30 %	30%	3 110	30 %										40%	30%	72
dont PLAI							25,00%		2 logements Conventionnés	0					20%	
dont PLUS		15 %					20 625		44 logements conventionnés	0						
dont PLS				30% partagé avec accession sociale			15,00%			0						
dont PLI		15 %								0						
dont accession sociale propriété	30 %	20%		30 % partagé avec accession sociale						0						21
dont accession	40 %		2 122	35 %			44512			0						74

<i>libre à la propriété</i>																
Surfaces périmètre (80		85		90	22	18		25	110	90	11	50			
Surface utile				1er secteur: SHON 210 000m2												
Surface espaces publics										70ha						
Surface espaces verts publics en m²				25 % d'espace vert sur 25ha						80 000						
Surface espaces verts privés en m²										0						
Programmes																
Surface SHON en m²	448 518	5000			550 000	190 000	125000		86.000					41 000		
Surface SHON Logement en m²	123 141	63 000	116 000	50 000	131 224	42 000	82500		68400						17 905	
Surface SHON Activités en m²		5601 m2 à 10 000m2		97 000				non concerné	11 000		20ha				28 771	
SHON Bureaux	165 672	5000			219 533	90 000	32000									
SHON Commerce	7 739				85 281	15 000	6 600									
SHON Logistique																
SHON Activité autre		Tertiaire : 211 706m2			35 281	10 000										
Surface SHON équipements publics en m²	11400m2;			5000			3 900	non concerné	5 000					9260m²		
SHON services publics	15 430			2700	81 162	28 000										
<i>dont SHON Collèges/Lycées</i>																
<i>dont SHON écoles</i>				800												
<i>dont SHON</i>				1600												

salle de quartier															
dont SHON crèches	1500m2														
dont SHON salle spectacles...		8525		880											
dont SHON équipement loisir						15 000									

Les programmes de Réhabilitation à Lille

Quartier	Five					Moulin centre		Wazemmes					
	total secteur OPAH du quartier	Total périmètre recyclage immobilier du quartier	Périmètres de recyclage immobilier ciblé			total secteur OPAH du quartier	Périmètres recyclage immobilier Moulin centre	total secteur OPAH du quartier	OPAH Cœur Historique	OPAH Postes Justice	Total périmètres recyclage immobilier quartier	Périmètres de recyclage immobilier ciblé	
			Alma Jacquet	Masence Prieuré	Lannoy Philadelphie							cœur	Postes-Van Dyck
Total logements	5519	2694	656	991	1047	3178	2453	4487	2290	2197	2665	1438	1227
logements privés	3653	2041	413	794	834	2080	1569	2795	1445	1350	1593	832	761
Prop. Occupants	363	748	172	274	302	454	280	570	386	184	308	227	81
Locatif privé + autres	2228	1293	241	520	532	1692	1289	2310	1108	122	1285	605	68
vacants Insee	625	352	70	114	168	454	340	519	0	519	0	0	286
Inconfort	891	561	95	237	229	342	260	0	0	0	0	0	0

2.4 Bilans financiers des EcoQuartiers lillois

Quartier	Projet Porte de Valenciennes	Arras Europe (Lille Sud)	Rives de la Haute Deule	L'union	Cœur de ville	FIVE	Cité Lys	Vian-Morel et cité Brunswick	Eugène Jacquet-Place Caulier	Moulin	Vanhoenacker-Wattignies	Vantalon	Wazemmes	Lafargue	Postes-Justice
Dépenses	38 331 000	67 285 716	70 687 000	199 253 033	16 037	81 098 976	5 162 563	5 513 528	719 635	5 503 622	2619941	723 870	5 640 443	203 417	4 585 647
Acquisitions	3 155 000	11 479 556	13 486 000	13 036 551	5 971	12 282 845	3 322 632	3 682 858	492 691	4 005 560	1 822 428	400 000		1 215 726	3 039 650
acquisitions foncières	3 155 000	6 017 181	12 726 000	11 221 362	5 396	2 557 213			443 232	379 600	612 600	16 000	4 071 075	609 000	
apport foncier communal					2 945			164 861					3 610 068		
frais d'acquisition		81 260	294 000	518 000	20	76 716			35 459	178 980	69 130	16 000	180 503	30 450	
Procédures										178 980		40 000	180 503		
Marge de négociations			466 000												
honoraires divers				202 642		18 000									
déménagements/r elogement				106 136	650			160 000	24 000	68 000	40 000	8 000	100 000	72 000	80 000
Frais financiers	713 000		1 817 000	16 240 980	89	726 720									
Frais financiers	713 000		1 817 000	400 000		325 000									
Emprunt				14 783 295											
cour terme				1 057 686											
gestion trésorerie															
Etudes	683 000	8 638 446	5 507 000	5 983 969	397	214 200	151 000	52 825		248 980		20 000		109 425	141 675
Etudes	683 000												255 400		
Etudes Préalables			722 000	63 710											
Etudes Pré opérationnelles				32 283											
Etudes opérationnelles			964 000												
Maîtrise d'œuvre			3 821 000	3 225 796											
AMO				765 299											

Quartier	Projet Porte de Valenciennes	Arras Europe (Lille Sud)	Rives de la Haute Deule	L'union	Cœur de ville	FIVE	Cité Lys	Vian-Morel et cité Brunswick	Eugène Jacquet-Place Caulier	Moulin	Vanhoenacker-Wattignies	Vantalon	Wazemmes	Lafargue	Postes-Justice
Rémunération aménageur	4 380 000	6 773 275	5 287 000	21 852 749	1 139		668 263	724 286	5 420	713 756	344 243	95 000	727 108	196 773	610 965
rémunération aménageur	4 380 000		5 287 000												
frais sur vente															
frais de société															
Frais de fonctionnement régie															
Travaux	27 329 000	36 537 884	38 224 000		8 333	124 200	378 000	645 150	147 200	127 650			169 050	430 400	432 400
Travaux	23 661 000	32 300 893			6 902										
Démolitions/déconstructions			2 092 000	11 995 089	1 432										250 000
dépollution/amélioration des sols			350 000	15 857 996											
mise en état des sols			350 000	15 857 996											
VRD tertiaire et parcs															
VRD travaux VRD terrassement/voiries/espaces publics Réseaux Réseaux réseau EU/EP	0		30 639 000	47 819 031											
			17 871 000	41 321 713											
	0		12 768 000												
			12 768 000												
Autres réseaux															
espaces verts, mobilier, aménagements paysagers			4 098 000												
Ouvrages				13 384 036											
Travaux hors ZAC															
Assurances															
honoraires sur	3 668 000														

Quartier	Projet Porte de Valenciennes	Arras Europe (Lille Sud)	Rives de la Haute Deule	L'union	Cœur de ville	FIVE	Cité Lys	Vian-Morel et cité Brunswick	Eugène Jacquet-Place Caulier	Moulin	Vanhoenacker-Wattignies	Vantalon	Wazemmes	Lafargue	Postes-Justice
travaux															
coordinateur SPS			695 000	815 517											
Aléas		3 103 539		2 473 397											
Total 2quipements	0	506 000	4 414 000												
Bâtiments et ouvrages publics															
Equipements publics															
Gestion provisoire			513 000												
Impôts et taxes			660 000												
Aléas	506 000		3 241 000												
Actualisation/révisions															
Frais divers	1 564 000	19 268 275	1 890 000	17 582 922	108	413 306	417 968	408 410	64 324	407 676	194 070	53 620	417 811	78 093	360 957
frais de gestion		2 549 091													
frais de commercialisation			360 000												
frais de communication			348 000												
frais de communication - commercialisation															
Assurance			471 000												
frais annexes	1 564 000														
Frais divers			711 000	679 272											
Recettes	38 331 000	71 110 411	70 687 000	200 816 217		81 098 976	882 000	620 800	139 800	2 249 110	507 600	0	2 192 327	994 350	
Cessions/charges foncières/droits à construire	24 054 000	8 696 752	21 212 000	68 282 529											

Quartier	Projet Porte de Valenciennes	Arras Europe (Lille Sud)	Rives de la Haute Deule	L'union	Cœur de ville	FIVE	Cité Lys	Vian-Morel et cité Brunswick	Eugène Jacquet-Place Caulier	Moulin	Vanhoenacker-Wattignies	Vantalon	Wazemmes	Lafargue	Postes-Justice
Cessions/charges foncières/droits à construire				8 282 725											
Logement	16 264 000	7 929 738	9 687 000	8 949 303											
Logement			9 687 000												
Logement aidé	5 854 000														
Logement AutoPromotion															
Logement libre	10 410 000														
lots libres															
Commerce				19 830 216											
équipements/activités	7 790 000		8 419 000	1 653 434											
Bureaux/activités		767 014													
cessions collectivités			2 540 000												
vente de bâtiments existants			566 000												
Subventions	#REF!		#REF!	8 441 744											
Subventions															
Ville	4 487 000		1 601 000												
Financement en nature	4 487 000		1 601 000												
Foncier															
Interco	9 788 000		41 621 000												
Financement	9 788 000		41 621 000												
Foncier															
Conseil général			30 000												
Conseil régional			5 648 000												
ADEME															
Collectivité Territoriale de															

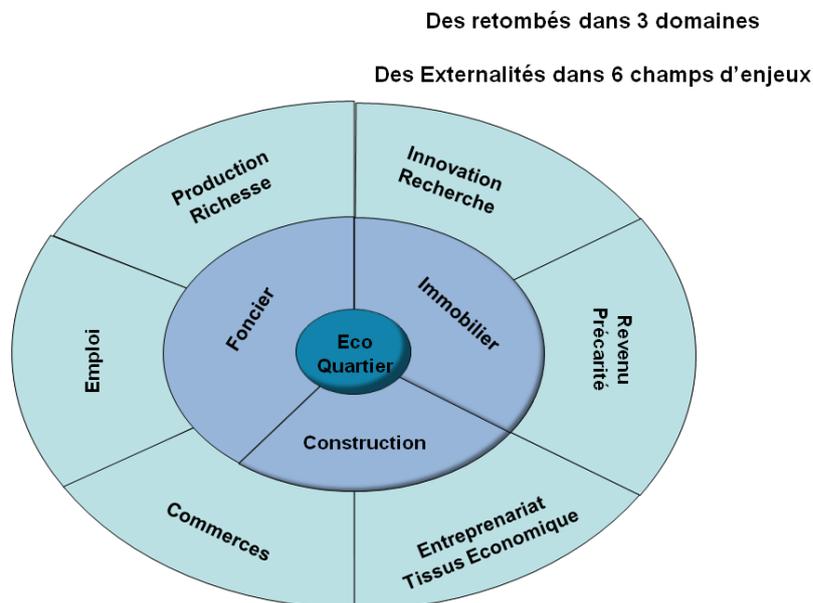
Quartier	Projet Porte de Valenciennes	Arras Europe (Lille Sud)	Rives de la Haute Deule	L'union	Cœur de ville	FIVE	Cité Lys	Vian-Morel et cité Brunswick	Eugène Jacquet-Place Caulier	Moulin	Vanhoenacker-Wattignies	Vantalon	Wazemmes	Lafargue	Postes-Justice
Corse															
Paiement direct des constructeurs															
Participation des constructeurs	0		0												
Participation des constructeurs															
TLE															
Actualisation des participations															
Autres			574 000												

3 Identifier les domaines socio-économiques des retombées à Lille

Dans les huit SCOT, les enjeux économiques sont articulés en deux domaines :

- Foncier
- Marchés immobiliers.

Un troisième domaine est régulièrement évoqué en filigrane mais rarement explicité comme tel : les filières de la construction et du BTP. Cette évocation renvoie à l'idée d'un possible apport à l'économie à court terme uniquement. Les responsables locaux ne semblent pas accorder à cette filière un rôle structurant dans l'animation de l'économie locale, et ce à la différence des responsables nationaux (du côté des politiques publiques en particulier).



3.1 Les enjeux socio-économiques de l'aménagement dans le Foncier

La phase précédente du travail a indiqué deux ensembles d'enjeux dans l'aménagement foncier en France : la sauvegarde des terres agricoles et l'optimisation des terrains à bâtir. Ces deux enjeux s'avèrent relativement « faibles » dans le cas lillois, non pas que la préservation des terres agricoles soit absente des préoccupations mais elle est bien moins urgente que l'enjeu de la mutation foncière ou de la transition foncière. Comme indiqué, le territoire lillois a été marqué par une industrialisation importante qui a laissé des traces centrales dans le domaine foncier : une occupation importante du territoire qui se traduit en un « portefeuille » imposant de friches industrielles, un foncier atteint par des pollutions au sol significatives et dont il est difficile de prévoir les conséquences techniques et financières. Ce portefeuille foncier hérité des décennies industrielles est en

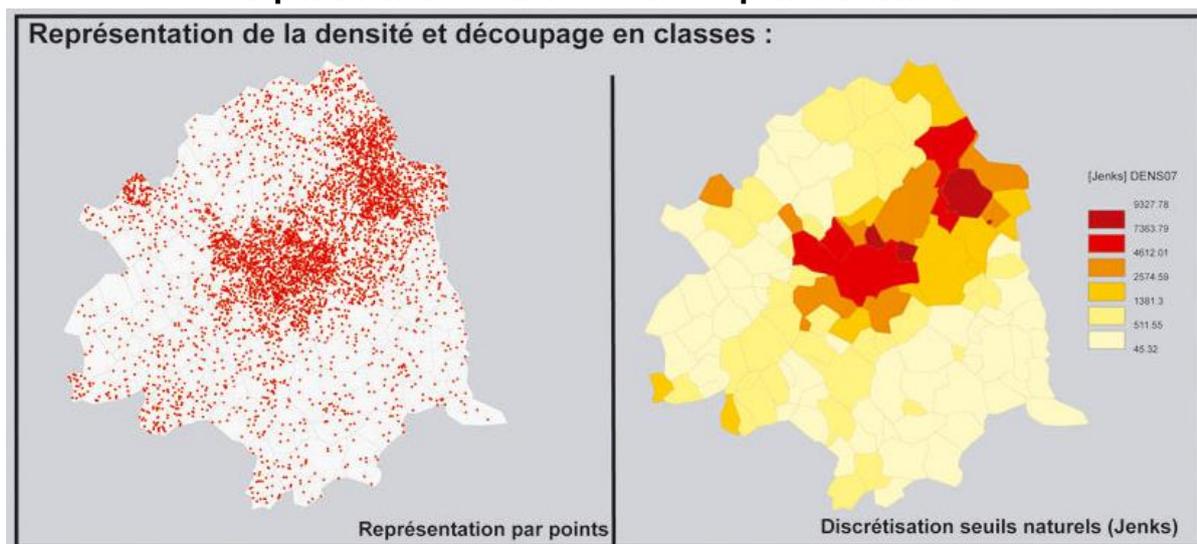
même temps un potentiel foncier relativement disponible dans des localisations régulièrement stratégiques pour porter le développement du territoire. Il constitue un potentiel dont ne bénéficie pas toujours les villes françaises. Pour ces raisons,

Le premier ensemble d'enjeux est relatif aux terres agricoles et leur consommation est apparu dans une majorité de cas de collectivités de la métropole. Les collectivités sont souvent attentives au fait que l'aménagement ne grève pas encore et significativement les surfaces agricoles proches ou régionales. Elles travaillent pour cela sur la répartition spatiale des principaux usages du sol (exemple de Montpellier, Rennes et Brest) et sur la Surface agricole utile (SAU)⁹. Dans le cas du Grand Lille, cet enjeu apparaît peu alors que l'activité agricole marque bien le territoire départemental. La raison principale tient à la place plus faible prise par la péri-urbanisation comparativement à d'autres territoires en France.

Le Nord-Pas-de-Calais regroupe une forte part de sa population en zones urbaines (76%). A l'inverse, la présence en zones périurbaines est relativement faible et progresse plus lentement que pour l'ensemble des régions de Province. Depuis le début des années 2000, Lille et une grande partie de sa proche banlieue se redensifient de façon plus marquée que les espaces périurbains limitrophes. La plupart des autres grands pôles régionaux (Dunkerque, Calais, Boulogne-sur-Mer, Saint-Omer) connaissent un exode des centres villes et un étalement important.¹⁰

Le Nord-Pas-de-Calais est caractérisé par une densité de population très importante ce qui se traduit par le fait que les pôles urbains concentrent 76% de la population régionale contre 54% en moyenne de Province. Les zones périurbaines accueillent une proportion plus restreinte de la population (19% contre 29% en Province) et la population rurale est marginale (5% contre 22%). Cette forte urbanisation se traduit en partie par l'importante artificialisation du territoire et la faible surface des espaces naturels. Le projet de « ville renouvelée » dans la métropole lilloise vise à redensifier et réhabiliter les centres villes. Ces efforts de renouvellement urbain ont permis une forte augmentation de la densité de population dans Lille et en proche banlieue.

Répartition des densités et métropolisation lilloise



Source : ENS

⁹ Selon l'Agreste, la SAU correspond à la surface dédiée à des activités agricoles. Elle comprend les terres arables, la surface toujours en herbe et les cultures permanentes.

¹⁰ Source : INSEE

Le deuxième ensemble d'enjeux est relatif aux terrains à bâtir. Les préoccupations pourraient être résumées en trois dimensions :

- 1- La quantité de terrains disponibles à l'urbanisation : il s'agit pour les collectivités locales de s'assurer d'une disponibilité de terrain permettant d'accompagner la croissance de leur territoire. Par exemple, la surface utile¹¹ est mesurée dans le SCOT du Douaisis. A Rennes, il est utilisé un Indice POS/PLU¹² permettant de suivre l'évolution relative des quantités de surfaces potentielles. Dans une majorité de cas, il est surveillé la pression foncière calculée d'une manière variable. Dans le cas de Lille, cette « quantité » n'est pas suivie mais constitue un indice utile dans une perspective de réinvestissement urbain.
- 2- La répartition de cette quantité de terrain en fonction de priorités (et sensibilités) politiques. Les collectivités utilisent différents outils pour produire observations et orientations concernant la répartition. Dans le SCOT de Lille, les hectares de foncier d'entreprise sont dénombrés pour s'assurer de la disponibilité suffisante (grâce notamment à des données IGN). La métropole du Nord assure un suivi de la localisation de ce foncier. En revanche, la question ne se pose pas ou n'est pas considérée comme urgente pour les autres types d'affectation fonctionnelle du foncier. Pourtant, comme indiqué dans les lignes précédentes, la métropole connaît des disparités spatiales importantes.
- 3- Le prix des terrains constitue un enjeu clair comme le montre l'étape précédente de notre travail. Il est toujours appréhendé comme objet de suivi et de mesure. Dans tous les cas, il est revendiqué une maîtrise des prix et une opposition à la spéculation. On trouve régulièrement quelques indicateurs annoncés comme étant en cours de surveillance : prix de vente des terrains à bâtir, prix de vente des terrains à bâtir en lotissement. Dans le cas de Lille, si la spéculation est bien considérée, l'enjeu le plus important est le maintien d'une dynamique de valorisation dans les territoires en « décroissance » ou en « dévalorisation ». En effet, les baisses des prix trop importantes dans les parties déjà urbaines comme au Pile (Roubaix) mettent en péril les dynamiques de réinvestissement des périmètres intra-urbains. La valorisation faible du foncier implique en effet des aides publiques encore plus importantes voire des prises en charge exclusivement publiques des dépenses nécessaires pour aménager, équiper et construire ces périmètres en difficultés. En résumé, à Lille, l'enjeu n'est pas d'abord de « maîtriser » la spéculation foncière mais de travailler à la valorisation foncière. Celle-ci est confrontée à une double difficulté valoriser le foncier pour qu'il ne soit plus un « handicap » dans l'aménagement du territoire à cause d'une part de son image négative, d'autre part les différentes pollutions et atteintes environnementales inscrites dans le sol.

¹¹ La surface utile est égale à la surface habitable plus la moitié des surfaces annexes.

¹² Il mesure le rapport entre les zones à urbaniser (AU) et les zones déjà urbanisées.

3.2 Les enjeux socio-économiques de l'aménagement dans les marchés immobiliers

Dans l'étape précédente de notre travail, nous avons constaté que les responsables locaux abordaient ces enjeux différemment selon qu'il s'agisse du marché résidentiel ou du marché d'immobilier d'activité et de bureaux.

1- Le marché immobilier résidentiel. Dans la continuité des politiques urbaines du XXe siècle, la première préoccupation des responsables locaux demeurent la disponibilité quantitative de logements sur leur territoire. Pour cela, ils tentent de suivre l'évolution du parc de logements par an (construction neuve) en utilisant les données INSEE ou encore celles produites par SITADEL ainsi que le ministère du Développement Durable. Les enjeux associés à cette observation sont divers :

- la pression résidentielle sur les espaces agricoles et naturels, phénomène de mitage (Montpellier) ;
- l'équilibre habitat et activités économiques, et le risque d'éviction de certaines activités économiques (artisanat, bâtiment...), comme à Plaine Commune ;
- attractivité territoriale : le manque de logement à proximité des principaux bassins d'emploi constitue un frein d'implantation des entreprises (politique de recrutement des cadres par exemple) ; c'est le cas de Rennes.

La dynamique de production de logements, observée notamment par le nombre de logements autorisés¹³, est envisagée en soi comme un indicateur de « bonne santé économique de leur territoire ». Elle est à la fois considérée pour son apport intrinsèque et pour son expression de l'attractivité du territoire. Elle est également prise comme la démonstration que l'aménagement local permet de couvrir tous les besoins endogènes. A Rennes, par exemple, la part des ménages originaires du territoire dans la construction neuve est analysée comme capacité à répondre à la demande croissante des habitants déjà présents dans le bassin de vie.

D'une manière symétrique, les collectivités observent avec attention, le négatif de l'image, les indicateurs « qualitatifs » de dépression économique dans le marché immobilier résidentiel. Différents indicateurs sont pris en compte : taux de vacance des logements, part des résidences secondaires, pourcentage de logements privés dégradés ou fragilisés. Les responsables de Lille mettent plus particulièrement au centre de leurs préoccupations ce type d'enjeux qu'ils considèrent comme prioritaires. Au sein de la métropole, les « poches » d'habitat dégradé sont considérés plus nombreux et visibles que dans les autres villes française.

D'une manière plus classique, Lille est également concerné par les enjeux de production de logements accessibles socialement pour répondre à la demande locale en fonction de ses capacités économiques. Dans le cas particulier des territoires marqués par les productions urbaines des grands ensembles, les indicateurs considérés sont le taux de logements sociaux. La tentative d'inversion de la formulation des enjeux illustre les deux problèmes sous-jacents : elle exprime les attentes en matière de mixité sociale et fonctionnelle notamment pour réduire les coûts de leur absence dans certains territoires.

Enfin, le prix est une dimension économique que les responsables locaux estiment dépendre de l'aménagement et sa planification. Ils le soumettent à une série

¹³ Pour cette information, les collectivités utilisent principalement les données Insee, Recensement DRE, Sitadel.

d'impératifs, à première vue, contradictoire : les prix en croissance soutiennent l'activité de production de logements, mais risquent de réduire l'accessibilité au logement ou d'alourdir le coût de vie pour les employés et leurs entreprises. En fonction des situations ces indicateurs correspondent à ces préoccupations différentes : dans les métropoles en croissance, il s'agit de maîtriser les prix, éviter la spéculation mais maintenir la dynamique de marché ; dans les villes en difficultés, ils permettent de cibler les actions d'aménagement et de revalorisation vers les secteurs les plus déprimés et éventuellement appuyer l'attractivité vis-à-vis de nouvelles populations. Pour les responsables de Lille, leur ville se situe plutôt dans ce second cas de figure. En y regardant de plus proche, au-delà de cette image globale, les attentes de ces responsables sont plus complexes :

- pour les territoires lillois en difficulté, ils attendent que l'aménagement dynamise le marché, valorise les biens et participe à une certaine croissance des prix. Pour eux, cette croissance induite par l'aménagement doit être bien maîtrisée dans les territoires en difficultés pour y maintenir une accessibilité au bien dans les zones considérées. Autrement dit, les projets urbains sont invités à développer mais tout en sortant des produits immobiliers entrant dans le pouvoir d'achat immobilier des modestes et des revenus moyens ;
- pour les territoires lillois moins en difficultés, les responsables locaux visent à aussi deux objectifs. Utiliser ces quartiers aménagés et valorisés pour attirer des populations nouvelles et plus aisées dans la métropole. En même temps, ils sont très attentifs au fait que ces aménagements dans des quartiers moins en difficultés ne glissent vers des processus spéculatifs ou ségrégatifs par les prix et les loyers.

2- Le marché immobilier tertiaire et d'activités.

Pour ce marché, une première préoccupation de décideurs locaux est d'assurer une quantité suffisante de surfaces adaptées. Ils abordent cette question en déployant différents types de mesures : stock de bureaux commercialisés¹⁴ (Lille) ; surface de bureaux, de commerces et de bâtiments industriels (Montbéliard) ; autorisations¹⁵ des locaux d'activité (Rennes). En fonction des enjeux locaux, il est attendu que l'aménagement produise des quantités supplémentaires ou valorise des ensembles existants en les restructurant. Dans les grandes régions urbaines (Paris, Lyon...), la question du tertiaire se pose en termes d'adaptation à l'offre. La crainte est toujours une distorsion entre la demande et l'offre. Cette dernière peut être surabondante pendant les périodes de crise, ou insuffisante pendant les périodes de forte croissance ce qui pose le risque d'une réduction de l'attractivité du territoire. L'aménagement est moins interrogé ici sur ses capacités de production intrinsèque (les marchés tertiaires sont généralement rémunérateurs) que sur ses possibilités d'adaptation et de réaction à un marché souvent fluctuant (le plus sensible aux fluctuations de conjoncture). Là également, le négatif de l'image et ses indicateurs sont considérés. A Plaine commune, sont analysés le taux de

¹⁴ Différenciation entre les bureaux neufs et de seconde main

¹⁵ Autorisé : Ce sont les opérations de construction neuve de logements ou de locaux autres qu'habitation qui ont fait l'objet d'une décision d'autorisation de construire. C'est une décision prise par une autorité publique ayant compétence pour le faire ; elle autorise l'édification d'une ou plusieurs constructions nouvelles ou la modification d'une ou plusieurs constructions existantes.

vacance des locaux commerciaux¹⁶ et le nombre de secteur de friches industrielles. A Lille, cet immobilier tertiaire est clairement au centre des nouveaux projets d'aménagement. Depuis Euralille, plusieurs ZAC avaient pour finalité de créer des pôles tertiaires immobiliers. Dans les dernières générations, il est attendu un meilleur ciblage des entreprises et une plus grande efficacité par la spécialisation que devrait opérer l'aménagement.

Souvent hors des zones centrales, le segment de l'immobilier d'activité occupe également les responsables locaux. Ils y consacrent une part importante de leurs diagnostics et préconisations. Parmi les différentes actions en aménagement, la création et transformation des zones d'activités paraît ici un levier privilégié. Plusieurs indicateurs y sont consacrés : surface totale des locaux d'activité autorisés (Rennes), nombre de Zones d'activités économiques (Brest), superficie totale des ZAE existantes ou en projet (Brive et Brest). Les effets de l'aménagement portent aussi bien sur les surfaces totales que leur localisation dans les territoires considérés. En revanche, peu de diagnostics et de choix approfondissent la question des types d'activités, de leur organisation territoriale (en réseau, polarisés...). Quelques indicateurs paraissent parfois aller dans ce sens mais d'une manière encore très embryonnaire. A Lille comme ailleurs en France, on attend pas des opérations d'aménagement une programmation plus fine de l'immobilier consacré à la logistique.

¹⁶ Pourcentage de cellules commerciales libres lors du recensement des commerces. Pourcentage de cellules commerciales libres lors du recensement des commerces.

4 Les retombées et les effets socio-économiques des EcoQuartiers sur la fabrication urbaine à Lille

Dans notre approche générique, nous avons considéré les deux catégories de retombées socio-économiques identifiées par l'analyse préalable (foncier et immobilier) et avons ajouté un troisième désigné par les entretiens réalisés : la filière de la construction. Considérant les enjeux spécifiques à Lille pour ces trois domaines, nous mettons ici à l'épreuve les possibilités d'identification et d'analyse de telles retombées pour la métropole du nord.

4.1 Les retombées des EcoQuartiers sur le foncier

Les données dans le domaine foncier sont nombreuses et lacunaires. Elles permettent de réaliser une observation des retombées locales des EcoQuartiers à conditions de considérer certaines démarches méthodologiques.

L'observation foncière comporte deux volets : un volet consacré au suivi des valeurs des marchés fonciers (six en tout¹⁷) et un volet beaucoup moins « économique » consacré à l'observation de l'utilisation des sols.

L'observation de l'occupation des sols est principalement centrée sur les enjeux de pression foncière dans le prolongement des approches de l'après-guerre. Avec la diversification des situations, il existe une pluralité d'approches et donc d'indicateurs mobilisés pour appréhender la question foncière. Notons que la pression foncière est comprise comme un phénomène de consommation des espaces naturels et agricoles du fait de l'étalement urbain, entre autres. Il ne s'agit pas de la tension qui existe entre offre et demande sur le marché foncier, et qui se traduirait uniquement au travers des prix du marché¹⁸.

Dans le cas de Lille, les indicateurs les plus développés concernant la pression foncière renseignent peu sur les enjeux fonciers indiqués ci-avant : la capacité de production de foncier pour les activités économiques, la capacité à convertir les friches foncières. Les données contenues dans les Déclarations d'Intentions d'Aliéner (DIA)¹⁹ recueillis par les SAFER pour mesurer cette pression foncière sont ici peu utiles. Pour comprendre les apports possibles des EcoQuartiers aux enjeux lillois en matière de foncier, d'autres données et démarches sont nécessaires.

¹⁷ Voir article J. Comby « La formation de la valeur sur les six marchés fonciers » dans *Etude foncière* (2003).

¹⁸ Cette approche de la pression foncière comme tension sur les prix constitue la définition donnée par S. Guelton et M.P Rousseau lors des entretiens.

¹⁹ De manière générale, les DIA contiennent les informations suivantes : la désignation du bien, la localisation du bien ainsi que sa référence cadastrale, l'usage et l'occupation du bien, les servitudes existantes, sa superficie, le prix de vente, le mode et le type de transaction, la classification dans un document d'urbanisme (facultatif) et l'identité et l'adresse du vendeur (facultatif).

4.1.1 Retombées sur l'usage des sols et les ressources foncières

Dans le cas lillois, il n'est pas attendu des EcoQuartiers un apport sur la totalité des trois objectifs généralement désigné par les responsables locaux en France :

- une diminution de la consommation du foncier, en particulier du foncier agricole ;
- une réduction de l'artificialisation des sols ;
- une diminution de l'effet des besoins urbains sur la structuration des sols.

Des trois, c'est principalement le deuxième (diminution de l'artificialisation) pour laquelle les attentes lilloises sont claires. A cette finalité, s'ajoute la capacité de mobiliser d'une manière plus rapide des assiettes importantes afin d'accueillir des activités économiques.

4.1.1.1 Mesurer les effets sur l'artificialisation des sols et leur structure : l'échelle et ses mesures

Les aménageurs et les responsables locaux se préoccupent de la diminution des terres non urbanisées en général pour ce qu'elles laissent à toutes les autres types d'occupation anthropisée ou non anthropisées.

Un indicateur est stabilisé à cette fin depuis quelques années. Il mesure la part des surfaces artificialisées dans l'ensemble de la surface d'une zone de référence. La surface artificialisée correspond à l'ensemble de sols bâtis, sols revêtus ou stabilisés et autres sols artificialisés. Elles recouvrent donc les zones urbanisées (tissu urbain continu ou discontinu), les zones industrielles et commerciales, les réseaux de transport, les mines, carrières, décharges et chantiers, ainsi que les espaces verts artificialisés (espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisirs), par opposition aux espaces agricoles, aux forêts ou milieux naturels, zones humides ou surfaces en eau. Mesurée en hectare ou en pourcentage de la surface départementale totale, elle est calculée à partir des données cartographiques et statistiques de l'inventaire CORINE LAND COVER²⁰ et selon la formule : surface artificialisée/ surface totale.

Plus qu'un indicateur de mesure de la consommation de l'espace, les données concernant la surface artificialisée permettent d'appréhender des « pertes sèches » liées à des mutations de l'occupation des sols irréversibles.

Comme indiqué dans notre travail antérieur, cette mesure présente une limite : Corine Land-Cover n'identifie pas les espaces artificialisés isolés de moins de 25 ha ou de moins de 100m de large, ce qui contribue à expliquer les différences de taux d'artificialisation avec les résultats de Teruti-Lucas²¹ portant uniquement sur les espaces de moins de 25 ha. En conséquence, les résultats obtenus par Teruti-Lucas sont globalement supérieurs à l'enquête Corine Land-Cover. Les informations ainsi obtenues sont traduites en différents indicateurs connexes selon les problématiques traitées : taux d'artificialisation (en %) qui correspond à la part des espaces artificialisés dans la surface départementale ; taux de progression de l'artificialisation (en %) ; coefficient d'imperméabilité des sols en milieu urbain, part des surfaces communales ayant mutées ; part de l'activité économique dans l'artificialisation des sols.

²⁰ Il s'agit d'une enquête d'occupation biophysique des sols dont le traitement est réalisé, en France, par le Service de l'Observation et de la Statistique.

²¹ L'enquête sur l'utilisation des terres réalisée annuellement par le Ministère chargé de l'agriculture.

Pour mesurer les effets des EcoQuartiers sur cette artificialisation à Lille, la question à traiter est celle de l'échelle pertinente. En effet, la question est plus souvent portée pour la région et moins pour la métropole même si l'on considère d'une manière classique que l'artificialisation y est plus acceptable (ce serait la fonction de la métropole que d'absorber les besoins en terres artificialisées justement pour éviter qu'elle ne trouve réponse dans les espaces agricoles ou naturels). Partant, la question se pose de deux manières différentes.

A l'échelle régionale, le point de départ est le suivant : des niveaux d'artificialisation du territoire très élevés et une quantité de surface agricole supérieure à la moyenne nationale. Les terres urbanisées représentent environ le 17% du territoire régional (contre le 9% de moyenne nationale), avec un pourcentage de surface bâti qui dépasse d'environ 3 fois la moyenne nationale (4,3% contre 1,5%) (INSEE -NPDC, 2012).

		Espaces artificialisés	Terres cultivées	Prairies	Forêts et milieux ouverts	Milieux humides et surfaces en eau
Lille Métropole Communauté Urbaine	2005	46,2	42,0	7,9	2,6	1,3
	2009	47,5	41,2	7,4	2,6	1,3
Nord-Pas-de-Calais	2005	16,0	56,4	16,5	9,8	1,2
	2009	16,5	56,6	15,8	9,9	1,2

Source : Région Nord-Pas-de-Calais - Occupation du sol 2005 et 2009

Ainsi, dans la région, le taux d'artificialisation des territoires augmente avec une progression des 1800 ha/an, avec une consommation moyenne d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 1600 ha/an (tendance en baisse de 10% par rapport à la décennie précédente). Sur les 17,2 % de la surface artificialisée de la région, 69% sont du foncier urbain, 26% sont occupées par des infrastructures et autres équipements publics et 5% est constitué « d'espaces urbains en devenir ». Dans le foncier urbanisé, 80% sont exclusivement de type résidentiel alors que le 20% est de type mixte (habitat et activités). Les trois-quarts des résidences principales en Nord-Pas-de-Calais sont des maisons individuelles, mais si on considère les différents bassins d'habitat de la région, les ménages se logent fréquemment dans les logements collectifs (le 45,4%) de la métropole lilloise (INSEE -NPDC, 2008a).²²

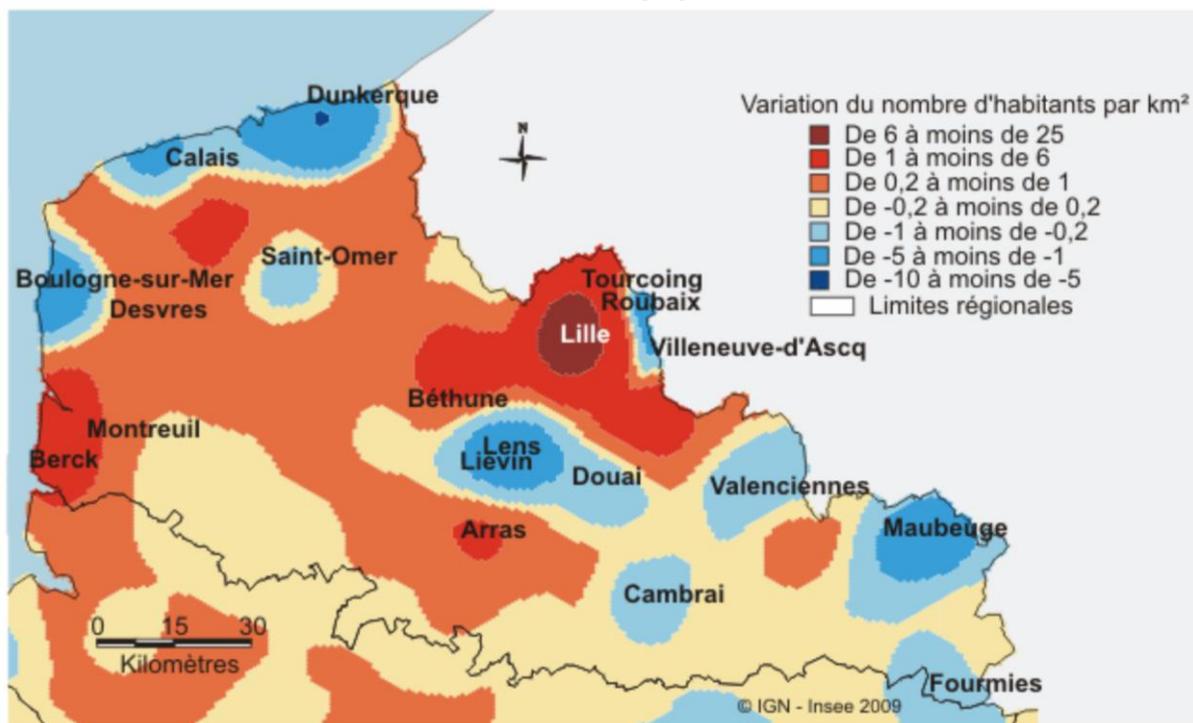
Les aires urbaines régionales accueillent en fait environ le 90 % de la population. Il est donc attendu d'elles qu'elles participent à la lutte contre l'artificialisation avec l'objectif de limiter l'artificialisation des sols à 500 ha/an et donc la consommation des espaces agricoles à moins de 1250 ha/an à l'horizon 2020 (DREAL, 2013).

Pour les observateurs, cette artificialisation régionale s'explique notamment par les « carences » d'attractivité des centres urbains existants comparés à celle des pôles secondaires et des aires pouvant accueillir un habitat plus en phase avec les attentes des populations. Du côté des activités, l'installation dans les zones proches des voies de

²² Les territoires artificialisés correspondent aux zones urbaines, aux réseaux de communication, aux espaces minéralisés telles que les zones d'extraction et aux espaces verts urbains. Les territoires agricoles se définissent au sens de l'économie et de la production agricole. Les espaces dits naturels réunissent à la fois les « sanctuaires écologiques » et les espaces où la présence de végétation ou de surfaces en eau est dominante.

circulation mais plus éloignées des aires urbanisées est privilégiée par les entreprises et particulièrement les logisticiens.

Variation annuelle de la densité de population entre 1999 et 2006



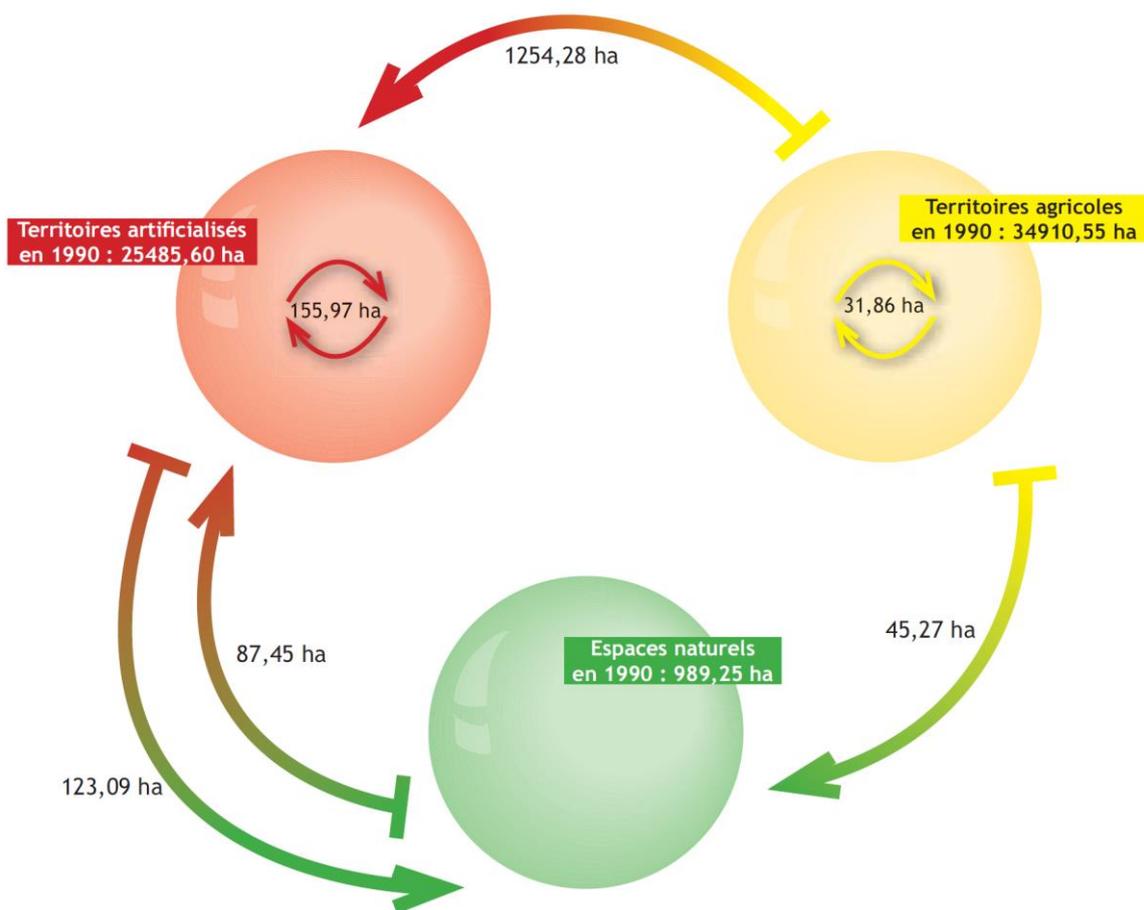
Sources : Insee, recensements de la population 1999 et 2006

A l'échelle régionale, l'analyse consiste donc à identifier comment les EcoQuartiers contribuent à réduire cette artificialisation par l'accueil de ces « fonctions » au sein des périmètres urbains déjà urbanisés et de faire en sorte que leur impact sur les sols soit notablement réduits en « compactant » leur occupation physique.

Une première analyse en termes de surfaces directement occupées donne des indications peu significatives : les EcoQuartiers lillois occupent environ 550 ha et donc contribueraient annuellement à une réduction de 3 % des surfaces artificialisées dans la région. La valeur la plus significative est, comme nous l'avons montré pour Grenoble (cf encadré ci-après), dans les surfaces artificialisées évitées. Cette évaluation plus significative passe par l'analyse des programmes accueillis sur ces 550 ha. Leurs formes spatiales et leurs agencements permettent d'éviter l'artificialisation de surfaces plus importantes : en considérant les particularités formelles et spatiales, le million et demi de m² de shon et les 28000 logements programmés dans les EcoQuartiers auraient consommé dans un scénario continuant les tendances des années 1980 environ 2600 ha. Les surfaces urbanisées nouvelles évitées sont donc de l'ordre de 2000 ha. Considérant que la quasi-totalité de surfaces occupées par les EcoQuartiers lillois s'installent dans la ville existante et sur des surfaces déjà artificialisées, les surfaces nouvelles artificialisées évitées sont d'environ 2600 ha. Aussi, à volume programmatique constant (nous y revenons), les EcoQuartiers permettraient de réduire de 16% l'artificialisation des sols de l'ensemble de la région.

Cette contribution n'est pas réelle puisque les dynamiques de développement ne sont pas linéaires et fermées. La création des EcoQuartiers pourrait provoquer à son tour de

nouveaux besoins qui pourraient trouver réponses à travers des urbanisations nouvelles ayant, elles, un effet d'artificialisation. Si l'habitat, l'activité économique et les installations commerciales sont suivis et limités dans leurs extensions, il est possible que les demandes pour les loisirs entraînent une relance de l'artificialisation. A nouveau, les indications quantitatives et statistiques données ici sont des ordres de grandeur qui peuvent renseigner sur les contributions globales mais ne précisent pas les effets complexes et induits de ces réalisations. Nous parlerons ici d'une corrélation entre la mise en place des EcoQuartiers et une certaine « aspiration » de la demande foncière vers les zones déjà urbanisée de la métropole. Un premier éclairage de cette corrélation tient à la place qu'occupe Lille dans le marché foncier : en 2012, environ 45 % des transactions en valeurs concernaient la métropole. Par ailleurs, les EcoQuartiers viennent accompagner une transition globale : comme le montre le schéma ci-après, au cours de la décennie 1990 – 2000, la Région connaissait un transfert significatif de foncier des terres agricoles vers les territoires artificialisés (moyenne de 1254 ha/an). La ponction des espaces naturels vers les territoires artificialisés était de l'ordre de 87 ha/an, alors que le « recyclage » au sein même de ces territoires était limité à 155h/an soit environ 10 % des besoins et des consommations pour l'urbain.



Source EPF Nord – Pas de Calais²³.

²³ EPF Nord Pas de Calais, 2007, Le faire-part foncier de l'EPF Nord - Pas de Calais à la Communauté urbaine de Lille, 28 p.

Au cours de la décennie suivante, entre 2002 et 2012, le ratio a notablement changé. Le taux de recyclage au sein des territoires artificialisés a triplé pour passer à environ 500 ha/an.

A l'échelle de la métropole et de la ville, une seconde analyse permettrait de considérer les effets intra-urbains. Une majorité des EcoQuartiers lillois tentent de répondre à l'enjeu d'une trop forte artificialisation et « minéralisation » de l'environnement urbain. Certains EcoQuartiers proposent dans leur programme et leurs aménagements la création de petits espaces verts, des cœurs d'îlots verts, la remise en place d'espaces publics en pleine terre... Autrement dit, les EcoQuartiers participeraient ainsi à recréer les surfaces non-artificialisées dans les territoires urbains existants.

Il ne nous a pas été possible de procéder à une analyse globale de ces contributions des EcoQuartiers à « la renaturalisation » de l'environnement urbain faute de données suffisamment fines et stabilisées dans les projets. Toutefois, à titre indicatif, la surface des espaces verts annoncés dans les programmes variaient entre 10 et 25 % de la totalité des surfaces au sol. La pleine terre est revendiquée comme une exigence minimale pour ces espaces verts. S'installant dans des périmètres qui étaient pour beaucoup dépourvus de ce type de réalisations, il s'agit bien d'une dé-artificialisation à l'intérieur même des parties les plus urbanisées de la métropole.

Illustration Grenoble

Les retombées des EcoQuartiers de Grenoble en matière d'artificialisation du sol peuvent être considérées également à partir des surfaces urbanisées évitées. En reprenant la comparaison avec les deux périodes indiquées (années 70-90 un fort étalement urbain, années 2000 un ralentissement de cet étalement), les surfaces artificialisées évitées sont entre 126 ha et 230 ha.

Cette préservation des SAU par la réalisation d'EcoQuartiers pourraient être également traduite en productions agricoles (exemples des céréales dans la dernière ligne du tableau ci-après) mais cela ne donnerait qu'une illustration pédagogique plus qu'une indication scientifique.

	Ecoquartiers	Tendance 2000	Tendance 70-90
SAU Soustraite (ha)	25	126	230
Production agricole sauvegardée (q Céréales)		6690	12300

Sur le plan méthodologique, la mesure des effets en matière d'artificialisation suppose d'utiliser plus finement le MOP et le SIG de la région grenobloise.

4.1.1.2 Mesurer les effets sur la capacité à faire muter des fonciers urbains existants

Le deuxième enjeu pour Lille est de renforcer ses capacités à générer du foncier aménagé et utilisable à partir des assiettes existantes, ayant connu des usages antérieurs, présentant des équipements parfois spécifiques à ces anciens usages (infrastructures, bâtiments industriels...), présentant des pollutions et d'autres atteintes environnementales, situées proches du centre mais mal desservies par les réseaux métropolitains.

Au regard de leurs objectifs, les EcoQuartiers contribuent normalement au traitement de cet enjeu. Pour mesurer la réalité de leur contribution, au moins deux mesures seraient nécessaires :

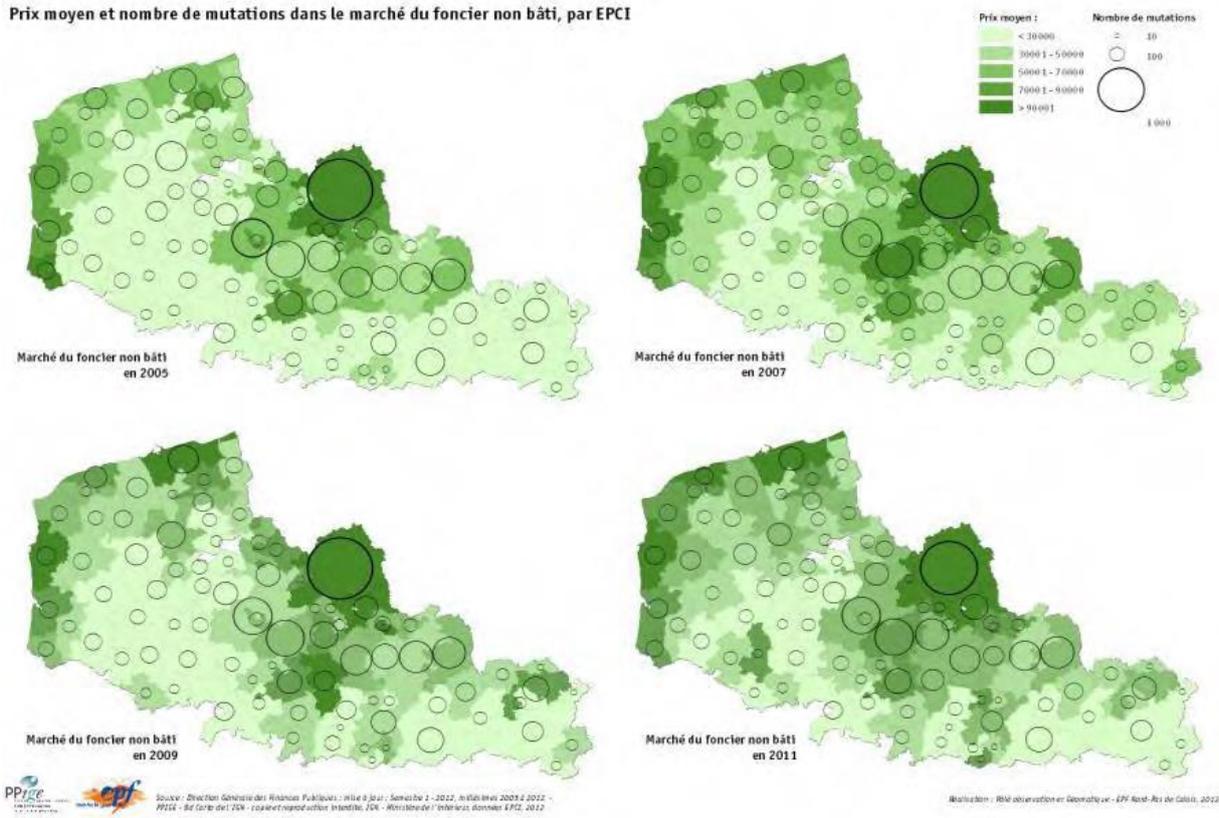
- un premier indicateur pourrait aider à quantifier le différentiel de mobilisation de foncier avec et sans les EcoQuartiers ;
- un deuxième indicateur devrait faciliter l'analyse des leviers spécifiques aux EcoQuartiers permettant de les situer sur ces fonciers difficiles à valoriser pour l'ensemble des contraintes et des passifs qu'ils comportent.

Pour ce deuxième point, Lille illustre en particulier cette difficulté à valoriser les fonciers existants dans des territoires fragiles et aux croissances discontinues ou non consolidées. Concrètement, dans le même territoire, les promoteurs et les preneurs potentiels du foncier peuvent facilement trouver des assiettes adaptées à leur besoins, moins chers et moins contraintes (réglementairement et techniquement) dans des aires nouvellement ouvertes à l'aménagement et situées plutôt en périphérie. Pour compenser ce désavantage comparatif, les responsables et les aménageurs locaux doivent donner une image positive de ces fonciers existants notamment par un niveau supérieur d'équipement, de service et de qualité architecturale et environnementale. Nous avons posé l'hypothèse que les EcoQuartiers apportaient justement cette qualité « supérieure » mais il n'a pas été possible de le vérifier.

Une raison principale à cela est le manque de données pour réaliser ce type d'analyse comparative. Certaines existent mais ne sont pas suffisamment fines et précises pour confirmer ou informer cet apport des EcoQuartiers dans la facilitation de la mutation des fonciers urbains existants.

Malgré cette difficulté liée aux données, nous avons tenté de repérer ici aussi des corrélations ou des indices d'une relation entre EcoQuartiers et valorisation du foncier existant. Les mises en parallèle de données tendent plutôt à infirmer cet effet. Par exemple, la part de Lille métropole et ses terrains existants n'a pas augmenté d'une manière linéaire entre 2005 et 2012 dans l'ensemble de la production foncière de la région. La quantité des transactions sur les terrains non bâtis à Lille et sa part dans l'ensemble régional a plutôt changé en fonction de l'évolution du marché. La croissance des années 2005 à 2008 a été interrompue avec la crise. La reprise correspond au frémissement du marché à partir de 2010 et 2011 (cf cartes ci-après). Pendant la même période, le lancement des projets EcoQuartiers a été relativement linéaire marqué par une montée en nombre à la fois des projets et des quantités de fonciers existants mis au programme puis au marché du recyclage.

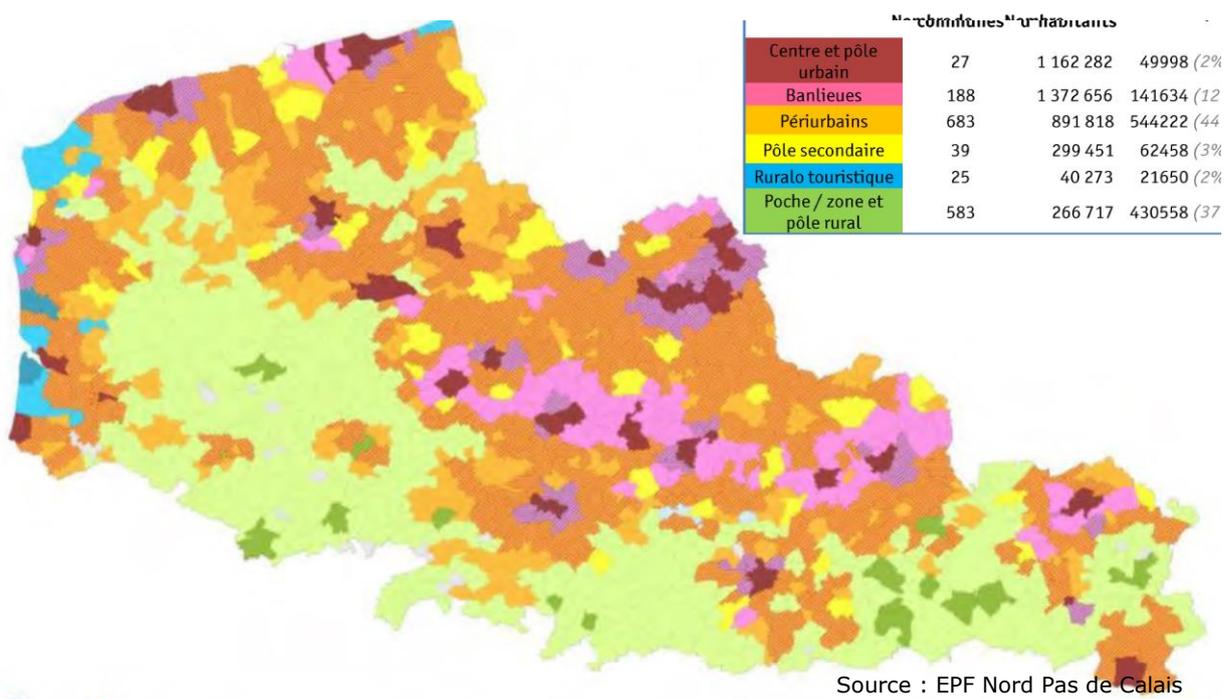
Prix moyen et nombre de mutations dans le marché du foncier non bâti, par EPCI



Source : EPF Nord Pas de Calais.

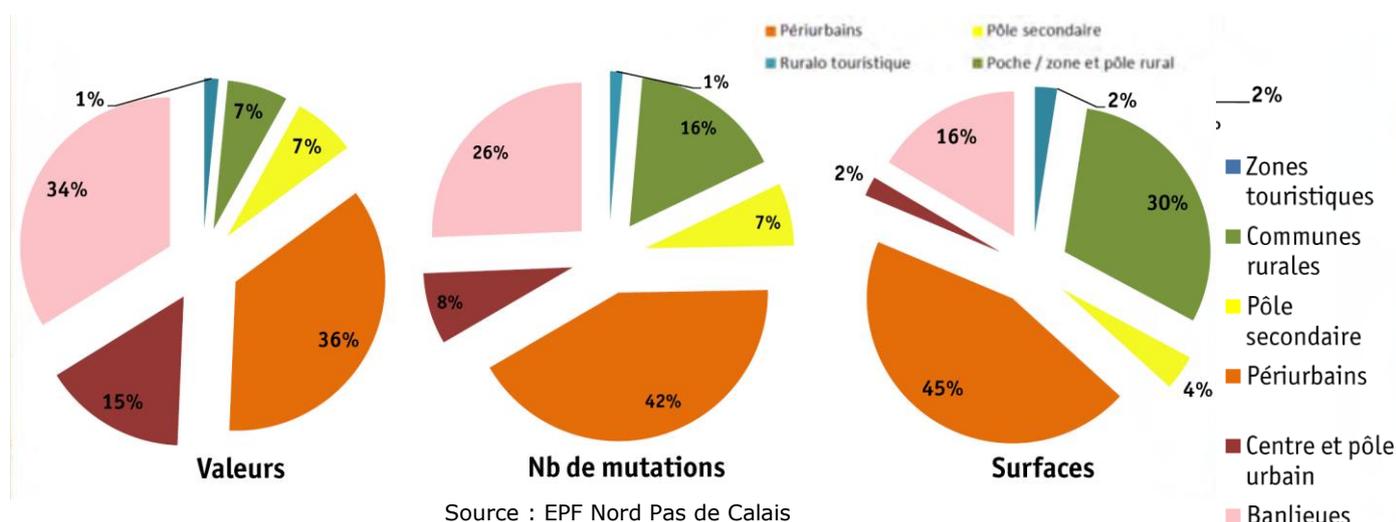
D'autres informations pourraient être recoupées pour mieux apprécier ces liens. Par exemple, les données décrivent la localisation des transactions (cf carte ci-après). Elles indiquent la répartition du nombre de mutations foncières annuelles par type de territoire (centraux, urbains, périphériques).

Répartition du nombre de mutations par type de commune - 2012



Ces informations peuvent être recoupées avec les données concernant les surfaces mutées (cf graphe ci-après). On pourra y identifier l'importance en volume en surfaces et en valeurs de transactions dans les centres et pôles urbains. Par exemple en 2012, 67 % des surfaces mises en mutation sont situées dans ces centres et ces pôles. Nous pourrions y voir le signe d'une prépondérance des terrains existants dans ces opérations. Toutefois, cela n'est pas vérifié car les assiettes mises en mutation ne sont pas toutes dans des fonciers existants et dans des EcoQuartiers. L'autre ensemble d'informations manquantes concerne les mutations hors de la catégorie foncier non bâti. En effet, nombre d'opérations sont classées dans la catégorie appartement ou maison alors qu'elles s'insèrent bien dans la valorisation de foncier existant soit par de la destruction-reconstruction soit par des restructurations lourdes. Cette donnée est particulièrement significative à Lille où les maisons en bande et les maisons de ville peuvent être bien représentées dans les opérations d'aménagement et particulièrement les EcoQuartiers.

Distribution des surfaces mises en mutations par typologie ORAH pour le foncier non bâti - 2012



4.1.2 Retombées sur les prix du foncier

Les retombées des EcoQuartiers sur ces deux aspects précis concernent : les prix des terrains à bâtir et les charges foncières.

Pour les prix de terrains, deux indicateurs sont à prendre en compte pour bien prendre mesure des effets directs des EcoQuartiers. Le premier est classique : le prix des terrains à bâtir dans les marchés locaux. Ce dernier est renseigné par les bases notariales. Il s'agit du prix mentionné sur l'acte notarié et correspondant à la valeur de la surface au sol. Il correspond à un prix moyen de vente en terrains. Il s'agit du prix réel des transactions faisant l'objet de publication synthétique d'une manière trimestrielle²⁴.

L'une des principales difficultés ici réside dans l'isolement de l'effet EcoQuartier parmi l'ensemble des facteurs qui jouent dans la formation des prix. Selon S. Guelton, le prix

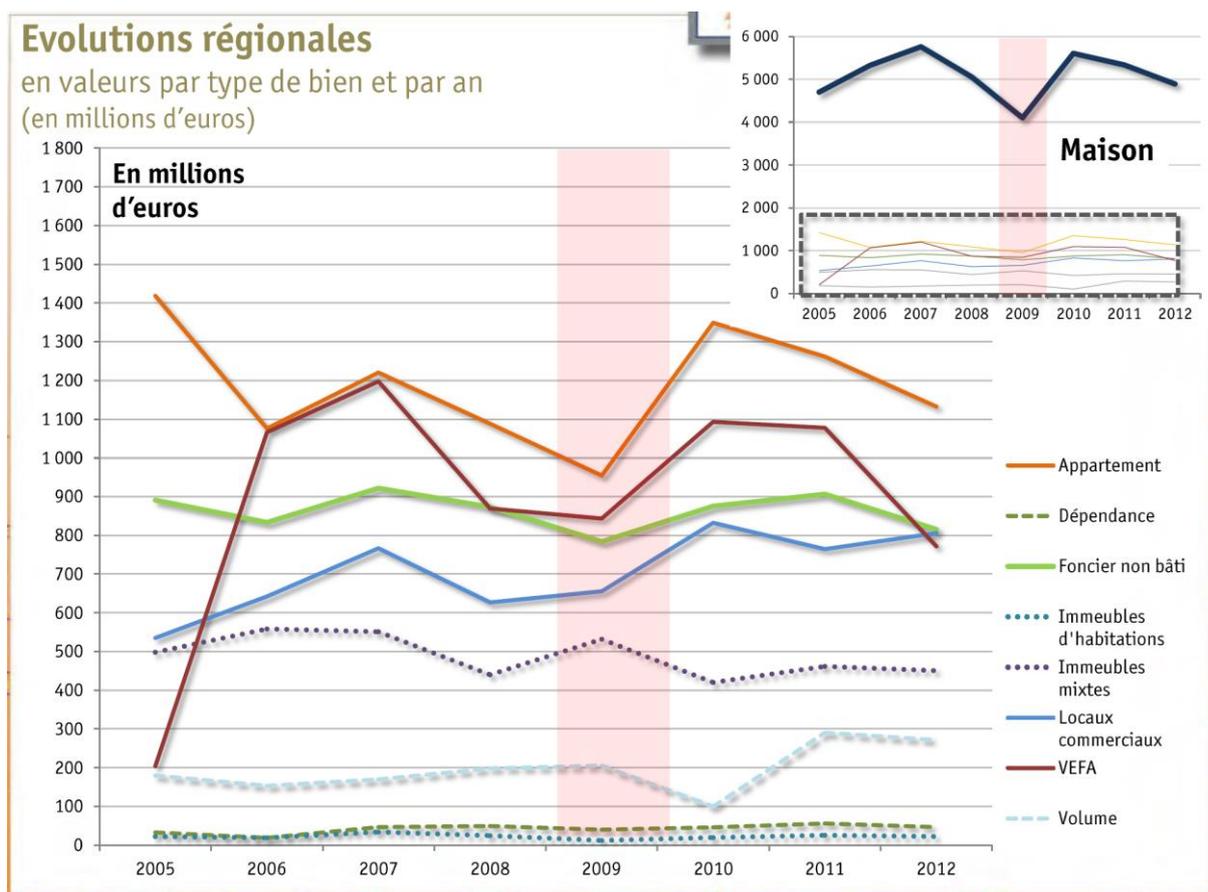
²⁴ Les statistiques sont mises à jour chaque mois. Compte tenu du délai d'alimentation des bases immobilières, les statistiques paraissent avec un décalage de 3 mois. Exemple : en juillet 2010, les statistiques disponibles sont calculées à partir des transactions ayant été réalisées entre le 1er avril 2009 et le 31 mars 2010.

du foncier doit, en théorie, refléter la valeur de la surface au sol. Mais au vu de la généralisation de l'urbain, le prix du foncier serait estimé comme étant une partie fixe du prix de l'immobilier. Or, du fait de la pluralité des facteurs qui affectent la formation du prix en milieu urbain dense et la difficulté à isoler chacun de ces facteurs, l'estimation de cette part fixe ne va pas sans poser des problèmes.

A cet indicateur du terrain à bâtir en milieu urbain, il est important d'associer un indicateur de terrain à bâtir pour maisons individuelles. La particularité de la métropole lilloise est que cet indicateur ne fait pas sens comme dans une majorité de cas français. En effet, la métropole plus urbanisée présente par ailleurs un taux importants de maisons en bande et de maisons de ville. Pour cela, nous portons une attention particulière à l'évolution de la valeur des maisons dans la partie sur l'immobilier (cf partie suivante).

A l'échelle de la région, les prix des terrains à bâtir a varié principalement en fonction des contextes des marchés locaux. Observées à cette échelle, les amplitudes des variations sont moins importantes que pour les autres biens fonciers et immobiliers.

Evolution des prix des valeurs par type de bien – Région NPDC

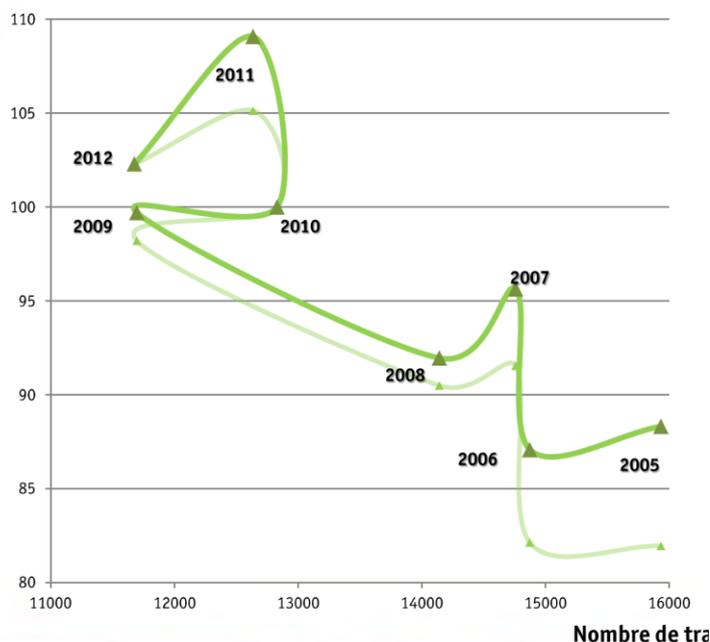


Source : EPF Nord Pas de Calais

Une observation plus fine de la période de « montée en charge » de l'offre foncière des EcoQuartiers montre une courbe de variation des volumes et des prix conforme à la courbe nationale : jusqu'en 2007, les prix connaissent une croissance importante puis

baissent fortement (5-6 %) en quelques mois pour retrouver une augmentation à nouveau en 2008-2009 avec la réduction très forte du nombre de transactions. Dans le cas lillois, cela signifie que les EcoQuartiers sont réalisés dans un contexte de marchés locaux de la région marqués par une très forte prudence. Les acteurs des marchés semblent, d'une part, réserver leurs décisions en fonction des opportunités qu'offrent ces marchés locaux fragiles, d'autre part, prendre des précautions importantes pour éviter que leurs acquisitions ne subissent des dévalorisations significatives. Sur ces points, les EcoQuartiers n'ont pas d'influences particulières.

Variation des prix du foncier non bâti Région NPDC Indices des prix moyens



Source EPF – Nord Pas de Calais

L'autre effet qui pourrait être recherché, est la capacité à offrir des solutions résidentielles compétitives et plus attractives comparées au choix de la maison individuelle en périphérie. Précisions que la problématique est ici différente que dans le cas grenoblois abordé dans la phase précédente où la périurbanisation a été massive au courant des années 1970 et 1980. Dans le cas de Lille, l'arbitrage n'est pas frontal entre les choix résidentiels, mais indirect. Par conséquent, il nous semble ici plus significatif d'opérer une comparaison entre les prix moyens des terrains à bâtir. En 2005, ces prix étaient en moyenne de 123 €/m² dans l'arrondissement central de Lille et de 66 € et 51 € dans les arrondissements limitrophes de Dunkerque et de Douai²⁵. Autrement dit, acheter dans la zone urbanisée de Lille coûtait deux fois plus cher qu'en périphérie. En 2013 alors que les écoquartiers lillois sont lancés et connus, les écarts ne se sont pas nettement réduits puisque les prix moyens du m² de terrain sont les suivants : 209 € dans l'arrondissement de Lille, 100 € à Dunkerque et 104 à de Douai. Seul ce dernier a réduit l'écart, mais les arrondissements proches de Lille présentent des prix au m² particulièrement attractifs. Autrement dit, les mécanismes de définition des prix du m² des terrains à bâtir échappent en grande partie aux processus de mise en œuvre des EcoQuartiers. L'influence de ces derniers ne transite pas, dans le cas lillois, par la « concurrence » sur le prix du terrain à bâtir, mais sur les qualités urbaines, environnementales et de services... (cf partie suivante sur l'immobilier).

²⁵ Source : Chambre régionale des notaires du Nord Pas de Calais

4.2 Retombées sur la qualité et le stock de l'immobilier

Quatre ensembles de retombés des EcoQuartiers sont attendus, par les acteurs locaux, sur la partie immobilière :

- effets sur les volumes et les stocks de bâtiments ;
- effets sur la qualité des bâtiments et des produits immobiliers ;
- effets sur les prix et les loyers ;
- effets sur l'accessibilité économique aux logements.

4.2.1 Effet sur les volumes et les stocks des bâtiments

Les effets attendus sur le volume concernent les projets lancés et les réalisations effectivement réceptionnées. L'attention est particulièrement portée sur les logements dans la continuité d'une vision qui date de la seconde guerre mondiale (répondre à une forte demande lors de la reconstruction) et face à une difficulté actuelle pour répondre à la demande. Dans ce contexte, il est attendu des EcoQuartiers une contribution significative. Lille n'échappe pas à cette attente sur le volume de logements produits,

Pour rappel, les indicateurs utilisés afin de mesurer ces retombées sont ceux usuellement utilisés et stabilisés (dans le tableau ci-après un récapitulatif des plus stabilisés).

Indicateurs	Caractéristiques
Logements autorisés (individuels (purs ou groupés) et collectifs; en résidence) ²⁶	Définition : les logements autorisés correspondent aux logements ayant fait l'objet d'une autorisation de construction par une autorité publique compétente à cet égard. Unité de mesure : en nombre de logement ; surface en m ² (SHON).
Logements commencés (individuels (purs ou groupés) ; collectifs ; en résidence)	Définition : la construction est considérée comme commencée (ou mise en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le maître d'ouvrage. Unité de mesure : en nombre de logement ; surface en m ² (SHON). Indicateurs connexes : Nombre de logements ordinaires commencés ventilés par la tranche d'unité urbaine. Indicateurs connexes : Taux de construction.
Logements annulés	Définition : Les annulations indiquent les superficies de locaux dont les permis ont été annulés (par décision administrative ou volontairement) au cours du mois. Unité de mesure : en nombre de logement ; surface en m ² .
Surface autorisée (commencée) de locaux par type²⁷	Unité de mesure : en milliers de m ² .
Evolution du parc de bureaux	Unité de mesure : en milliers de m ²

²⁶ Un logement individuel est une construction qui ne correspond à un seul logement, soit une maison. Un logement individuel pur a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement. Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels. Les logements individuels et collectifs forment la catégorie « logement ordinaire » qui se définit par opposition aux logements en résidence.

²⁷ Les types de locaux renseignés sont les suivants : les locaux d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, d'artisanat, d'entrepôts et de services publics (qui regroupent l'enseignement-recherche, l'action sociale, transport, ouvrages spéciaux, santé, culture loisirs).

Dans le cas de Lille, la pression sur le volume va en augmentant à cause de deux processus parallèles :

- une augmentation du nombre de ménages du fait du vieillissement et de la décohabitation, alors que la croissance démographique est faible ;
- un vieillissement du parc immobilier et l'obsolescence d'une partie significative des immeubles.

A ces deux processus, s'ajoutent les politiques volontaristes de réduction de l'étalement urbain et la multiplication des maisons individuelles en diffus aussi bien à l'échelle du département que de la région.

Résultat : Lille fait partie des grandes villes françaises où l'offre de logements neufs est structurellement inférieure à la demande. Sur la période 2011-2013, la ville présente un ratio demande/offre de 41%, contre une moyenne de 103% pour les 10 villes centres²⁸ suivies dans le cadre des Baromètres locaux de l'offre et la demande de logements neufs²⁹. En 2011 à Lille, le rapport demande/offre était passé à -49%. Après une baisse à -61% en 2012, il était revenu à -71% en 2013.

La capitale du Nord est « invitée » à jouer un rôle important pour accueillir cette demande. Pour ce faire, la métropole lilloise s'est donnée pour objectif la construction de 6000 logements par an (PLH). Les EcoQuartiers avec une production d'environ 2700 logements par an contribueraient ainsi à l'atteinte de cet objectif pour près de la moitié. Du moins, c'est au sein des EcoQuartiers qu'une grande partie des logements neufs programmés par la Métropole a été lancée depuis 2004-2005. Cette contribution est à regarder plus précisément à travers « l'appui » qu'apportent les démarches EcoQuartiers. Dans les périodes de croissance, les EcoQuartiers présentent un effet accélérateur de lancement des opérations. Ces dernières étaient dans beaucoup de cas envisagées ou officieusement en cours d'études. La mise en place d'un EcoQuartier a pour effet d'encourager le lancement de différents programmes. Dans les périodes de crise et de difficultés, les EcoQuartiers participent à maintenir dans la durée les lancements malgré les problèmes rencontrés. Cet effet *booster* est identifiable à Lille où, malgré la crise de 2008, la production des logements a été maintenue alors qu'elle diminuait à l'échelle de l'ensemble de la région (cf tableau ci-après).

Nombre de logement autorisés Lille Métropole – Région NPDC

Unité : nombre

	2008	2009	2010	2011	2012
Lille Métropole Communauté Urbaine	4 837	5 309	5 318	6 995	7 335
Nord-Pas-de-Calais	20 807	19 421	21 578	23 474	23 105

Source : Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nord-Pas-de-Calais - Sit@del2

En revanche, les EcoQuartiers ne paraissent pas avoir d'effet notable sur le nombre de logements effectivement réalisés et achevés. Entre 2012 et 2013, le taux d'opérations immobilières abandonnées ou gelées à Lille est passé de 46% à 67%. Ainsi, sur un total de 1959 logements autorisés par la commune de Lille en 2012, 1 320 n'avaient toujours pas été mis en chantier fin 2013. Avec seulement 639 logements mis en chantier en 2013, la commune ne couvre pas la moitié du besoin annuel lié à la seule décohabitation.

²⁸ Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Toulouse et Strasbourg

²⁹ Immobilier Stock Exchange

D'où l'attention portée sur la réalité des livraisons. Pour rappel, depuis les années 1950, plusieurs indicateurs ont été consolidés pour décrire cette partie de l'activité immobilière (voir tableau ci-après les principaux indicateurs utilisés).

Indicateurs	Caractéristiques
Mise en vente de logements neufs	Unité de mesure : en nombre de logements Indicateurs connexes : Nombre de maisons individuelles groupées destinées à la vente (par an, par trimestre) ; nombre d'appartements destinés à la vente (par an, par trimestre)
Vente effective de logements neufs	Unité de mesure : en nombre de logement (ou part des ventes de logements neufs dans l'ensemble des ventes de logement) Indicateurs connexes : Volume des ventes dans les trois derniers mois ; nombre d'appartements/ maisons vendu(e)s par nombre de pièces
L'encours de logements proposés	Définition : Il correspond aux crédits souscrits et dédiés au financement de logement à un moment précis et donné. Unité de mesure : en nombre de logements ou en milliers d'euros Indicateurs connexes : le délai d'écoulement de l'encours (en mois de vente) : (encours/moyenne des ventes des 2 derniers trimestres) x 3
Stock de logements neufs invendus	Définition : Stock de logements n'ayant pas trouvé d'acquéreurs. Unité de mesure : en nombre de logements
Commercialisation neuve de locaux	Echelle territoriale : France entière Périodicité : mensuelle

A moyen et long terme, les EcoQuartiers n'ont pas d'apport significatif dans le stock final, y compris en maintenant les rythmes actuels de lancement de projets. Les programmes concernés sont faibles au regard de la totalité des bâtis existants sur un territoire d'intercommunalité comme Lille. Les 2600-2700 logements annuels produits dans le cadre des EcoQuartiers représentent environ 1,4% du stock actuel.

Cette limite est particulièrement importante dans le cas de Lille et étant donné sa volonté de prendre en charge ce stock dont le niveau de vétusté et de vieillissement est particulièrement important. Si les EcoQuartiers de Lille se situent bien dans le périmètre déjà urbanisé au plus près possible des centres et des pôles, ils sont très majoritairement constitués de réalisations neuves en matière de logement. Les réhabilitations ou restaurations y occupent une part faible et prennent souvent la forme d'opérations exceptionnelles mais à la contribution faible en termes de volume. Sauf cas exceptionnel (Mons), Lille métropole et les communes qui la composent ont choisi, jusque là, de traiter du stock existant et de sa mise à niveau hors des démarches EcoQuartiers, c'est-à-dire dans le cadre du PNRQAD, d'OPAH ou encore d'ORU.

4.2.2 Effets sur la qualité des bâtiments produits

Au-delà des enjeux de volume et de quantité, les retombées attendues concernent plus particulièrement la qualité du bâti produit par les EcoQuartiers. Cette qualité demeure très largement mesurée à l'aune d'enjeux classiques comme le montre le tableau ci-après reprenant les indicateurs les plus usités ces dernières décennies.

Indicateurs	Définition	Mode de calcul	Remarques
Superficie moyenne des logements par habitants	Cet indicateur mesure les superficies moyennes des résidences principales issues du recensement par habitant. Celles-ci sont classées selon six classes de taille de logement ³⁰ . Unité : en m ² par habitant.	Chaque tranche de taille, le nombre de logements a été multiplié par le centre de la classe (respectivement 20 m ² et 170 m ² pour les classes extrêmes). La somme de ces superficies moyennes a été divisée par la population du territoire correspondant.	Indicateurs connexes : évolution des m ² de logement par habitant ; nombre de personnes par logement ; nombre de pièces par personne
Part de logements sociaux	Les logements sociaux regroupent : les logements appartenant aux organismes HLM ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ; les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM. Unité : En %	Nombre de logements sociaux/ Ensemble des logements du territoire considéré	Indicateurs connexes, citons : l'évolution du parc locatif social ; taux d'occupation des logements sociaux ; loyers pratiqués dans le parc locatif social ; part des bénéficiaires d'aide au logement dans le parc locatif social.
Taux de vacance (des logements/ locaux d'activité)	Le taux de vacance est la part des logements vacants ³¹ parmi les logements proposés à la location dans l'ensemble des logements loués ou proposés à la location. Quant au taux de vacance des locaux d'activité, il correspond au pourcentage de cellules commerciales libres lors du recensement des commerces. Unité : en %	Nombre de logements vacants/Nombre de logements locatifs	Vacance selon le fichier FILOCOM ³² : la vacance est mesurée au 1er janvier du millésime. Les logements considérés comme vacants sont les logements sans occupants à cette date. Il s'agit d'un solde et non d'un comptage direct.
Part des résidences secondaires	Les résidences secondaires sont des logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. Unité : en %	Nombre de résidences secondaires/ Ensemble des logements du territoire correspondant	

³⁰ Moins de 40 m², de 40 à moins de 70 m², de 70 à moins de 100 m², de 100 à moins de 150 m², et de 150 m² et plus.

³¹ Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

³² Filocom est un fichier qui résulte de l'appariement de 4 fichiers gérés par la direction générale des finances publiques (DGFIP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du MEEDDM.

Les retombées des EcoQuartiers pour ces aspects qualitatifs sont variablement observables :

- Pour la **Superficie moyenne des logements par habitant**, les effets des EcoQuartiers sont limités puisqu'ils ne proposent pas d'outrepasser en ce domaine les règlements et les standards. On n'observe pas par exemple une réduction des superficies par recherche de densité bâtie ou de compacité énergétique. L'observation classique de la superficie moyenne ne permet pas de rendre compte d'une autre préoccupation que les EcoQuartiers travaillent en particulier : l'ajustement des surfaces aux particularités de la demande. Dans le cas de Lille, les besoins pour les petits ménages est en croissance, les besoins de logements pour de l'hébergement provisoire également. Si les EcoQuartiers lillois élargissent l'éventail des dimensions de logements dans les programmes, ils demeurent centrés sur la demande des ménages classiques avec enfants. Les « produits » pour petits ou grands ménages restent en dessous des 10% dans les programmes. L'hébergement provisoire est totalement absent dans les EcoQuartiers.

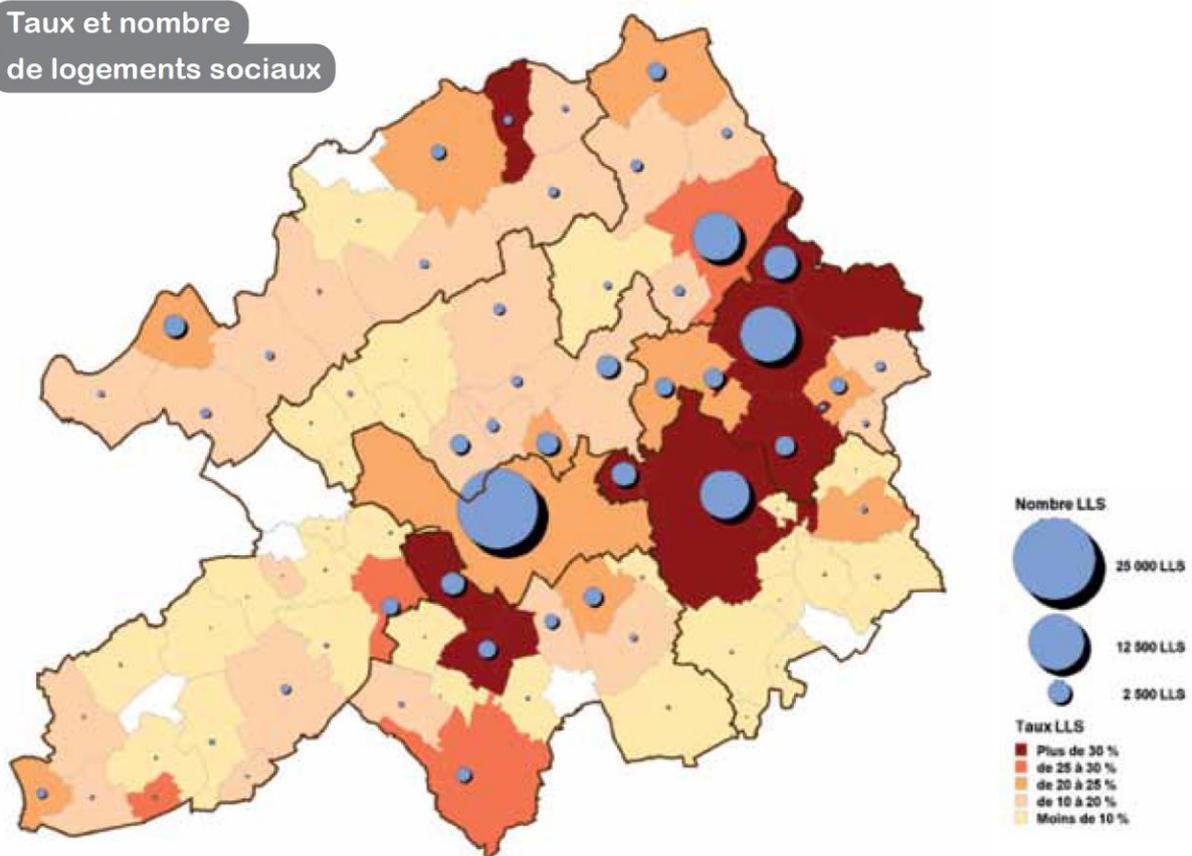
- La **Part de logements sociaux** est l'indicateur central pour les acteurs locaux. Toutefois, les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées ne font partie des logements du secteur social. Il existe plusieurs déclinaisons de cet indicateur en fonction : du caractère individuel ou collectif du logement ; du type de gestionnaires du parc (OPAC, OP d'HLM, ESH, SEM, autres) ; du type de financement (HLM ordinaire, PLA, PLAI, PLS, PLU) ; de la taille du logement (T1, T2, T3, T4, T5 et plus) et de la date de construction du logement (av70, 70-89, 89-99, depuis 00). Malgré les imperfections de cet « indicateur », il permet de cerner une partie des questions qualitatives.

A Lille, les besoins de logements sociaux sont importants et les EcoQuartiers en prévoient entre 30% et 50% dans leur programme. Ils participent à l'atteinte des objectifs de la métropole et du PLH en la matière. Pour rappel, une règle a été établie : 30 % de logements sociaux dans toute opération de plus de 17 logements.

Au-delà de la quantité, comme nous l'avions identifié dans le rapport précédent, les EcoQuartiers ont une contribution possible sur la répartition spatiale et urbaine de ces logements sociaux dans le territoire lillois. La règle générale des 30 % y contribue, mais les EcoQuartiers permettent d'accélérer certains rééquilibrages. A Lille, les programmes de logements sociaux dans les EcoQuartiers permettent d'en introduire dans les interstices de la métropole multipolaire. Les logements sociaux se concentrent en effet dans les centres ou dans les périphéries par « grappes » de plusieurs centaines d'unités ou d'une manière très diffuse. Les EcoQuartiers permettent de compléter et d'équilibrer ce maillage puisque leurs sites sont souvent dans des positions péricentrales.

L'analyse de cette contribution des EcoQuartiers pourrait être plus complète et fine avec des données plus précises. Dans l'état actuel des informations, il est difficile de cartographier d'une manière satisfaisante cette répartition des programmes sociaux.

**Taux et nombre
de logements sociaux**



Source : FILOCOM 2011, MEEDDM d'après DGFIP

- Le **Taux de vacance** (des logements/locaux d'activité), couplé à l'indicateur mesurant la part des résidences secondaires, permet d'apprécier l'attractivité territoriale et la pression résidentielle, notamment dans les bassins de vie hautement touristique. Le taux de vacance publié dans le fichier FILOCOM est structurellement plus élevé que celui issu du recensement ou de l'enquête nationale logement. La préoccupation principale dans les projets urbains ordinaires est le taux de vacance structurelle (vacance supérieure à 3 mois). A Lille, la vacance n'est pas une préoccupation majeure. En 2007, la part de logements vacants représentait 7% du parc global. La vacance de moins d'un an, qui permet la rotation dans le parc, représentait quant à elle seulement 4% du parc de logement. De plus, la vacance de longue durée (plus de 3 ans) était également très faible sur l'ensemble du territoire métropolitain (1,52%), avec des valeurs allant de 0,75% dans la Couronne Nord à 2,53 % dans le territoire roubaisien. L'agglomération lilloise se distingue ainsi du reste du département du Nord où la vacance de longue durée représentait 2,32% des logements en 2007. De plus, cette vacance de longue durée a diminué entre 2003 et 2007 (- 0,47%) dans l'agglomération lilloise, tendance qui peut également être observée à l'échelle départementale³³.

³³ Source DREAL.

Dans la phase précédente, nous avons proposé de dépasser ces indicateurs « classiques » pour considérer des indicateurs qualitatifs plus en phase avec les objectifs des écoquartiers et les attentes locales en matière d'habitat. Nous avons notamment proposé :

- la part des logements performants sur le plan environnemental (en particulier BBC) : cet indicateur pourrait montrer si les EcoQuartiers contribuent effectivement (ou pas) à modifier le profil énergétique du territoire. Cela permettrait également de renseigner une externalité liée à cette retombée : la part d'habitants et de foyers en précarité énergétique ;
- la part des logements situés à moins de 300 m d'un parc et d'un espace vert majeur : cet indicateur est important car les EcoQuartiers intègrent souvent la réalisation de ce type d'aménités et modifient en cela l'accès régulier et facilité des habitants aux espaces verts intra-urbains ;
- la part des logements bénéficiant d'une double orientation...
- la part des logements bénéficiant d'une terrasse ou d'un jardin privatif...

Ces deux derniers indicateurs nous semblent pas exemple particulièrement importants à prendre en compte à Lille car son parc de logement présentent des particularités de ce point de vue. L'apport des EcoQuartiers sur ces aspects devrait être mieux mesuré. Les données disponibles concernant les EcoQuartiers de Lille ne permettent pas de renseigner ces indicateurs qui nous semblent bien complémentaires.

4.3 Effet sur les prix et l'accessibilité sociale

Pour l'effet sur les prix et l'accessibilité sociale, nous avons choisi de centrer cette section sur le logement. Ce dernier est l'objet central de l'attention des responsables locaux et permet par ailleurs de bien illustrer les possibilités et les limites de l'analyse.

4.3.1 Rappel des effets sur les prix et l'accessibilité sociale

Une des principales interrogations sur les EcoQuartiers est leurs retombées sur les prix et les loyers. Plusieurs indicateurs existent pour suivre l'évolution des prix et les loyers. Ils correspondent à des problématiques de suivi global en fonction de la politique du logement principalement. Ils traitent de certains marchés dont la puissance publique se préoccupe ou qui font l'objet de l'attention des opérateurs locaux (voir tableau ci-après).

prix du m² (base bien³⁴)	Il s'agit d'un indicateur résultant de la valorisation des indices Notaires-INSEE et qui correspond au prix de vente du mètre carré des logements sur le marché. Ils recouvrent les appartements (neufs et anciens), les maisons (neuves et anciennes) ainsi que les terrains à bâtir (cf. Section « Marchés fonciers »). Il s'agit d'un prix de ventes hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.	Il existe des prix moyens³⁵ à l'échelle de la région, de la grande couronne, de la petite couronne et des départements. Des prix médians sont également publiés à l'échelle de l'arrondissement et du quartier dans le cas de Paris. On a également le prix médian pour les communes pour les 15 communes ayant réalisées le plus de vente.	Indicateurs connexes : variation trimestrielle du prix au m² ; évolution sur 1 an ; évolution sur 5 ans.
prix du m² (base perval³⁶)	Tout comme le prix du M ² (Base BIEN), cet indicateur est issu de la valorisation des indices Notaires-INSEE mais correspond au prix de vente du mètre carré des logements sur le marché immobilier de province. Il correspond à un prix net acquéreur (incluant le montant des meubles et la commission d'agence) hors droits de mutation mais TVA incluse pour le secteur neuf.	Au niveau des villes, des quartiers et autour d'une adresse, une fourchette de prix est affichée : Le prix minimum correspond au 1er quartile du prix du m ² en appartements et au 1er quartile du prix de vente en maisons et en terrains. Le 1er quartile est le premier niveau de prix obtenu après élimination du quart des ventes correspondant aux prix les plus bas. Le prix maximum correspond au 3ème quartile du prix. Le 3ème quartile du prix est le dernier niveau de prix obtenu après élimination du quart des ventes correspondant aux prix les plus hauts.	Les statistiques sont calculées sur une période de 12 mois glissants.
indices des prix de logements anciens (indices notaires-insee)	Il permet d'apprécier l'évolution de la valeur du parc de logements anciens au sens fiscal, à savoir les maisons et appartements de plus de 5 ans ou plus connaissant une deuxième mutation. Unité : En brute ou CVS (hors taxes) base 100 T4 2000.	Mode de calcul La méthodologie retenue est celle des modèles économétriques dits hédoniques qui expliquent le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques ³⁷ . Les données chiffrées utilisées sont issues des bases de données notariales. Le prix retenu pour le calcul est le prix net vendeur, hors droit de mutation, frais de notaire et commission d'agence. Les modèles hédoniques permettent ainsi d'estimer la valeur d'un parc de logement de référence au prix de la période courante. Les indices sont ensuite calculés comme suit : Valeur courante du parc/ valeur du parc en T4 2000.	Plusieurs indices sont publiés : trois indices d'ensemble pour la France, l'Ile-de-France et la province ; des indices spécifiques pour les appartements ³⁸ et pour les maisons ³⁹ . Indicateurs connexes : indice FNAIM des prix de l'ancien. La méthode de la FNAIM utilise des prix moyens.

³⁴ Base d'informations économiques notariales.

³⁵ Rapport de la somme des prix de vente sur la somme des surfaces en m² des biens correspondants.

³⁶ Il s'agit de la base des références immobilières du notariat de France (France métropolitaine hors Ile-de-France) gérée par la S.A. PERVAL.

³⁷ Notons qu'une nouvelle version de la méthode de calcul hédonique a été mise en place.

³⁸ Appartements : 1 indice national, 5 indices en Ile-de-France (Paris, petite couronne, ensemble de l'Ile-de-France, Ile-de-France moins Paris), 4 en province (villes-centres des agglomérations -unités urbaines- de 10 000 habitants ou plus, banlieue des mêmes agglomérations, agglomérations de moins de 10 000 habitants et zones rurales, ensemble de la province).

³⁹ Maisons : 1 en Ile-de-France, 1 en province et 1 au niveau national.

indice de référence des loyers	C'est l'indice encadrant la progression annuelle des loyers des baux en cours ou renouvelés. Unité : Base 100 (4 ^{ème} trimestre 1998)	L'IRL correspond à la moyenne sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.	
indice mensuel des loyers d'habitation effectifs	Il fait partie des indices des prix à la consommation (IPC) mis en ligne sur le site de l'Insee. Il comprend un indice d'ensemble ainsi que deux indices spécifiques des « loyers des résidences principales » et des « loyers des résidences de vacances ». Unité : Base 100 en 1998 (TTC).		Indicateurs connexes : Indices moyens annuels correspondant à une moyenne arithmétique simple des douze indices mensuels avec toutes leurs décimales ; loyers au m ² en moyenne annuelle ; loyers mensuels moyens au m ² .
indice des loyers commerciaux	Institué en 2008 dans le cadre de la « loi de la modernisation de l'économie », il remplace progressivement l'indice du coût de la construction (ICC) dans le cadre de la révision des loyers commerciaux. Unité Base 100 (en référence au 08/04/2010, soit le 1 ^{er} trimestre 2010)	Mode de calcul Il correspond à la somme pondérée des trois indices suivants : 1) l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (IPCL), 2) l'indice du coût de la construction (ICC), 3) l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur. Indice trimestriel des loyers commerciaux = 50 % mIPCL ⁴⁰ + 25 % mICC ⁴¹ + 25 % mICAVaCD ⁴²	

⁴⁰ Dans le calcul de l'ILC trimestriel est utilisé la moyenne de l'indice sur douze mois consécutifs, le dernier mois correspondant au dernier mois du trimestre pour lequel est calculé l'indice trimestriel des loyers commerciaux. Cette moyenne (mIPCL) est exprimée en retenant la référence 100 pour la moyenne relative au premier trimestre de 2008.

⁴¹ mICC correspond à la moyenne sur quatre trimestres consécutifs, le dernier trimestre correspondant au trimestre pour lequel est calculé l'indice trimestriel des loyers commerciaux. Cette moyenne est exprimée en base 100 au premier trimestre 2008.

⁴² Il correspond à l'indice du chiffre d'affaires dans le commerce de détail, en valeur, corrigé des variations saisonnières et des jours ouvrables (ICAVaCD) publié par l'Insee. L'indice mICAVaCD est donc la moyenne sur douze mois consécutifs, le dernier mois correspondant au dernier mois du trimestre pour lequel est calculé l'indice trimestriel des loyers commerciaux. Cette moyenne est exprimée en base 100 au premier trimestre 2008.

L'utilisation de ces indicateurs pour analyser les effets directs des EcoQuartiers est particulièrement délicate et suppose une grande prudence. Ces précautions sont détaillées dans le rapport 2013. Ces précautions et ces limites n'interdisent pas d'élaborer de grandes mesures des retombées des EcoQuartiers sur les prix.

Concernant les effets, sur l'accessibilité économique au logement, deux indicateurs nationaux sont utilisables à cette fin :

- le taux d'effort des ménages INSEE (brut ou net). Cet indicateur mesure la part des revenus des ménages consacrée aux dépenses liées au logement qui ne se limitent pas aux seuls prix de l'immobilier même si ce dernier représente la majorité. Il s'agit du rapport entre les dépenses en logement d'un ménage ⁴³ et les revenus des ménages⁴⁴, généralement exprimé en % ;
- le taux d'effort des ménages CAF (net). Il traduit le poids relatif de la dépense de logement dans le budget des allocataires de la CAF. Le taux d'effort des ménages CAF est calculé net, à savoir défalqué de l'aide au logement perçue par le ménage. Le taux d'effort CAF ne renseignant nullement sur le revenu disponible des ménages une fois la dépense de logement déduite, il peut être utile de l'accompagner d'un indicateur de « reste à vivre » par unité de consommation.

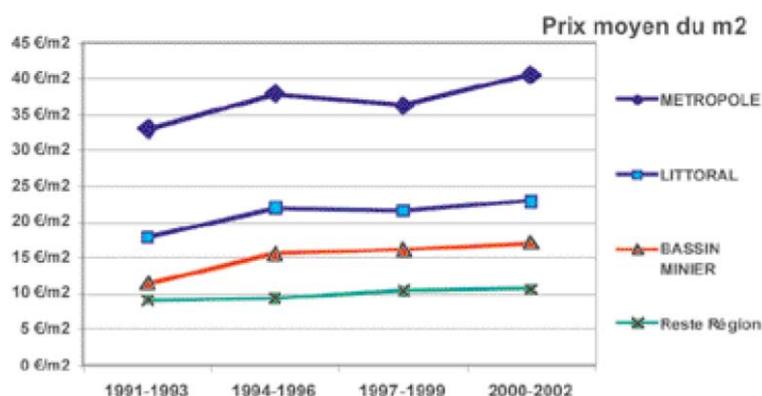
Pour compléter et affiner ces indicateurs, certaines collectivités se sont outillées. A Lille, un indicateur du pouvoir d'achat immobilier a été mis en place afin de suivre, dans la durée, les effets des variations de prix sur les capacités d'acquisition et de location des habitants de la région urbaine au regard de leurs revenus spécifiques. En 2013, dans le neuf, un ménage au revenu moyen pouvait acheter 40,3 m². Ce pouvoir d'achat immobilier neuf est estimé supérieur à la moyenne (38,2 m²) des villes centres des plus grandes agglomérations françaises. Cette estimation est basée sur les données locales (prix moyen du m², revenu moyen des ménages et taux d'emprunt). Dans l'ancien, le même ménage pourrait acheter 50,4 m² à Lille, contre 52,2 m² en moyenne dans les 10 principales villes françaises.

Ce pouvoir d'achat a régressé ces dernières années. Si les valeurs immobilières dans la métropole lilloise ont connu une faible augmentation pendant les années 1990 (cf graphe ci-après), la progression est en revanche beaucoup plus importante dès les années 2003 et 2004. Cette progression s'opère parallèlement à la mise en place des EcoQuartiers. Ces derniers ne semblent pas avoir contribué à limiter les hausses. La plupart était pendant ces années au début de leur programmation. En tout cas, l'annonce de cette offre nouvelle plus importante n'a pas eu d'effets immédiats.

⁴³ Mensualités de remboursement des emprunts ou loyers, charges collectives et dépenses individuelles d'énergie et d'eau diminuées des aides au logement.

⁴⁴ Y compris prestations sociales hors aides au logement, impôts directs non déduits.

Evolution des valeurs immobilières 1991 - 2002



Source : EPF Nord-Pas de Calais

Entre 2004 et 2012, les prix de l'immobilier ont augmenté de 83 % à Lille, contre 82 % à Paris. Avec 3060 euros du m² (prix moyen en 2012), Lille est la cinquième ville la plus chère de France (après Paris, Nice, Bordeaux et Montpellier). Elle est, selon certains classements, la troisième ville la plus chère en ce qui concerne la location (14,06 euros du m², contre 16,55 euros à Nice et... 30,99 euros à Paris). Ainsi, dès 2010, Lille se retrouve au 6^e rang des villes présentant les valeurs médianes des prix de l'immobilier les plus élevés dans le collectif (cf. ci-après). Si les programmes EcoQuartiers étaient encore peu nombreux et à leur premières annonces en 2004, ils étaient plus nombreux et dans leurs premières livraisons en 2010 et 2012. Malgré cet apport significatif dans le marché, le ralentissement de la croissance des prix était dû principalement à la crise et non aux logements des EcoQuartiers.

Classement des villes françaises selon la valeur immobilière médiane

Dans le collectif			Dans l'individuel		
	En 1998	En 2010		En 1998	En 2010
Paris	1	1	Paris	3	4
Nice	2	2	Nice	1	1
Marseille-Aix	10	3	Marseille-Aix	4	2
Montpellier	6	4	Montpellier	6	3
Lyon	8	5	Lyon	5	5
Lille	5	6	Lille	12	12
Bordeaux	12	7	Bordeaux	11	8
Toulouse	11	8	Toulouse	9	8
Nantes	9	9	Nantes	10	9
Strasbourg	3	10	Strasbourg	2	6
Rennes	4	11	Rennes	7	10
Strasbourg	7	12	Orléans	8	11

Nb : en vert, les métropoles qui sont montées dans le classement ; en rouge, celles qui sont descendues.

Source : Université Paris Dauphine, F. Cusin.

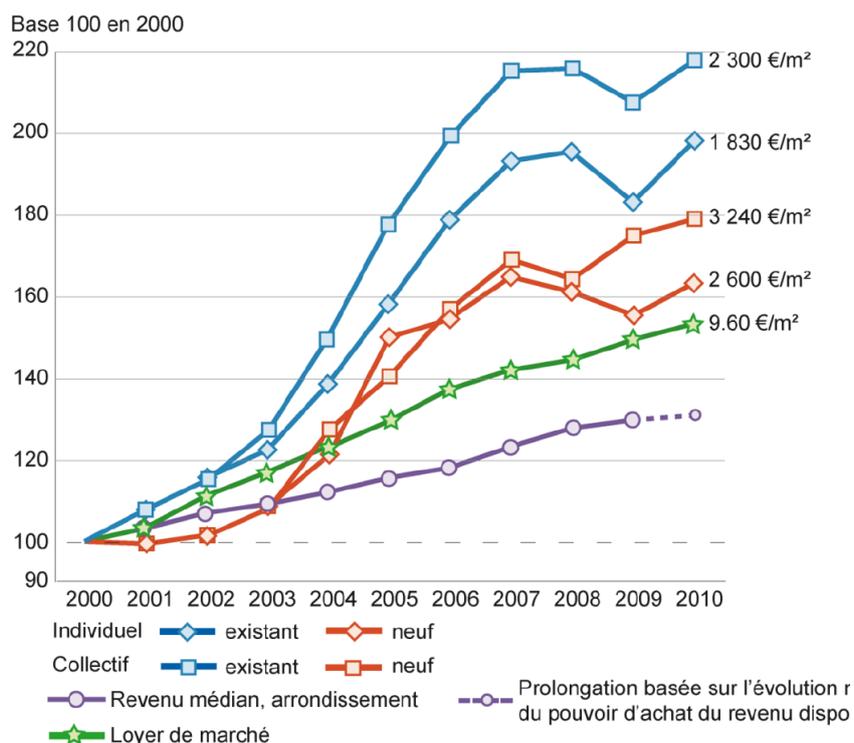
Cette croissance des valeurs immobilières et donc des valeurs foncières était une opportunité pour les communes de la métropole lilloise de solvabiliser leurs opérations auprès des promoteurs. Lille n'a pas fait le choix de plafonner les prix de sortie de

l'accès libre sauf pour une partie des programmes. Par exemple, pour les Rives de la Haute Deule, quelques programmes (30 + 17 logements) ont fait l'objet d'un plafonnement pour maîtriser les prix et orienter ces biens vers les primo-accédants alors que les promoteurs visaient massivement les acquéreurs investisseurs (75% des logements neufs concernaient ces destinataires selon le diagnostic PLH en 2008).

À noter cependant qu'en Nord-Pas-de-Calais, la plus forte augmentation des prix de l'immobilier constatée depuis 2012 concerne Calais (+ 7 % à 2 601 euros le m²). Les plus fortes baisses sont à Tourcoing (- 4 %) et Arras (- 3,8 %).

Cette croissance des prix et des loyers à Lille à partir de 2003 et 2004, ne s'est pas accompagnée d'une croissance des revenus. L'écart s'est creusé jusqu'en 2008 et 2009, années de répercussion de la crise (cf graphe ci-après). Ces inflexions liées à la crise n'ont pas pour autant réduit l'écart.

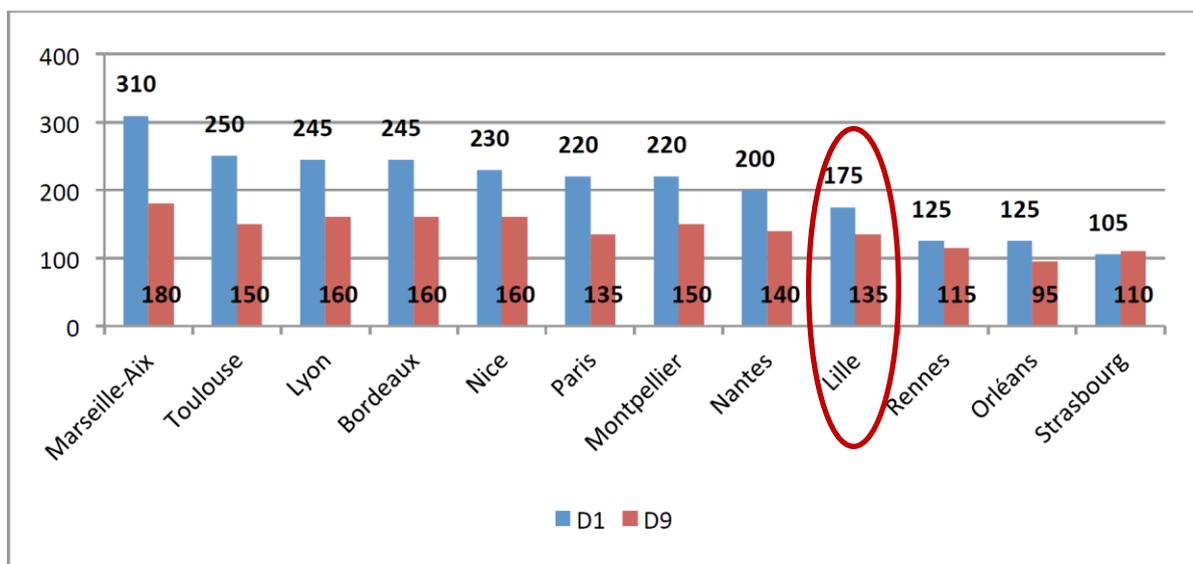
Evolution des prix de l'immobilier et des loyers – Lille Métropole 2000-2010



Source : LMCU, Diagnostic PLH

L'accroissement des prix à Lille a touché plus particulièrement les biens les moins chers sur le marché. Il a donc concerné les couches les plus modestes et réduit de ce fait leur pouvoir d'achat ou de location immobilier. Dans le collectif à Lille, les croissances des prix sur le premier décile était de 175 % alors qu'il n'était que de 135 % sur le 9^e décile, c'est-à-dire les biens les plus chers (Cf Graphique ci-après).

Variations des prix dans le collectif pour le 1^{er} et 9^e décile des biens vendus



Source : Université Dauphine, F. Cousin

4.3.2 Analyse par commune

Pour affiner cette analyse, les enquêtes et les tests nous ont conduit à considérer deux échelles : celle de la commune et celle du quartier. En effet, l'analyse à l'échelle communale de la production immobilière s'est avérée éclairante étant donnée la grande disparité des marchés et des prix immobiliers au sein de l'ensemble de la métropole. Ces variations ne sont pas liées aux proximités classiques du centre ou de ses aménités, elles répondent à une géographie particulière de la formation des valeurs immobilières dans la métropole lilloise. Les histoires spécifiques, les images locales ou encore les réalisations récentes donnent une cartographie fragmentée et très contrastée. Ainsi, les politiques de l'habitat ou de la rénovation ont été menées jusqu'à récemment d'une manière spécifique et autonome. Situer les évolutions des prix et leurs liens avec les EcoQuartiers à l'échelle de la métropole rend peu significative les données à ce stade de l'évolution urbaine de la métropole. La multipolarité accentue cette nécessité de considérer la commune comme première unité géographique d'analyse des prix et de l'accessibilité sociale des logements.

4.3.2.1 Commune de Lille

Dans la commune de Lille, les appartements constituent le type de bien le plus présent. D'une manière générale, les prix ont évolué à la hausse. Comme remarqué dans la pré-analyse sur Grenoble, nous constatons une nette différence entre les appartements anciens et le neuf, différence qui peut être liée aux EcoQuartiers. Les appartements anciens connaissent une forte croissance des prix pendant toute la période 2005-2006 avec un léger recul à cause de la crise en 2008 ou 2009 (26 % en moyenne entre 2005 et 2006). Cette augmentation est importante pour les petites surfaces : 43 % et 42 % pour les studios et les appartements de 2 pièces entre 2005 et 2013. Elle est de l'ordre de 32 % et 20 % pour les appartements de 3 et 4 pièces pendant la même période.

Evolution des prix de l'immobilier à Lille 2005 - 2013 selon type de biens - Appartement

Appartements anciens												
	Studios	m ²	2 pièces	m ²	3 pièces	m ²	4 pièces	m ²	5 pièces et +	m ²	Ensemble	m ²
2005	60 661	25	96 910	45	136 471	67	170 478	85	221 110	109	114 804	55
2006	72 369	26	113 274	46	159 581	69	182 859	84	233 926	108	131 138	56
2007	72 758	26	114 450	45	160 447	67	199 626	86	303 721	118	135 451	55
2008	77 246	27	117 659	45	167 659	67	210 951	89	240 458	106	139 429	55
2009	76 268	26	108 866	43	165 969	68	192 098	87	228 820	107	134 559	55
2010	82 095	25	119 394	44	73 045	67	215 345	90	260 608	114	143 484	55
2011	87 973	25	129 156	43	183 189	66	230 014	87	278 208	109	151 123	53
2012	89 325	26	129 200	43	190 000	65	212 250	83	265 000	106	137 300	53
2013	90 000	26	135 000	44	180 500	67	203 800	85	278 000	108	139 000	53

En revanche les appartements dans le neuf ont connu une baisse ou une stagnation des prix pendant la même période. Entre 2005 et 2013, ces appartements dans l'ancien ont connu une baisse d'environ 3%. Seuls les petits logements de 2 pièces ont connu une augmentation relativement linéaire d'environ 1% par an. Les studios ont vu leur prix baissé d'environ 8 % et les 4 pièces de 4 %.

Appartements neufs											
	Studios	m ²	2 pièces	m ²	3 pièces	m ²	4 pièces	m ²	5 pièces	m ²	Ensemble
2005	NR	NR	131 658	42	234 869	70	256 863	86	NR	NR	197 007
2006	98 030	22	142 437	46	242 710	69	246 267	96	NR	NR	181 585
2007	97 126	23	161 003	46	218 753	65	280 092	84	337 676	106	183 640
2008	89 471	29	166 241	46	217 212	68	287 968	90	NR	NR	199 938
2009	NR	NR	155 835	46	198 091	66	282 727	87	NR	NR	191 736
2010	96 476	22	172 158	44	230 848	66	286 778	81	328 298	110	173 273
2011	139 131	26	182 533	46	241 972	66	304 900	83	NR	NR	220 093
2012	137 381	33	167 000	44	209 017	65	251 500	85	NR	NR	182 250
2013	140 101	34	159 650	46	215 000	67	261 499	88	NR	NR	181 800

Dans la commune de Lille, les EcoQuartiers contribuent à produire, depuis 2004, 300 à 350 logements par an dans une production globale estimée pendant la même période à environ 800 à 900 logements, soit le tiers. Comme à Grenoble, nous remarquons un lien entre un volume important de production de nouveaux logements et la relative stagnation des prix avant et après la réalisation des EcoQuartiers. Sans vouloir imputer cela totalement aux EcoQuartiers, il semble que ces derniers aient un effet par deux vecteurs différents :

- l'introduction relativement rapide sur le marché d'une quantité significative de logements. Plus précisément, l'inscription de ces programmes dans les EcoQuartiers en rend la livraison très probable ;
- les différentes tentatives de maîtrise des prix dans le neuf par la collectivité locale (certes sur une petite partie des logements dans les EcoQuartiers mais aussi sur d'autres types d'opérations).

En revanche, nous remarquerons, comme à Grenoble, que les prix dans l'ancien continuent à augmenter sans limitation et dans des proportions importantes. Cette observation conforte l'hypothèse que les EcoQuartiers tendent à consolider, voire à accélérer, par leur présence et leur communication un processus de valorisation des quartiers environnants et de l'ensemble de la commune. Les politiques urbaines intervenant peu sur l'existant sauf dans des opérations exceptionnelles pour justement tenter de rattraper de fortes dévalorisations du territoire (ORU, OPAH habitat dégradé...).

Evolution des prix de l'immobilier à Lille 2005 - 2013 selon type de biens - Maisons

	Maisons anciennes														
	1 à 3 pièces			4 pièces			5 pièces			6 pièces +			Ensemble		
	m ²	Ter	m ²	Ter	m ²	Ter	m ²	Ter	m ²	Ter	m ²	Ter	m ²	Ter	
2005	92 121	74	90	131 687	90	147	164 199	111	162	243 358	146	176	156 424	104	147
2006	109 500	69	125	152 500	98	160	160 500	109	181	225 000	139	195	155 000	105	158
2007	116 600	66	88	155 000	89	1141	170 500	111	154	262 000	154	205	160 000	108	334
2008	119 000	72	91	158 000	91	140	170 000	108	165	224 410	145	186	169 000	107	153
2009	110 000	74	94	145 000	92	157	162 000	110	177	204 000	149	203	155 000	108	158
2010	114 000	63	93	156 000	97	128	172 000	110	154	270 000	156	219	166 000	112	155
2011	116 000	67	92	168 000	92	151	170 000	107	196	266 700	146	215	172 000	105	169
2012	123 000	66	80	171 500	93	154	182 550	105	200	250 500	146	220	179 000	107	173
2013	122 750	65	102	160 950	92	153	174 000	103	169	205 000	132	242	170 203	102	170

L'autre particularité de Lille comparée à Grenoble est la présence plus importante des maisons dans l'ensemble du parc. Les maisons anciennes ont visiblement connu le même processus de valorisation que les appartements anciens : une croissance de 11 % dans la période de 2005 à 2013. Les ratios sont différents : 50 % d'augmentation pour les petites maisons et 14 à 20 % d'augmentation pour les plus grandes. Cela nous conduit de la même manière à émettre l'hypothèse que l'introduction des programmes neufs par les EcoQuartiers a un effet de valorisation plus grande du parc existant, parc qui échappe à la maîtrise des collectivités locales.

4.3.2.2 Commune Mons-En-Baroeul

A Mons-En-Baroeul, la configuration paraît similaire à celle de la commune de Lille. Les prix dans l'existant augmentent fortement entre 2005 et 2013 (31 % en moyenne). En revanche, ce sont les grandes surfaces qui connaissent les croissances les plus importantes : 38 % pour les 5 pièces et plus, 27 % pour les 3 et 4 pièces. Les studios ont connu une augmentation de 18 % seulement...

Evolution des Prix immobilier Mons-En-Baroeul

	Appartements anciens											
	Studios	m ²	2 pièces	m ²	3 pièces	m ²	4 pièces	m ²	5 pièces et +	m ²	Ensemble	m ²
2005	39 868	27	62 064	50	84 059	67	89 822	84	107 007	93	74 512	62
2006	51 132	30	76 220	51	102 237	66	115 406	79	NR	NR	84 632	55
2007	52 769	32	78 719	47	106 363	66	116 125	78	155 000	109	90 747	57
2008	54 292	31	78 264	50	98 182	61	115 584	79	NR	NR	85 144	55
2009	48 143	33	57 683	46	89 611	64	NR	NR	NR	NR	81 860	59
2010	52 833	32	88 242	54	96 961	64	124 764	83	NR	NR	96 676	61
2011	59 867	34	77 854	52	95 538	64	NR	NR	NR	NR	84 906	56
2012	NR	NR	81 450	51	98 500	64	116 000	89	NR	NR	89 525	59
2013	54 000	31	81 698	52	103 500	65	115 500	78	NR	NR	88 210	56

Pour les maisons anciennes, les chiffres sont relativement proches. Entre 2005 et 2013, leurs prix se sont élevés dans les mêmes proportions : 37 % pour les 1 à 3 pièces, 25 % pour les 2 pièces, 12 % pour les 5 pièces.

	Maisons anciennes												
	1 à 3 pièces	m ²	Ter	4 pièces	m ²	Ter	5 pièces	m ²	Ter	6 pièces +	m ²	Ter	Ensemble
2005	102 389	83	115	126 907	91	168	157 639	107	236	275 767	140	632	163 975
2006	NR	NR	NR	159 650	97	189	157 000	101	176	222 500	133	305	156 875
2007	111 500	73	78	163 000	92	179	176 500	101	200	251 000	149	397	170 000
2008	153 000	85	165	169 500	99	204	170 000	103	171	250 000	129	185	170 000
2009	NR	NR	NR	150 000	87	207	163 000	106	226	213 000	143	320	165 500
2010	110 000	71	192	171 500	103	225	171 500	101	161	218 750	143	280	173 400
2011	NR	NR	NR	160 000	84	247	177 500	106	201	230 000	144	355	180 000
2012	109 625	57	66	150 200	83	135	211 760	124	350	297 500	118	322	187 500
2013	117 993	70	131	168 681	97	179	199 500	121	209	195 000	121	325	170 200

Ces augmentations peuvent être là aussi reliées partiellement au lancement de l'EcoQuartier du nouveau Mons et ses 1200 logements.

4.3.2.3 Commune de Roubaix

A la différence de la commune de Lille, Roubaix est marquée par une proportion plus grande d'habitants modestes et en grandes difficultés socio-économiques. Les prix y ont connu également une augmentation pour les appartements anciens. Cette augmentation a surtout touché les grandes surfaces avec 37 % pour les 5 pièces et plus, et 21 % pour les 4 pièces. Roubaix contredit en cela les constats faits pour toute la métropole où les petites surfaces connaissent les principales augmentations.

Evolution des prix immobilier Roubaix

	Appartements anciens											
	Studios	m ²	2 p.	m ²	3 p.	m ²	4 p.	m ²	5 p. et +	m ²	Ensemble	m ²
2005	47 229	27	75 533	49	96 442	71	119 005	92	189 836	124	105 779	75
2006	70 141	51	99 374	58	107 234	70	128 056	87	216 056	127	116 054	76
2007	63 150	34	100 572	53	130 326	74	154 835	81	256 614	131	134 247	76
2008	66 155	37	84 021	48	122 590	71	146 234	89	210 600	106	118 679	68
2009	NR	NR	85 714	50	107 043	73	156 353	97	204 571	135	126 254	84
2010	61 825	35	97 835	47	116 501	73	142 236	92	189 219	106	120 491	59
2011	NR	NR	79 571	51	117 739	72	165 181	93	215 413	117	125 381	76
2012	53 500	32	60 000	50	105 240	71	170 400	101	197 500	115	114 500	74
2013	50 330	31	77 000	47	103 500	72	134 150	86	252 000	120	94 700	70

A la différence des deux premières communes, nous constatons en revanche que les prix dans le neuf ne connaissent pas de stagnation ou de baisse. Malgré les données lacunaires liées aux irrégularités dans les transactions, l'augmentation du prix dans le neuf est claire. Quelle en est l'explication ? D'abord, la production dans le neuf demeure plus faible dans cette commune qui connaît surtout des opérations portant sur l'existant. Par ailleurs, l'EcoQuartier qui la concerne, l'Union, est excentré par rapport à la commune et ses 1200 logements ne sont pas destinés à cette seule collectivité. Les appartements neufs demeurent ainsi rares dans cette commune.

	Appartements neufs											
	Studios	m ²	2 pièces	m ²	3 pièces	m ²	4 pièces	m ²	5 p.	Ensemble	m ²	
2005	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	
2006	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	
2007	86 749	35	134 582	49	149 305	60	NR	NR	NR	131 512	50	
2008	109 762	50	142 841	53	179 249	70	242 147	92	NR	160 569	67	
2009	NR	NR	118 412	46	NR	NR	269 746	112	NR	176 457	77	
2010	85 397	19	117 253	38	171 180	72	NR	NR	NR	98 143	26	
2011	NR	NR	151 057	50	209 137	68	NR	NR	NR	172 049	56	
2012	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	
2013	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	

4.3.2.4 Commune de Tourcoing

A Tourcoing, la population est modeste mais la production du Neuf est plus dynamique et présente dans l'ensemble de l'activité immobilière. La situation se rapproche de celle de la commune de Lille. Les prix des appartements anciens y connaissent depuis 2005 une augmentation constante avec une moyenne de 6 %. Les studios avec 16 % et les 4 pièces avec 25 % sont visiblement les plus recherchés et les plus valorisés. Les deux et trois pièces voient leur prix augmenté de 6 à 7 % pendant la même période.

Evolution des prix immobilier - Tourcoing

Appartements anciens												
	Studios	m ²	2 p.	m ²	3 p.	m ²	4 p.	m ²	5 p. et +	m ²	Ensemble	m ²
2005	34 918	28	75 674	49	88 903	68	112 325	89	130 722	114	91 840	70
2006	NR	NR	70 588	47	104 950	68	123 981	86	148 083	117	106 015	61
2007	NR	NR	94 775	47	114 997	65	140 364	84	196 444	119	123 186	72
2008	55 000	31	98 378	51	113 427	66	143 983	95	174 468	118	119 399	72
2009	68 000	45	85 598	50	118 616	74	132 321	89	134 333	121	106 608	71
2010	NR	NR	83 384	49	107 123	69	137 391	91	164 689	122	112 735	74
2011	89 313	39	88 069	47	117 499	75	146 564	84	159 553	108	114 219	68
2012	54 500	30	64 961	48	109 000	68	135 000	95	144 500	112	98 000	71
2013	57 825	40	77 000	47	96 250	69	134 000	85	127 000	108	93 000	67

Du côté du neuf, c'est la stagnation depuis 2005. La production est clairement inférieure à celle dans la commune de Lille. Les variations oscillent entre une petite augmentation de 1% pour les 2 pièces et une baisse de 7 % pour les 3 pièces. Ces valeurs sont peu significatives en soi étant donnée l'irrégularité des transactions.

Appartements neufs												
	Studios	m ²	2 p.	m ²	3 p.	m ²	4 p.	m ²	5 p.	m ²	Ensemble	m ²
2005	NR	NR	NR	NR								
2006	NR	NR	NR	NR								
2007	NR	NR	117 056	50	175 672	70	NR	NR	NR	NR	150 201	63
2008	108 394	34	132 550	49	183 836	68	NR	NR	NR	NR	145 877	55
2009	NR	NR	139 282	49	192 033	69	NR	NR	NR	NR	154 109	55
2010	NR	NR	145 709	48	196 756	69	237 493	95	281 466	128	174 044	61
2011	109 749	28	139 694	49	180 986	68	NR	NR	NR	NR	155 879	56
2012	157 800	51	118 434	50	162 720	70	NR	NR	354 418	114	153 229	65
2013	NR	67	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR

Tourcoing est concerné principalement par l'EcoQuartier de l'Union. Difficile donc de desceller un rapport entre l'évolution des prix et ce projet en cours.

4.3.2.5 Commune de Mouvaux

Mouvaux est une commune où domine la maison individuelle (83% du parc). Les transactions concernant les appartements sont donc plus rares. L'objectif de la municipalité est d'introduire davantage de petits collectifs dans son parc et son offre immobilière.

Evolution des prix immobiliers - Mouvaux

	Appartements anciens										
	Studios	2 p.	m ²	3 p.	m ²	4 p.	m ²	5 p. et +	m ²	Ensemble	m ²
2005	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
2006	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
2007	NR	NR	NR	NR	NR	258 722	94	330 964	108	253 848	88
2008	NR	131 490	50	NR	NR	202 117	88	333 992	113	218 224	82
2009	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
2010	NR	NR	NR	181 040	69	194 143	85	297 370	114	202 128	82
2011	NR	173 417	57	NR	NR	222 700	88	NR	NR	206 807	75
2012	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
2013	NR	NR	NR	NR	NR	224 000	92	395 000	117	272 000	89

Le marché des maisons anciennes, dominant donc, indique une croissance régulière des valeurs. Cette augmentation varie entre 25 % pour les petites maisons et 55 % pour les plus grandes.

	Maisons anciennes												
	1 à 3 p.	m ²	Ter	4 p.	m ²	Ter	5 p.	m ²	Ter	6 p. +	m ²	Ter	Ensemble
2005	105 178	81	126	157 034	100	178	224 171	110	314	270 581	145	414	210 581
2006	149 500	88	128	165 000	101	218	198 000	113	286	342 000	176	714	189 000
2007	144 500	83	170	166 000	95	212	180 000	108	227	335 910	144	555	187 000
2008	142 900	85	185	194 250	100	243	218 650	116	329	353 000	149	570	197 000
2009	134 350	76	170	147 000	95	226	182 000	106	297	229 045	124	437	162 880
2010	149 000	75	115	181 750	93	193	240 000	113	304	325 000	142	587	213 750
2011	150 000	77	121	176 000	93	279	211 060	104	262	263 000	156	608	199 350
2012	151 500	80	131	162 000	101	238	222 000	115	276	364 750	134	536	222 000
2013	165 250	74	155	204 773	95	428	230 000	106	259	475 000	171	713	231 500

A ce stade d'avancement de l'Ecoquartier de Mouvaux, il n'est pas possible d'analyser l'effet qu'aura l'introduction de ces 200 logements en semi-collectifs et en petits ensembles. La finalité de la mairie est bien de rendre plus accessible le logement sur son territoire qui représente les valeurs immobilières les plus importantes de la métropole.

4.3.2.6 Commune de Wattrelos

La commune de Wattrelos est plus particulièrement concernée par les opérations sur l'existant. Les productions en neuf sont moins nombreuses. Au sein du parc existant, les évolutions concernent principalement les maisons. Celles-ci ont vu leur prix augmenté en moyenne de 37%. Les petites maisons de 75 – 80 m² ont cru de 72 % entre 2005 et 2013. Sur ce segment, la crise de 2008 n'a eu quasiment aucun effet. Pour les maisons de plus de 90 m², l'augmentation a été de 37 % pour la même période également sans infléchissement notable. Le segment des plus de 110 m² a connu lui une croissance de 49 %.

Evolution Prix Immobilier - Wattrelos

Maisons anciennes																
	m ²	1 à 3 p.	m ²	Ter	4 p.	m ²	Ter	5 p.	m ²	Ter	6 p. +	m ²	Ter	Ensemble	m ²	Ter
2005	NR	98 180	80	185	113 314	93	191	126 047	102	280	136 380	112	265	116 251	95	219
2006	NR	106 500	82	192	127 000	97	231	135 000	101	267	164 300	122	316	127 600	98	239
2007	76	116 000	77	144	140 000	99	202	145 000	102	246	175 500	130	349	140 000	101	231
2008	NR	110 000	81	171	138 450	89	210	150 000	105	233	181 500	124	366	137 000	96	218
2009	NR	115 000	84	176	128 000	93	206	130 000	107	209	161 000	130	388	130 000	99	223
2010	NR	120 450	81	212	131 500	91	233	130 150	102	236	176 250	122	350	134 000	97	248
2011	NR	118 500	77	202	144 500	98	222	157 000	103	297	178 500	136	395	149 500	99	266
2012	NR	123 500	68	219	144 000	93	311	160 000	104	462	175 000	124	402	140 000	98	327
2013	NR	125 000	77	195	134 000	91	222	146 500	113	328	265 310	140	815	134 500	97	476

Dans ce cas, nous avons identifié le projet de l'Union comme seul EcoQuartier situé sur le territoire de la commune. Comme pour le cas précédent, il est difficile d'identifier un lien entre ce projet lancé au milieu de la période étudiée et la variation de ces valeurs.

4.3.3 Analyse par quartier

Les analyses à l'échelle communale sont significatives jusqu'à une certaine limite. Dans le cas de Lille, l'importance des projets d'EcoQuartier et la connaissance des dynamiques immobilières locales permettent de mieux comprendre les effets des EcoQuartiers sur les marchés communaux ou l'absence d'effet. Dans d'autres communes, le rapport entre l'importance quantitative des projets et la dimension des marchés ne permettent pas de percevoir clairement les liens éventuels. Par ailleurs, dans les territoires où l'analyse communale révèle des informations intéressantes, nous réalisons que les effets ne sont pas massifs mais sont d'abord à l'échelle infracommunale, voire micro-urbaine.

Pour réaliser ces analyses, nous avons effectué une enquête de proximité afin de renseigner les changements liés à l'annonce des projets d'EcoQuartier, leur mise en place, puis leur mise en chantier, la livraison des différentes tranches, et la finalisation de l'ensemble du quartier. Ces enquêtes ont été toutes réalisées entre mars et juillet 2014. Elles visaient à capter les valeurs immobilières réelles (mise en vente, et vente réalisées) dans la période d'investigation et à reconstituer les évolutions passées par une enquête auprès des professionnels connaissant les sites concernés.

Cette investigation a été effectuée sur les valeurs pour la vente et les valeurs locatives autour de quatre quartiers :

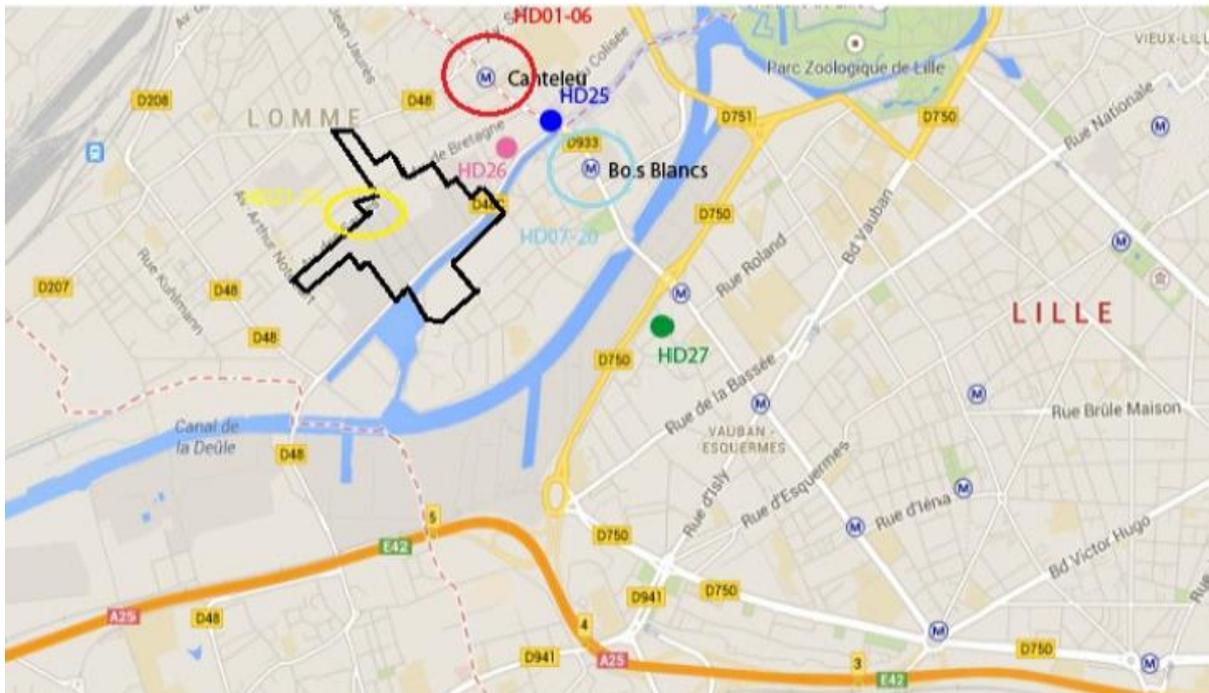
- Les rives de la Haute Deûle
- Le quartier de Mouvaux
- Le quartier de l'Union
- Le nouveau quartier de Mons.

4.3.3.1 Quartier des rives de la Haute-Deûle – Prix d'achat

Dans le périmètre d'influence du quartier de la Haute-Deûle, les prix de vente sont encore largement déterminés par la proximité des services et surtout de stations de transport les plus importantes. Dans cette structuration des valeurs ainsi identifiée, nous percevons dans le contact direct avec le projet des augmentations de prix pour les logements anciens, en particulier à l'ouest du projet pourtant plus éloigné du métro (cf carte synthétique ci-après).

**Relevé de valeurs immobilières juillet 2014 :
Ecoquartier des rives de la Haute-Deûle**

Code Carte	Type	Surface	Ancien		Particularité	Prix	GES	CE	AG/Part	Etat : AV/V
			Propriétaire							
			Appart	Maison						
HD01	T2	42m ²	X		Parking	132 500	D	G	Agence	AV
HD02	T2	55m ²	X		Jardin et terrasse	178 000	D	F	Agence	AV
HD03	T3	67m ²			Garage	215 000	A	A	Agence	AV
HD04	T5	100m ²		X		196 500	E	D	Agence	AV
HD05	T8	170m ²		X	garage	265 000			Particulier	AV
HD06	T3	65m ²	X		Local vélo et parking	155 000		D	Agence	AV
HD07	T8	300m ²		X		530 000	D	D	Agence	AV
HD08	T7	85m ²		X	cavette	171 000	E			AV
HD09	T5	100m ²		X	garage	279 000	C	E	Agence	AV
HD10	T5	90m ²		X		156 000	C	E	Agence	AV
HD11	T5	75m ²	X		Cave	152 000	F	F	Agence	AV
HD12	T4	103m ²	X		A rénover	180 000		Vierge	Agence	AV
HD13	T4	75m ²	X		Cave, garage, parking	168 000	E	D	Particulier	AV
HD14	T4	75m ²	X			159 800			Agence	AV
HD15	T4	70m ²		X		130 000		D	Particulier	AV
HD16	T3	61m ²	X			172 000	B	E	Agence	AV
HD17	T3	??	X		Duplex	158 000		Vierge	Agence	AV
HD18	T3	70m ²	X		Cave et parking	148 000	F	E	Agence	AV
HD19	T3	58m ²	X		Cave et parking	134 000	E	D	Agence	AV
HD20	T19	260m ²		X		465 000	E	D	Agence	AV
HD21	T2	40m ²	X			105 000	C	E	Particulier	AV
HD22	T3	63m ²	X		parking	173 000	D	D	Agence	AV
HD23	T4	77m ²		X	Parking	235 000	C	B	Agence	AV
HD24	T4	90m ²		X	2 garages	240 000	C	E	Particulier	AV
HD25	T4	85m ²	X		Cave	176 000	D	C	Particulier	AV
HD26	T3	68m ²	X		Garage	204000	B	B	Particulier	AV
HD27	T1	21m ²	X			86 000		Vierge	Particulier	AV



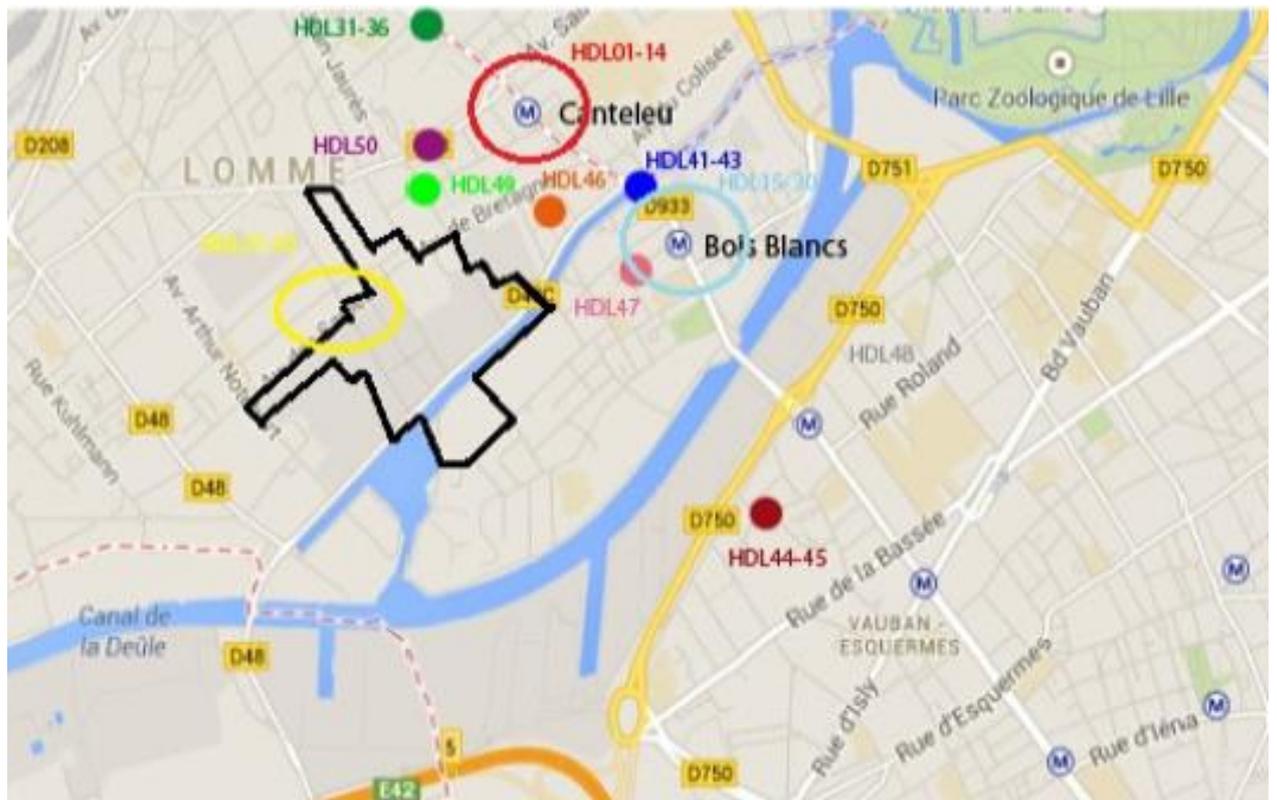
4.3.3.2 Quartier Rives de la Haute Deûle - Locations

Les valeurs locatives dans les alentours de l'EcoQuartier des Rives de la Haute Deûle dessinent une cartographie relativement comparable à celle des valeurs de vente ou d'achat. En revanche, nous remarquons des variations importantes de loyers au sein du même périmètre. Ceci s'explique par la sensibilité plus grande des loyers aux caractéristiques des logements mis en location (meublé ou pas, accessibilité...). Selon les professionnels consultés dans le quartier, le projet d'EcoQuartier ne constitue pas un facteur significatif dans la variation des loyers à proximité. En revanche, ils identifient des changements dans les critères de jugement des clients (bailleurs et locataires) pour leur appréhension des biens puisque les nouveaux produits en cours de livraison introduisent d'autres niveaux de qualité. Certains propriétaires craindraient ainsi un « déclassement » de leur logement existant dans le quartier.

Relevé de valeurs immobilières dans l'environnement EcoQuartier Rives de la Haute Deûle - Locations

Code carte	Typ.	Surface	Ancien		Particularité	Loyer	GES	CE	Ag/Part	FA
			Locatif							
			Appart	Maison						
HDL01	T1	28m ²	X		NM CI	380	E	D	Agence	428
HDL02	T1	30m ²	X		NM CI	380	D	D	Particulier	
HDL03	T1	18m ²	X		Meublé	440	C	B	Particulier	
HDL04	T1	17m ²	X		CI meublé	460			Particulier	
HDL05	T1	35m ²	X		Meublé CNI	520	C	D	Particulier	
HDL06	T1	35m ²	X		Meublé, CNI	560	B	E	Particulier	
HDL07	T2	47m ²	X		NM CI	405	D	F	Agence	719
HDL08	T2	44m ²	X		NM CI	590	B	D	Agence	590
HDL09	T2	55m ²	X		NM CI	660	C	C	Particulier	660
HDL10	T3	60m ²	X		Non meublé	610	C	D	Agence	610
HDL11	T3	61m ²		X	NM CI	615	C	E	Agence	748
HDL12	T3	55m ²	X		NM CNI	760	F	E	Particulier	
HDL13	T3	68m ²	X		NM CI	782		D	Agence	775
HDL14	T3	61m ²	X		NM CI	793	E	E	Agence	689,19
HDL15	T3	66m ²	X		Meublé CI	900			Agence	948
HDL16	T4	70m ²	X		Meublé, CI	700	E	E	Particulier	
HDL18	T3	64m ²	X		NM CI	746	C	D	Agence	
HDL19	T3	42m ²	X		NM, CNI, cave et garage	650	F	F	Agence	705,15
HDL20	T3	50m ²	X		NM CNI	630	F	E	Agence	724 frais
HDL21	T2	55m ²	X		Meublé, CI	720	B	B	Particulier	
HDL22	T2	55m ²	X		NM CNI, duplex	650			Particulier	
HDL23	T2	45m ²	X		NM, CNI	630	D	E	Particulier	
HDL24	T2	70m ²	X		NM CI	600	E	D	Agence	773 frais
HDL25	T2	47m ²	X		NM CNI	600	F	E	Agence	630
HDL26	T2	?	X		Meublé CI	320			Particulier	
HDL27	T1	30m ²	X		NM CI	497	C	E	Agence	271
HDL28	T1	22m ²	X		Meublé CI	485	C	C	Particulier	
HDL29	T1	15m ²	X		Meuble, CI	315			Particulier	
HDL30	T4	74m ²	X		NM CI	950	E	E	Agence	453
HDL31	T1	20m ²	X		NM CI	324	C	F	Agence	330
HDL32	T1	30m ²	X		NM CI	500	E	E	Particulier	
HDL33	T2	50m ²	X		NM CI	630		C	Particulier	
HDL34	T2	65m ²	X		NM CNI	650	C	D	Particulier	
HDL35	T3	90m ²	X		NM CNI	750			Agence	?
HDL36	T3	51m ²	X		Meublé, CI	800	C	D	Particulier	
HDL37	T3	77m ²	X		NM CNI	833	B	A	Particulier	
HDL38	T2	40m ²	X		NM CI avec garage	680		A	Agence	680

Code carte	Typ.	Surface	Ancien		Particularité	Loyer	GES	CE	Ag/Part	FA
			Locatif							
			Appart	Maison						
HDL39	T1	20m ²	X		Cl et meublé	550			Particulier	
HDL40	T1	20m ²	X		Meublé, Cl	470	C	C	Particulier	
HDL41	T4	90m ²		X	Non meublé, terrasse	920	D	D	Particulier	
HDL42	T3	60m ²	X		NM CNI	690	C	F	Particulier	
HDL43	T1	40m ²	X		NM Cl	600			Particulier	
HDL44	T1	20m ²	X		Meublé, CNI	420	C	C	Particulier	
HDL45	T3	60m ²		X	NM CNI	580	E	E	Particulier	
HDL46	T2	32m ²	X		NM Cl	530	B	B	Particulier	
HDL47	T2	40m ²	X		NM Cl	590	C	C	Particulier	
HDL48	T1	16m ²	X		Meublé Cl	465	C	F	Particulier	
HDL49	T3	70m ²	X		NM Cl	766	D	D	Particulier	
HDL50	T3	62m ²	X		NM Cl	770	B	D	Agence	700



4.3.3.3 Quartier Mouvaux – Prix d’achat

Ce quartier présente des valeurs immobilières relativement élevées au sein de la métropole. L'EcoQuartier se situe dans un périmètre plus particulièrement valorisée car au centre de la commune et à proximité d'un parc public. Il y est prévu 40 % de logements aidés sur les 200 programmés. Les valeurs relevées ne montrent pas un effet particulier du projet annoncé et en étude mais non encore mis en chantier. Toutefois, rappelons qu'il a fait l'objet d'une communication et information relativement large. Pour les professionnels de l'immobilier connaissant le secteur, le projet est pour l'instant considéré comme valorisant puisque conduisant à traiter une friche. Il risquerait ainsi d'accentuer l'augmentation des prix dans l'existant même si les logements aidés seront bien présents.

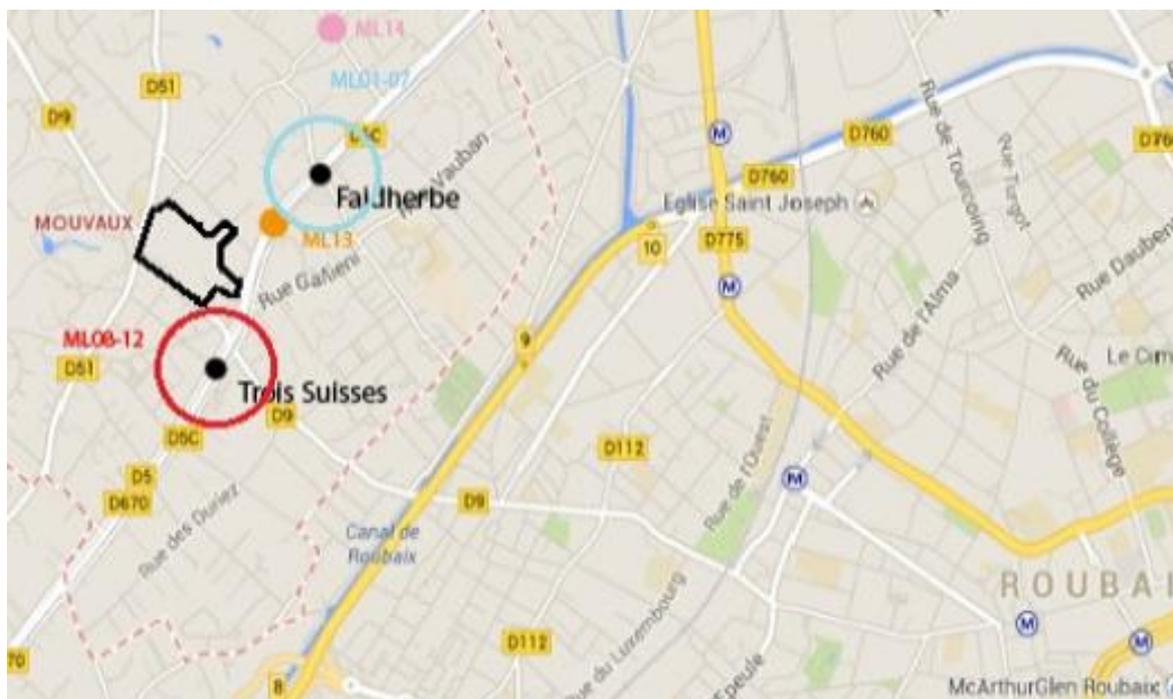
Relevé des valeurs immobilières - Mouvaux

Code Carte	Typ	Surface	Ancien		Particularité	Prix	GES	CE	AG/Part	Etat : AV/V
			Propriétaire							
			Appart	Maison						
M01	Loft	95m ²	X		Parking	195 000	D	B	Particulier	AV
M02	T2	83m ²	X		Cave	199000	E	D	Agence	AV
M03	T4	72m ²	X		Cave et box	150000	F	E	Agence	AV
M04	T4	71m ²	X		Cave et garage	152000	E	F	Agence	AV
M05	T6	150m ²		X	garage et carport	570000			Agence	AV
M06	T7	200m ²		X	Cave et 2 garages	650000	B	C	Agence	AV
M07	T6	93m ²	X		Duplex	190000			Particulier	AV
M08	T8	150m ²		X	Maison d'architecte	780000	C	D	Agence	AV
M09	T8	330m ²		X	Garage	825000			Agence	AV
M10	T6	120m ²		X		260 000	D	D	Particulier	AV
M11	T5	85m ²		X	Garage	252000	D	C	Particulier	AV
M12	T5	100m ²		X		223000	C	C	Particulier	AV
M13	T4	95m ²	X			242000	Vierge	vierge	Agence	AV
M14	T3	70m ²	X			239000			Agence	AV
M15	T3	70m ²	X		Garage et place de parking	232000	B	D	Agence	AV
M16	T5	90m ²		X		159000	D	C	Agence	AV
M17	T4	95m ²		X		260000	?	?	Agence	Vendu
M18	T4	93m ²	X		2 parking, cave	212000		F	Agence	AV
M19	T5	125m ²		X	Garage et parking	290000	D	E	Agence	AV
M20	T4	90m ²	X		Cave et box	420 000			Agence	AV
M21	T6	95m ²		X		240000	D	C	Particulier	AV

4.3.3.4 Quartier Mouvaux Locations

Relevé des valeurs immobilière dans l'environnement de l'EcoQuartier de Mouvaux - Locations

Code carte	Typ	Surface	Ancien		Particularité	Prix	GES	CE	Ag/Part	FA
			Locatif							
			Appart	Maison						
ML01	T1	15m ²	X		NM	350	A	A	Particulier	
ML02	T2	55m ²	X		NM CI	750	A	A	Agence	600
ML03	T3	68m ²	X		NM CNI	780	C	C	Particulier	
ML04	T3	120m ²	X		NM CI	800		D	Particulier	
ML05	T4	65m ²	X		NM CI	780		D	Agence	780
ML06	T4	85m ²		X	NM CI	900	E	D	Agence	900
ML07	T5	70m ²		X	NM CI	850	C	C	particulier	
ML08	T4	95m ²	X		NM	750			Particulier	
ML09	T3	48m ²	X		NM CI	600			Agence	630
ML10	T1	40m ²	X		NM CI	480			Agence	530
ML11	T1	35m ²	X		NM	470	A	A	Particulier	
ML12	T1	15m ²	X		NM CI	330			Agence	390
ML13	T3	60m ²	X		NM CI	735			Particulier	
ML14	T3	68m ²	X		NM CI	805	C	E	Agence	750



4.3.3.5 Quartier de l'Union – Prix d'achat

Comme dans le quartier Rives de la Haute Deûle, les prix sont ici principalement influencés par la proximité des services et surtout du métro. Autour des deux stations, se situent les valeurs les plus élevées au m². Les sondages effectués autour du projet mais au nord du périmètre et au plus loin du métro indiquent des valeurs plus faibles. Celles-ci seraient en légère augmentation selon les professionnels consultés. Ces derniers estiment que l'EcoQuartier n'a pas empêché la dépression des prix en 2008 et 2009. En revanche, ils attribuent au projet les valorisations qui s'esquissent autour du périmètre.

Relevés de prix immobilier dans l'environnement de l'Ecoquartier de L'Union

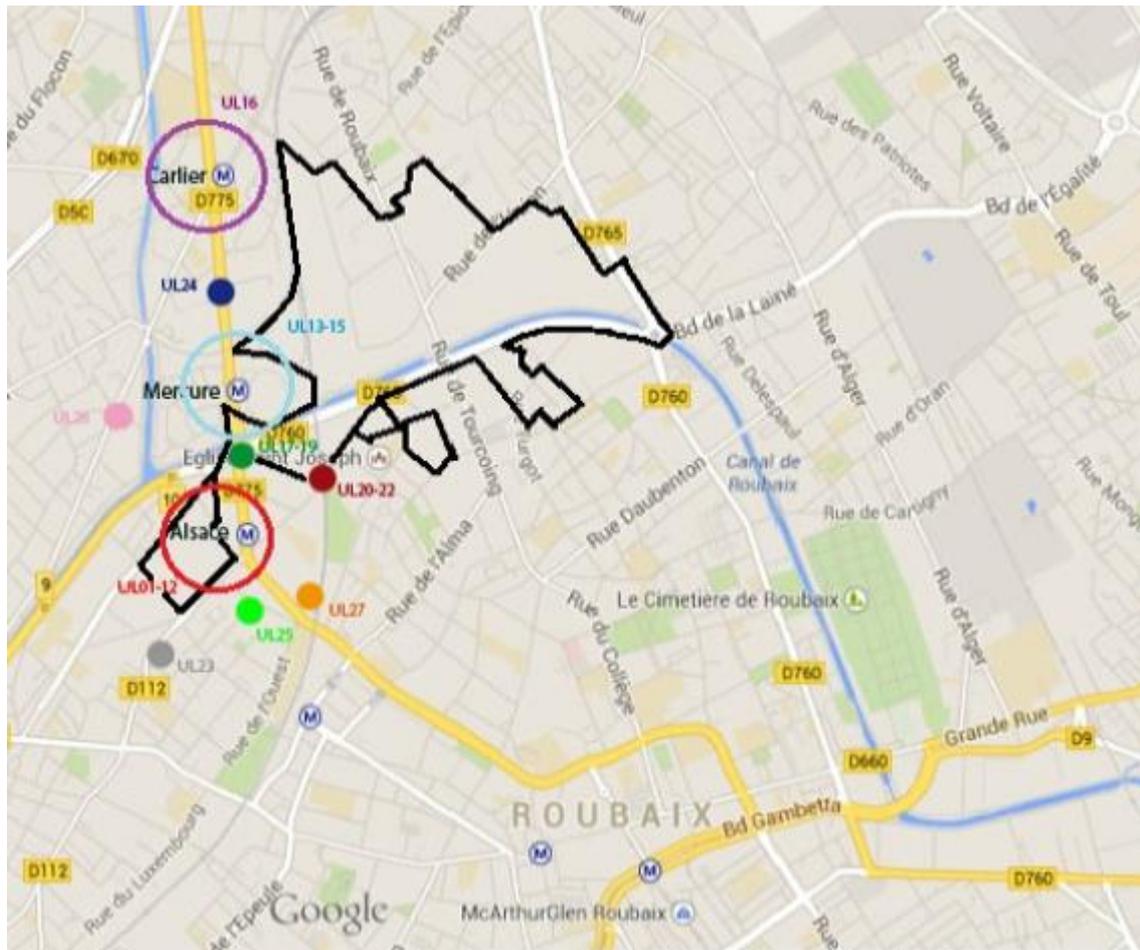
Code Carte	Typ	Surface	Ancien		Particularité	Prix	GES	CE	AG/Part	Etat : AV/V
			Propriétaire							
			Appart	Maison						
U01	T5	??		X	Dépendance cave	339 000	E	D	Agence	AV
U02	T3	76m ²	X		Parking et garage	150 000		B	Particulier	AV
U03	T2	110m ²	X			175 000	B	D	Agence	AV
U04	T2	91m ²	X		Duplex, local vélo	172 500	B	D	Agence	AV
U05	T7	183m ²		X		180 000	E	D	Agence	AV
U06	T5	150m ²		X		168 000	D	D	Agence	AV
U07	T4	80m ²		X		105 000	D	D	Agence	AV
U08	T3	68m ²	X			119 000	D	C	Agence	AV
U10	T3	76m ²		X		136 000				Vendu
U11	T4	100m ²		X		180 500				AV
U12	T4	99m ²		X		178 100				Vendu
U13	T4	97m ²		X		174 500				AV
U14	T4	96m ²		X		173 000				AV
U15	T4	94m ²		X		170 000				Vendu
U16	T4	93m ²		X		167 500				Vendu
U17	T4	93m ²		X		166 300				Vendu
U18	T4	85m ²		X		155 000				Vendu
U19	T4	87m ²		X		155 000				Vendu
U20	T4	80m ²		X		145 000				Vendu
U21	T6	97m ²	X			197 000	D	D	Agence	AV
U22	T1	30m ²	X			78 000	vierge	vierge	Particulier	AV
U23	A voir	500m ²	X		Immeuble	540 000	D	D	Agence	AV
U24	T4	140m ²		X		270 000		D	Agence	AV
U25	??	180m ²		X		265 000	D	D	Particulier	AV
U26	??	121m ²		X	Restauré par Architecte	190 000	D	C	Particulier	AV



4.3.3.6 Quartier de l'Union - Locations

Relevé des valeurs immobilières dans l'environnement du quartier de L'Union - Locations

Code carte	Typ	Surface	Ancien		Particularité	Loyer	GES	CE	Ag/Part	FA
			Locatif							
			Appart	Maison						
UL01	T1	17m ²	X		Meublé CI	340	Vierge	Vierge	Particulier	
UL02	T1	16m ²	X		NM CI	355	F	D	Agence	278
UL03	T1	31m ²	X		Meublé CI	409	C	B	Particulier	
UL04	T2	16m ²	X		NM CI	360	D	D	Particulier	
UL05	T2	40m ²	X		NM CNI	450		E	Particulier	
UL06	T2	35m ²	X		Meublé CI	480	Vierge	Vierge	Particulier	
UL07	T2	50m ²	X		NM CI	520		D	Particulier	
UL08	T2	36m ²	X		NM CNI	520	E	E	Particulier	
UL09	T2	55m ²	X		NM CNI	595	D	D	Particulier	
UL10	T3	68m ²	X		NM CNI	697		D	Particulier	
UL11	T4	86m ²	X		NM CI	749			Particulier	
UL12	T5	100m ²		X	NM CI	690	D	C	Agence	479
UL13	T2	45m ²	X		NM CI	605	C	E	Agence	566
UL14	T4	140m ²	X		NM CNI	1 200		E	Particulier	
UL15	T3	49m ²	X		NM CI	620	F	E	Agence	600
UL16	T2	27m ²	X		NM CI	460	E	G	Agence	430
UL17	T1	20m ²	X		NM CI	380	B	E	Agence	293
UL18	T2	43m ²	X		NM CNI	525	E	E	Particulier	
UL19	T2	42m ²	X		NM CI	560	B	D	Agence	401
UL20	T2	53m ²	X		NM CI	530	C	E	Agence	383
UL21	T3	65m ²	X		NM CI	645			Agence	452
UL22	T2	25m ²	X		NM CI	340	F	F	Agence	268
UL23	T2	40m ²	X		NM	580	D	C	Particulier	
UL24	T3	40m ²	X		NM CNI	520	C	C	Particulier	
UL25	T3	60m ²	X		NM CNI	645	C	C	Particulier	
UL26	T1	35m ²	X		NM CI	472		E	Agence	221
UL27	T1	27m ²	X		Meublé CI	485	G	F	Agence	356



4.3.3.7 Quartier de Mons – Prix d'achat

Dans la proximité directe du projet, les relevés ont donné des valeurs relativement proches, les plus élevées se situant autour des métros. L'opération de rénovation sous la forme de l'EcoQuartier du nouveau Mons ne paraît pas avoir des effets majeurs sur la valeur des biens. Les professionnels interviewés considèrent que le projet aidera à remettre à niveau ce territoire et donc évitera sa dévalorisation à moyen ou long terme.

Relevé des valeurs immobilières - Mons

Code Carte	Typ	Surface	Ancien		Particularité	Prix	GES	CE	AG/Part	Etat : AV/V
			Propriétaire							
			Appart	Maison						
NM01	T2	33m ²	X			67 000	E	E	Particulier	AV
NM02	T2	34m ²	X			72 000	E	D	Particulier	AV
NM03	T2	53m ²	X			74 000	F	E	Agence	AV
NM04	T2	54m ²	X			83 000	A	D	Particulier	AV
NM05	T2	54m ²	X		Garage	110 000	C	C	Particulier	AV
NM06	T2	56m ²	X			118 000	E	D	Particulier	AV
NM07	T3	70m ²	X			124 000	E	D	Particulier	AV
NM08	T6	92m ²		X		247 500			Agence	AV
NM09	T6	87m ²	X			120 000	F	D	Particulier	AV
NM10	T3	70m ²	X			124 000	E	D	Particulier	AV
NM11	T4	90m ²	X		Garage	176 250	E	D	Agence	AV
NM12	T2	53m ²	X			100 000	GES	C	Particulier	AV
NM13	T2	54m ²	X		Garage	89 800	E	D	Particulier	AV
NM14	T2	68m ²	X			77 000			Particulier	AV
NM15	T2	53m ²	X			81 000	E	E	Particulier	AV
NM16	T2	54m ²	X		Garage	89 000			Particulier	AV
NM17	T2	54m ²	X		Garage	90 000			Particulier	AV
NM18	T2	53m ²	X			96 000	D	D	Particulier	AV
NM19	T3	70m ²	X		Garage	125 000	E	D	Agence	AV
NM20	T3	68m ²	X			128 000	D	C	Particulier	AV
NM21	T4	87m ²	X		Parking	120 000	D	D	Particulier	AV
NM22	T4	88m ²	X			155 000			Particulier	AV
NM23	T3	60m ²	X			105 000	F	E	Particulier	AV
NM24	T5	98m ²		X	Garage	196 325	D	F	Agence	AV
NM24	T2	35m ²	X			90 000	D	D	Particulier	AV
NM25	T6	130m ²		X		280 000	B	E	Particulier	AV



4.3.3.8 Quartier Mons - Locations

Relevé des valeurs immobilière dans l'environnement de l'Ecoquartier Mons-en-Baroeul. Locations

Code carte	Typ	Surface	Ancien		Particularité	Loyer	GES	CE	Ag/Part	FA
			Locatif							
			Appart	Maison						
NML01	T1	30m ²	X		NM CI	399	F	E	Agence	200
NML02	T1	32m ²	X		NM CI	420	G	F	Agence	475
NML03	T1	33m ²	X		NM CI	429	G	G	Agence	191
NML04	T1	32m ²	X		NM CI	439	G	G	Agence	509
NML05	T1	31m ²	X		NM CI	440	E	D	Agence	216
NML06	T1	33m ²	X		NM CI	443			Agence	501
NML07	T1	33m ²	X		Meublé CI	450	E	D	Agence	511
NML08	T1	35m ²	X		NM CI	470			Agence	?
NML09	T1	33m ²	X		NM CI	567			Agence	643
NML10	T2	33m ²	X		Meublé CI	440	D	D	Particulier	
NML11	T2	33m ²	X		NM CI	480	D	D	Particulier	
NML12	T2	35m ²	X		NM CI	500	D	D	Particulier	
NML13	T2	53m ²	X		NM CI	520	E	D	Agence	370
NML14	T2	33m ²	X		NM CI	540	D	C	Particulier	
NML15	T2	33m ²	X		NM CI	540	F	E	Particulier	
NML16	T2	53m ²	X		NM CI	549	G	G	Agence	625
NML17	T2	53m ²	X		NM CI	565	G	G	Agence	634
NML18	T2	53m ²	X		NM CI	565	G	E	Agence	440
NML19	T2	53m ²	X		NM CI	575	F	D	Agence	634
NML20	T2	53m ²	X		NM CI	590	G	F	Agence	687
NML21	T2	34m ²	X		Meublé CI	595	E	D	Particulier	
NML22	T2	53m ²	X		NM CI	663			Agence	210
NML23	T3	65m ²	X		NM CI	686	G	G	Agence	767
NML24	T3	68m ²	X		NM CI	686			Agence	772
NML25	T3	68m ²	X		NM CI	706	E	D	Agence	767
NML26	T4	82m ²	X		NM CI	999	G	E	Agence	1143
NML27	T3	68m ²	X		NM CI	729	F	E	Agence	859
NML28	T3	67m ²	X		NM CI	705	G	F	Agence	794
NML29	T3	68m ²	X		NM CI	699	G	E	Agence	826
NML30	T2	34m ²	X		Meublé, CI	610	F	E	Particulier	
NML31	T1	12m ²	X		Meublé CI	375	C	D	Particulier	
NML32	T1	9m ²	X		Meublé CI	300	C	E	Particulier	
NML33	T2	33m ²	X		NM CI	480	C	D	Particulier	
NML34	T2	48m ²	X		NM CI	594			Agence	299
NML35	T4	85m ²	X		NM CI	930	E	E	Particulier	
NML36	T3	70m ²	X		NM CI	809	E	D	Agence	727



4.4 Retombées socio-économiques des EcoQuartiers sur le secteur de la construction

Les retombées des EcoQuartiers sur le secteur de la construction peuvent être regroupées selon trois domaines particulièrement considérés :

- le coût de la construction ;
- les salariés et les salaires dans le secteur ;
- les entreprises de construction ;
- le chiffre d'affaires (CA) et ses évolutions.

4.4.1 Effet sur le coût de la construction

Le coût de la construction est suivi depuis plusieurs années par les instances nationales. Cette préoccupation est là également un héritage de la période de reconstruction et du développement urbain des Trente Glorieuses. Il fallait surveiller ces prix pour assurer une régularité de l'appareil de production de construction mis en place par l'Etat et une fluidité de l'écoulement de ses produits.

Grâce à cela nous disposons d'un ensemble d'indicateurs relativement anciens et bien renseignés. Ils présentent toutefois un premier défaut pour la question des retombées des EcoQuartiers : ces indicateurs sont très rarement déclinés à l'échelle locale, notamment communale. Ils ne sont jamais rapportés à l'échelle d'un quartier.

Indicateur	Définition	Mode de calcul
Indice du coût de la construction (icc)	Il s'agit d'un indice des prix des marchés de construction de logements neufs à usage d'habitation, soit le prix (TVA incluse) payé par les maîtres d'ouvrage aux entrepreneurs de la construction (prix à la production). Aussi, il reflète uniquement les coûts liés aux marchés de la construction et n'intègre pas la charge foncière (coûts liés au terrain, honoraires, frais de promotion, frais financiers) ni les opérations d'entretiens et d'amélioration.	Cet indice est calculé selon la méthode de constructions courantes. Cette dernière consiste à confronter le prix de marché payé en contrepartie d'un bâtiment en cours de construction à celui d'un bâtiment fictif, strictement identique, évalué en une période de référence. Puis, l'indice est calculé comme suit : <u>Prix réel constaté</u> : Prix BGE Données brutes : Prix réel constaté, prix BGE ⁴⁵ , poids respectifs des différentes opérations de construction. Unité : Base 100 au quatrième trimestre 1953.
Indicateur 2 : indice FFB du coût de la construction	Il enregistre les variations de coût des différents éléments qui entrent dans la composition de l'ouvrage. Ce calcul ne prend pas en compte la valeur des terrains.	Mode de calcul Il est calculé à partir du prix de revient d'un immeuble de rapport de type courant à Paris. Unité Base 100 au 1 ^{er} janvier 1941

⁴⁵ Bordereau général d'évaluation des travaux neufs : document de référence sur lequel s'appuie les métreurs et dans lequel sont distingués près de 4 000 prestations élémentaires avec des indications de tarif unitaire (en base 1987). Il s'agit donc d'un « volume » dans la mesure où il est uniquement lié à la consistance de l'opération et ne tient pas compte des dates ni du lieu de construction.

Indicateur	Définition	Mode de calcul
Indice des travaux d'entretien et d'amélioration de logement (ipea)	L'IPÉA permet de suivre l'évolution des prix des travaux d'entretien ou d'amélioration effectués sur des habitations existantes (maisons individuelles et immeubles collectifs) sur le territoire métropolitain au prix de marché (hors TVA). Il s'agit d'observer l'évolution du prix des transactions passées entre une entreprise de construction et son client final (à l'exclusion des travaux reçus en sous-traitance). Il se décline en 9 familles de travaux ⁴⁶ correspondant à une classe de la nomenclature NAF.	Unité Base 100 au premier trimestre 2010. Mode de calcul L'indice est calculé à partir d'une enquête trimestrielle auprès d'entreprises issues de la base SIRENE de l'INSEE et effectuant une activité d'entretien et/ou d'amélioration de logement. L'échantillon de départ comprend près de 4 000 entreprises mais au final elles ne sont que 1 000 à accepter le suivi trimestriel de leur prix. L'enquête est réalisée en deux étapes : tout d'abord, on procède au renouvellement de l'échantillon et on filtre les entreprises exerçant l'activité ciblée. Ensuite, on procède au relevé des prix par trimestre.
INDEX BT	Ce sont des indices-chaîne de Laspeyres ⁴⁷ mesurant, hors TVA, l'évolution générale (index BT01) et par spécialités (index BT02 jusqu'au BT 053, au total de 37 index spécifiques) du coût des facteurs de production incorporés dans le bâtiment. L'indice BT01 mesure l'évolution générale des coûts supportés par les entreprises du bâtiment tous corps d'Etat à partir de différents indicateurs élémentaires assemblés à l'aide de coefficients de pondération forfaitaires.	Mode de calcul « Le calcul est effectué selon les modèles de patch : les prix de références du mois M sont calculés à partir des données du mois M-1 » (propos recueillis auprès du responsable statistique au CGDD). Structure des index (au 1er janvier 2007) : Postes des index : salaire et charge, matériaux, matériel, transports, énergie et enfin frais divers (6 postes au total). Unité : Base 100 en octobre 1979
INDEX TP	Ce sont des indices-chaîne de Laspeyres mesurant, hors TVA, l'évolution générale (index TP01) et par spécialités (index TP02 et suivants, au total de 18) du coût des facteurs de production incorporés dans les travaux publics. L'indice BT01 mesure l'évolution générale des coûts supportés par les entreprises des travaux publics à partir de différents indicateurs élémentaires assemblés à l'aide de coefficients de pondération forfaitaires.	Pour le calcul de TP01, les pondérations sont fixes et correspondent à la part de chacune des 18 catégories dans l'ensemble des activités « travaux publics » à l'époque de référence. Les indices TP sont calculés, entre autres, à partir de l'indice salaire de la FNTP. Cette dernière fournit des informations sur la progression annuelle des salaires dans les travaux publics et le CGDD projette, selon la méthode de la moyenne géométrique, et ce à partir des données de l'année précédente, des indices mensuels. Unité : En base 100 en janvier 1975 et octobre 1991 (Hors taxe)

⁴⁶ Maçonnerie- béton armé- carrelage, Peinture- revêtement mural- revêtement du sol souple, Menuiserie de bois et de PVC, Couverture - zinguerie, Génie climatique, Plomberie sanitaire, Electricité, Menuiserie métallique- Serrurerie, Plâtrerie

⁴⁷ A savoir à pondération constante dans le temps.

Pour utiliser ces indicateurs et indices, il est important de prendre un certain nombre de précautions.

L'Indice de coût de construction (ICC) intègre les marges de l'entreprise mais ne tient pas compte des gains de productivité. La méthodologie du calcul permet de prendre en compte l'évolution des techniques, des matériaux et des structures de prix. Il convient de distinguer l'INCC Insee et l'ICC FFB décrit ci-après. Depuis 1^{er} janvier 2006, il n'est plus utilisé comme référence dans la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé et est substitué par l'Indice de référence des loyers (IRL). Les baux commerciaux sont quant eux toujours indexés sur l'ICC FFB⁴⁸.

L'Indice Des Travaux D'entretien et d'Amélioration de Logement (IPEA) est basé sur une enquête dont les taux de réponse sont de l'ordre de 90%. Il permet d'isoler les composantes « volume » et « prix », permettant ainsi de mieux appréhender l'évolution réelle du secteur de la construction ».

L'Index BT a connu plusieurs rectifications, notamment liées à l'abandon de certains matériaux, redistribution des postes ou sous l'impulsion de changements techniques, entre autres. Notons que les références de prix suivis pour le calcul de cet index ne tiennent pas compte des marges réalisées.

Ces indices sont des bases pour construire des évaluations plus locales adaptées à l'analyse des EcoQuartiers et de leurs retombées. L'illustration de Grenoble présenté dans le rapport précédent montre qu'il est ainsi possible d'approcher ces retombées sur les coûts de la construction.

A Lille, la question du coût de la construction et des éventuelles « surcoûts » liés aux exigences de durabilité n'est pas une préoccupation majeure ; à la différence de Grenoble où le sujet a fait l'objet de plusieurs études et analyses affinées. Quelques opérations lilloises ont fait l'objet d'analyses, principalement dans le cadre de programmes sociaux. Il en ressort un coût final autour de 1200 euros/m² de shon en 2011. Pour un bâtiment de bureau, le « surcoût » était alors estimé à 13 % par rapport aux réalisations classiques.

L'étude de deux opérations test à Roubaix et Lille sud d'une quarantaine de logements collectifs chacune, traitées en corps d'état séparés, montre une influence du coût de l'insertion de 0,75 % du coût du lot gros œuvre. Si on considère que les autres corps d'état ont certainement la même obligation, on conclut à un coût de l'insertion à 0,75% du coût TCE de construction (Source FFB).

A Lille, le coût de la construction neuve est considéré par les interviewés comme secondaires pour plusieurs raisons. L'augmentation des prix de sortie, du foncier et la croissance globale des valeurs ont « absorbé » ce « surcoût » de la construction. La question n'était pas, pour eux, de « tenir ces surcoûts de construction » qui, intégrés à l'ensemble des augmentations des coûts, ne représentaient plus que 1-2 % du coût final. La priorité était de parvenir à une maîtrise globale de ces prix de sortie. Par ailleurs, ce coût de la construction demeure pour eux globalement inférieur dans la région à ce qu'il est en Ile de France ou en PACA. En résumé, les EcoQuartiers n'ont pas été le support de

⁴⁸ L'objet initial de cet indice est l'indexation des polices d'assurance.

la réflexion sur ce sujet pas plus qu'ils n'ont été attendu sur la maîtrise des coûts de construction des bâtiments neufs et durables.

Dans la métropole lilloise, l'attention est plutôt portée sur le coût de l'amélioration de l'existant. Comme indiqué, ce parc demeure l'essentiel du tissu urbain et le restera longtemps. Pour l'intervention sur des bâtiments de logements existants, une étude du CEREMA a estimé le coût à plus 2100 €/m² (CEREMA) pour un parc social constitué principalement de maisons. Cette estimation est confirmée par les simulations et réalisations d'aménageurs lillois. Le coût de cette amélioration pour un parc de collectifs principalement est estimé à 1400 €/m² (y compris les parties communes). Ces coûts placent systématiquement les prix de sortie des logements réhabilités au-dessus des prix de sortie du neuf. Ceci oblige ainsi les institutions locales à réaliser un portage public quasi-systématique de toutes les opérations de réhabilitation et de rénovation dont les produits ne pourront être « reversés » dans le secteur libre qu'à moyen ou long terme. Plus concrètement, entre racheter dans l'ancien réhabilité et le neuf performant et moins cher, le choix des particuliers est vite fait.

Les EcoQuartiers actuels étant principalement centrés sur le neuf, ils n'apportent que peu d'effets pour cette question plus centrale que les éventuels « surcoûts » des nouveaux bâtiments BBC.

4.4.2 Effets sur les salariés du secteur

Les retombées sur les salariés sont également particulièrement observées par les collectivités locales. Ces dernières savent pertinemment que les emplois créés ou maintenus par leurs projets d'aménagement ne sont pas localisés et comptabilisés sur leur seul territoire. Les sièges des entreprises peuvent se situer hors de la commune. Les employés résident également à l'extérieur. Malgré cela, les collectivités souhaitent savoir qu'elle est l'effet de leur commande directe et indirecte sur les salariés du secteur de la construction. A ce stade, cette préoccupation concerne principalement le nombre d'emploi et éventuellement leur qualification. Les salaires et les revenus générés ne sont pas évoqués.

Pour mesurer les retombées des EcoQuartiers dans ce domaine, quelques indices peuvent aider. Ils sont principalement produits par la FFB.

Indicateur	Définition	Mode de calcul
INDICE SALAIRE	Il permet de suivre le taux de salaire brut horaire moyen des ouvriers du bâtiment.	Il s'obtient en faisant le produit des montants des salaires bruts et des heures payées. Ces données sont issues de l'exploitation des enquêtes questionnaires mensuelles et annuelle sur l'activité des entreprises du bâtiment en Métropole ⁴⁹ . Base 100 en octobre 1979.
INDICE	L'indice activité mesure la variation	Base 100 en moyenne de 1972

⁴⁹ Il s'agit d'une enquête officielle pour laquelle la FFB est spécialement mandatée par l'INSEE. Elle est conduite auprès de quelques 7 000 entreprises de plus de 10 salariés. L'enquête porte sur le nombre d'ouvriers et le nombre d'heures travaillées et payées, entre autres. Le taux de réponse moyen est de l'ordre de 70%.

D'ACTIVITE	du nombre d'heures travaillées par les ouvriers du Bâtiment (hors intérim).	
INDICE D'ACTIVITE		
INDICE EMPLOI	L'indice emploi traduit la variation de l'effectif des ouvriers du bâtiment inscrits au dernier jour du mois le registre dans le registre du personnel de l'entreprise. Il s'agit d'indices bruts mais la FFB est également amené à calculer des indices CVS et en tendance ⁵⁰ .	Base 100 en moyenne de 1972

L'indice salaire présente l'avantage d'être décliné en un indice général et 21 indices régionaux calculés mensuellement. Il permet d'intégrer deux types de retombées : l'un considéré comme positif par l'augmentation de revenus des salariés, l'autre considéré comme négatif car alourdissant les charges des entreprises et augmentant le coût de la construction. En effet, l'indice salaire entre dans le calcul des index BT et TP, notamment au niveau des postes « salaires et charges annexes ».

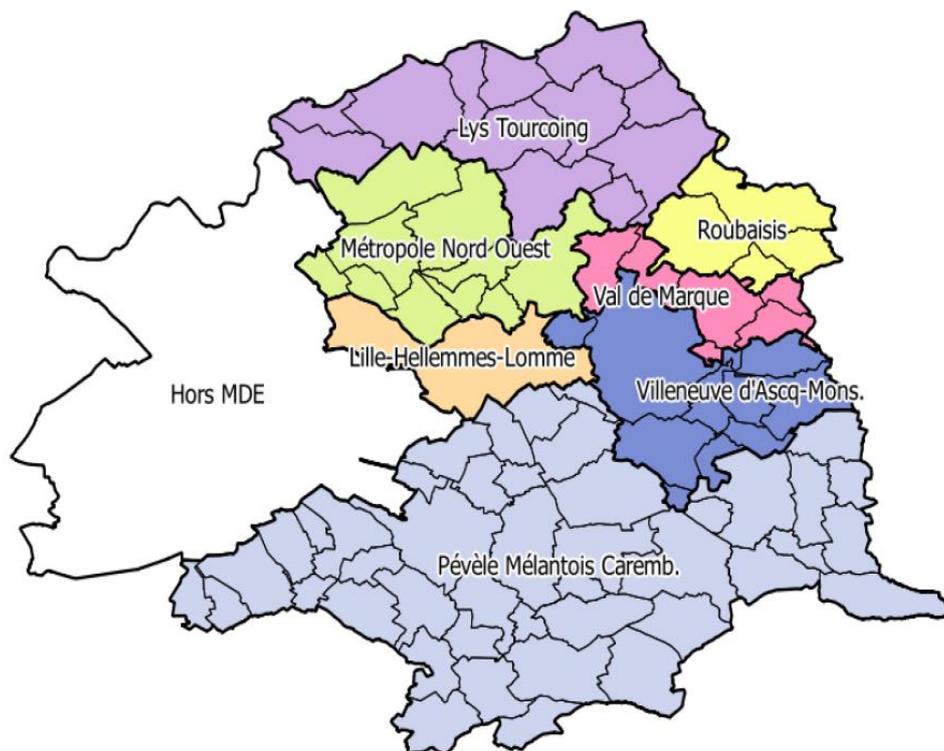
L'indice d'activité aide à mesurer la dynamique globale du secteur. Cet indice entre dans le calcul des indicateurs court-terme européen. Par ailleurs, il ne concerne que les entreprises de 100 à 500 salariés. Les petites entreprises et les artisans qui constituent une grande partie des intervenants pour les EcoQuartiers sont absents dans cet indice.

L'indice emploi est décliné, pour l'ensemble de la France, en indice « Bâtiment » général et en sept indices relatifs à des sous secteurs (le gros œuvre, le second œuvre dans lequel on distingue les activités bois, couverture-plomberie, métal, génie climatique, peinture-aménagement). Des indices ventilés sont également calculés pour la région Ile-de-France tandis que pour les autres régions, un seul indice « Bâtiment » est calculé.

Pour Lille, deux échelles sont pertinentes pour analyser cette dimension : l'échelle régionale et l'échelle de la métropole dont les maisons de l'emploi se sont organisées en réseau (notamment d'observation).

⁵⁰ Pour plus de détail sur la méthodologie, cf : Annexe 4 Dossier Label (bibliographie/entretiens/FFB).

Le territoire d'analyse : 89 communes⁵¹ des 7 Maisons de l'Emploi de la métropole



Source : CERC - Nord-Pas de Calais

Dans ce périmètre, 5,3% des salariés sont du secteur du bâtiment (dont 85,4% du BTP) soit 19 462 salariés dans le bâtiment. Cette proportion est similaire à échelle de la région. Le second-œuvre, la partie la plus mobilisée pour la qualité environnementale, regroupe 70% des salariés du bâtiment, il occupe 13 541 salariés. Le gros-œuvre emploie 30% des salariés du bâtiment avec 5 921 salariés.

Les programmes des EcoQuartiers doivent générer en moyenne entre 3600 et 5600 emplois équivalents plein temps par an, soit entre un cinquième et près d'un tiers du nombre d'emplois mesuré dans la métropole, et entre 7 % et 15 % des emplois dans le secteur du bâtiment à l'échelle régionale. Le nombre d'emplois dans le BTP généré par les EcoQuartiers peut être estimé à près de 1200 emplois équivalents plein temps par an.

Malgré les contributions théoriques des EcoQuartiers, le nombre de salariés a diminué de -1,6% dans le BTP et de -3,3% dans le bâtiment entre 2011 et 2012. De 2011 à 2012, parmi les sous-secteurs d'activités du BTP, les effectifs salariés du gros œuvre et du second œuvre ont baissé respectivement de -8,75% et -0,74%. Les effectifs des travaux publics ont progressé avec une augmentation de +9,44%. Ces diminutions du nombre d'emploi s'expliquent par le ralentissement desancements effectifs des chantiers. Ici, les

⁵¹ Communes concernées : Lille – Lomme - Hellemmes Roubaix Tourcoing Villeneuve-d'Ascq Wattrelos Marcq-en-Baroeul Lambersart La Madeleine Mons-en-Baroeul Croix Halluin Wasquehal Ronchin Hem Faches-Thumesnil Mouvaux Wattignies Lys-lez-Lannoy Roncq Comines Seclin Saint-André-lez-Lille.

EcoQuartiers n'ont pas joué, comme à Grenoble, un rôle complet de soutien à la création d'emploi y compris pendant les périodes de difficultés.

On pourrait parler ici d'un effet de support partiel ou d'amortisseur qui a permis à Lille « de mieux s'en sortir que le reste de la région ». La part des demandeurs d'emploi dans le secteur de la construction est moins importante dans la métropole qu'en région et en France depuis 2010. Des projets de recrutement BTP moins difficiles qu'en région (36% de difficultés à recruter contre 41% en Nord-Pas de Calais). A la fin du mois de juin 2013, on comptait plus de 6 600 demandeurs d'emploi en fin de mois issus du secteur de la construction sur le territoire de Lille Métropole, soit 7,6% de plus qu'au 30 juin 2012.

Six types d'entreprises regroupent 60% des salariés du bâtiment :

- Construction d'autres bâtiments : 3 225 salariés, 16,6%.
- Travaux d'installation électrique dans tous locaux : 2 757, 14,2%.
- Travaux d'installation d'équipements thermiques et de climatisation : 2 727 salariés, 14%.
- Travaux de maçonnerie générale et gros oeuvre de bâtiment : 1 974 salariés, 10,1%.
- Travaux de menuiserie bois et PVC : 1 514 salariés, 7,8%.
- Travaux de peinture et vitrerie : 1 318, 6,8%.

Près de 30% des salariés du bâtiment du Nord-Pas de Calais travaillent dans le territoire de la métropole lilloise. La part des ingénieurs assimilés cadres (IAC) est plus importante dans le territoire métropolitain que pour les autres parties de la région. L'analyse de la composition des intervenants techniques et experts dans les EcoQuartiers montre que seul un tiers des cadres est issu de la métropole même, si l'on considère uniquement les experts, maîtres d'œuvre et diverses entreprises intervenantes. Si l'on y intègre les techniciens des collectivités, ce taux remonte à la moitié des cadres et ingénieurs.

Le territoire métropolitain compte plus d'ouvriers qualifiés ou très qualifiés avec 66% contre 58% en France (64% en région). La part des ouvriers très qualifiés y est plus importante (35%), par rapport à la France (24%). En 2012, le nombre d'emploi intérimaire baisse fortement dans le bâtiment (-11%), en particulier dans le secteur du gros œuvre (-17%) dans le Nord. De ce point de vue, les EcoQuartiers malgré le ralentissement du lancement des chantiers ont été parallèles à la remontée des niveaux de qualification mesurés par les MDE de la métropole (cf partie sur les certifications plus bas).

4.4.3 Effets sur les entreprises de construction

En lien avec les retombées sur les salariés de la construction, les collectivités se préoccupent des effets des EcoQuartiers sur les entreprises de la construction. Les indicateurs existants dans ce domaine sont d'une manière générale relativement inadaptés pour mesurer ces retombées : ils sont nationaux ou au mieux régionaux, ils différencient assez peu les types d'activités et offrent peu la possibilité de mesurer les effets sur les très petites entreprises.

Toutefois, nous avons identifié quelques indices qui pourront être utiles à cette fin.

Indicateur	Définition	Mode de calcul
INDICE DE ENTREES DE COMMANDE	L'indice entrées de commande mesure la variation du montant des marchés conclus au cours du mois.	Base 100 année 2000
Indice Frais divers (FD)	L'indice FD permet de suivre l'évolution des charges de gestion courante pour une entreprise type du Bâtiment. Il s'agit notamment des charges liées à la bureautique, la restauration, etc.	Base 100 en janvier 1993
Indice SYNTEC	Il mesure l'évolution du coût de la main d'œuvre, essentiellement de nature intellectuelle, pour des prestations fournies.	Il est calculé en faisant le rapport entre la somme des masses salariales chargées et la somme des effectifs temps plein déclarés par les entreprises enquêtées, données issues de l'exploitation des réponses à une enquête faite auprès des entreprises appartenant à un groupe témoin représentatif des activités des adhérents de la Fédération SYNTEC.
NOMBRE D'ENTREPRISE A ACTIVITE PRINCIPALE CONSTRUCTIO N	C'est le nombre d'entreprises appartenant à la nomenclature d'activités françaises (NAF) révision 2 « Construction ».	
INDICE DE CHIFFRE D'AFFAIRES DANS LA CONSTRUCTIO N	Il mesure le total du chiffre d'affaires taxable en France (y compris la sous-traitance confiée) réalisé dans les activités de construction. (en chiffres d'affaire net de sous-traitance)	Les indices de chiffre d'affaires sont construits à partir d'une source fiscale, le formulaire CA3, que doivent remplir les entreprises pour le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA). L'échantillon retenu pour le calcul est constitué de 50 000 entreprises. C'est un indice de Laspeyres, il est donc calculé à pondérations constantes dans le temps des indices les plus fins, et fait l'objet de rebasement tous les 5 ans. Il est également corrigé des variations saisonnières (CVS) et des effets de calendrier (corrections des jours ouvrables).

Comme pour les autres indices, il y a des précautions et des précisions à considérer pour utiliser les indicateurs identifiés.

Pour l'indice « entrées de commande », la FFB publie un indice global France et des indices régionaux. Tout comme l'indice d'activité, il entre dans le calcul des indicateurs court-terme européen. « Cet indice est moins fiable que les autres car l'enquête utilisée pour le mesurer est moins bien renseignée. De plus, les entrées de commande n'inclut pas, par définition, les annulations d'où une marge d'erreur à prendre en compte » (Delphine Vessilier, Service des statistiques).

Pour l'indice SYNTHEC, les déclarations faites mensuellement au début du mois M+1 sont relatives aux données réelles du mois M.

Dans la métropole lilloise, 6,6% des entreprises sont des entreprises du secteur du bâtiment. On en dénombre 4 305 au 1er janvier 2011, soit 6,6% des établissements contre 7,7% sur la région. Parmi les entreprises du bâtiment : 874 sont des entreprises de gros-œuvre (19%) et 3 431 (75%) de second-œuvre. On dénombre par ailleurs 266 entreprises de travaux publics (6% des entreprises du BTP).

Le secteur de la construction représente 7,6% des entreprises du territoire métropolitain (8,3% sur la région, 9% sur la France métropolitaine), c'est le 5ème secteur sur le territoire (4ème en région). Il est devancé par les commerces (30%), les activités spécialisées (18%), l'administration (17%) et les autres services (8%). Les plus fortes concentrations d'entreprises du bâtiment se situent à Lille-Lomme-Hellemmes (20% des établissements du territoire), à Roubaix (15%) et à Tourcoing (10%).

Le tissu d'entreprises dans ce secteur à Lille est particulièrement fragmenté : 2 276 entreprises ont 0 salarié, soit 52,8%, contre 48,2% sur la région et 55,6% en France métropolitaine (FM). 441 (10,2%) entreprises ont 10 salariés ou plus, contre 11,2% sur la région (6,8% en FM). 49 (1,1%) entreprises ont plus de 50 salariés, contre 1,2% en région et 0,6% en FM.

Le statut d'auto-entrepreneur a accéléré cette fragmentation. En 2011, 936 entreprises du bâtiment ont été créées sur le territoire de Lille Métropole ; soit 8,9% des créations d'entreprise. Ces créations représentent 44,4% de celles du Nord. Parmi les créations d'entreprises de bâtiment, 70% correspondent au second-œuvre et 2% au gros-œuvre (respectivement 654 et 189 entreprises). Le taux de création est de 21,7% dans le bâtiment.

Dans ce mouvement, les EcoQuartiers n'ont pas joué un rôle pour structurer autrement le tissu des entreprises. Leurs effets peut-être relié plutôt à la montée en qualification et en compétence de ces entreprises. Les sondages effectués dans les projets malgré leur état d'avancement contrasté, montrent que les montées en qualification se sont effectuées dans la perspective d'obtenir certains marchés, pendant les mises en œuvre, et, pour certains, à la suite de l'intervention dans un EcoQuartier. Difficile d'affecter avec précision telle ou telle autre acquisition de qualification à un chantier en EcoQuartier en particulier. Les entreprises ont chacune leur trajectoire et les EcoQuartiers sont une étape ou un événement dans cette trajectoire. Malgré cette limite à tenir en termes d'interprétation, nous pouvons au moins constater le parallèle entre l'amélioration des qualifications et la mise en œuvre des EcoQuartiers.

Pour observer ce parallèle, le plus efficace est d'en repérer les manifestations les plus claires, en l'occurrence l'obtention de labels, de qualifications formelles ou encore de reconnaissances institutionnelles. A la fin de 2012, 34% des entreprises lilloises ont demandé et obtenu le label Reconnu Garant de l'Environnement (RGE). Puis à l'échelle régionale, 42 entreprises ont obtenu le label ECO Artisan® dont près de la moitié est localisée dans l'aire lilloise, en 2013⁵². 69 ont obtenu le label⁵³ Pro de la Performance Energétique® dont près d'une quarantaine dans le secteur du grand lillois. 1 330 avaient obtenu QUALIBAT en Nord-Pas de Calais dont un tiers dans le lillois⁵⁴.

D'une manière encore plus spécialisée, les entreprises du bâtiment de la région nord ont pour plusieurs mis à profit la dynamique pour obtenir des labels encore plus qualifiants. Ceci se manifeste à travers la recherche et l'obtention du label plus centré sur la question énergétique : Qualit'EnR.

En 2013, 111 certifications Qualit'EnR⁵⁵ sont recensées dans le Nord, dont 49,5% sur le territoire lillois. Ils se répartissent de la manière suivante :

- 55 Quali'Sol dont 13 dans le lillois : pour eau chaude solaire et chauffage solaire ;
- 31 Quali'PV dont 6 dans lillois : pour électricité solaire ;
- 94 Quali'Bois dont 13 dans lillois : pour chauffage Bois Energie ;
- 33 Quali'PAC : Chauffage aérothermie et géothermie.

Pour obtenir ces appellations, l'entreprise doit avoir installé précédemment l'un des équipements concernés (chaudière bois, pompe à chaleur,...) ; réaliser une formation agréé par Qualit'ENR ; avoir fait valider les Acquis de l'Expériences (VAE) d'une ou plusieurs personnes au sein de l'effectif permanent ou avoir fait suivre une formation d'au moins 350h dans les métiers considérés et réussir un questionnaire de validation organisé par Qualit'EnR.

⁵² Cette marque a été officiellement lancée le 17 avril 2009 par une convention signée entre le MEEDDM et la CAPEB.

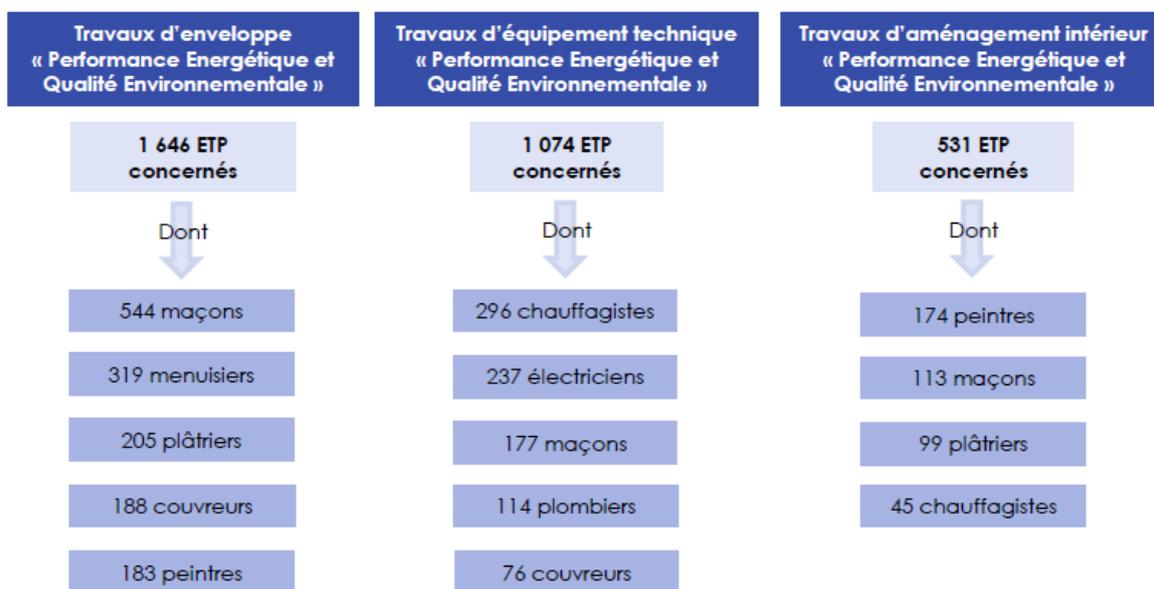
⁵³ Marque déposée par la FFB (Fédération Française du Bâtiment) destinée à accompagner les professionnels adhérents à atteindre les objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement. Cette marque officiellement lancée le 4 novembre 2009 par une convention signée entre le MEEDDM, l'ADEME et la FFB, est gérée par QUALIBAT depuis le 1er octobre 2010.

⁵⁴ Organisme certificateur indépendant créé en 1949, spécialisé dans le bâtiment et accrédité par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation). Cet organisme a développé plusieurs nouvelles certifications métiers liées aux EnR ; elles concernent la rénovation énergétique, les installations photovoltaïques, les installations solaires thermiques, les installations géothermiques et les installations thermiques bois énergie. Sont par ailleurs, prévues des qualifications « Etanchéité à l'air » et « Murs végétalisés ». A noter qu'une mention « économie d'énergie » peut désormais être attribuée aux entreprises qualifiées ayant formé au moins 10 % de leur personnel aux modules FEE Bat.

⁵⁵ Association fondée en 2006, regroupant les principaux installateurs d'énergies renouvelables pour promouvoir la qualité d'installation des systèmes à énergie renouvelable.

Répartition des ETP par métier par nature de travaux performance énergétique et de la qualité environnementale dans le bâtiment en 2012 sur le territoire des MDE

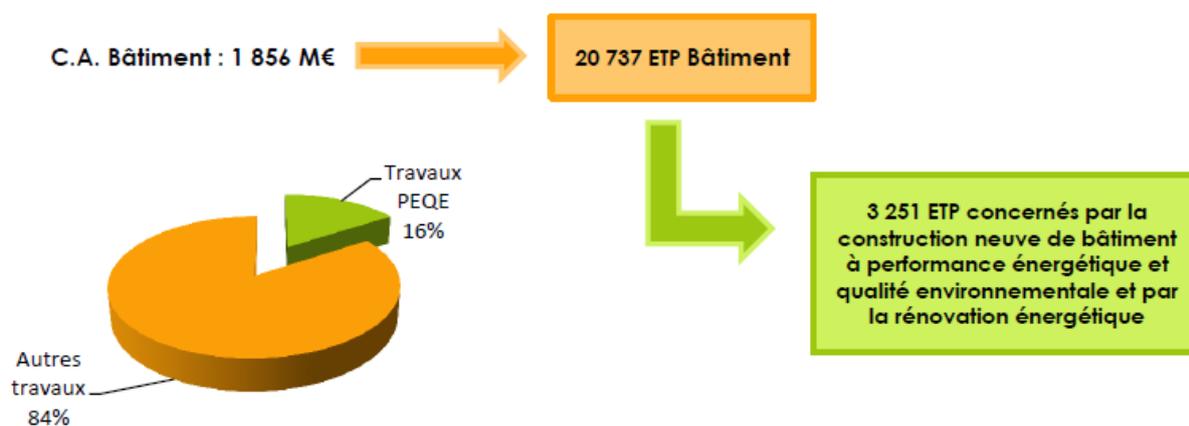
Source : Estimation CER



Source : Maisons de l'Emploi de la métropole lilloise

Nombre d'ETP* sur le marché de la performance énergétique et de la qualité environnementale dans le bâtiment en 2012 sur le territoire des MDE

Unité : millions d'euros -Source : Estimation CER



Source : Maisons de l'Emploi de la métropole lilloise

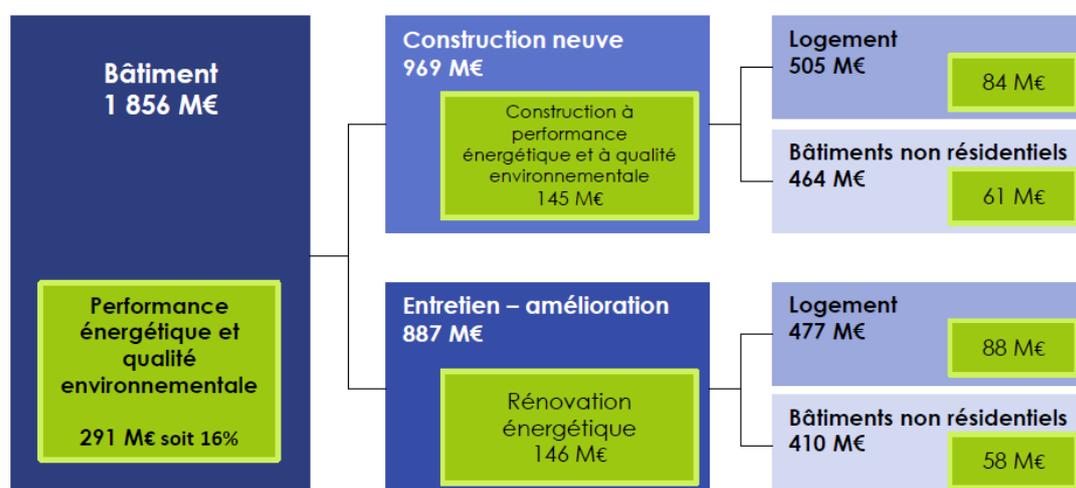
4.4.4 CA des entreprises bâtiment

Pour comprendre l'éventuel effet des EcoQuartiers sur le chiffre d'affaires des entreprises du bâtiment, il faut les resituer à l'échelle du bassin lillois et à l'échelle régionale.

En 2012, le chiffre d'affaires des entreprises du bâtiment a été de 1 856 millions d'euros dont 52% en neuf, pour 45% en France Métropolitaine et 39% dans la région.

En 2012, les entreprises du territoire lillois ont d'abord travaillé pour le logement à 53% (56 % pour la région) : 27% du CA est issu de construction de logement et 26% des travaux d'amélioration d'entretien du logement.

Répartition du chiffre d'affaires des entreprises du Bâtiment en 2012 dans le territoire lillois



Source : CER Nord-Pas-de Calais

Dans cet ensemble, l'introduction des exigences et des objectifs environnementaux modifie notablement le paysage du marché. Ainsi, les labellisations environnementales accordées continuent de progresser, elles sont 3 fois plus importantes au 1er semestre 2013 qu'au 1er semestre 2012. La progression des demandes de labellisation Effinergie est constante après un rapide démarrage début 2012 en partie due à une opération de 539 logements.

Labellisation de logements Nord-Pas de Calais

	S1 2012	S1 2013	Evolution	
Demandes BBC	4 689	2 729	↘	- 42%
Labellisations BBC	1 363	4 147	↗	+ 204%

	Au 30 juin 2012	Au 30 juin 2013	Evolution	
Demandes Effinergie + cumul (logements)	539	750	↗	+ 39%
Demandes Effinergie + cumul (opérations)	1	9	↗	NC.

Source : CER Nord-Pas de Calais

Autre indicateur, le nombre d'éco-PTZ accordés en Nord-Pas de Calais a augmenté de près de 15% au premier semestre 2013. La densité d'éco-PTZ cumulés pour 1 000 logements est faible comparée au nombre de logements éligibles de la région, elle s'élève à 12 dans le logement individuel et à seulement 1,1 dans le logement collectif.

Du côté de l'éco-PLS, dispositif reconduit en décembre 2011, le nombre d'enregistrements a augmenté de 28% entre juin 2012 et juin 2013. Depuis la mise en place du dispositif, 7 867 éco-prêts pour logement social ont ainsi été accordés.

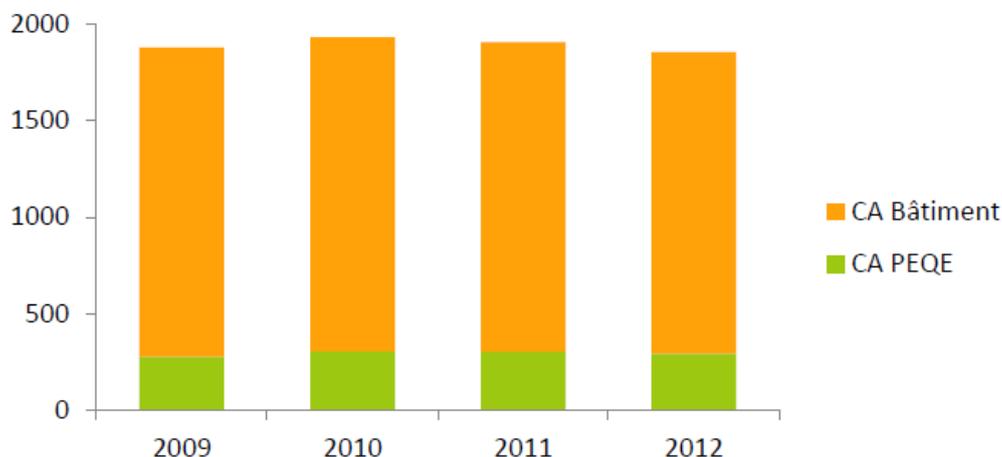
Par rapport à cet ensemble de 1800 millions € de CA annuel des entreprises du bâtiment, les EcoQuartiers représente au total 370 millions d'euros par an, soit près de 20 %.

Projets	Nombre de logements	surface de logements	Surface équipements bureaux et commerces	Coût de la construction pour les logements	Coût de la construction pour les autres bâtiments	Chiffre d'affaire (euros)	Temps des travaux (années)	Chiffre d'affaire (euros/an)
L'union	1 520	96 672	372 226	145 104 672	477 565 958	622 670 630	6	103 778 438
Les Rives de la Haute Deûle	1 000	63 600	115 500	95 463 600	148 186 500	243 650 100	5	48 730 020
La ZAC Arras Europe	1 111	70 000	16 000	105 070 000	20 528 000	125 598 000	5	25 119 600
ZAC Botanique Université	208	13 229	13 000	19 856 429	16 679 000	36 535 429	3	12 178 476
Le Nouveau Mons	1 308	83 189	10 000	124 866 389	12 830 000	137 696 389	3	45 898 796
Fives Cail Babcock	1 200	76 320	75 000	114 556 320	96 225 000	210 781 320	4	52 695 330
Euralille 2 - Le Bois Habité	841	53 505	137 000	80 310 648	175 771 000	256 081 648	5	51 216 330
Porte de Valenciennes	1 000	63 600	42 500	95 463 600	54 527 500	149 991 100	5	29 998 220
Total								369 615 210

En 2012, le chiffre d'affaires lié à la performance énergétique et qualité environnementale des entreprises de bâtiment du territoire lillois est estimé à 291 millions d'euros soit près de 16% du chiffre d'affaires total. Cette dimension qualité progresse régulièrement.

Evolution du chiffre d'affaires Bâtiment en lien avec la performance énergétique et la qualité environnementale sur les 4 dernières années sur le territoire des MDE

Unité : millions d'euros – Source : Estimation CER



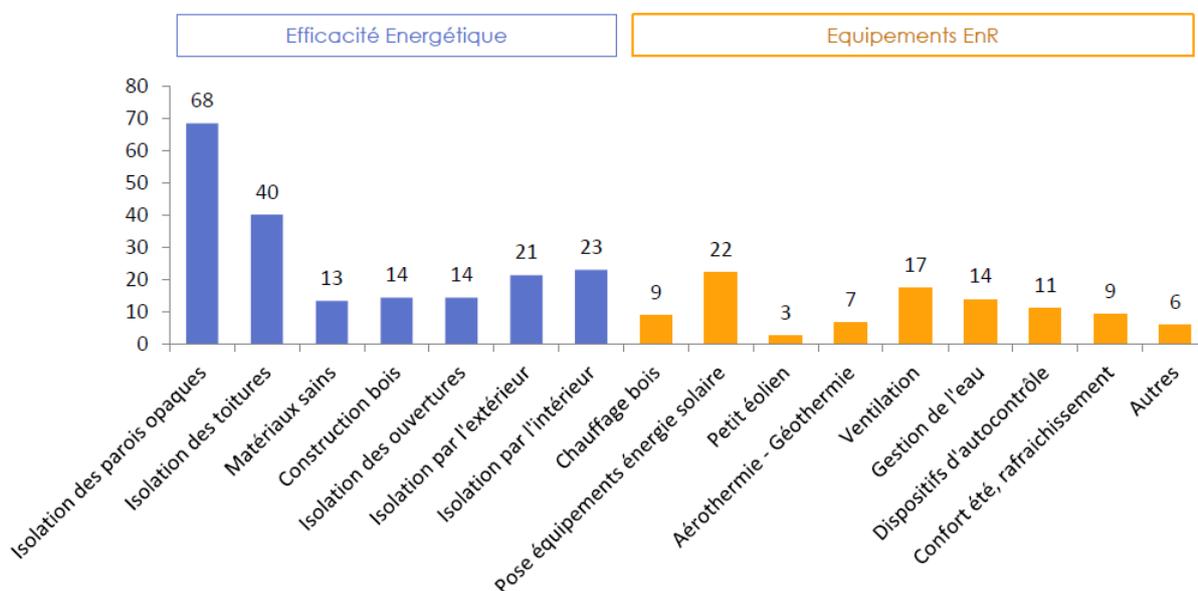
Source : CER Nord Pas de Calais

Par rapport à cet ensemble, le chiffre d'affaire en lien avec la qualité environnementale au sein des EcoQuartiers représente environ 70 millions d'euros, soit près du quart de l'ensemble du CA « énergie – environnement » estimé pour toute la métropole lilloise.

Les travaux d'isolation représentent les chiffres d'affaires les plus importants sur les marchés de l'efficacité énergétique.

Répartition du chiffre d'affaires performance énergétique et qualité environnementale dans les différents marchés en 2012

Unité : millions d'euros – Source : Estimation CER



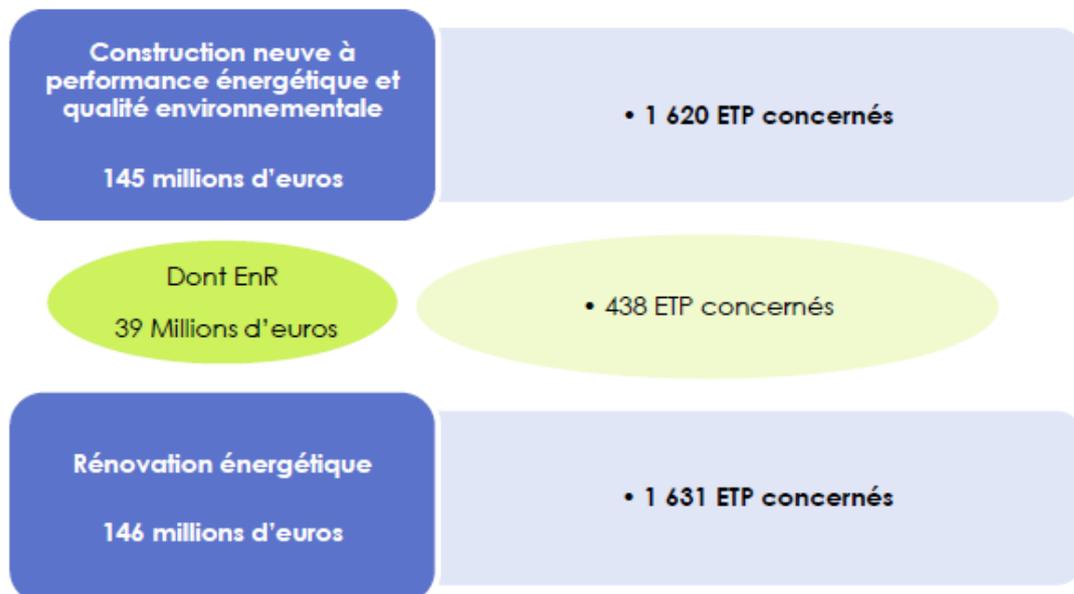
En construction neuve, la part des projets à qualité environnementale ou avec un label de performance énergétique est légèrement plus élevée sur le créneau du logement que sur celui des bâtiments non résidentiels. Le marché des logements rénovés recueille la part la plus importante d'activité liée à la performance énergétique et à la qualité environnementale.

L'essor de la performance énergétique est marqué sur le créneau de la rénovation de locaux. Entre 2012 et 2013, la part de la performance énergétique progresse de 61% en rénovation de logements.

Au niveau de la construction neuve, des réglementations obligent les entreprises à respecter certains niveaux de performance énergétique. D'où le ressenti des entreprises quant à la progression de cette part dans leur activité (59% pour la construction de locaux et de logements).

Chiffre d'affaires et nombre d'ETP sur le marché de la performance énergétique et de la qualité environnementale dans le bâtiment en 2012 sur le territoire des MDE

Unité : millions d'euros -Source : Estimation CER



Zoom sur le chiffre d'affaires des marchés en lien avec la performance énergétique et la qualité environnementale du bâtiment en 2012 sur le territoire des MDE par ordre décroissant pour chaque nature de travaux

Unité : millions d'euros – Source : Estimation CER

CA PEQE 2012 (en M€)		
Enveloppe (Gros oeuvre / Clos couvert)		
1	Rupture ponts thermiques	27
2	Etanchéité à l'air	24
3	Isolation par l'extérieur	21
4	Panneaux bois, bardage bois	17
5	Techniques de pose d'huisseries	14
6	Ossature bois, poteaux poutres	14
7	Mise en oeuvre de matériaux de gros oeuvre de type brique mono mur, béton cellulaire...	13
8	Mise en oeuvre de matériaux de gros oeuvre de type terre, paille, pisé, torchis...	6
9	Enduits de type chaux, chanvre, terre	6
10	Toiture végétalisée	5
Total Enveloppe		147
Equipement technique		
1	Ventilation	17
2	Solaire thermique	11
3	Mise en place de dispositifs d'autocontrôle	11
4	Panneaux photovoltaïques	10
5	Confort été, rafraichissement	9
6	Chauffage bois	9
7	Récupérateurs d'eaux pluviales	7
8	Géothermie	7
9	Techniques et équipements d'économies d'eau	7
10	Autres	6
11	Petit éolien	3
Total Equipement technique		97
Aménagement intérieur (second oeuvre / Finitions)		
1	Isolation par l'intérieur	23
2	Peintures, colles, solvants à la chaux, caséines, huile de lin...	13
3	Mise en oeuvre de matériaux d'isolation intérieure de type chanvre, laine de bois, ouate de cellulose...	11
Total Aménagement intérieur		47
TOTAL		291

5 Tables des matières

1	INTRODUCTION.....	3
1.1	LA DEMARCHE METHODOLOGIQUE	5
1.1.1	<i>Cadre méthodologique : différencier retombées et externalités.....</i>	5
1.1.2	<i>Déroulement de la recherche : chercher les effets les plus significatifs pour les décideurs locaux .</i>	6
1.2	METHODE PHASE 3	9
2	PARTIR DES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES SPECIFIQUES	10
2.1	FICHE D'IDENTITE DE LILLE	10
2.2	LA PROBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT DE LILLE.....	12
2.3	PROGRAMMES DES ECOQUARTIERS LILLOIS	21
2.4	BILANS FINANCIERS DES ECOQUARTIERS LILLOIS	24
3	IDENTIFIER LES DOMAINES SOCIO-ECONOMIQUES DES RETOMBES A LILLE	29
3.1	LES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES DE L'AMENAGEMENT DANS LE FONCIER.....	29
3.2	LES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES DE L'AMENAGEMENT DANS LES MARCHES IMMOBILIERS.....	32
4	LES RETOMBES ET LES EFFETS SOCIO-ECONOMIQUES DES ECOQUARTIERS SUR LA FABRICATION URBAINE A LILLE.....	35
4.1	LES RETOMBES DES ECOQUARTIERS SUR LE FONCIER.....	35
4.1.1	<i>Retombées sur l'usage des sols et les ressources foncières.....</i>	36
4.1.1.1	Mesurer les effets sur l'artificialisation des sols et leur structure : l'échelle et ses mesures.....	36
4.1.1.2	Mesurer les effets sur la capacité à faire muter des fonciers urbains existants.....	41
4.1.2	<i>Retombées sur les prix du foncier.....</i>	43
4.2	RETOMBES SUR LA QUALITE ET LE STOCK DE L'IMMOBILIER.....	46
4.2.1	<i>Effet sur les volumes et les stocks des bâtiments.....</i>	46
4.2.2	<i>Effets sur la qualité des bâtiments produits.....</i>	49
4.3	EFFET SUR LES PRIX ET L'ACCESSIBILITE SOCIALE	52
4.3.1	<i>Rappel des effets sur les prix et l'accessibilité sociale</i>	52
4.3.2	<i>Analyse par commune</i>	58
4.3.2.1	Commune de Lille.....	59
4.3.2.2	Commune Mons-En-Baroeul	61
4.3.2.3	Commune de Roubaix	62
4.3.2.4	Commune de Tourcoing	63
4.3.2.5	Commune de Mouvaux	64
4.3.2.6	Commune de Wattrelos	65
4.3.3	<i>Analyse par quartier</i>	66
4.3.3.1	Quartier des rives de la Haute-Deûle – Prix d'achat.....	66
4.3.3.2	Quartier Rives de la Haute Deûle - Locations	68
4.3.3.3	Quartier Mouvaux – Prix d'achat.....	71
4.3.3.4	Quartier Mouvaux Locations	73
4.3.3.5	Quartier de l'Union – Prix d'achat	74
4.3.3.6	Quartier de l'Union - Locations	76
4.3.3.7	Quartier de Mons – Prix d'achat.....	78
4.3.3.8	Quartier Mons - Locations.....	80

4.4	RETOMBÉES SOCIO-ECONOMIQUES DES ECOQUARTIERS SUR LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION.....	82
4.4.1	<i>Effet sur le coût de la construction</i>	82
4.4.2	<i>Effets sur les salariés du secteur</i>	85
4.4.3	<i>Effets sur les entreprises de construction</i>	88
4.4.4	<i>CA des entreprises bâtiment</i>	93
5	TABLES DES MATIÈRES	98
6	BIBLIOGRAPHIE	100
7	DOCUMENTS LILLE	103
8	SOURCES DE DONNEES	107
9	LISTE CONTACTS	111

6 Bibliographie

- Acosta R., Renard V., 1993, *Urban land and property markets in France*, UCL Press.
- Adamowicz W., 2004, "What's it worth? An Examination of Historical Trends and Future Directions in Environmental Valuation", *Australian Journal of Agricultural and Resource Economics*, 2004.
- Alchian A. A., Demsets H., 1973, "The property rights paradigm", in *Journal of Economic History*, 33/1, pp. 16-27.
- Assouline M., Lemiale L., 1998, « Théorie des externalités : les instruments des politiques de l'environnement », in Schubert K. Zagamé, *L'environnement, une nouvelle dimension de l'analyse économique*, Vuibert, Paris.
- Barton H., (dir.), 2002, *Sustainable communities*, Earthscan, 305 p.
- Baudry M., Guengant A., Larribeau S., Leprince M., 2009, « Formation des prix immobiliers et consentements à payer pour une amélioration de l'environnement urbain : l'exemple rennais », *Revue d'économie régionale et urbaine* (2/2009), Avril 2009, pp. 369-411.
- Beaumais O., Chiroleu-Assouline M., 2001, *Economie de l'environnement*, Paris, Bréal, 240 p.
- Beaumais O., Monétarisation du non-marchand : quelle place dans la définition et la mise en œuvre des politiques de l'environnement ?, in *Réflexions sur la croissance verte*, 2009, *Association Française de Sciences Economiques*, 39 p.
- Becker, Gary S., 1996, *Accounting for Tastes. Part I: Personal Capital; Part II: Social Capital*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Benoit-Cattin P., *Le financement de l'aménagement*, Paris, 1993, Masson, 216 p.
- Boidin B., et Zuindeau B., 2006, « Socio-économie de l'environnement et du développement durable : état des lieux et perspectives », *Mondes en Développement*, Vol. 34-2006/3-135
- Bourg D. & Erkman S., 2003, *Perspectives on Industrial Ecology*, Londres, Greenleaf Publishing.
- Bromley D. W., 1991, *Environment and economy : Property rights and public policy*, Cambridge MA : Blakwell.
- Carvais R., 2005, « L'ancien droit de l'urbanisme et ses composantes constructive et architecturale, socle d'un nouvel « ars » urbain aux XVIIe et XVIIIe siècles. Jalons pour une histoire totale du droit de l'urbanisme », *Revue d'Histoire des Sciences Humaines* 1/2005 (n° 12), p. 17-54.
- Chevalier B., 1982, « Les bonnes villes de France du XIVe au XVIe siècles, Paris, Aubier
- Claude V., 2006, *Faire la ville. Les métiers de l'urbanisme au XXe siècle*, Marseille, Parenthèses.
- Club Ville et Aménagement, 1999, *Actes des Assises*, CVA, 98 p.
- Coase R. H., 1988, *The firm, the market and the law*, University of Chicago Press,
- Coase R.H., 1960, « The problem of social cost », *The Journal of Law and Economics*, 3^o année.
- Costanza R. et al., 1997, "The value of world's ecosystem services and natural capital", *Nature*, Vol 387, 6230, 253-260

- Demouveau J.-P., Lebreton J.-P., 2007, *La naissance du droit de l'urbanisme 1919-1935. Les grands textes du droit de l'urbanisme* – Documentation française, 476 p.
- Derycke P.-H., 2009, « Regards sur l'économie urbaine 40 ans de recherches francophones (1965-2007) », *Revue d'économie régionale et urbaine* (2/2009), Avril 2009, pp. 239 - 266
- Desaignes B. et Point P., 1993, *Economie du patrimoine nature – La valorisation des bénéfices de protection de l'environnement*, Economica.
- Dupuy G., 2007, *L'urbanisme des réseaux*, Armand Collin, 198 p.
- *Eco-quartiers et urbanisme durable, les cahiers du développement durable*, revue Urbia n°4, juin 2007, UNIL.
- Landot E., *Le guide du financement de l'urbanisme, de la voirie et des réseaux*, Paris, 2005, ed. Technicités, 116 p.
- Falque M., Lamotte H., Saglio J.-F., 2007, *Les ressources foncières. Droits de propriété, économie et environnement*, Bruylant, 729 p.
- Faure M., 2007, *L'analyse économique du droit de l'environnement*, Bruylant, 362, p.
- Fijalkow Y., 2000, *La Construction Des Ilots Insalubres, Paris, 1850-1945*, L'Harmattan.
- Flandin-Bléty P., 1998, « Aux sources médiévales d'un droit de l'urbanisme : le cas de Limoges », in Hoareau-Dodineau J., Texier P., (eds.), *Anthropologies juridiques. Mélanges P. BRAUN*, Limoges, Presses Universitaires de Limoges, 279-297.
- Gaudin J.-P., 2004, « Contractualisation et régulation politique », in *Administration et Éducation*, n° 4.
- Gaudin J.-P., 2004, « La contractualisation expérimentale », in *Expérimentation et Territoires*, L'Harmattan et Ministère de l'Intérieur.
- Gridauh, GIS Socio-Economie de l'Habitat, 2005, *Droit et opérationnalisation du développement durable*, actes du séminaire organisé le 8 mai 2004, 16 p.
- Guelton S., Rousseau, M.-P., 2002, *Bilan économique globale d'une opération d'aménagement*, OIEL, Club Ville et Aménagement, 37 p.
- Harouel J.-L., 1993, *L'embellissement des villes. L'urbanisme français au XVIIIe siècle*, Picard, 335 p.
- Harouel J.L., 1995a, « La tradition du règlement », in Malverti X., Picard A., coll. Belli-Riz P., (eds.), *La fabrique des villes*, Paris, Picard, 17-24.
- Harouel J.L., 1995b, *Histoire de l'urbanisme*, Paris, Presses Universitaires de France (5^e édition).
- Jacquot A., 2007, *La demande potentielle de logements : un chiffrage à l'horizon 2020*, Ministère de l'Équipement, SESP, 48 p.
- KATS, Gregory H, 2005, Coûts et bénéfices financiers de la construction « verte ». - Revue Les Cahiers de la Cambre Source (2005, oct) n°4.- P. 32-41
- Mäler K. G., 1974, *Environmental economics : a theoretical inquiry*, John Hopkins University Press
- Mishan E.J., 1971, *Cost-benefit analysis*, George Allen and Unwin, 1971, 364 pp.
- Napoleone, Claude, Geniaux, Ghislain, Jouve, Anne-Marie, et al. (2002), *Etude des interactions entre dynamique des prix fonciers et stratégies des acteurs en périurbain, spatialisation des effets et évaluation prospective des politiques publiques environnementales locales*, Rapport final du projet.

- Nappi-Choulet, I, Triay, H., 2009, *Les mutations de l'immobilier. De la finance au développement durable.*-, Paris : Editions Autrement, 2009.- 306 p.
- Needham B., 2006, *Planning, law and economics. The rules we make for using land*, The RTPI Library, Routledge, 176 p.
- Orlean A., 1994, *Analyse économique des conventions*, Paris, PUF.
- Passet R., 1979, *L'économie et le vivant*, 2e édition 1996, Paris, Economica.
- Renard V., 1980, *Plans d'urbanisme et justice foncière*, PUF, 199 p.
- Renard V., 2006, « La pertinence économique du droit de l'urbanisme », in *Mélanges en l'honneur de Henry Jacquot*, Presses Universitaires d'Orléans.
- Renard V., 2008, La ville saisie par la finance, in *Le Débat*, n° 148, Janvier Février 2008, pp 106-117.
- Renard V., 2010, « Ambiguïtés et contradictions du développement urbain durable », à paraître dans *La vie des Idées*, 5 p.
- Renard, V., 2000, "Land markets and transfer of development rights: some examples in France, Italy and the USA" in A. Fossati and G. Pannella (eds) (2000), *Tourism and Sustainable Economic Development*, Norwell, MA, Kluwer, pp. 159-90.
- Ridker R. G., Henning J. A., 1967, "The determinants of residential Property values with special reference to air pollution", *Review of Economics and statistics*, 49, n° 4.
- Service de l'observation et des statistiques, 2010, *L'économie de l'environnement en 2008*, Rapport de la Commission des comptes et de l'économie de l'environnement, Édition 2010, Ministère du Développement Durable, 102 p.
- Strebler J.P., *Financement de l'aménagement urbain*, Paris, 2004, ed. Formation entreprise, 349 p.
- Teboul R., 2000, *La question urbaine dans l'histoire de la pensée économique*, L'Harmattan, 230 p.
- Tietenberg T., Lewis L., 2008 (8^e ed), *Environmental & Natural Resource Economics*, Pearson Ed., 688 p.
- Toussaint J.-Y, 2003, *Projets et usages urbains. Fabriquer et utiliser les dispositifs techniques et spatiaux de l'urbain*, Habilitation à diriger des recherches, Institut des Sciences Appliquées de Lyon, 266 p.
- Zaccai E., 2002, *Le développement durable - Dynamique et constitution d'un projet*, Bruxelles,
- Zuindeau B., 2001, « L'analyse des externalités environnementales : éléments pour un programme de recherche régulationniste », *Géographie, économie, société*, vol. 3, n°1, 71-92.

7 Documents Lille

Liste des sites consultés

- CCI Grand Lille – Nord de France
- Portail de la statistique publique française
- INSEE
- Lille Métropole
- Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole
- Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole
- Comité du Bassin d'emploi de Lille
- DIRECCTE
- Pôle Emploi
- Observatoire Partenarial de l'Economie
- OREF
- Région NPDC
- Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Sources mises à jour par domaine

Entreprises et tissu économique

Bases de données

Site de l'INSEE :

Aire urbaine de Lille

- Démographie des entreprises en 2012 pour l'Aire urbaine de Lille

Création d'entreprises par secteur d'activité, création d'entreprises individuelles par secteur d'activité, nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1^{er} janvier, âge des entreprises au 1^{er} janvier, créations d'établissement par secteur d'activité, nombre d'établissements par secteur d'activité au 1^{er} janvier.

- Caractéristiques des entreprises et des établissements en 2011

Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre, postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre, répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre, répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié au 31 décembre, établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre, entreprises (sièges sociaux actifs) par secteur d'activité au 31 décembre.

Etudes

Site de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille métropole :

- Observatoire partenariale de l'économie de Lille métropole (tableau de bord n°8) : premier trimestre 2014
Tableau de bord n°7 : troisième trimestre 2013
- Observatoire partenariale de l'économie de Lille Métropole – Industrie : les forces en présence, les grands enjeux (mai 2013, 66p)
- Inventaire des éco-entreprises dans l'arrondissement de Lille (2010)
- Dynamiques économiques de la métropole lilloise : état des lieux et perspectives. Quels sont les moteurs économiques de la métropole lilloise ? (2010)
- Monographies de filières : services aux entreprises, activités financières, logistique-transport, biologie-santé, textile-habillement, agro-alimentaire, imprimerie-activités graphiques, industrie culturelle

SCOT de Lille Métropole

- 2^{ème} partie : Une économie en mutation tournée vers l'excellence

Reprise des données de l'INSEE, nombreux tableaux et graphiques montrant leur évolution. Nombreuses cartes : zones d'activités existantes et projetées, locaux de logistique commercialisés, zones d'extension urbaine à dominante économique...

CCI Grand Lille :

- Tout savoir sur l'économie du Nord Pas de Calais : chiffres clés Grand Lille

Commerce

Bases de données

Etudes

Site de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille métropole :

- Les commerces de 300m² dans l'arrondissement de Lille (2012) : cartes et données
- Monographie de filière : commerce distribution

CCI Grand Lille :

- Tout savoir sur l'économie du Nord Pas de Calais : chiffres clés Grand Lille (section commerce)

Données sur le nombre d'établissements et de salariés par type de commerce. Focus sur les commerces de plus de 300m²

SCOT de Lille Métropole

- Diagnostic, partie « Un développement commercial à mieux maîtriser ».

Emplois

Bases de données

Site de la DIRECCTE :

- Approche de la demande d'emploi par domaines professionnels ARRAS, BERCK-MONTREUIL, BETHUNE-BRUAY, BOULOGNE-SUR-MER, CALAIS, CAMBRAI, DOUAI, DUNKERQUE, FLANDRE-LYS, LENS-HENIN, LILLE, MAUBEUGE, ROUBAIX-TOURCOING, SAINT-OMER, VALENCIENNES : tableaux et graphiques
- Demandeurs d'emploi inscrit par niveau de formation : données et graphiques
- L'intérim dans le département du Pas de Calais en 2013 : données et graphiques

Site de Pôle Emploi :

- Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi fin janvier 2014 sur le département du Nord, du Pas de Calais, d'ARRAS, BERCK-MONTREUIL, BETHUNE-BRUAY, BOULOGNE-SUR-MER, CALAIS, CAMBRAI, DOUAI, DUNKERQUE, FLANDRE-LYS, LENS-HENIN, LILLE, MAUBEUGE, ROUBAIX-TOURCOING, SAINT-OMER, VALENCIENNES : données et graphiques

Site de la CCI Nord :

- Les chiffres clefs de Lille 2012, partie sur l'emploi.

INSEE :

- Chiffres clefs de Lille : résumé statistique

Site de l'OREF :

- Fiche territoriale de Lille : graphiques et tableaux

Etudes

Site de Pôle Emploi :

- Etat des lieux du marché du travail artisanal en NPDC en 2012
- La demande en main d'œuvre en 2013
- L'emploi dans l'intérim en 2012
- L'emploi de Demain
- L'emploi fin janvier 2014
- Les demandeurs d'emploi au RSA
- Les demandeurs d'emploi créateur ou repreneur d'entreprise
- Les jeunes demandeurs d'emploi sans diplôme
- Le marché du travail en 2009

Site de la Région :

- Fiche signalétique LMCU, profil du marché du travail, n°7

Site de la CCI Grand Lille :

- Point de conjoncture 3^{ème} trimestre 2013 : analyse et graphiques
- Point de conjoncture bilan 2013 et perspectives 2014 : analyse, graphiques et données

Site de la CCI Nord :

- Emploi et recrutement en 2013 : analyse et graphiques
- Evolution de l'emploi et du marché du travail en 2012 : analyse et graphiques
- La filière bois en NPDC en 2011 : analyse et graphiques
- La filière textile et habillement en NPDC en 2013 : analyse et graphique
- La mécanique en NPDC en 2012 : analyse et graphique
- La sous-traitance en NPDC en 2013 : analyse et graphiques
- L'âge des dirigeants d'entreprises en NPDC en 2012 : analyse et graphiques
- Le commerce en NPDC en 2012 : analyse et graphique
- Les auto entrepreneurs en NPDC en 2012 : analyse et graphique

Site de la DIRECCTE :

- Conjoncture 2014 : analyse

INSEE :

- 70 ans de dynamique de population active : analyse
- Bilan économique du NPDC en 2012 : analyse
- Formation et entrée sur le marché du travail en NPDC : analyse
- Horizon 2040 : projection
- L'emploi transfrontalier vers la Belgique : analyse
- Les contrats courts : analyse
- Opportunité d'emploi et accessibilité : analyse
- Quelle formation pour quel emploi ? : analyse

Site de la maison de l'emploi :

- Les besoins en formation à Lille : analyse et tableaux

Site de l'OPE :

- Le chômage au premier trimestre 2013

- Les besoins en mains d'œuvre en 2013
- L'industrie dans l'arrondissement de Lille
- L'insertion par l'activité économique
- Tableau de bord premier trimestre 2014

Site de la ville :

- Le Scot de Lille partie emploi

Revenus

Bases de données

Site de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille métropole :

- Chiffre clefs Lille, Les revenus fiscaux des ménages en 2008

Site de la CCI Nord :

- Les chiffres clefs de Lille 2012, partie sur les revenus.

Etudes

Site de l'INSEE :

- Les revenus fiscaux : analyse et tableaux

Innovation et recherche

Bases de données

Etudes

Site du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche :

- Rapport STRATER, Enseignement supérieur, recherche, innovation en NPDC : analyse

Site de la région :

- Stratégie recherche, innovation, pour une spécialisation intelligente : analyse.

Site de la ville :

- Présentation des axes du PADD : Axe 3 sur l'université : analyse
- Commission SCOT, page 7 et 8 : analyse

8 Sources de données

Document récapitulatif des bases de données, études et analyses disponibles pour Lille

Liste des sites consultés

- CCI Grand Lille – Nord de France
- Portail de la statistique publique française
- INSEE
- Lille Métropole
- Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole
- Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole
- Comité du Bassin d'emploi de Lille
- DIRECCTE
- Pôle Emploi
- Observatoire Partenarial de l'Economie
- OREF
- Région NPDC
- Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Sources mises à jour par domaine

Entreprises et tissu économique

Bases de données

Site de l'INSEE :

Aire urbaine de Lille

- Démographie des entreprises en 2012 pour l'Aire urbaine de Lille

Création d'entreprises par secteur d'activité, création d'entreprises individuelles par secteur d'activité, nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1^{er} janvier, âge des entreprises au 1^{er} janvier, créations d'établissement par secteur d'activité, nombre d'établissements par secteur d'activité au 1^{er} janvier.

- Caractéristiques des entreprises et des établissements en 2011

Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre, postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre, répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre, répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié au 31 décembre, établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre, entreprises (sièges sociaux actifs) par secteur d'activité au 31 décembre.

Etudes

Site de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille métropole :

- Observatoire partenariale de l'économie de Lille métropole (tableau de bord n°8) : premier trimestre 2014
Tableau de bord n°7 : troisième trimestre 2013
- Observatoire partenariale de l'économie de Lille Métropole – Industrie : les forces en présence, les grands enjeux (mai 2013, 66p)
- Inventaire des éco-entreprises dans l'arrondissement de Lille (2010)
- Dynamiques économiques de la métropole lilloise : état des lieux et perspectives. Quels sont les moteurs économiques de la métropole lilloise ? (2010)
- Monographies de filières : services aux entreprises, activités financières, logistique-transport, biologie-santé, textile-habillement, agro-alimentaire, imprimerie-activités graphiques, industrie culturelle

SCOT de Lille Métropole

- 2^{ème} partie : Une économie en mutation tournée vers l'excellence

Reprise des données de l'INSEE, nombreux tableaux et graphiques montrant leur évolution. Nombreuses cartes : zones d'activités existantes et projetées, locaux de logistique commercialisés, zones d'extension urbaine à dominante économique...

CCI Grand Lille :

- Tout savoir sur l'économie du Nord Pas de Calais : chiffres clés Grand Lille

Commerce

Bases de données

Etudes

Site de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille métropole :

- Les commerces de 300m² dans l'arrondissement de Lille (2012) : cartes et données
- Monographie de filière : commerce distribution

CCI Grand Lille :

- Tout savoir sur l'économie du Nord Pas de Calais : chiffres clés Grand Lille (section commerce)

Données sur le nombre d'établissements et de salariés par type de commerce. Focus sur les commerces de plus de 300m²

SCOT de Lille Métropole

- Diagnostic, partie « Un développement commercial à mieux maîtriser ».

Emplois

Bases de données

Site de la DIRECCTE :

- Approche de la demande d'emploi par domaines professionnels ARRAS, BERCK-MONTREUIL, BETHUNE-BRUAY, BOULOGNE-SUR-MER, CALAIS, CAMBRAI, DOUAI, DUNKERQUE, FLANDRE-LYS, LENS-HENIN, LILLE, MAUBEUGE, ROUBAIX-TOURCOING, SAINT-OMER, VALENCIENNES : tableaux et graphiques
- Demandeurs d'emploi inscrit par niveau de formation : données et graphiques
- L'intérim dans le département du Pas de Calais en 2013 : données et graphiques

Site de Pôle Emploi :

- Demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi fin janvier 2014 sur le département du Nord, du Pas de Calais, d'ARRAS, BERCK-MONTREUIL, BETHUNE-BRUAY, BOULOGNE-SUR-MER, CALAIS, CAMBRAI, DOUAI, DUNKERQUE, FLANDRE-LYS, LENS-HENIN, LILLE, MAUBEUGE, ROUBAIX-TOURCOING, SAINT-OMER, VALENCIENNES : données et graphiques

Site de la CCI Nord :

- Les chiffres clefs de Lille 2012, partie sur l'emploi.

INSEE :

- Chiffres clefs de Lille : résumé statistique

Site de l'OREF :

- Fiche territoriale de Lille : graphiques et tableaux

Etudes

Site de Pôle Emploi :

- Etat des lieux du marché du travail artisanal en NPDC en 2012
- La demande en main d'œuvre en 2013
- L'emploi dans l'intérim en 2012
- L'emploi de Demain
- L'emploi fin janvier 2014
- Les demandeurs d'emploi au RSA
- Les demandeurs d'emploi créateur ou repreneur d'entreprise
- Les jeunes demandeurs d'emploi sans diplôme
- Le marché du travail en 2009

Site de la Région :

- Fiche signalétique LMCU, profil du marché du travail, n°7

Site de la CCI Grand Lille :

- Point de conjoncture 3^{ème} trimestre 2013 : analyse et graphiques
- Point de conjoncture bilan 2013 et perspectives 2014 : analyse, graphiques et données

Site de la CCI Nord :

- Emploi et recrutement en 2013 : analyse et graphiques
- Evolution de l'emploi et du marché du travail en 2012 : analyse et graphiques
- La filière bois en NPDC en 2011 : analyse et graphiques
- La filière textile et habillement en NPDC en 2013 : analyse et graphique
- La mécanique en NPDC en 2012 : analyse et graphique
- La sous-traitance en NPDC en 2013 : analyse et graphiques
- L'âge des dirigeants d'entreprises en NPDC en 2012 : analyse et graphiques
- Le commerce en NPDC en 2012 : analyse et graphique
- Les auto entrepreneurs en NPDC en 2012 : analyse et graphique

Site de la DIRECCTE :

- Conjoncture 2014 : analyse

INSEE :

- 70 ans de dynamique de population active : analyse
- Bilan économique du NPDC en 2012 : analyse
- Formation et entrée sur le marché du travail en NPDC : analyse
- Horizon 2040 : projection
- L'emploi transfrontalier vers la Belgique : analyse
- Les contrats courts : analyse
- Opportunité d'emploi et accessibilité : analyse
- Quelle formation pour quel emploi ? : analyse

Site de la maison de l'emploi :

- Les besoins en formation à Lille : analyse et tableaux

Site de l'OPE :

- Le chômage au premier trimestre 2013

- Les besoins en mains d'œuvre en 2013
- L'industrie dans l'arrondissement de Lille
- L'insertion par l'activité économique
- Tableau de bord premier trimestre 2014

Site de la ville :

- Le Scot de Lille partie emploi

Revenus

Bases de données

Site de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille métropole :

- Chiffre clefs Lille, Les revenus fiscaux des ménages en 2008

Site de la CCI Nord :

- Les chiffres clefs de Lille 2012, partie sur les revenus.

Etudes

Site de l'INSEE :

- Les revenus fiscaux : analyse et tableaux

Innovation et recherche

Bases de données

Etudes

Site du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche :

- Rapport STRATER, Enseignement supérieur, recherche, innovation en NPDC : analyse

Site de la région :

- Stratégie recherche, innovation, pour une spécialisation intelligente : analyse.

Site de la ville :

- Présentation des axes du PADD : Axe 3 sur l'université : analyse
- Commission SCOT, page 7 et 8 : analyse

9 Liste contacts

Collectivités	Projet	Nom	Prénom	Organisme
ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS	L'Union	CRUCE	Agnès	SEM Ville Renouvelée
ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS	L'Union	DELVART	Damien	SEM Ville Renouvelée
ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS	L'Union			Reichen et Robert et associés
ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS	L'Union	MOREL	JF.	MA-GEO Morel Associés
ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS	L'Union	ROBIN	A.	MA-GEO Morel Associés
ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS	L'Union	VANMEENEN	Nicolas	MA-GEO Morel Associés
ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS	L'Union	DECHIROT	Olivier	Mairie Roubaix
ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS	L'Union	JONQUEL	Nicolas	Mairie Tourcoing
ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS	L'Union	LOISEL	Frédéric	Mairie Wattrelos
CAPINGHEM	Tournebride	DUBRULLE	Eric	Mairie
LILLE	Citadelle	KAROGHLI	Fatima	Direction politique de la ville
LILLE	GPU	CADOT	Sophie	Mairie de Lille
LILLE	GPU	DELHAYE	Emeline	Mairie de Lille
LILLE	GPU	CAILLERET	Patricia	Mairie de Lille
Quesnoy-sur-Deûle	Ange Gardien	COUROUBLE	Virginie	Architecte DLPG
Quesnoy-sur-Deûle	Ange Gardien			MAGEO Morel Associés
Quesnoy-sur-Deûle	Ange Gardien	HALLYNCK	Marie-Rose	Mairie
LILLE	Tous les projets	FORTRIE	Michelle	Mairie

Collectivités	Projet	Nom	Prénom	Organisme
LILLE	Euralille	KHADIR	Fatima	LMCU
LILLE	Euralille	VANHOVE	Julie	LMCU
LILLE	Euralille/Porte de Valenciennes/Gare St Sauveur	FORT	Claire	Marie de Lille
LILLE	Euralille/Porte de Valenciennes	BARREAU	Marion	SPL Euralille
LILLE	Euralille/Porte de Valenciennes	DELOUME	Guillaume	SPL euralille
LILLE	Euralille/Gare St Sauveur	CHAMPY	Romain	SPL Euralille
LILLE	Euralille/Porte de Valenciennes	BOITEUX	Valentin	MGAU
LILLE	Euralille 2	LECLERQ	François	Agence François Leclerq
LILLE	Five Cail Babcoq	DAUDUS	Malvina	Urbanisme
LILLE	Five Cail Babcoq	CRUNELLE	Jérôme	Soreli
LILLE	Five Cail Babcoq	RITTI		LMCU
LILLE	Five Cail Babcoq	SORS	Amandine	Société Publique Locale d'Aménagement (LMCU)
HALLUIN	Front de Lys	VANHEE	Laurent	Direction du développement territorial durable
HALLUIN	Front de Lys	TAHA	Mustapha	Direction du développement territorial durable
HALLUIN	Front de Lys	CIEKAWY	D.	Notre Logis
LILLE	Lille Sud Arras Europe	GIRARD	Véronique	ANRU
LILLE	Lille Sud Arras Europe	COLOMBO	Nina	Mairie de Lille
LILLE	Lille Sud Arras Europe	ROSIER	Charlotte	
LILLE	Lille Sud Arras Europe	LURAT	Charlotte	Agence Nicolas Michelin et Associés
LILLE	Lille Sud Arras Europe	ROUSSEAU	Ludovic	Vilogia
LILLE	Lille Sud Arras Europe	DESSAUVAGES	Grégory	LMH (bailleurs)
LILLE	Lille Sud Arras Europe	CARPENTIER		LMH (bailleurs)
LILLE	GPU	CADOT	Sophie	Mairie de Lille
LILLE	Lille Sud Arras Europe	HOURDEL	Bernard	DDTM Nord 59
LILLE	Lille Sud Arras Europe	BOULANGE	Clotilde	LMCU
LILLE	Lille Sud Arras Europe	DESLANDRE	Nicolas	SORELI
Mouvoux	Cœur de ville	ODEN	Fanny	LMCU
Mouvoux	Cœur de ville	LIBERT	Stéphane	Ville Renouvelée
Mouvoux	Cœur de ville	ROSSIGNOL	Julien	LMCU
Mouvoux	Cœur de ville	GALLAND	Geoffrey	Atelier 9.81
Mouvoux	Cœur de ville	COCHETEUX	Jérôme	Sorepa
Mouvoux	Cœur de ville	TEMPEKAERE	Jean Louis	Mairie de Mouvoux
Mouvoux	Cœur de ville	ROOS	Valéry	Mairie de Mouvoux

Collectivités	Projet	Nom	Prénom	Organisme
Mouvoux	Cœur de ville	RAKOTO	Diane	Mairie de Mouvoux
Mons-en-Baroeul	Nouveau Mons	BOQUET	Amélie	Mairie
Mons-en-Baroeul	Nouveau Mons	HERLEDAN	Estelle	GIP
Mons-en-Baroeul	Nouveau Mons	JONCQUEL	Nicolas	Mairie
Mons-en-Baroeul	Nouveau Mons	DUBRULLE	Véronique	Mairie
Mons-en-Baroeul	Nouveau Mons	THOMAS		Paysages
Mons-en-Baroeul	Nouveau Mons	FOTHIER		Bio Top
Mons-en-Baroeul	Nouveau Mons	TROHA	Lilika	Agence Empreinte
Mons-en-Baroeul	Nouveau Mons	MARQUET	Florian	Agence Empreinte
Mons-en-Baroeul	Nouveau Mons	HOCQUEZ	Dominique	Ville de Mons
Mons-en-Baroeul	Nouveau Mons	BROCARD		Ville de Mons
Mons-en-Baroeul	Nouveau Mons	LORTHOIS	Brigitte	Ville de Mons
Mons-en-Baroeul	Nouveau Mons	WATRIN	Gaëlle	Partenordhabitat
Mons-en-Baroeul	Nouveau Mons	OLIVA	Cyril	Partenordhabitat
Mons-en-Baroeul	Nouveau Mons	BUGE	Jean-Luc	Partenordhabitat
LILLE-LOMME	Rives de la Haute Deûle	BRUEL		Bruel Delmar
LILLE-LOMME	Rives de la Haute Deûle	DUPOUY	Yoan	Urbaniste
LILLE-LOMME	Rives de la Haute Deûle	RUTH	Sandrine	Soreli
LILLE-LOMME	Rives de la Haute Deûle	Bombaerts		Mairie
LILLE-LOMME	Rives de la Haute Deûle	MARRIERE	Armelle	Mairie de Lille
LILLE-LOMME	Rives de la Haute Deûle	Vandenberghé	Florence	Soreli
Lys-Lez-Lannoy	SI Energie	Chiaruzzi		Mairie
Diverses	OPAH	LUCAS	Caroline	Service Habitat de la ville de Lille
Bousbecque	Centre ville	ENION		Mairie
LMCU	Tous	ODEN JANNIC	Fanny	LMCU
LMCU	Tous	RORIVE	Anne	LMCU
LMCU	Tous	SCAVENNEC	Céline	LMCU