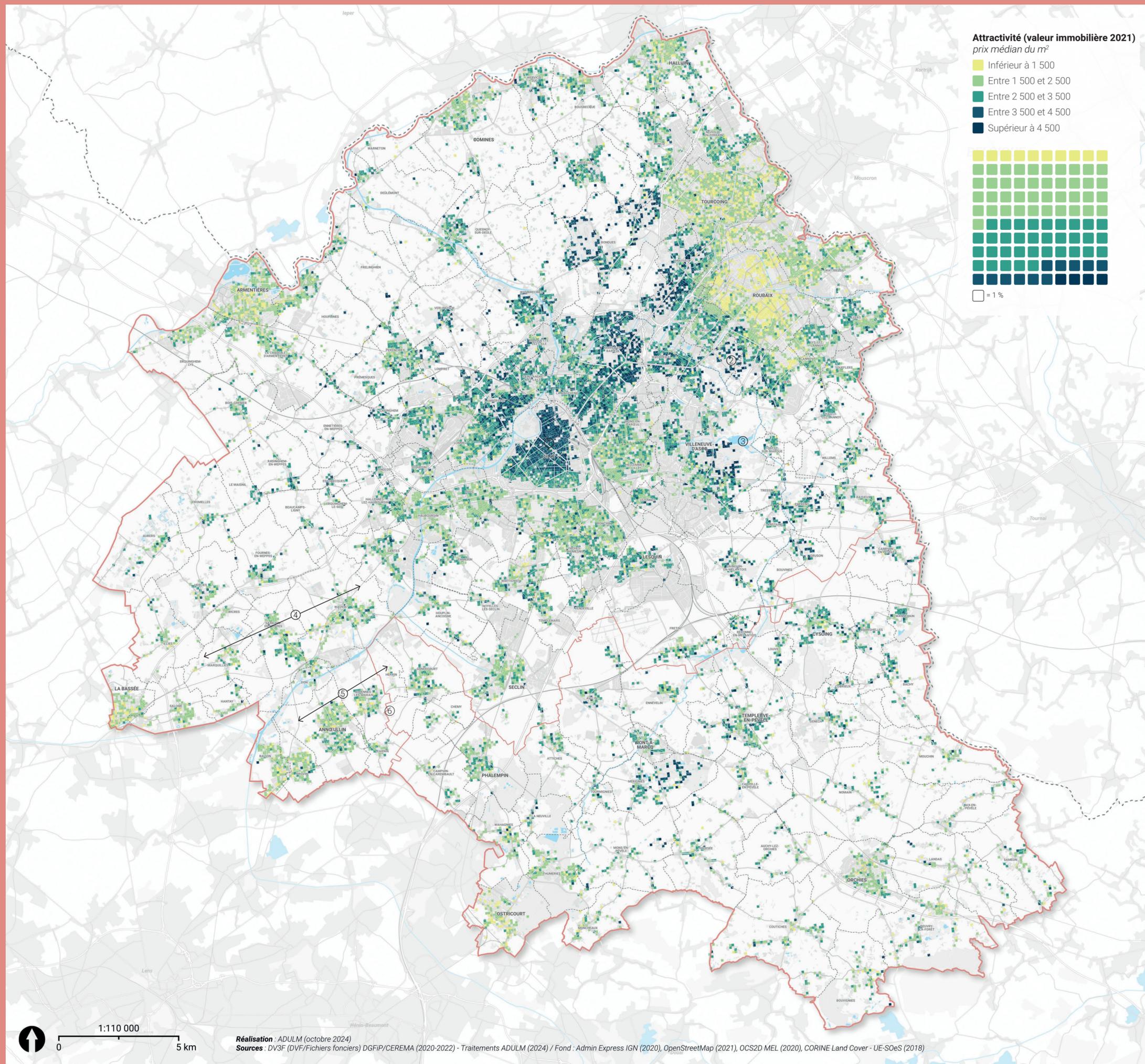
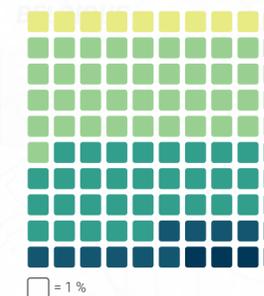


**DENSITÉ(S)
POUR UNE VILLE
DURABLE #3**
DANS LE TERRITOIRE
DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLÉ

**ATTRACTIVITÉ
(VALEUR
IMMOBILIÈRE)**
PRIX MÉDIAN DU M²

**Attractivité (valeur immobilière 2021)
prix médian du m²**

- Inférieur à 1 500
- Entre 1 500 et 2 500
- Entre 2 500 et 3 500
- Entre 3 500 et 4 500
- Supérieur à 4 500



DÉFINITION

La carte présente le prix médian du m² de l'ensemble des ventes immobilières d'appartements et de maisons des 3 dernières années (2020, 2021, 2022). Cet indicateur permet d'éclairer l'attractivité résidentielle des territoires.

ANALYSE

Les principales centralités métropolitaines possèdent des niveaux d'attractivité contrastés : Lille et, plus précisément, l'arc historique Vieux-Lille-République-Vauban ① présente les valeurs médianes les plus élevées alors que les hypercentres de Roubaix, Tourcoing et Armentières ont une attractivité plus faible (au regard de ce même indicateur).

En dehors de ces centralités, les secteurs attractifs dessinent un arc Nord-Sud en forme de « S » traversant l'agglomération centrale en son pincement au passage de la Marque. Il débute au nord depuis la Lys vers Wervicq-Sud jusqu'à Mérignies à l'extrême sud en passant par Bondues, Mouvaux, Wasquehal, Croix-Beaumont ② et la chaîne des lacs ③. Chacune des centralités métropolitaines de l'agglomération centrale (Lille, Roubaix, Tourcoing) compte un arc de communes attractives dans leur périphérie immédiate : Lambersart – St-André-lez-Lille – La Madeleine pour Lille et Bondues – Mouvaux – Croix-Beaumont ④ – Hem pour Tourcoing et Roubaix.

La couronne périurbaine est globalement attractive sauf pour les secteurs des Weppes ⑤, de la Haute-Deûle ⑥ et la couronne sud d'Orchies, plus urbains et moins prisés.

CONSTRUCTION DE L'INDICATEUR

L'analyse a été réalisée à partir des données de valeurs foncières (DVF) sur les mutations de type « habitat », pour lesquelles l'acheteur est un particulier ou un groupe de particuliers (SCI).

Seules les ventes d'appartements et de maisons ont été prises en compte. Les VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) et les ventes neuves de moins d'un an ont été exclues, de même que les mutations non ordinaires (mutation à caractère social, transfert de propriétés entre 2 opérateurs de logement social) et les mutations des biens concernés par des projets (démolition, reconstruction).

Le prix de vente médian au m² de chaque bien est calculé en divisant sa valeur foncière (variable valeurfonc) par la surface réelle bâtie (variable sbati) déclarée lors de la mutation.

À noter que dans le cas de la vente d'une maison, la valeur foncière s'applique normalement à l'ensemble du terrain concerné, à savoir la maison, les dépendances, les surfaces d'agrément (jardin), etc. Cette information n'étant pas toujours renseignée dans les données foncières, le prix est rapporté uniquement à la surface bâtie.

Seuls les carreaux comprenant plus de deux ventes sont représentés, dans le respect du secret statistique.

Sources : DV3F (DVF/Fichiers fonciers) DGFIP/Cerema (2019-2021).

