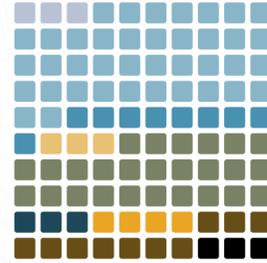


Densité bâtie et attractivité (valeur immobilière)



Faible densité bâtie
Prix de l'immobilier faible



□ = 1 %

JANVIER 2025

INDICATEURS CROISÉS

16 / 17

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

DENSITÉ BÂTIE ET ATTRACTIVITÉ (VALEUR IMMOBILIÈRE)

ANALYSE

La densité est souvent l'objet d'attentions et de débats des habitants dans le cadre d'opérations immobilières. Comment la densité impacte-t-elle la valeur des biens immobiliers ?

Sur le territoire du SCOT de Lille Métropole, il n'existe pas de franche corrélation entre la densité et la valeur immobilière. Autrement dit, la densité n'est pas le facteur déterminant du niveau d'attractivité résidentielle. Les tissus urbains les plus denses peuvent avoir des valeurs immobilières opposées et les centralités métropolitaines ont des situations très contrastées. L'hypercentre lillois est très dense et a une valeur immobilière élevée, contrairement à d'autres centralités métropolitaines comme Tourcoing ou Armentières et particulièrement Roubaix, qui sont également denses mais ayant une faible valeur immobilière.

L'attractivité résidentielle se joue sur d'autres déterminants que la densité tels que les aménités de services, d'équipements, de nature, de transports en commun ou de réputation et d'adresse.

Néanmoins, en regardant plus précisément, on trouve une part plus importante de secteurs peu attractifs au sein des tissus urbains denses (23%) qu'au sein des tissus urbains peu denses (6%). Par contre, les tissus urbains denses ou peu denses ont la même part de secteurs attractifs (environ 18% de leur tissu urbain respectifs).

Les secteurs attractifs forment une géographie particulière traversant tous les niveaux de densité. L'hypercentre lillois prolongé par le Grand-Boulevard dessine un axe dense et attractif tandis que les faubourgs de Marcq-en-Barœul et de Lambersart complètent ces secteurs attractifs de tissus urbains de densité intermédiaire. Enfin, les secteurs attractifs peu denses composent l'axe Nord-Sud en forme de « S » de Bondues jusqu'à Mérignies traversant l'agglomération au niveau de son pincement et en partie fixé le long de la Marque.

Il est intéressant de remarquer que les faubourgs de Lille et les périphéries immédiates des centres de Roubaix-Tourcoing ont des niveaux de densité et de valeur immobilière équivalents bien que les centres auxquels ils se rattachent aient des attractivités opposées.

Un regard plus précis remarque qu'à Roubaix ce sont des quartiers entiers de manière uniforme qui sont denses et peu attractifs tandis que la situation est nettement plus imbriquée à Tourcoing et Armentières où l'attractivité des tissus urbains denses alterne d'une rue à une autre.

En dehors des centralités métropolitaines Roubaix, Tourcoing et Armentières, les tissus urbains peu attractifs comptent aussi quelques poches de tissus urbains peu denses aux franges de la couronne périurbaine vers le bassin minier ou la couronne sud d'Orchies. Ces secteurs périurbains comptent aussi quelques communes aux centres-villes denses et peu attractifs comme La Bassée, Annoëllin, Orchies ou Halluin.

Enfin, un regard statistique plus global montre que les tissus urbains sont en très grande majorité (2/3) de densité basse ou intermédiaire pour une attractivité médiane. Ces tissus urbains se concentrent dans la couronne périurbaine et aux franges de l'agglomération centrale et armentérienne.