

# LES DYNAMIQUES IMMOBILIERES DU LOGEMENT DANS LA METROPOLE LILLOISE

CEREMA - 11 DÉCEMBRE 2025

*Laurence PIGOT,  
chargée d'études principale  
Habitat Habiter*







## **ELEMENTS DE CADRAGE DES TRAVAUX**

# OBSERVATION DES DYNAMIQUES IMMOBILIERES



## ENJEUX

- Analyser et comprendre l'évolution du marché immobilier du logement dans la métropole lilloise sur le long cours et à différentes échelles d'observation
- Mesurer les déséquilibres territoriaux du marché immobilier
- Partager les analyses avec les partenaires et croiser les expertises



## OBJECTIFS

Produire des indicateurs et valoriser les analyses des dynamiques immobilières à travers :

- les documents de planification et de programmation (SCOT et PLH3)
- les travaux internes de l'agence (projets, partenariats avec les communes...)

## QUELLE METHODOLOGIE ?



Mutations de type habitat :  
- ventes de logements dans le parc d'occasion

- VEFA

Sont exclues les mutations non ordinaires (mutations à caractère social, ventes entre bailleurs sociaux, ventes en vue de projets de démolition/ reconstruction...)



Prix en € constants



Une approche rétrospective  
Données annuelles lissées sur 3 ans



Analyse à l'échelle des communes,  
des territoires de gouvernance de la MEL  
et des carreaux (200mx200m)

## QUELLES SOURCES ?



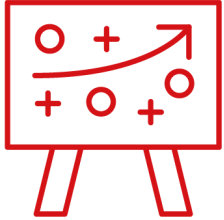
**DV3F** (Demande de Valeurs Foncières) –  
CEREMA/DGFIP  
Exploitation des transactions immobilières  
du logement



**Sitadel 2** - SDES  
Exploitation des logements commencés en  
date réelle



**Fichiers Fonciers** – Cerema/ DGFIP  
Base de données des locaux d'habitation



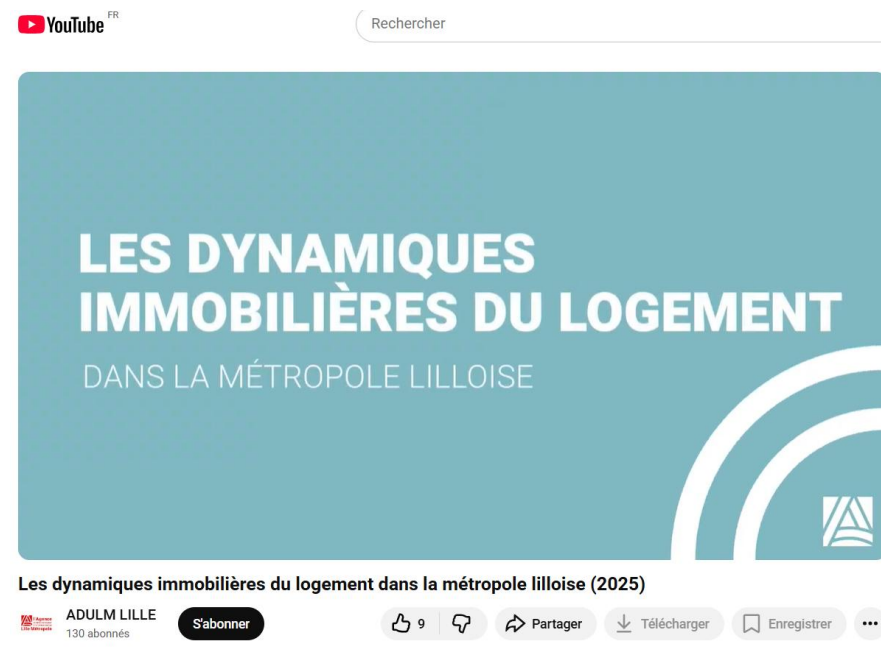
## QUELLES ANALYSES ?

- Comment évolue le parc de logements de la métropole ces dernières années ?
- Quelle est la dynamique de ventes des logements d'occasion dans la métropole lilloise sur le long cours ?
- Comment les territoires de la métropole lilloise se distinguent-ils entre eux au regard des transactions immobilières et de la production de logements neufs ?
- Quelles sont les évolutions de marché des appartements d'occasion et des maisons dans la métropole ? Quelles typologies de marché ?



# LA DIFFUSION DES TRAVAUX

- Le récit interactif et la vidéo de présentation des résultats :



- Publication d'un rapport d'étude – 1<sup>er</sup> trim 2026



2

**PRESENTATION DES DYNAMIQUES  
IMMOBILIERES DU LOGEMENT DANS  
LA METROPOLE LILLOISE**

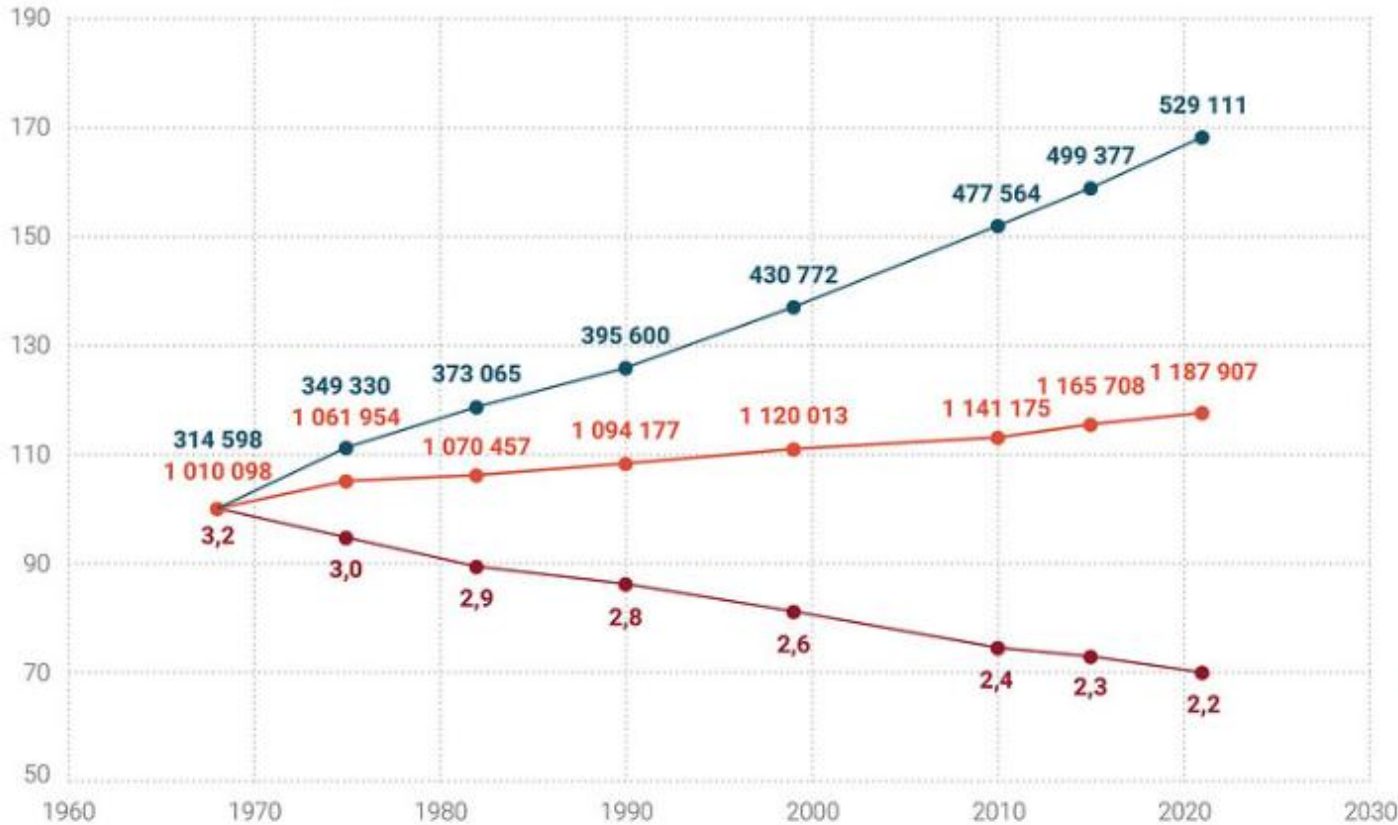
# **EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS DANS LA METROPOLE LILLOISE**



# EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS



Évolution comparative du parc de résidences principales, de la population et de la taille moyenne des ménages dans la Métropole Européenne de Lille



Source : Insee-RP, Traitement : ADULM 2025.

Sur 50 ans :

  
Résidences principales  
**+68,2%**

  
Population  
**+17,6%**

  
Taille des ménages

**UN PARC DE LOGEMENTS  
EN CROISSANCE DEPUIS  
PLUS DE 50 ANS**

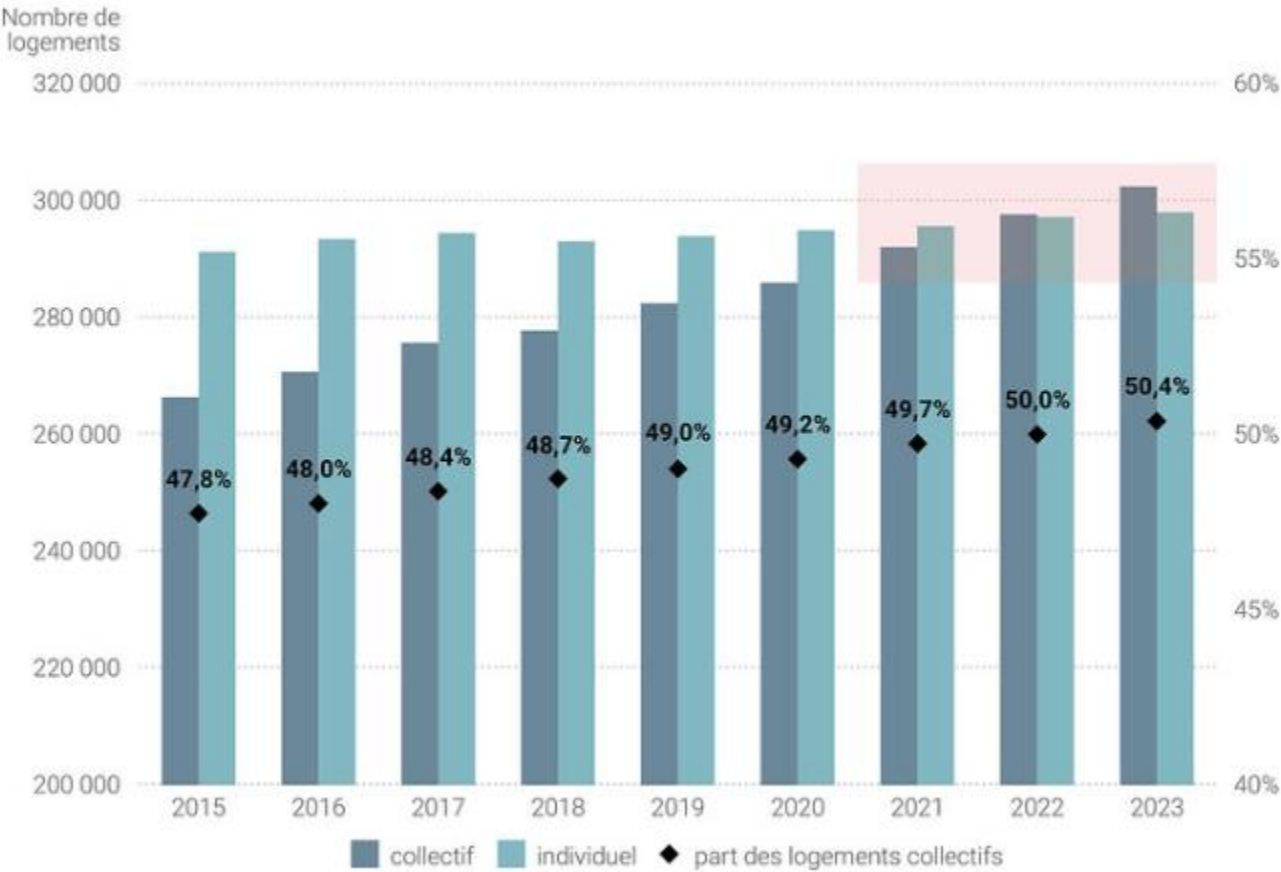
**DES MÉNAGES DE PLUS  
PETITES TAILLES**

**UN PARC DE  
LOGEMENTS QUI  
AUGMENTE PLUS VITE  
QUE LA POPULATION**

# EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS



Évolution du parc de logements dans la Métropole Européenne de Lille



Source : Fichiers fonciers. Traitement : ADULM 2025.

  
**600 118**  
logements  
dans la MEL en 2023



  
**+13,5%**  
de 2015 à 2023

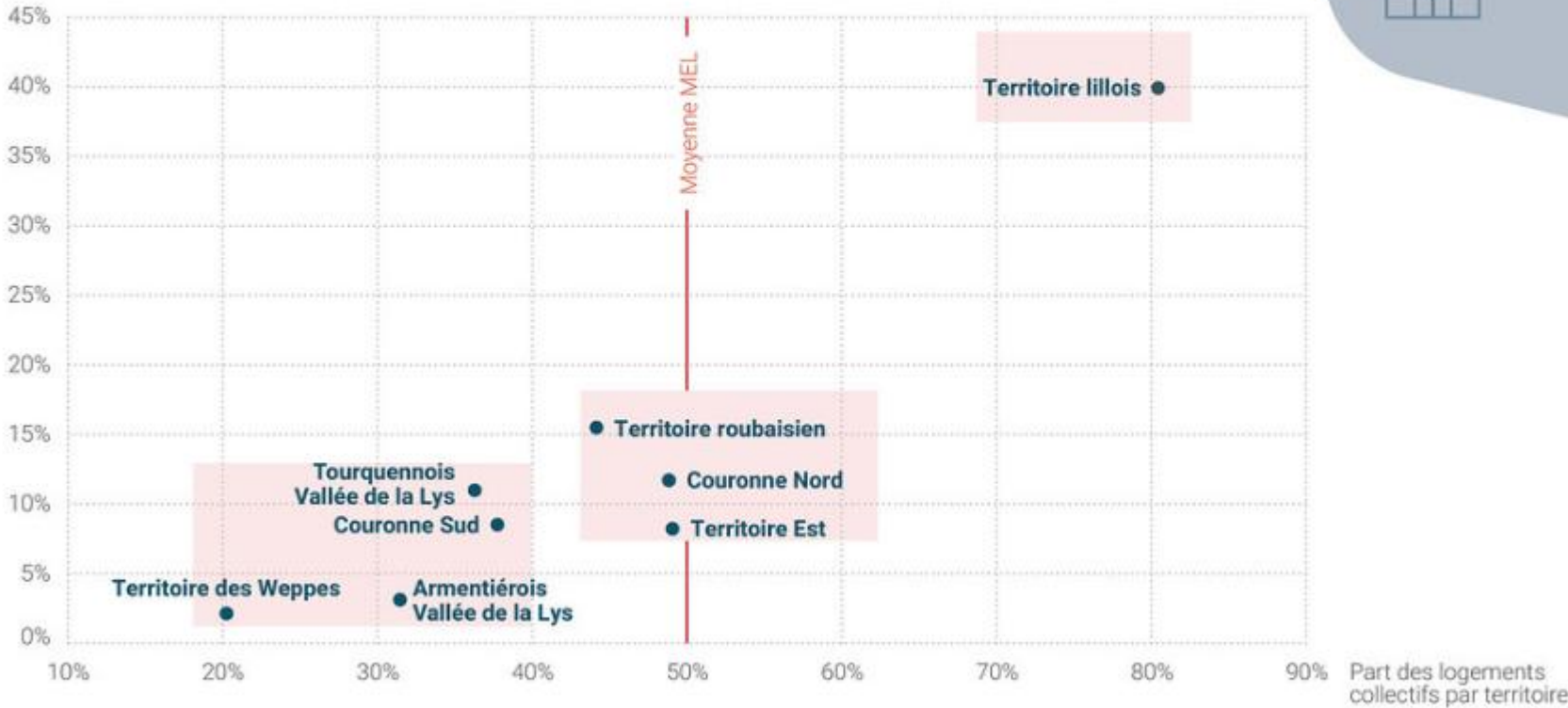
**DAVANTAGE  
D'APPARTEMENTS  
QUE DE MAISONS**

# REPARTITION SPATIALE DU PARC DE LOGEMENTS



Répartition spatiale des logements collectifs dans la métropole lilloise

Part des logements collectifs  
du territoire dans le parc  
d'appartements de la métropole



Source : Fichiers fonciers 2023. Traitement : ADULM 2025.



DES PARCS DE  
LOGEMENTS AUX  
SPÉCIFICITÉS TRÈS  
MARQUÉES :

3 profils de territoires

# EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES



UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS EN NET REcul DEPUIS 2020

UNE MAJORITE DE LOGEMENTS NEUFS COLLECTIFS

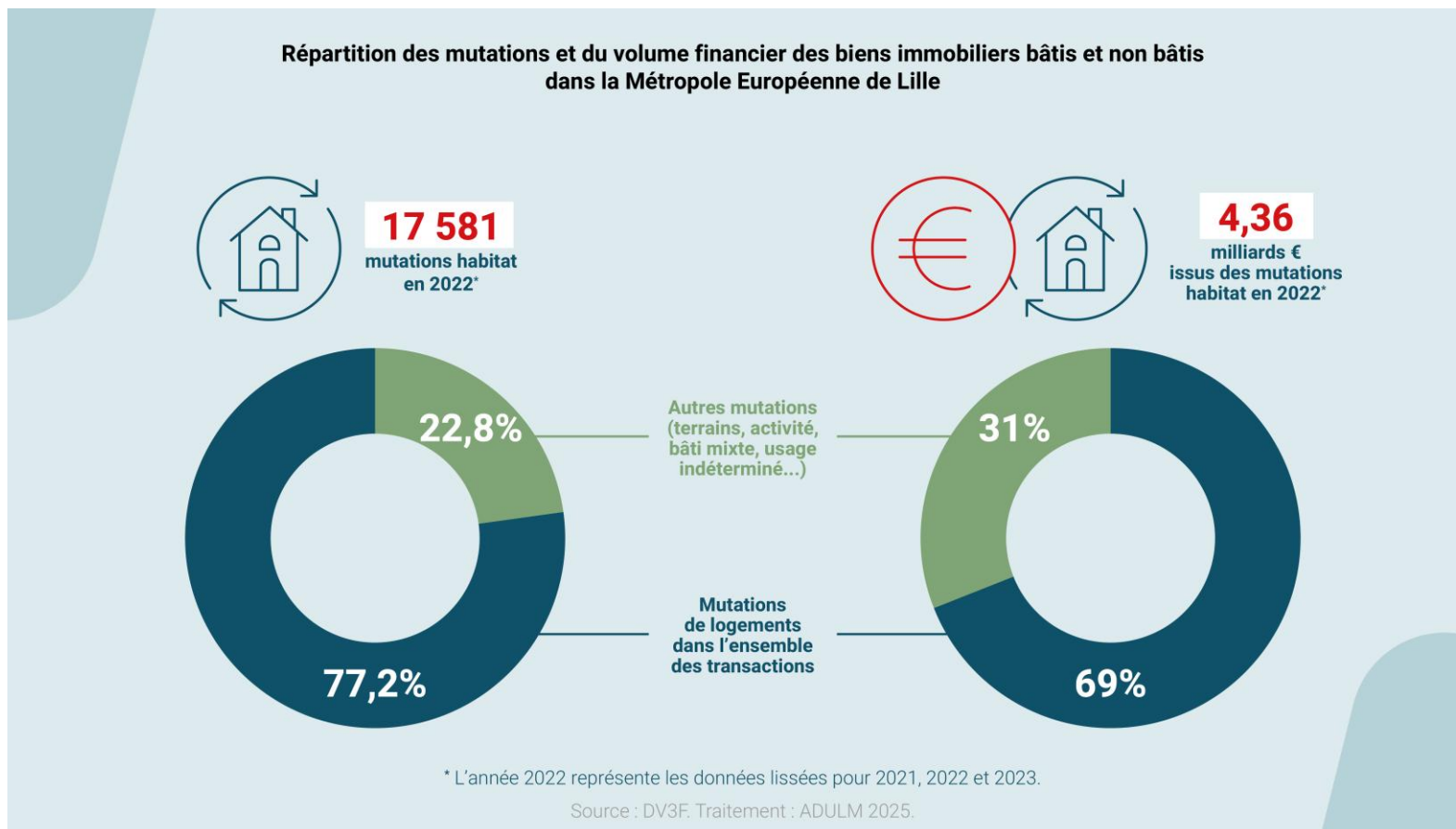
UNE PROGRESSION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS SPÉCIFIQUES

UN NET REcul DE LA CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES



# **EVOLUTION DES VENTES DE LOGEMENTS**

# EVOLUTION DES MUTATIONS HABITAT ET DU VOLUME FINANCIER



2017 : 16 270 mutations habitat pour 3,52 milliards €

# EVOLUTION DES VENTES DE LOGEMENTS D'OCCASION



**Note de lecture :** nombre de mutations lissé sur 3 ans. L'année 2022 représente les données lissées pour 2021, 2022 et 2023. Sont prises en compte dans les mutations, les ventes de maisons, d'appartements (simples ou multiples), ventes de logements en l'état futur d'achèvement, l'habitat mixte (maisons et appartements) et les biens exceptionnels.

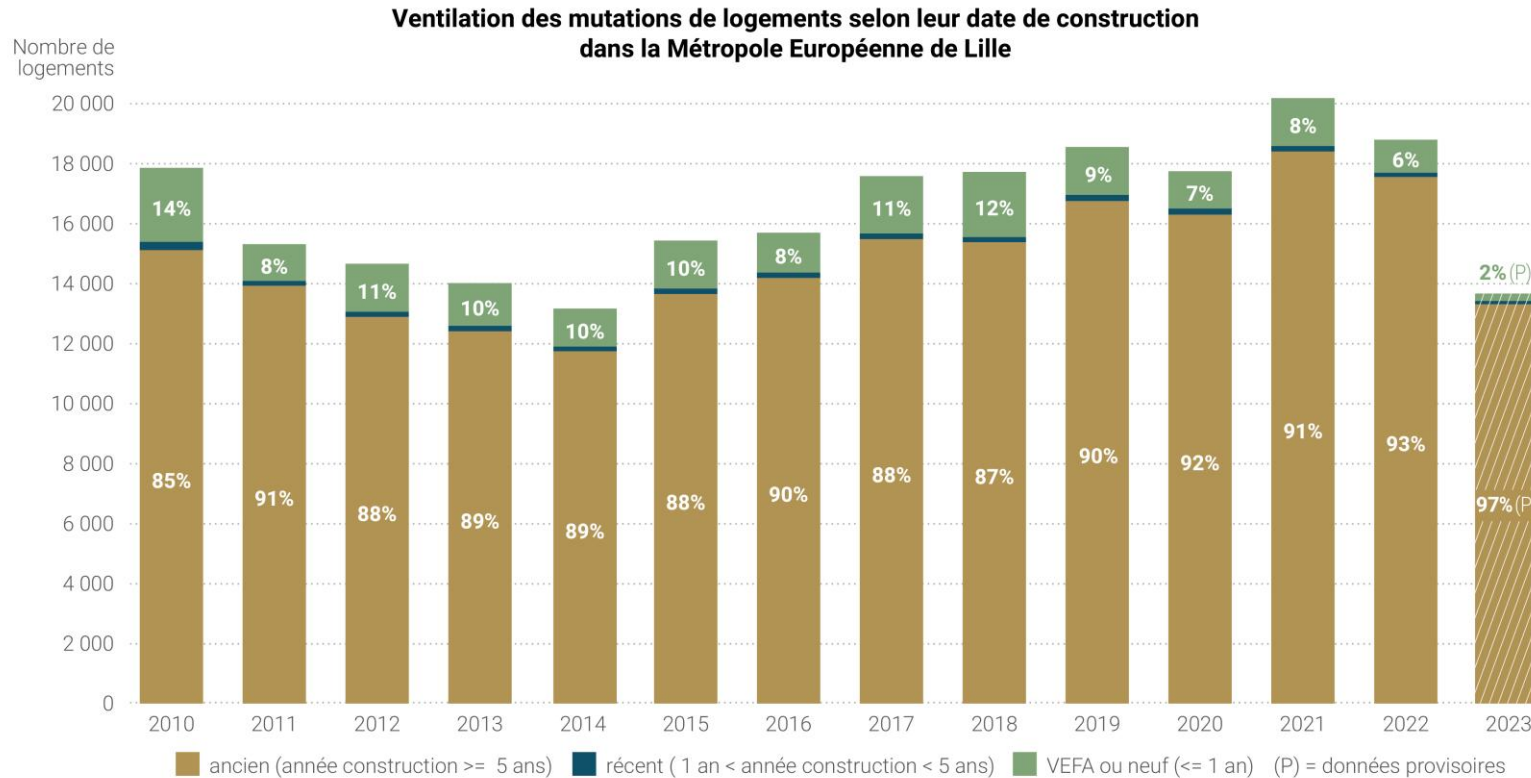
Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.



**DES TRANSACTIONS DE LOGEMENTS RÉCEMMENT EN BAISSÉ MAIS UNE VALEUR MOYENNE DES BIENS QUI RESTE ÉLEVÉE**

**POUR UN MÊME VOLUME DE LOGEMENTS VENDUS EN 2017 ET 2022, LA VALEUR ANNUELLE MOYENNE DES MUTATIONS A ÉVOLUÉ DE +9%**

# VENTILATION DES MUTATIONS DE LOGEMENTS



**Note de lecture :** une sous-estimation des VEFA dans le collectif est constatée en lien avec l'enrichissement progressif de la base de données.

Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

**DES VENTES TOURNÉES  
QUASI EXCLUSIVEMENT  
VERS DES BIENS  
ANCIENS**

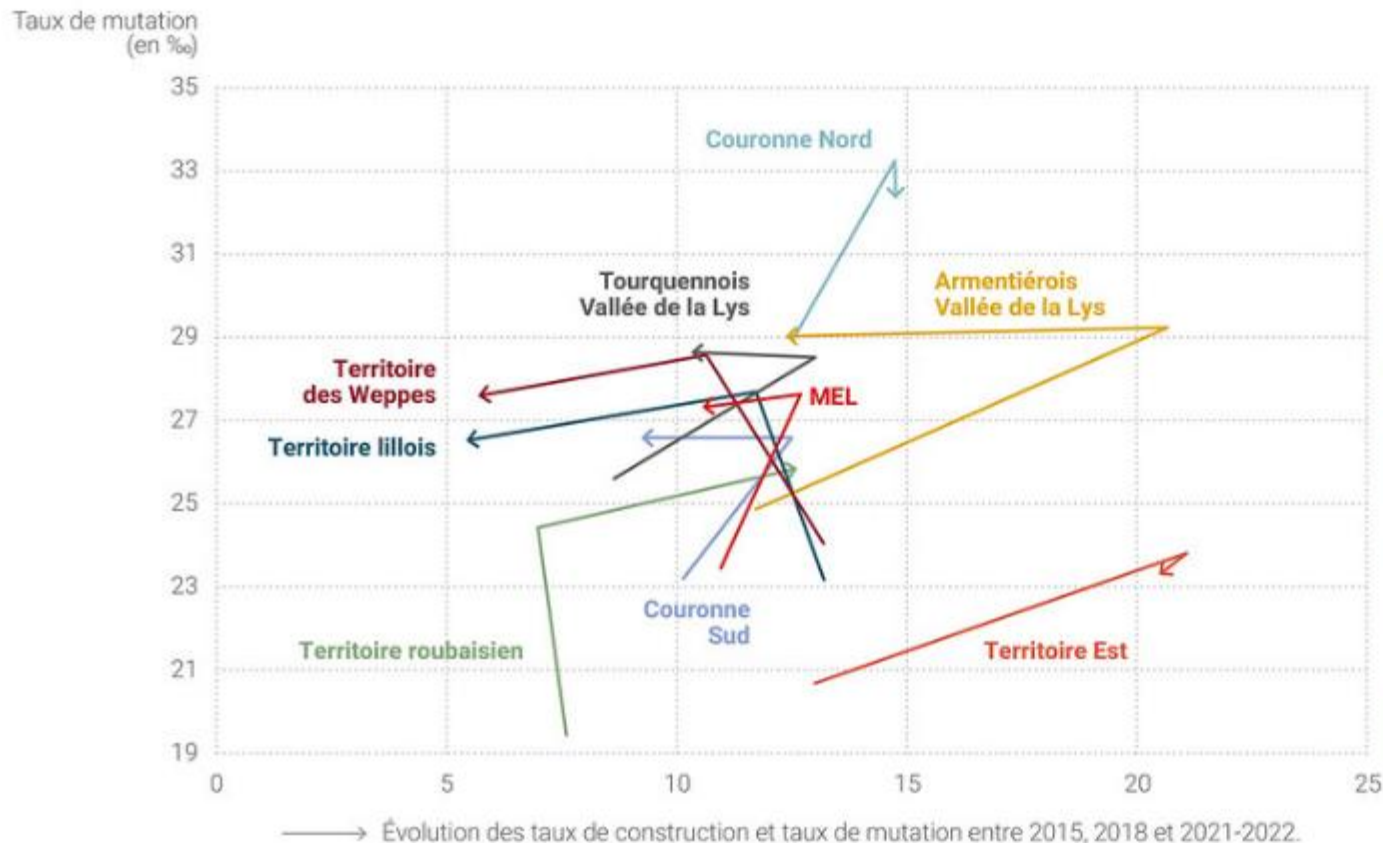




# **EVOLUTION DES VENTES DE LOGEMENTS ET DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION**



## Évolution des trajectoires des mutations et constructions de logements dans la métropole lilloise



Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.



**UN RECU DES VENTES EN 2022**

**UN TAUX DE CONSTRUCTION EN REPLI DANS LA MAJORITE DES TERRITOIRES SAUF LES TERRITOIRES EST et ROUBAISIE**

**DES SECTEURS RÉSIDENTIELS PLUS ATTRACTIFS QUE D'AUTRES**

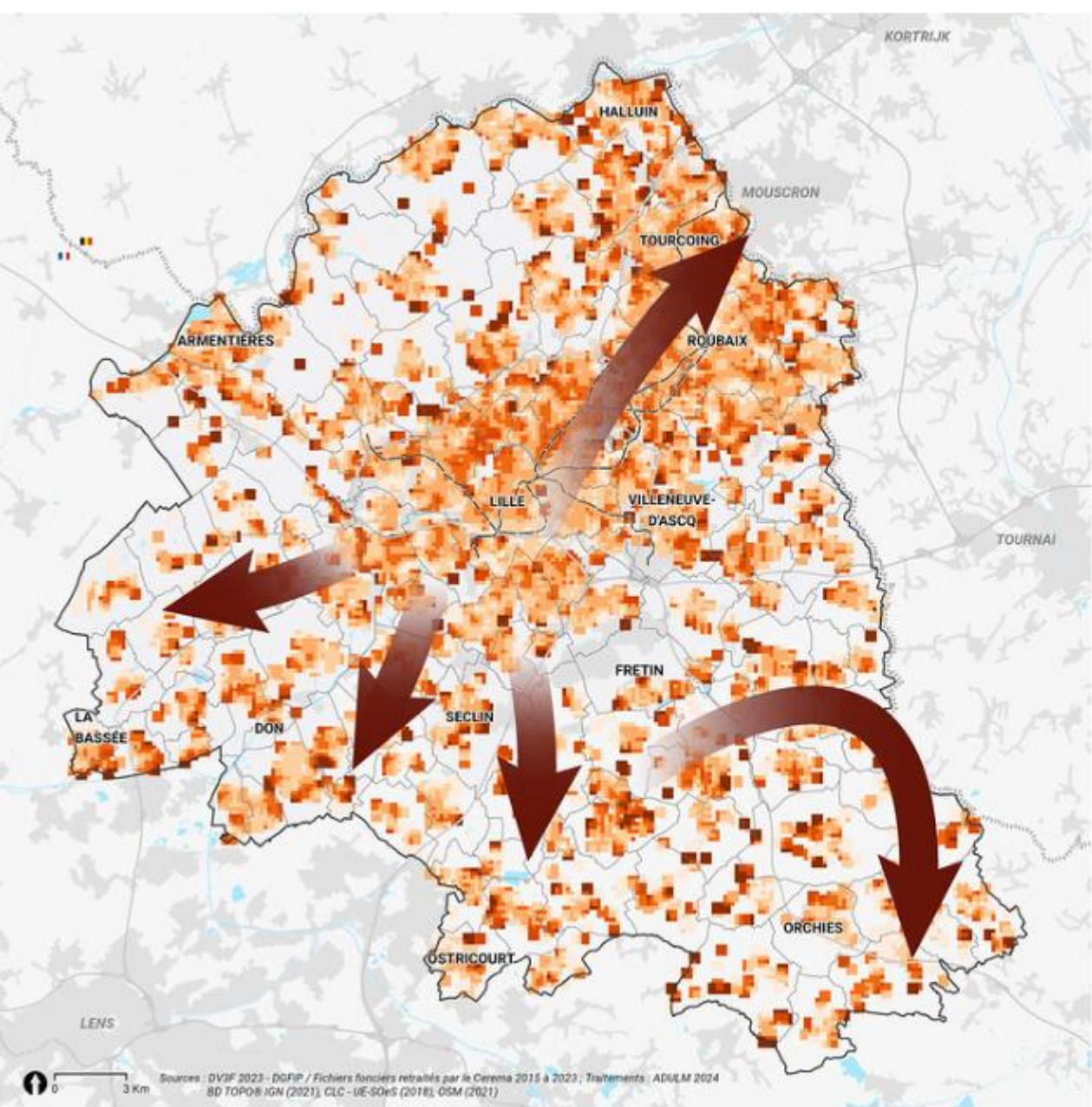
**Note de lecture :** en 2015, le Territoire Est a enregistré un taux de construction de 13‰ et un taux de mutation de 20,7‰. Ces taux sont passés respectivement à 21% et 23,8% en 2018. En 2021, le taux de construction a reculé très légèrement (20,4‰) ainsi que le taux de mutation (23,8‰).

**Taux de construction :** part des logements neufs commencés pour 1 000 logements existants. Donnée 2021 lissée sur 3 ans (2020-2021-2022).

**Taux de mutation :** part des logements ayant fait l'objet d'une vente pour 1 000 logements existants. Donnée 2021 lissée sur 3 ans (2021-2022-2023).

Taux de construction (en ‰)

# DYNAMIQUE DES VENTES



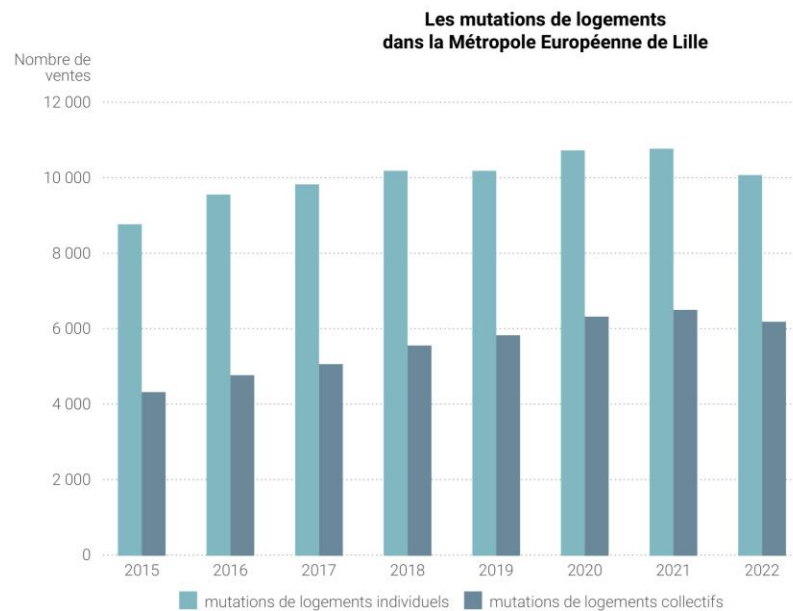
DES VENTES DE LOGEMENTS PLUS IMPORTANTES DANS L'AGGLOMÉRATION CENTRALE ET EN PÉRIPHÉRIE

# **LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS**



# TYPOLOGIE DES VENTES DE LOGEMENTS

## DES VENTES DE MAISONS MAJORITAIRES (60%) MAIS UNE PROGRESSION DES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS



**Note de lecture :**  
donnée annuelle lissée. A titre d'exemple, la donnée 2022 est issue d'un lissage des mutations sur 3 années (2021-2022-2023).

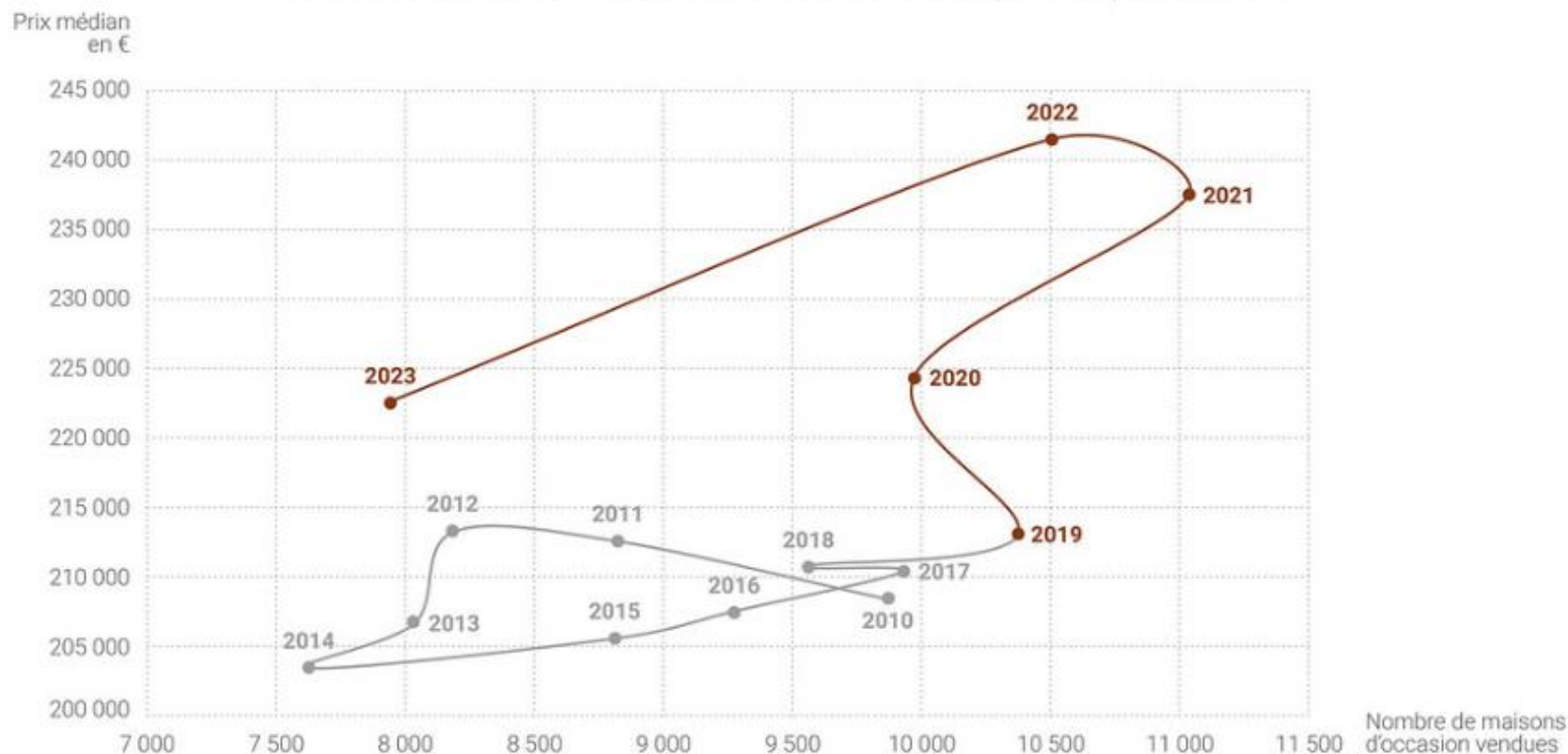
Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.



# EVOLUTION DU MARCHÉ DES MAISONS D'OCCASION



Évolution des ventes de maisons d'occasion dans la Métropole Européenne de Lille



UN MARCHÉ DES  
MAISONS D'OCCASION  
MARQUÉ PAR DE  
FORTES VARIATIONS  
CYCLIQUES

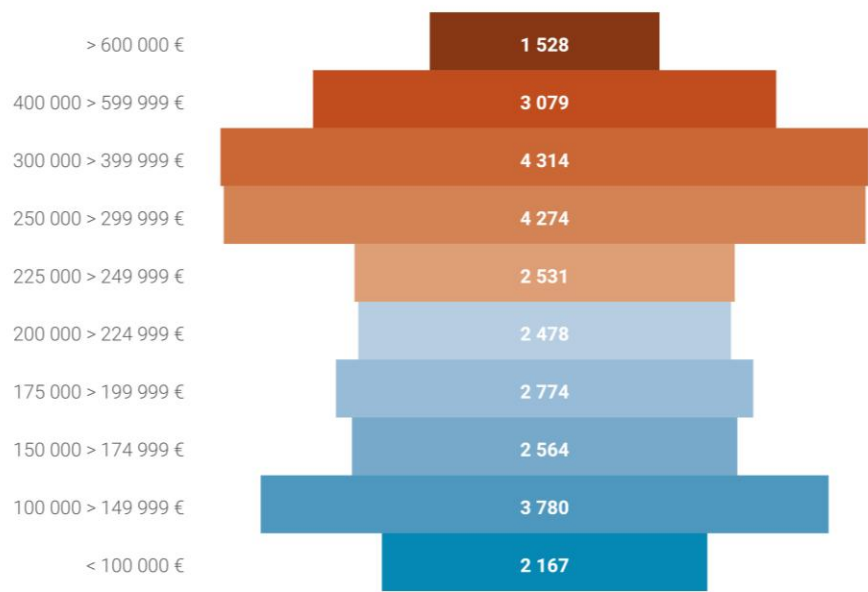
**Note méthodologique :** les prix des biens immobiliers ont été calculés en euros constants et se basent sur les mutations comprenant un seul bien vendu. Les mutations aux prix extrêmes ont été exclus (biens au-dessus de 2 000 000 € et ceux en dessous de 2 000 €).

Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

# LE MARCHE DES MAISONS D'OCCASION

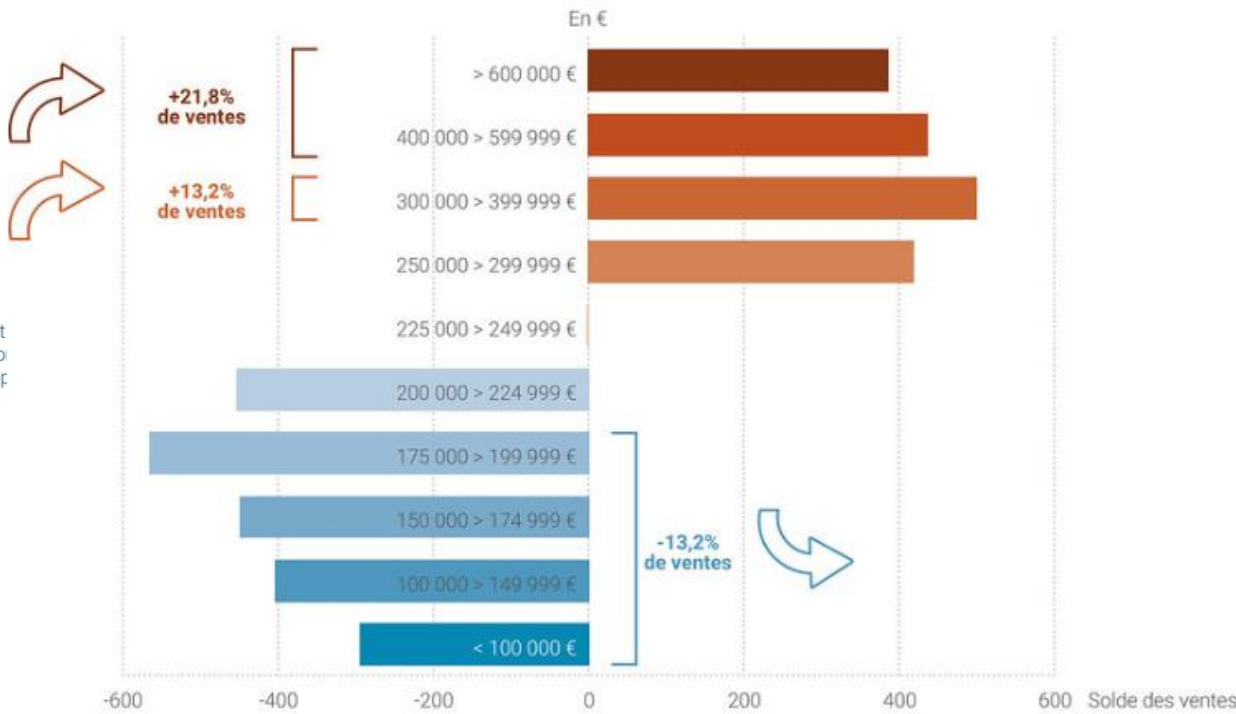
## UN PRIX DE VENTE DES MAISONS ANCIENNES EN HAUSSE DANS LA MÉTROPOLE

Répartition des ventes de maisons anciennes entre 2021 et 2023 dans la Métropole Européenne de Lille



Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

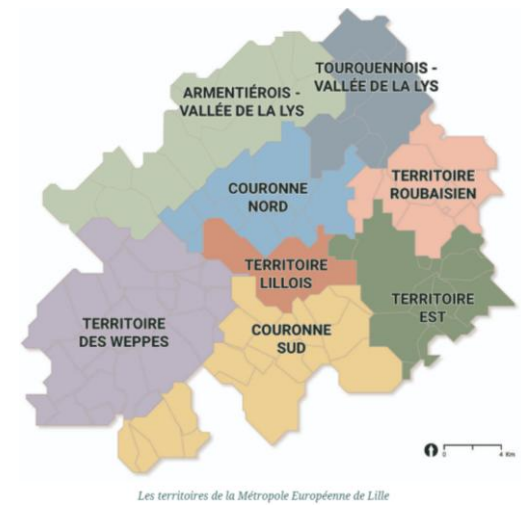
Évolution de la ventilation des ventes de maisons d'occasion entre les périodes 2018-2020 et 2021-2023 dans la Métropole Européenne de Lille



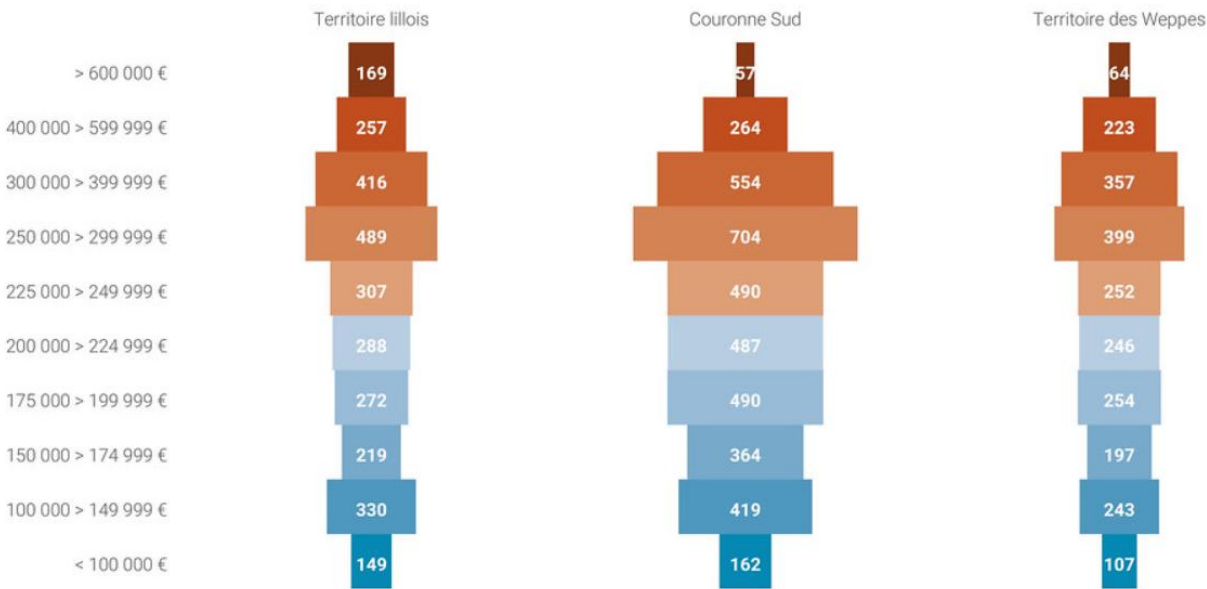
Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

# LE MARCHE DES MAISONS D'OCCASION

## TROIS TYPOLOGIES DE MARCHES DANS LA METROPOLE



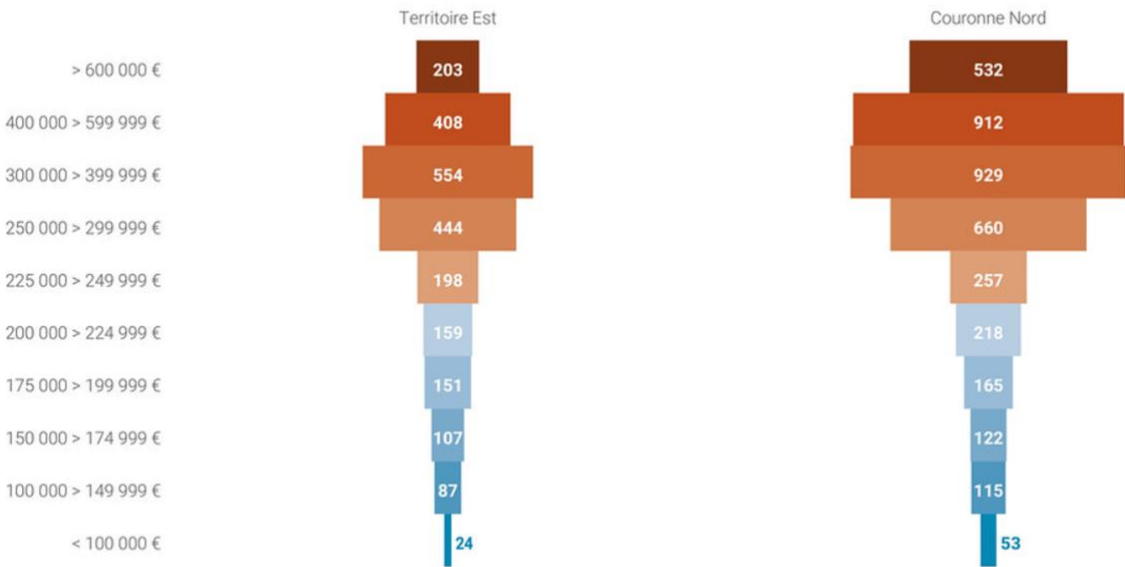
Répartition des ventes de maisons anciennes entre 2021 et 2023 par territoire



Profil 1 : un marché des maisons d'occasion orienté vers des biens de valeurs moyennes et élevées.

Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

Répartition des ventes de maisons anciennes entre 2021 et 2023 par territoire



Profil 3 : une large majorité de maisons d'occasion vendues à des prix élevés, plus de 250 000 €.

Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.



# LE MARCHÉ DES MAISONS D'OCCASION

## TROIS TYPOLOGIES DE MARCHES DANS LA METROPOLE



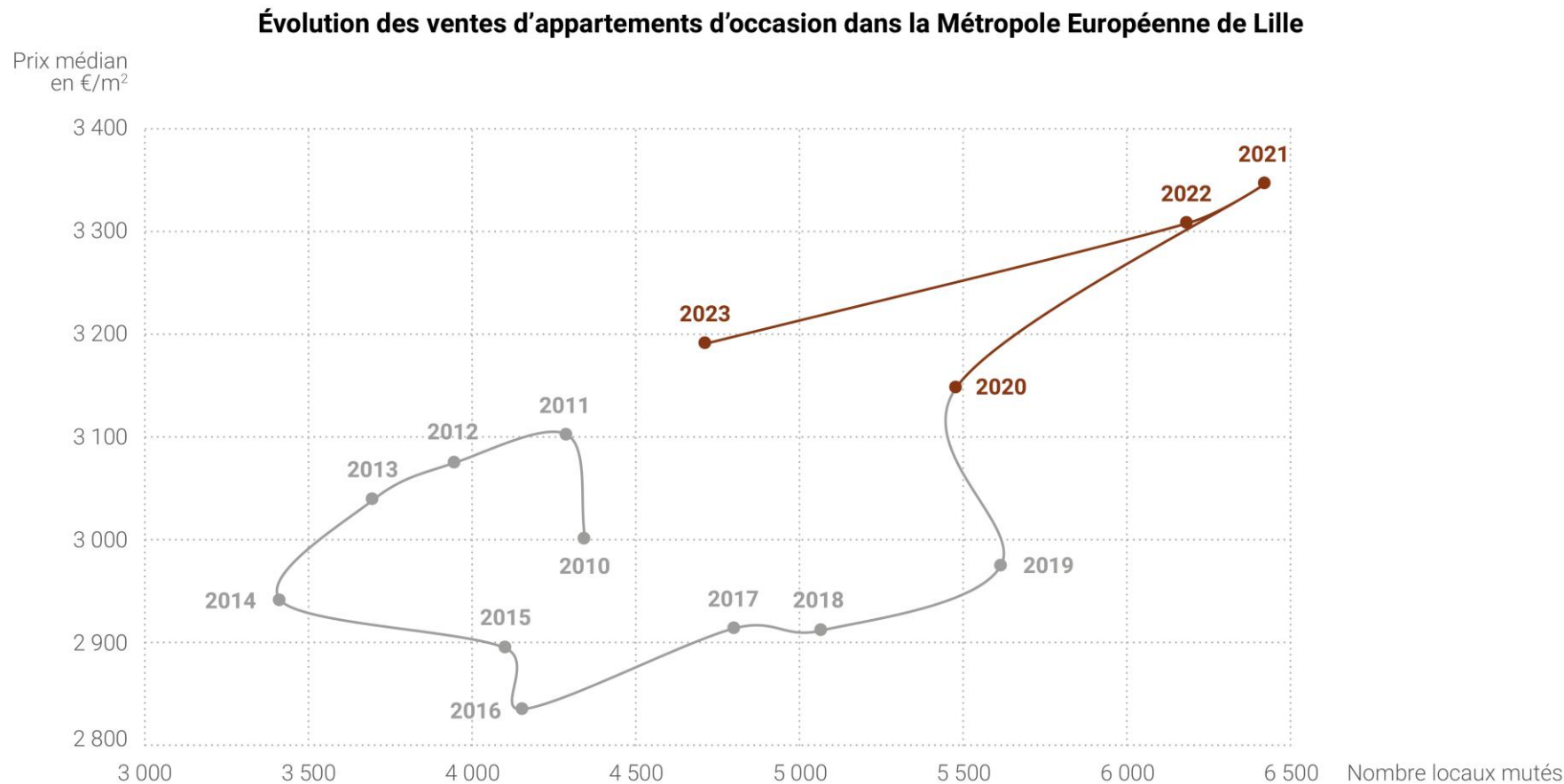
Répartition des ventes de maisons anciennes entre 2021 et 2023 par territoire



Profil 2 : un marché assez contrasté des maisons d'occasion.  
Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

# EVOLUTION DU MARCHE DES APPARTEMENTS D'OCCASION

## UN MARCHE EN RECUL DEPUIS 2021



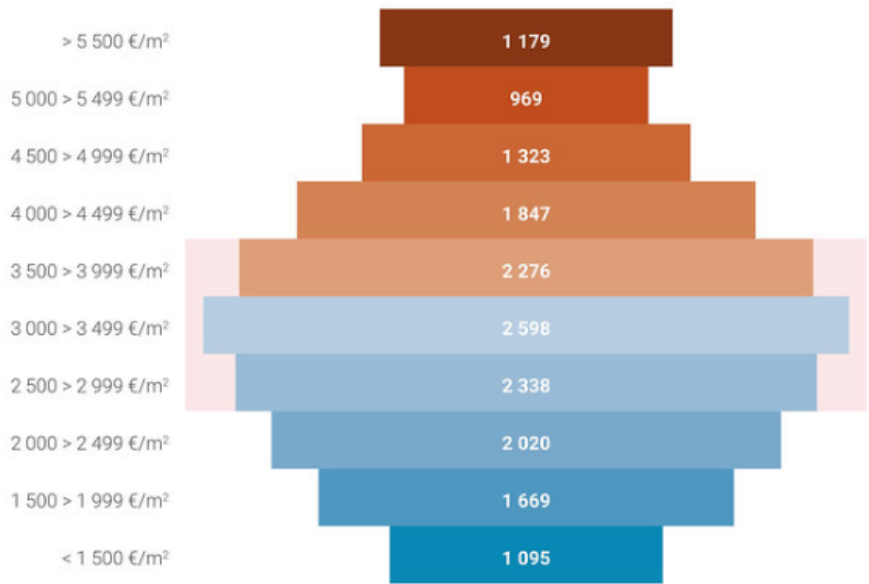
**Note méthodologique :** les prix des biens immobiliers ont été calculés en euros constants et se basent sur les mutations comprenant un seul bien vendu. Les mutations aux prix extrêmes ont été exclus (biens au-dessus de 2 000 000 € et ceux en dessous de 2 000 €).

Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

# LE MARCHE DES APPARTEMENTS D'OCCASION

DES VENTES ORIENTEES MAJORITAIREMENT VERS DES VALEURS MOYENNES MAIS EN NETTE AUGMENTATION DEPUIS 2021

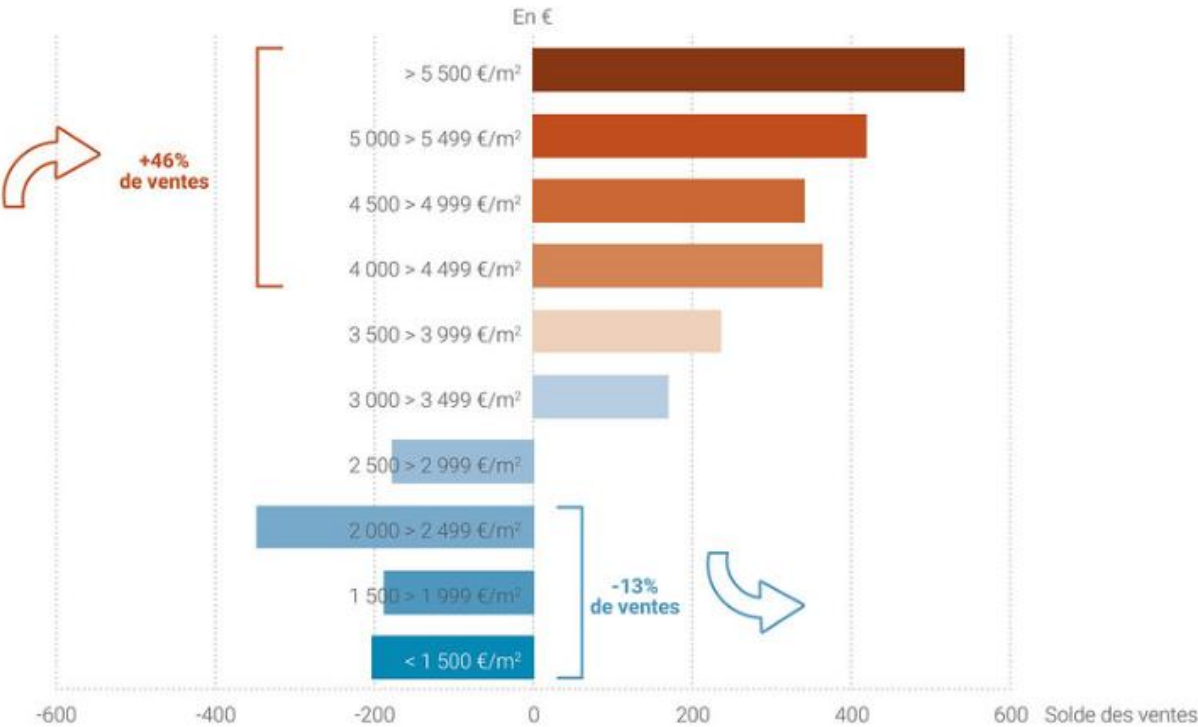
Répartition des ventes d'appartements d'occasion entre 2021 et 2023 dans la Métropole Européenne de Lille



Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

Note de lecture : entre 2021 et 2023, 1 095 appartements d'occasion ont été vendus dans la Métropole Européenne de Lille à un prix inférieur à 1 500 €/m²

Évolution de la ventilation des ventes d'appartements d'occasion entre les périodes 2018-2020 et 2021-2023 dans la Métropole Européenne de Lille



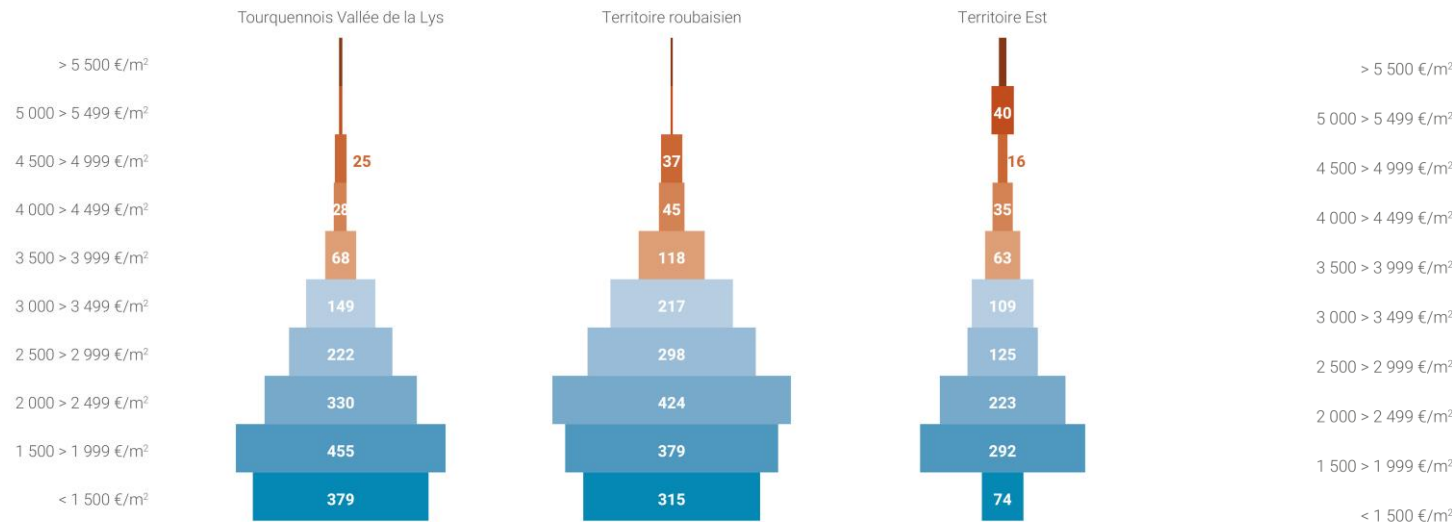
Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

# LE MARCHE DES APPARTEMENTS D'OCCASION

## LES DISPARITES DU MARCHE DANS LA METROPOLE LILLOISE

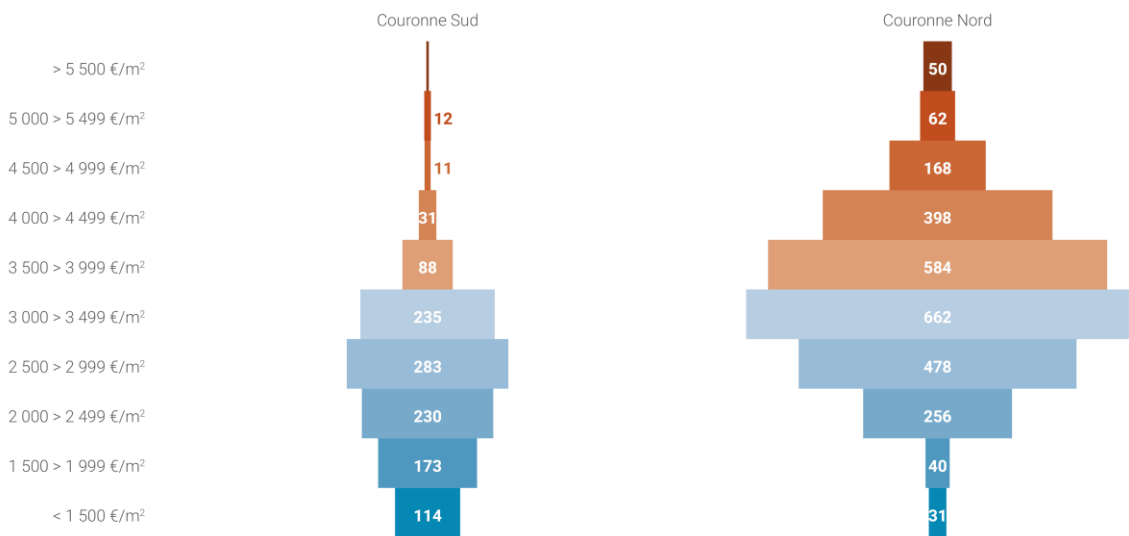


Répartition des ventes d'appartements anciens entre 2021 et 2023 par typologie



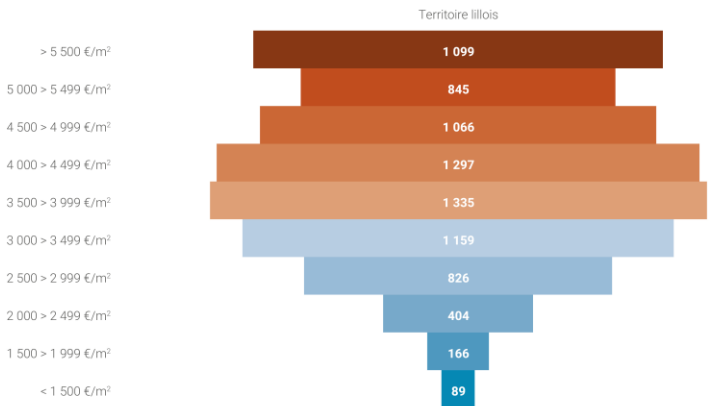
**Profil 1** : une large majorité d'appartements d'occasion vendus à un prix inférieur à 2 500 €/m².  
Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

Répartition des ventes d'appartements anciens entre 2021 et 2023 par typologie



**Profil 3** : une majorité d'appartements vendus dans la fourchette moyenne de la métropole.  
Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

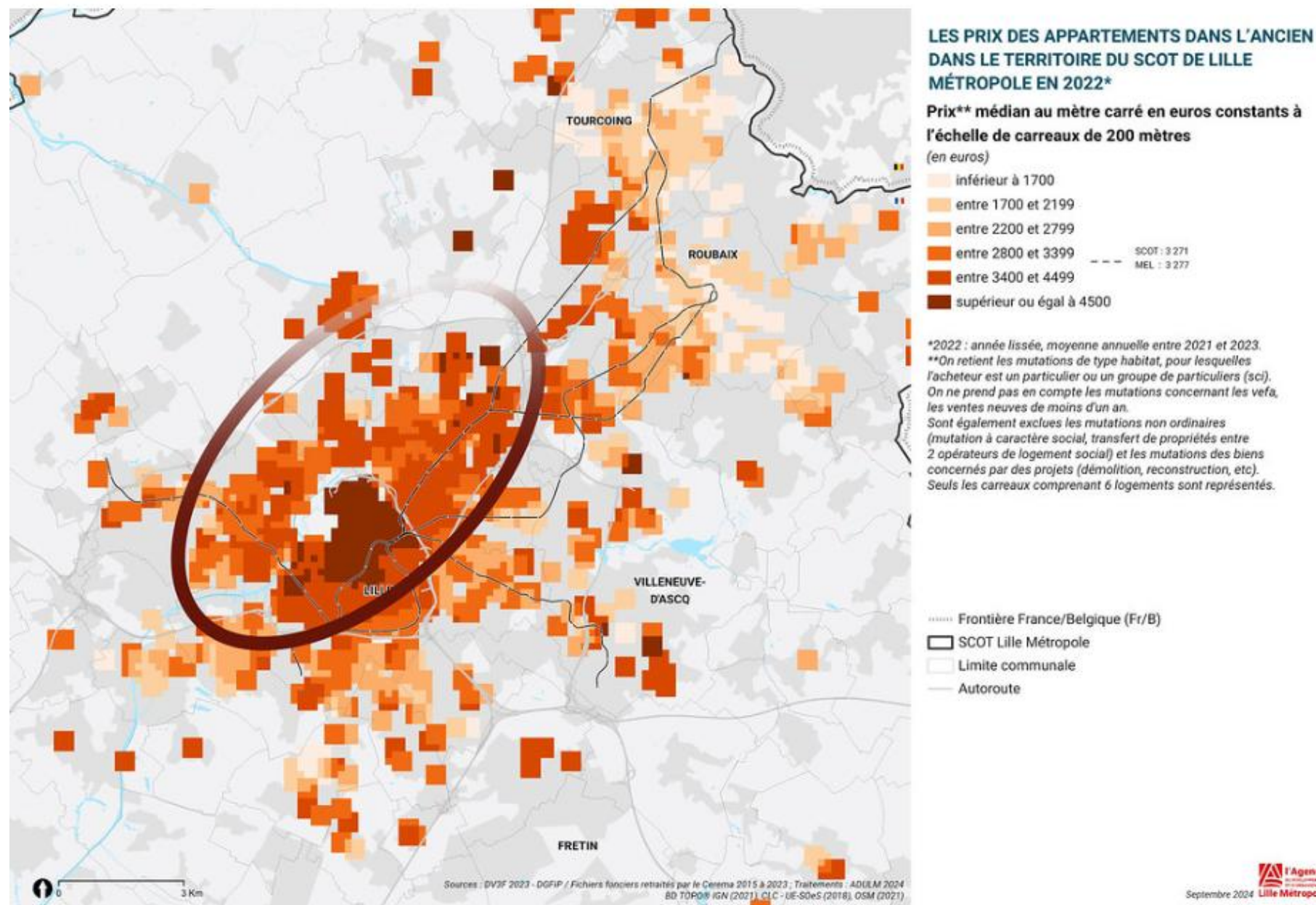
Répartition des ventes d'appartements anciens entre 2021 et 2023 par typologie



**Profil 2** : une forte représentativité des ventes d'appartements à des prix très élevés.  
Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.



# LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS D'OCCASION





# **CONSULTATION DE L'ETUDE ET SUITES**

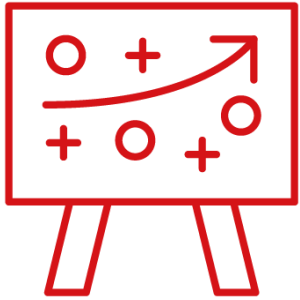
- **Le récit interactif et la vidéo de présentation des résultats :**



<https://www.adu-lille-metropole.org/cartes-et-data/cartotheque/les-dynamiques-immobilierees-du-logement-dans-la-metropole-lilloise-2025/>

- **Publication d'un rapport d'étude – 1<sup>er</sup> trim 2026**

# LES PROCHAINS TRAVAUX DES DYNAMIQUES IMMOBILIERES A L'ADULM



**Etude de la capacité d'achat des ménages par rapport  
aux prix de vente du marché de l'occasion et du neuf  
dans la métropole lilloise**

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION.**

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

+33 (0)3 20 63 33 50 / [agence@adu-lille-metropole.org](mailto:agence@adu-lille-metropole.org) / Centre Europe Azur / 323 Avenue du Président Hoover / 59000 Lille

**[adu-lille-metropole.org](http://adu-lille-metropole.org)**