

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...)



OBSERVATION DES DYNAMIQUES IMMOBILIERES

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

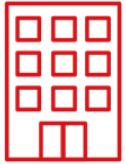
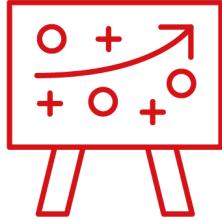


Sitadel 2 - SDES
Exploitation des logements commencés en date réelle



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

OBSERVATION DES DYNAMIQUES IMMOBILIERES



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 :

The screenshot shows the website of 'L'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole'. The top navigation bar includes links for Actualités, Agenda, Inscription à la newsletter, Nous rejoindre, Marchés publics, and Espaces de travail. The main menu features 'L'AGENCE', 'PRODUCTIONS', 'CARTES ET DATA', and 'RESSOURCES'. A search bar is present with the placeholder 'JE RECHERCHE une publication, une donnée, une carte...'. Below the menu, a breadcrumb trail indicates the page: Accueil > Cartes et data > Cartothèque > Les dynamiques immobilières du logement dans la métropole lilloise (2025). The main content area displays the title 'Les dynamiques immobilières du logement dans la métropole lilloise (2025)'. Below the title is a photograph of a laptop screen showing the report's content. A 'PARTAGER' button with social media icons is visible. At the bottom left, there is a section titled 'RÉCIT INTERACTIF' with sub-sections 'Planification et aménagement' and 'Foncier et immobilier'. A 'Voir le récit' button is located at the bottom right.

The screenshot shows a YouTube video player for a video titled 'Les dynamiques immobilières du logement dans la métropole lilloise (2025)'. The video cover features the same title and a large graphic of the 'A' logo of the Agence. The video player interface includes a play button, a progress bar, and various sharing and download options. The channel information shows 'ADULM LILLE' with 130 subscribers. The video has 9 likes and a share count of 1.

- Publication d'un rapport d'étude – 1^{er} trim 2026



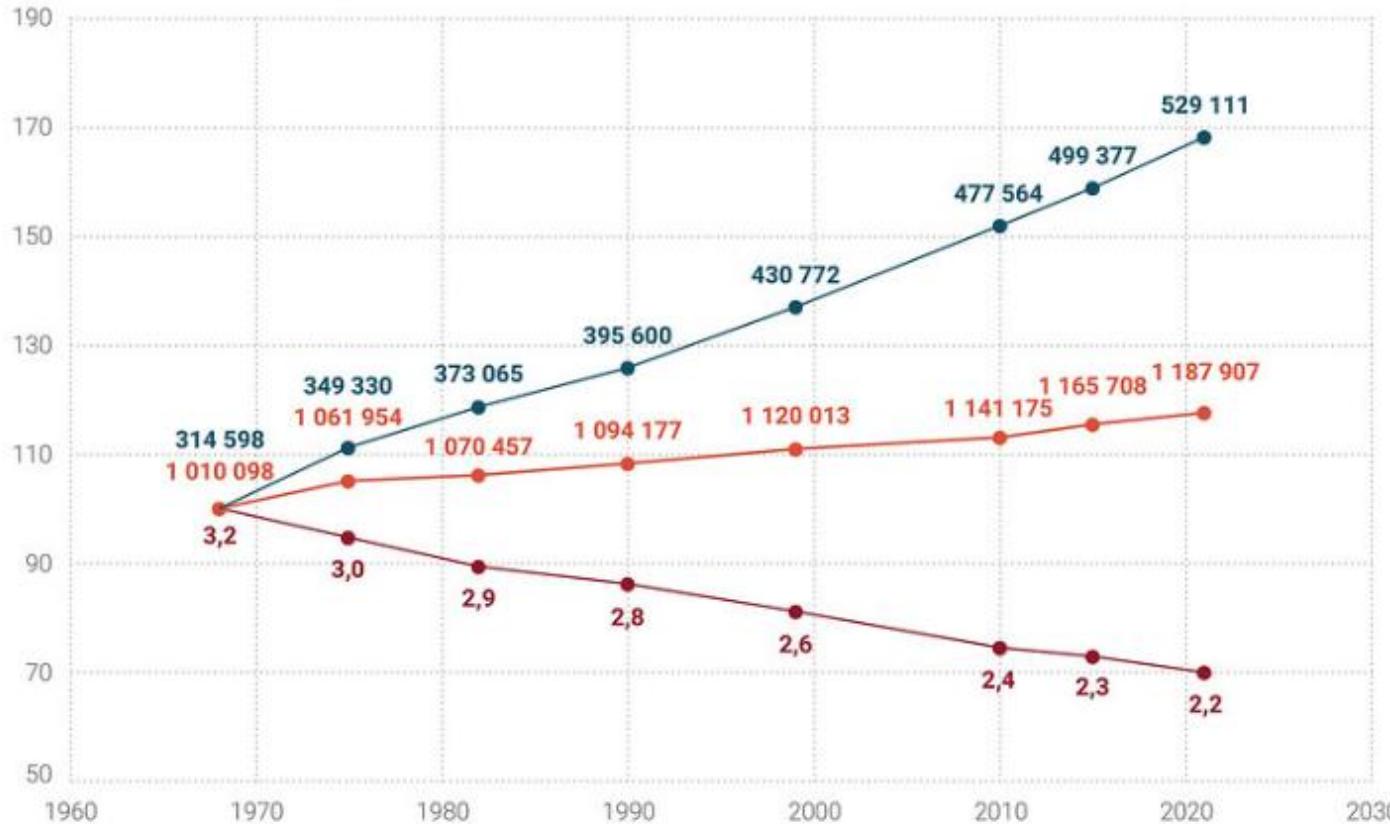
2

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

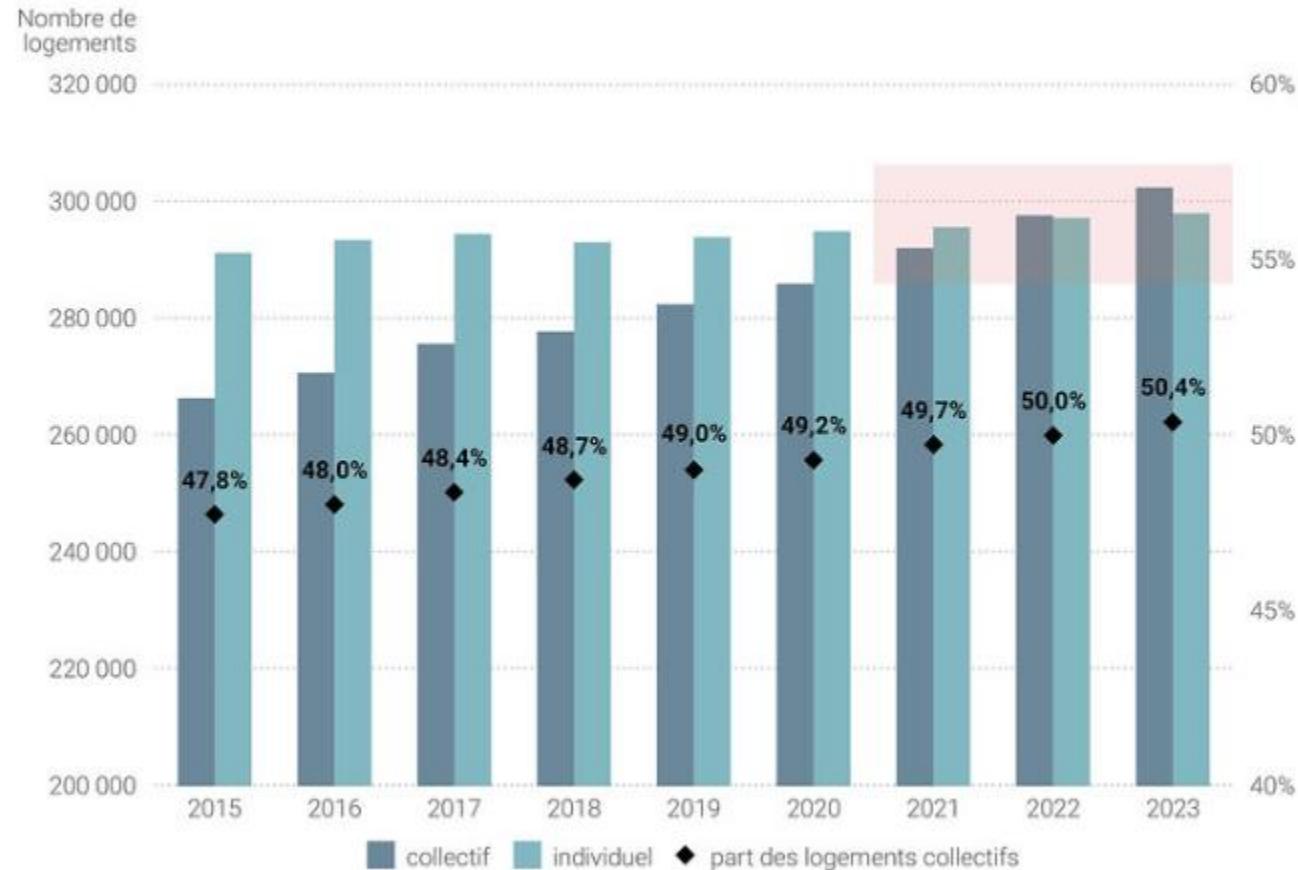
UN PARC DE LOGEMENTS
EN CROISSANCE DEPUIS
PLUS DE 50 ANS

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.

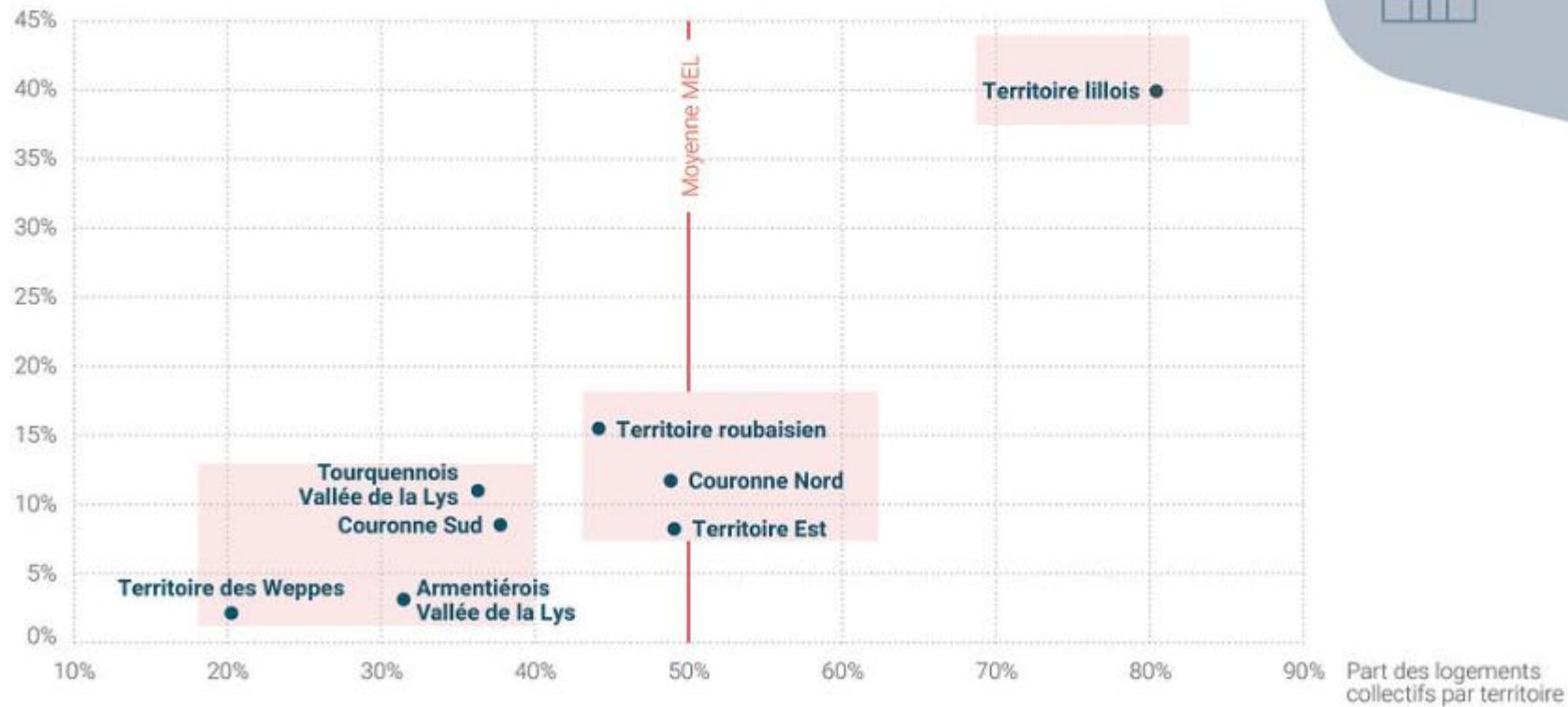


DAVANTAGE
D'APPARTEMENTS
QUE DE MAISONS

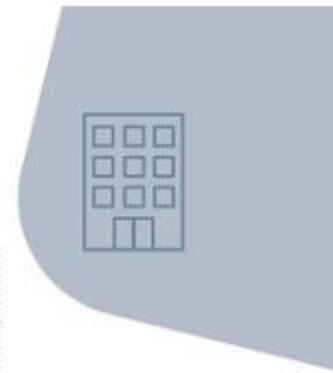
REPARTITION SPATIALE DU PARC DE LOGEMENTS

Répartition spatiale des logements collectifs dans la métropole lilloise

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



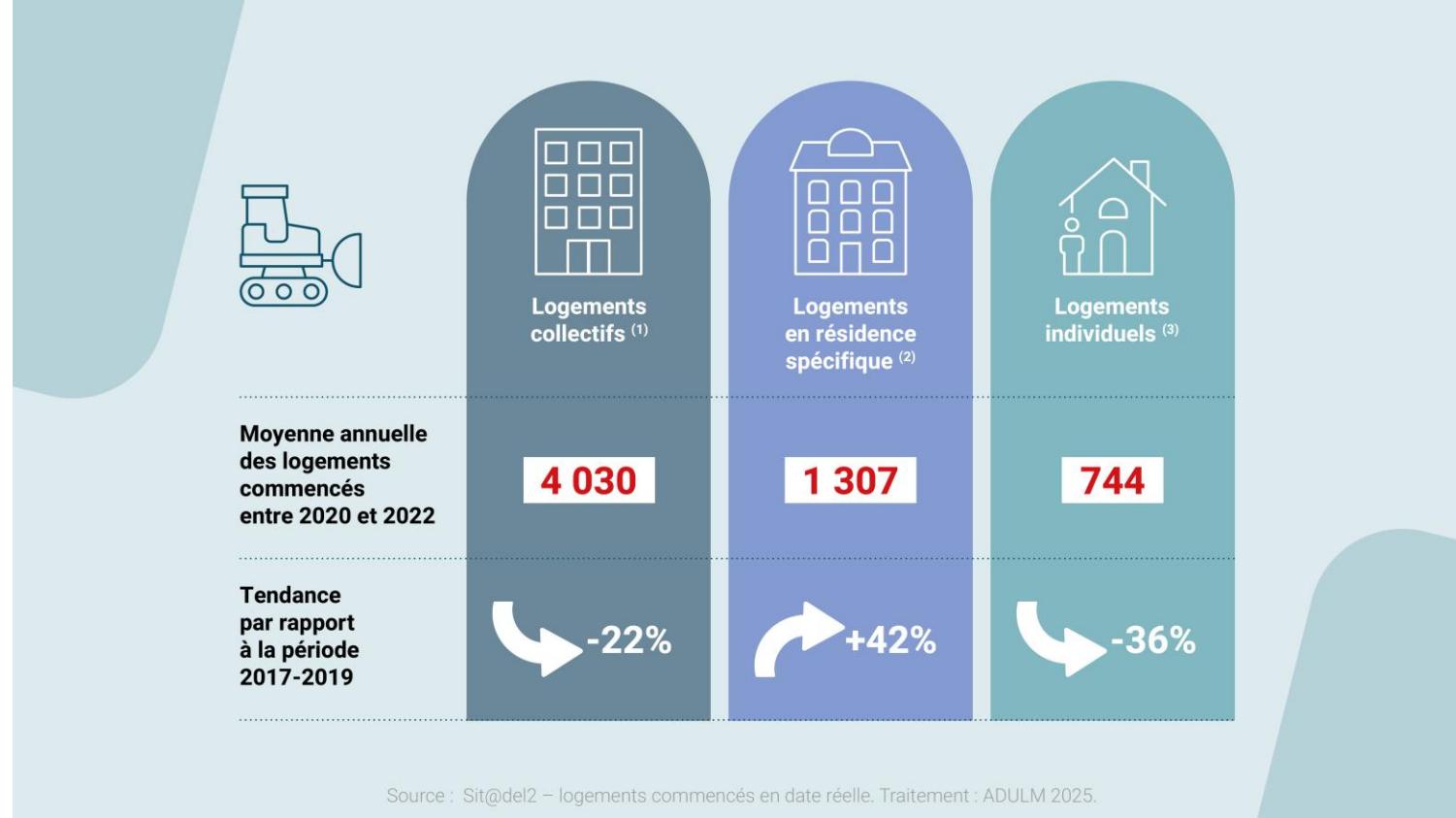
Source : Fichiers fonciers 2023. Traitement : ADULM 2025.



DES PARCS DE
LOGEMENTS AUX
SPÉCIFICITÉS TRÈS
MARQUÉES :

3 profils de territoires

EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS NEUVES



UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS EN NET RECOL DEPUIS 2020

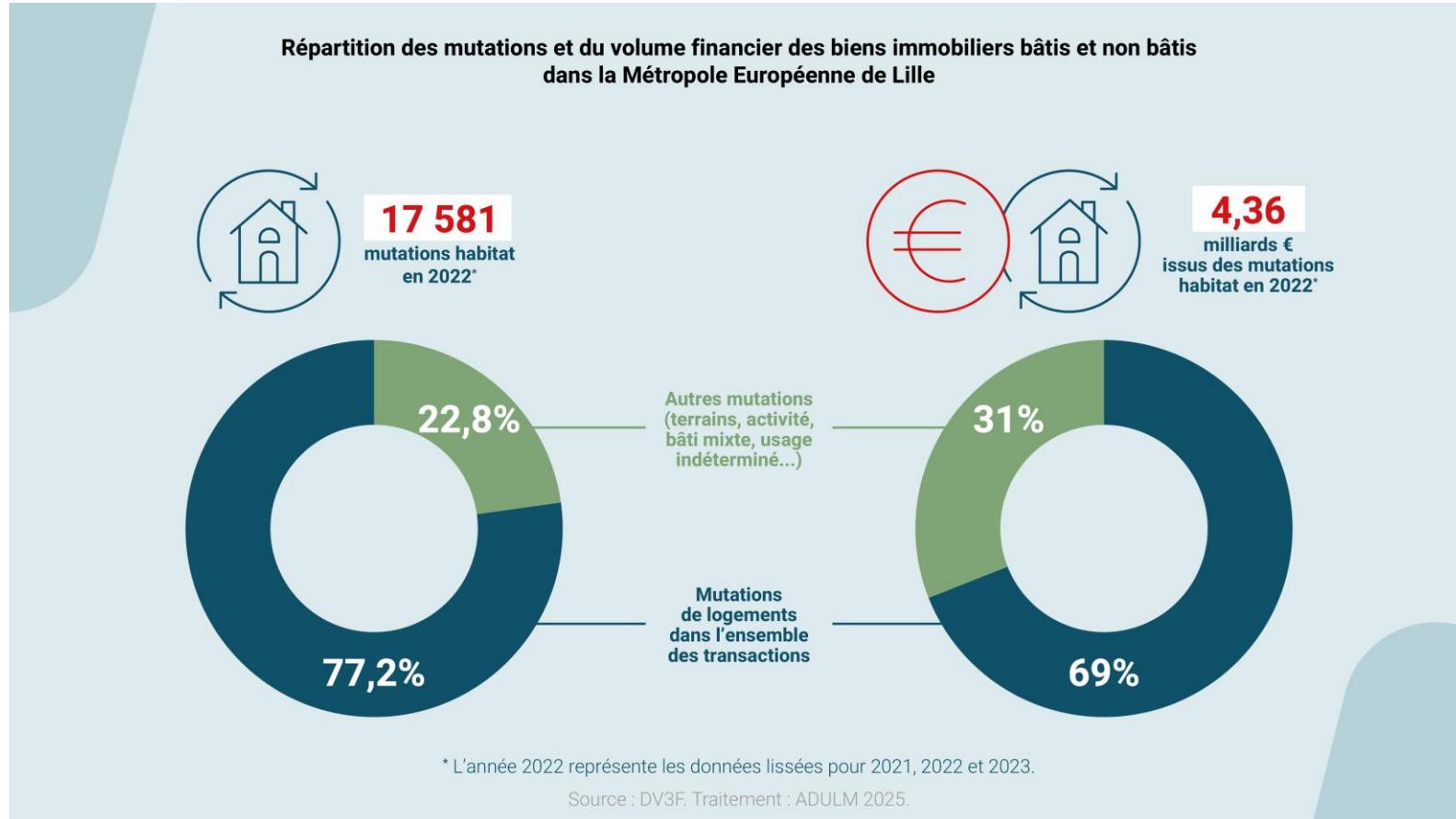
UNE MAJORITE DE LOGEMENTS NEUFS COLLECTIFS

UNE PROGRESSION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS SPECIFIQUES

UN NET RECOL DE LA CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES

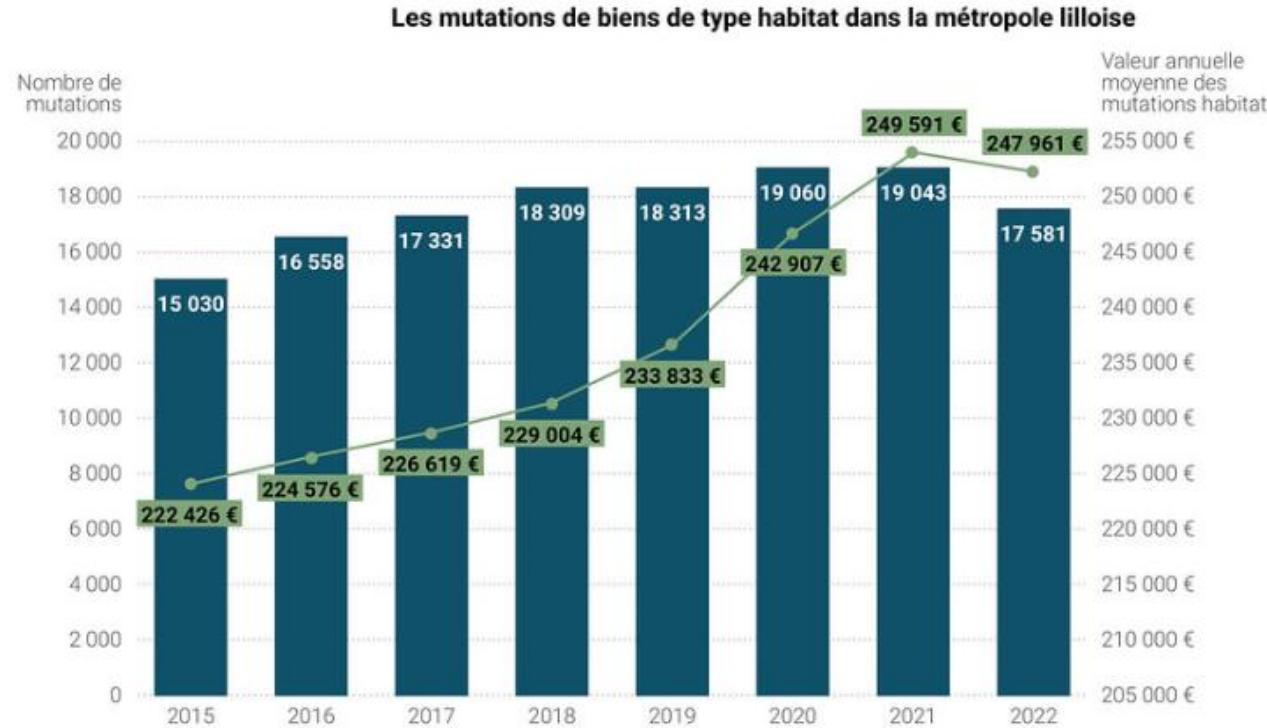
EVOLUTION DES VENTES DE LOGEMENTS

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.

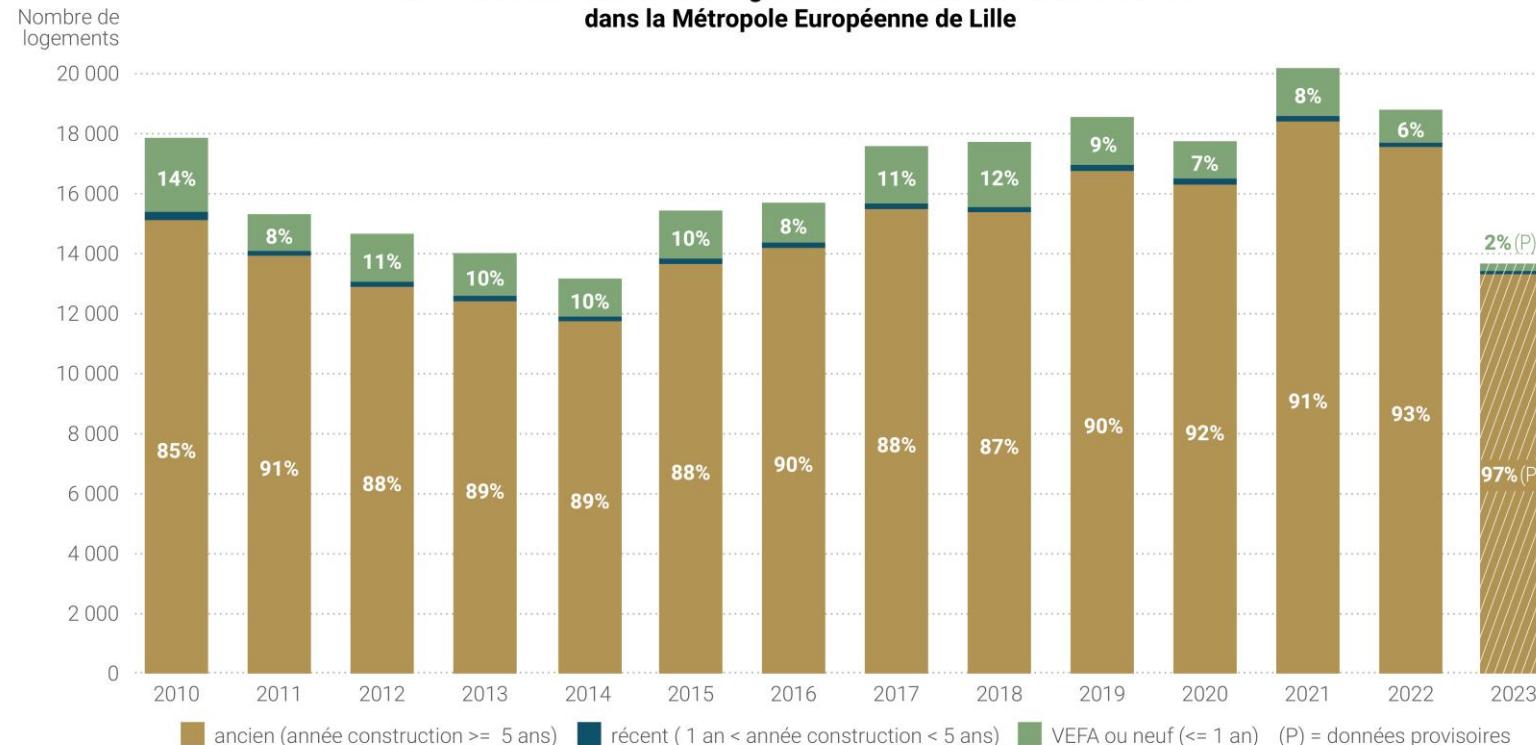
Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.



DES TRANSACTIONS DE LOGEMENTS RÉCEMMENT EN BAISSE 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.

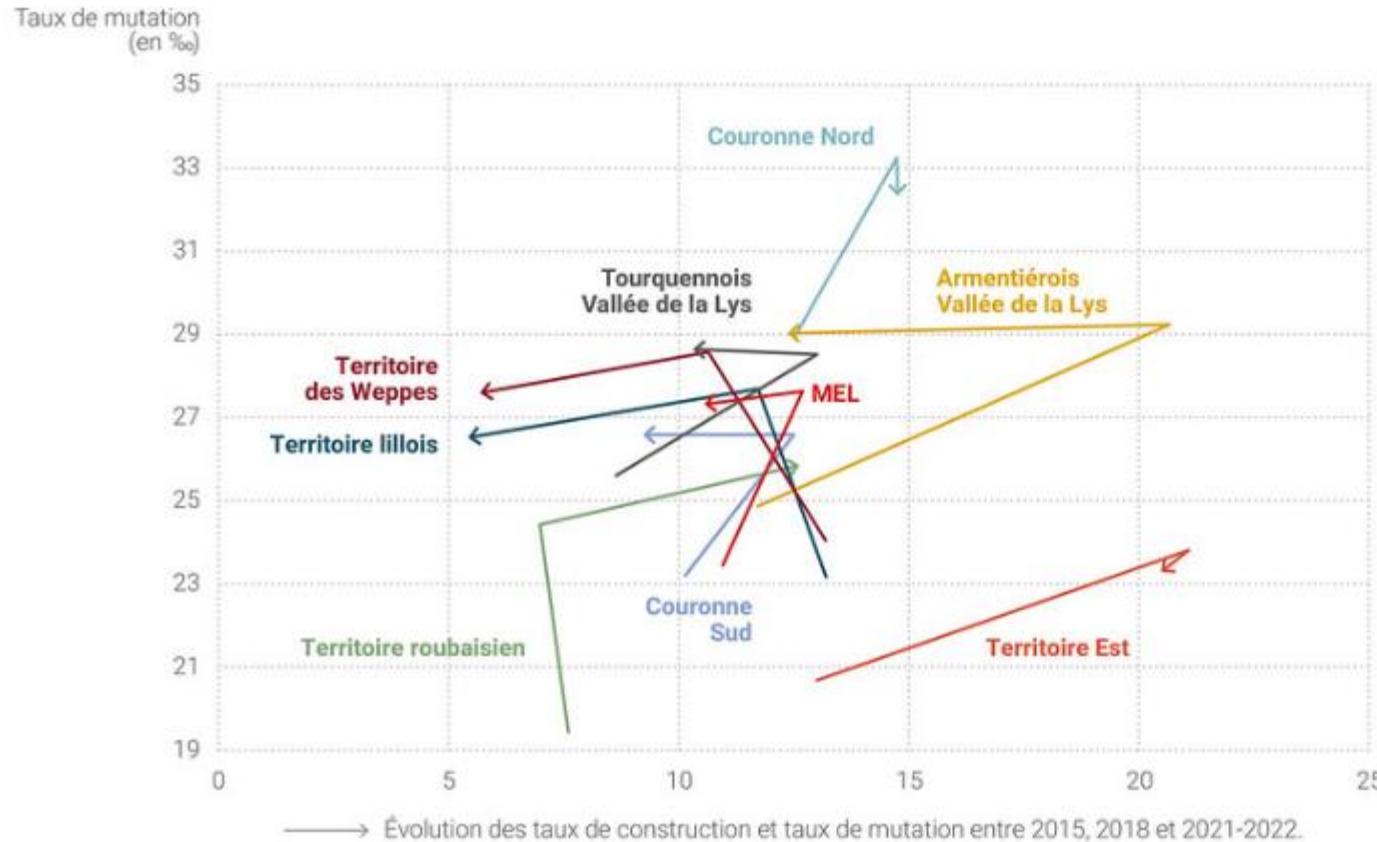
Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

DES VENTES TOURNÉES
QUASI EXCLUSIVEMENT
VERS DES BIENS
ANCIENS

EVOLUTION DES VENTES DE LOGEMENTS ET DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

LA DYNAMIQUE DES VENTES ET DE CONSTRUCTION

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



Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.



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).

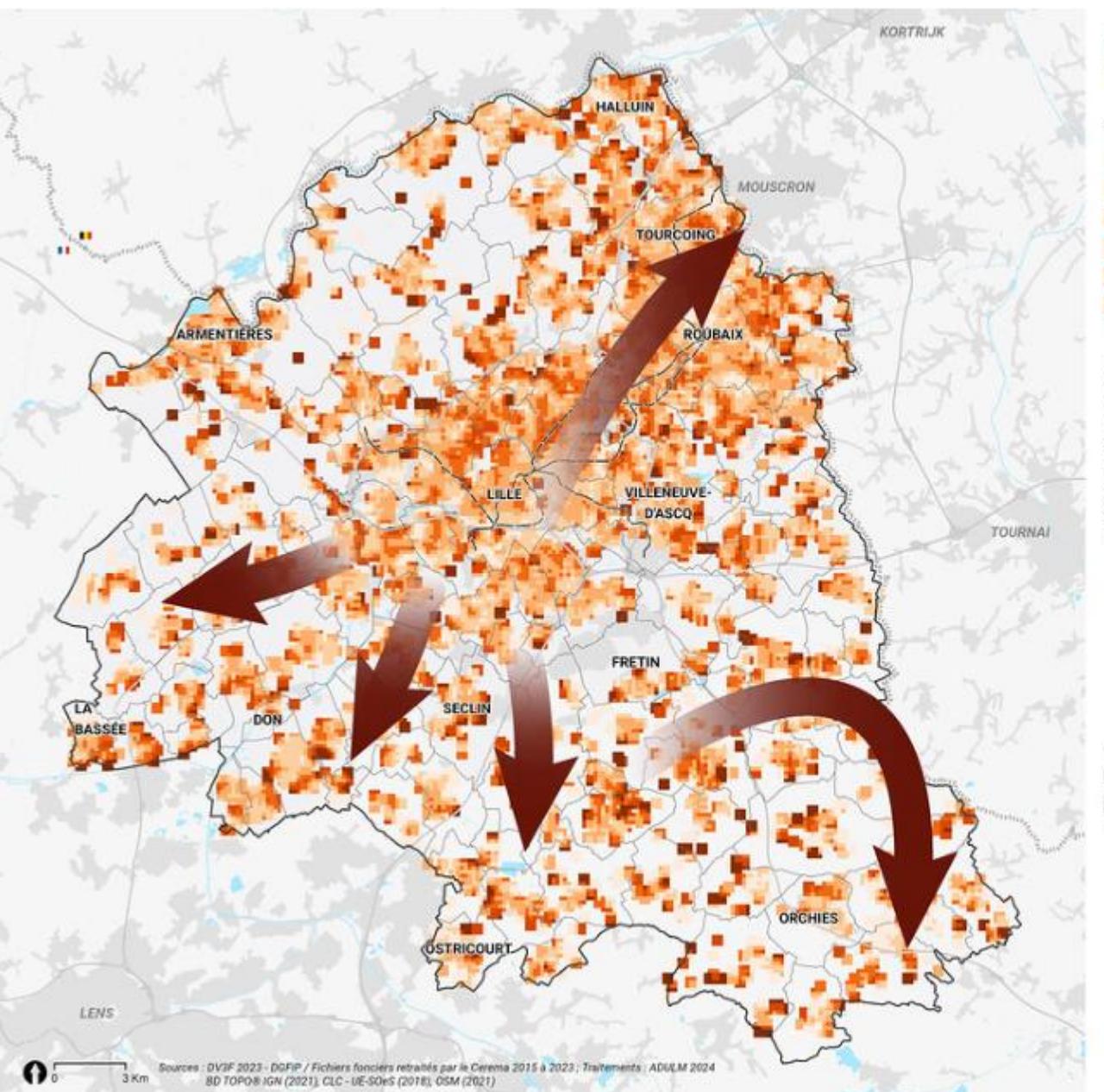
Taux de construction (en %)

UN RECOL DES VENTES EN 2022

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

DES SECTEURS RÉSIDENTIELS PLUS ATTRACTIFS QUE D'AUTRES

DYNAMIQUE DES VENTES



LES MUTATIONS DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE EN 2022*

Taux de mutation** à l'échelle de carreaux de 200 mètres

entre 0,1 et 1,49	SCOT: 2,75
entre 1,5 et 2,49	MEL : 2,75
entre 2,5 et 3,49	
entre 3,5 et 4,49	
entre 4,5 et 5,99	
supérieur ou égal à 6	

*2022 : année lissée, moyenne annuelle entre 2021 et 2023.

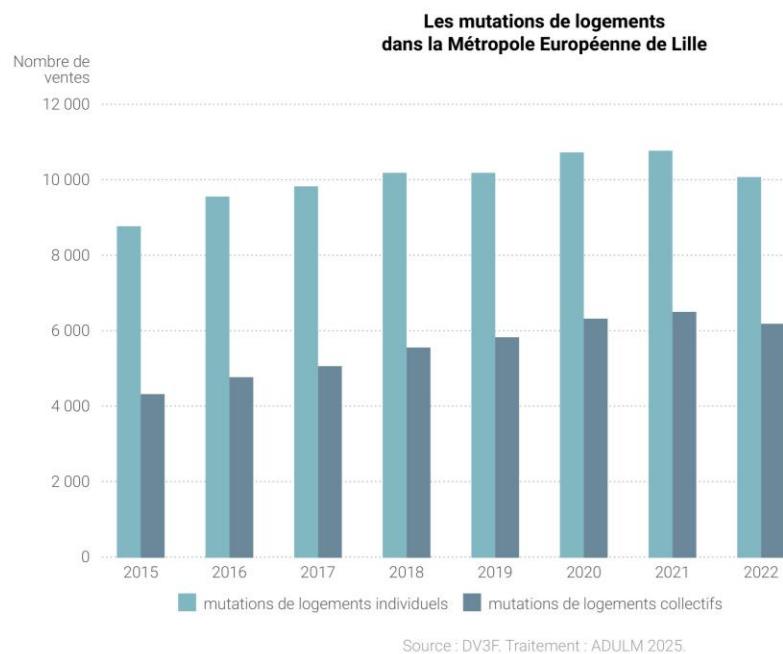
**On retient les mutations de type habitat, pour lesquelles l'acheteur est un particulier ou un groupe de particuliers (sci). On ne prend pas en compte les mutations concernant les vefa, les ventes neuves de moins d'un an. Sont également exclues les mutations non ordinaires (mutation à caractère social, transfert de propriétés entre 2 opérateurs de logement social) et les mutations des biens concernés par des projets (démolition, reconstruction, etc). Seuls les carreaux comprenant 6 logements sont représentés.

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

LE MARCHE DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

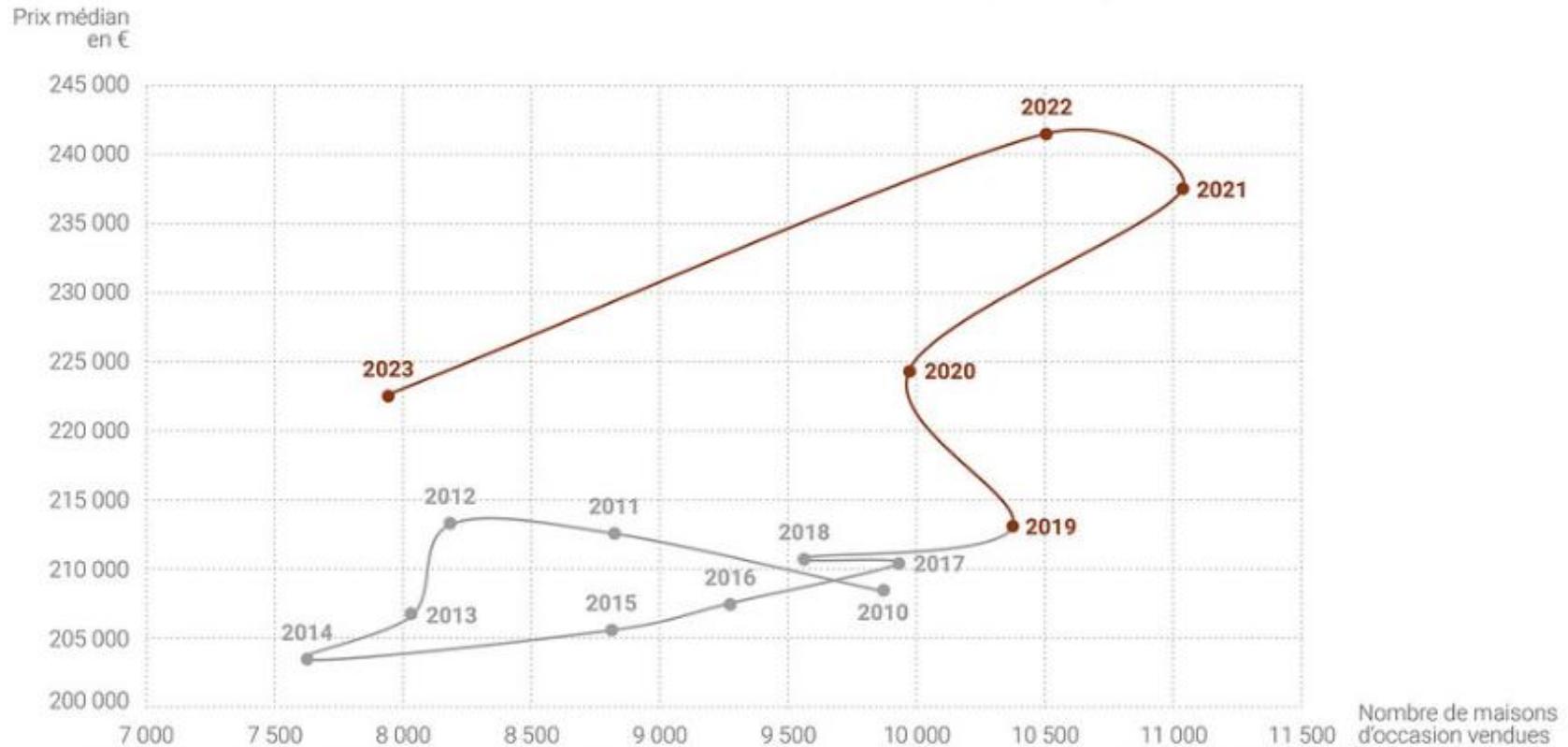
TYPOLOGIE DES VENTES DE LOGEMENTS

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



EVOLUTION DU MARCHE 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

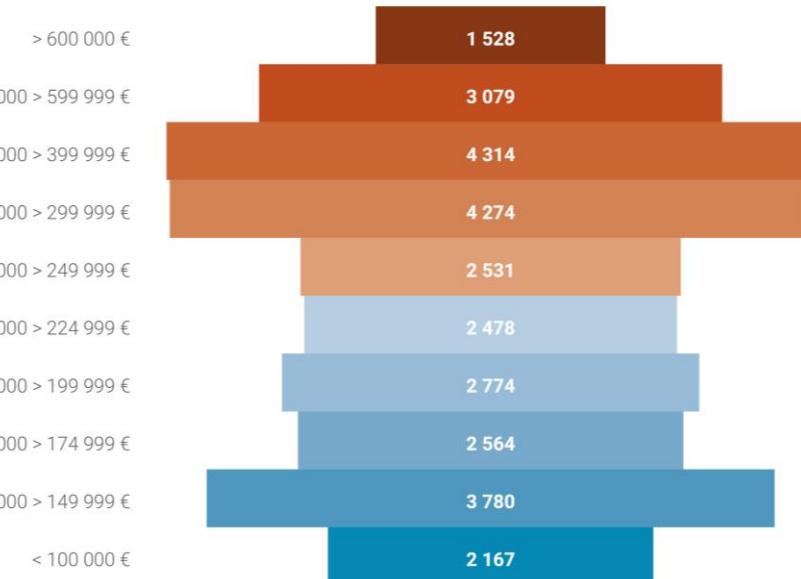
Note méthodologique : les prix des biens immobiliers ont été calculés en euros constants et se basent sur les mutations comprenant un seul bien vendu. Les mutations aux prix extrêmes ont été exclus (biens au-dessus de 2 000 000 € et ceux en dessous de 2 000 €).

Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

LE MARCHE DES MAISONS D'OCCASION

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

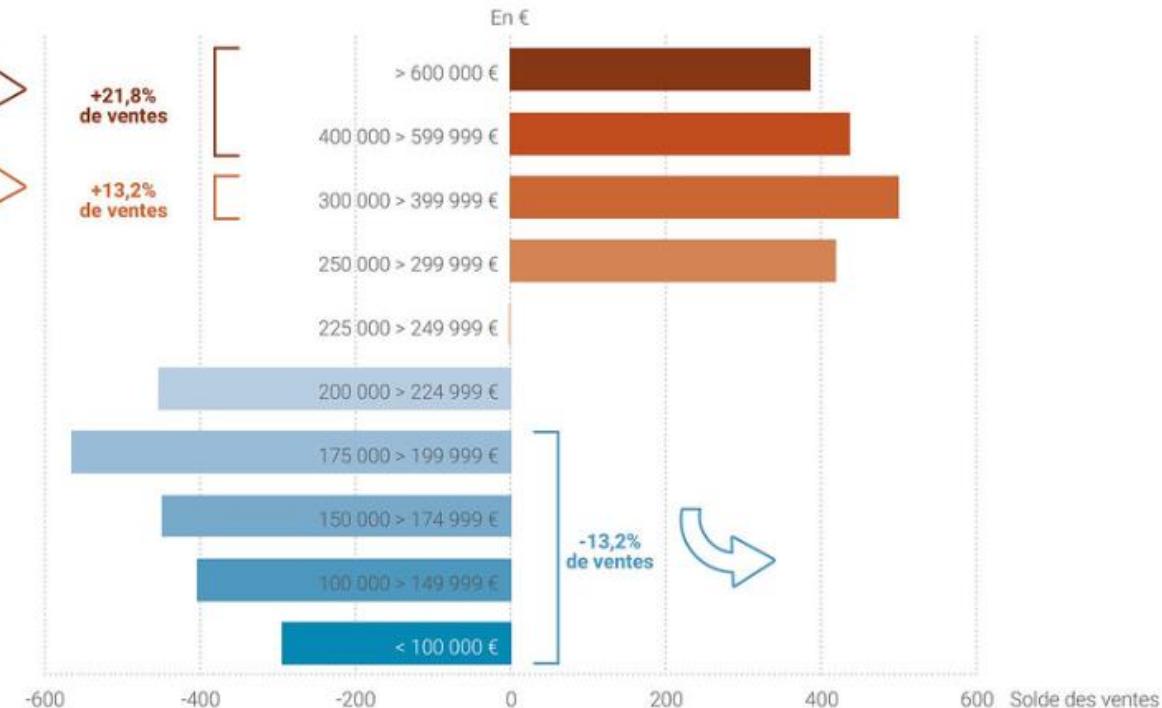
Répartition des ventes de maisons anciennes entre 2021 et 2023 dans la Métropole Européenne de Lille



Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.



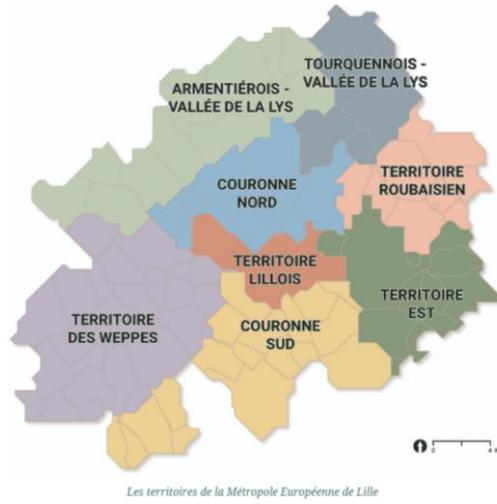
Évolution de la ventilation des ventes de maisons d'occasion entre les périodes 2018-2020 et 2021-2023 dans la Métropole Européenne de Lille



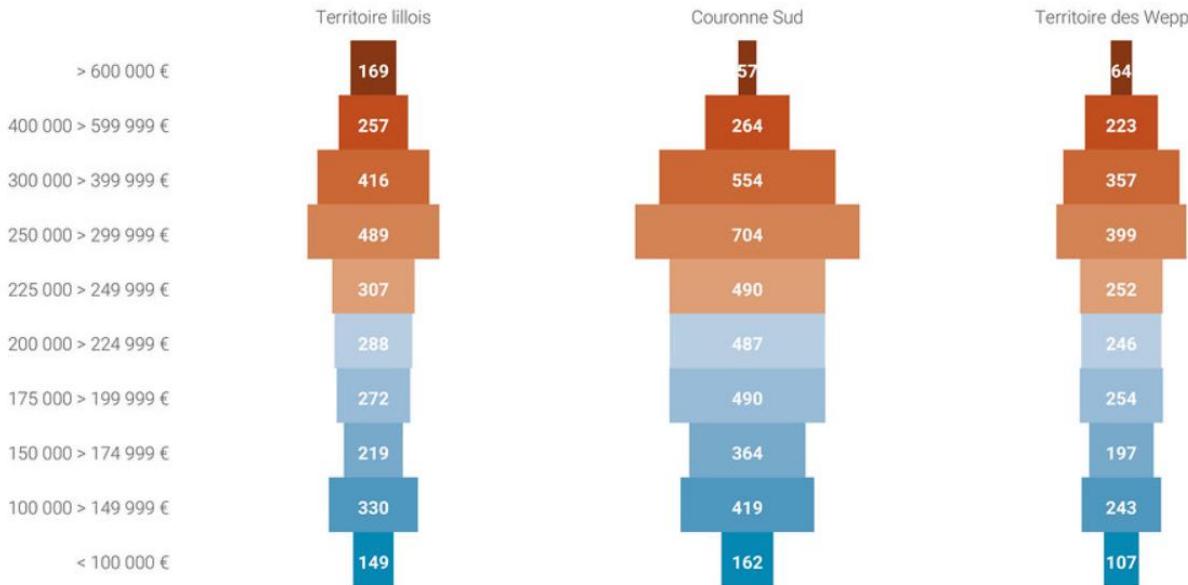
Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

LE MARCHE DES MAISONS D'OCCASION

TROIS TYPOLOGIES DE MARCHES DANS LA METROPOLE



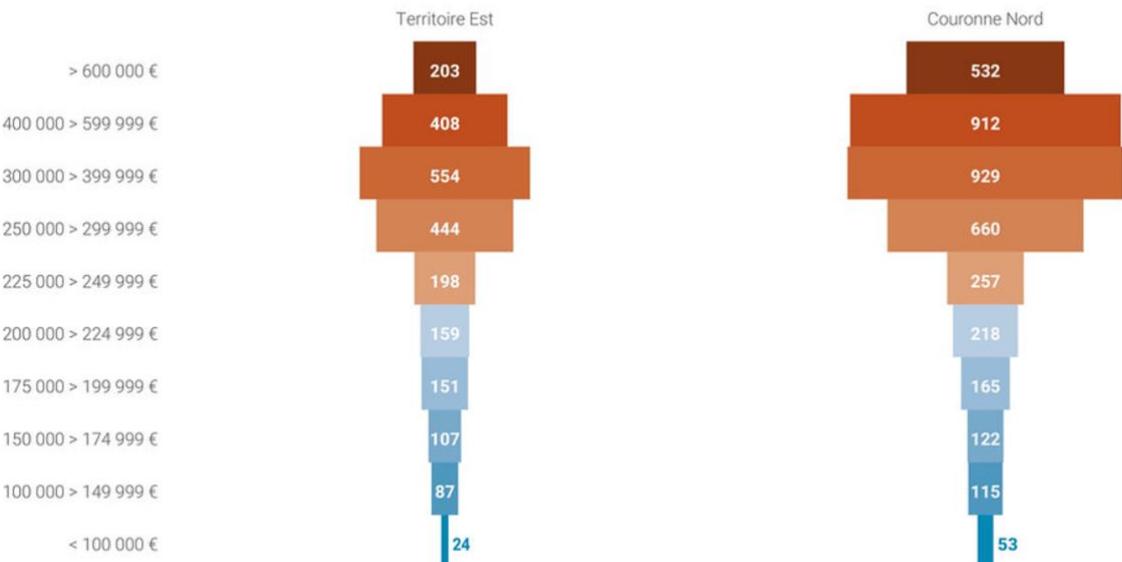
Répartition des ventes de maisons anciennes entre 2021 et 2023 par territoire



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

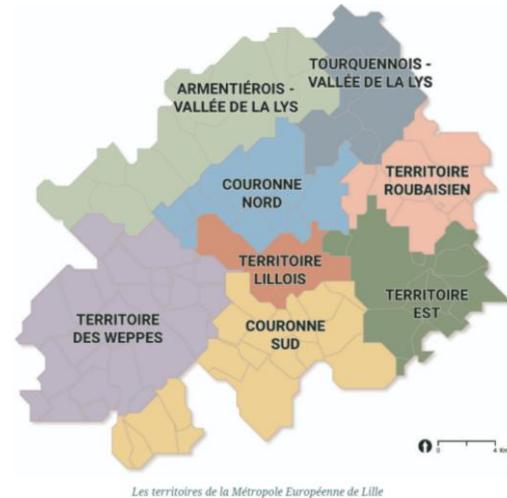


Profil 3 : une large majorité de maisons d'occasion vendues à des prix élevés, plus de 250 000 €.

Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

LE MARCHE DES MAISONS D'OCCASION

TROIS TYPOLOGIES DE MARCHES DANS LA METROPOLE



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

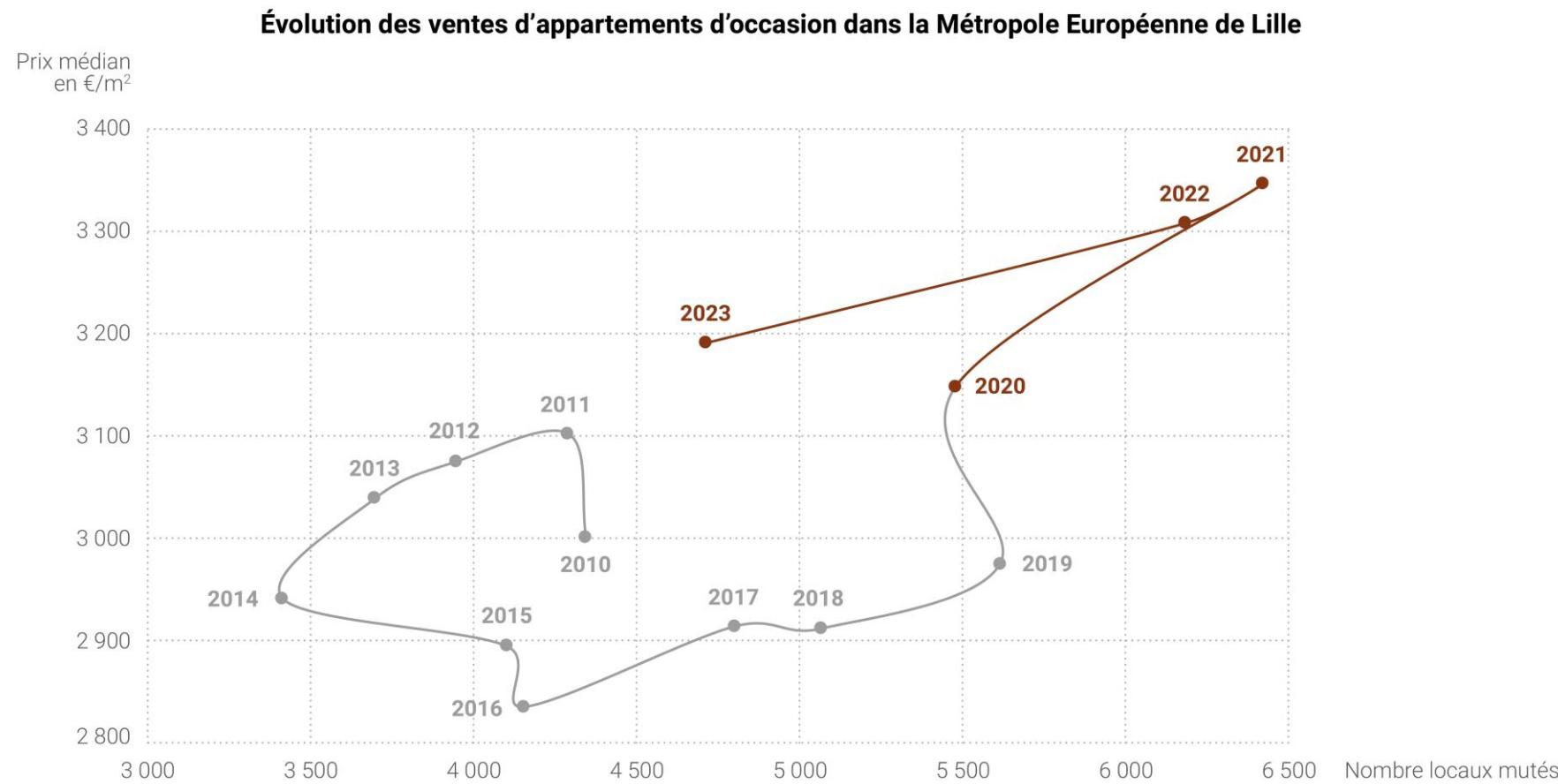


Profil 2 : un marché assez contrasté des maisons d'occasion.

Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

EVOLUTION DU MARCHE DES APPARTEMENTS D'OCCASION

UN MARCHE EN RECOL DEPUIS 2021

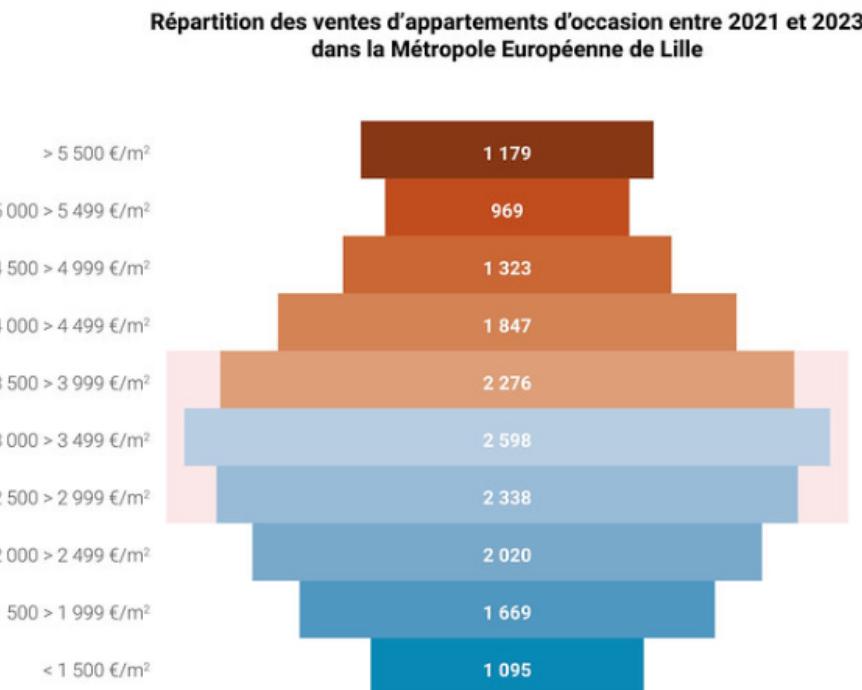


Note méthodologique : les prix des biens immobiliers ont été calculés en euros constants et se basent sur les mutations comprenant un seul bien vendu. Les mutations aux prix extrêmes ont été exclus (biens au-dessus de 2 000 000 € et ceux en dessous de 2 000 €).

Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

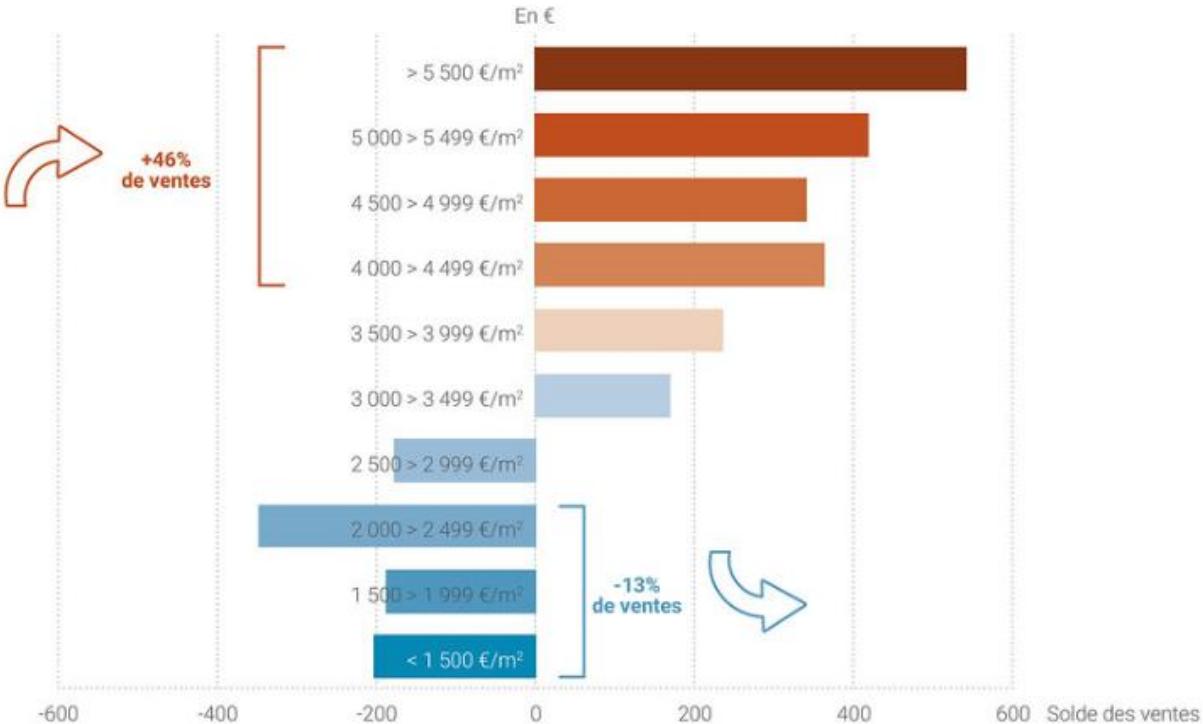
LE MARCHE DES APPARTEMENTS D'OCCASION

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



Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

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

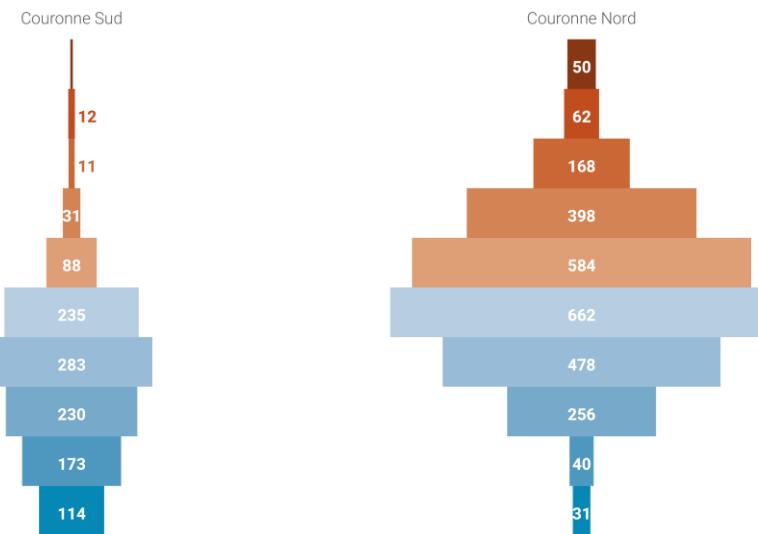
Répartition des ventes d'appartements anciens entre 2021 et 2023 par typologie



Profil 1 : une large majorité d'appartements d'occasion vendus à un prix inférieur à 2 500 €/m².

Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.

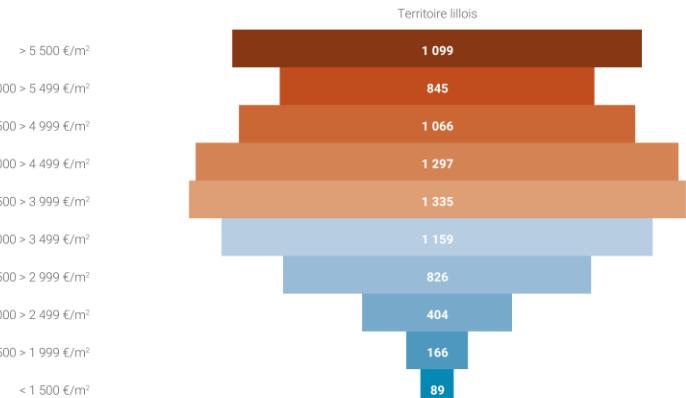
Répartition des ventes d'appartements anciens entre 2021 et 2023 par typologie



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

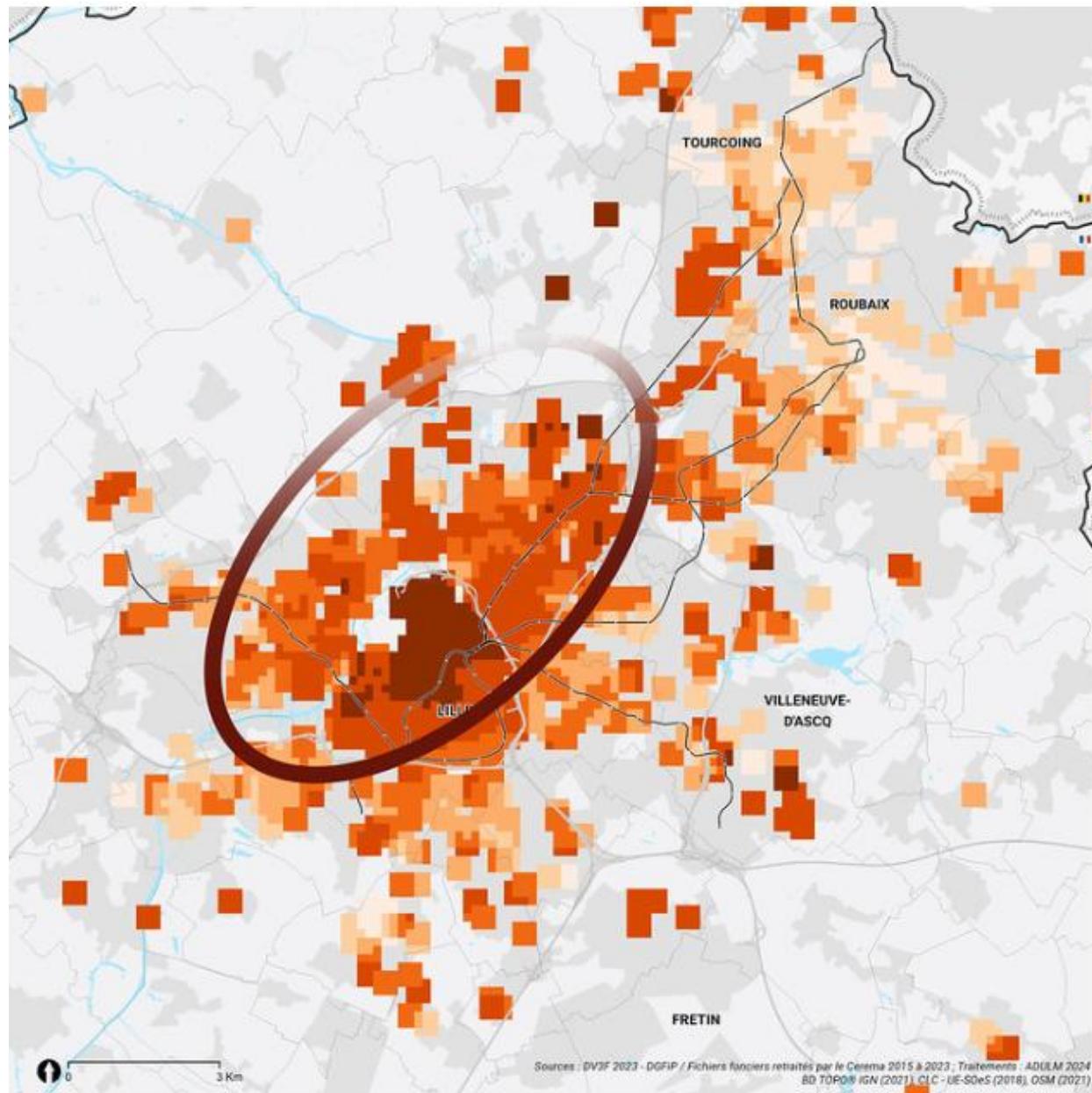


Profil 2 : une forte représentativité des ventes d'appartements à des prix très élevés.

Source : DV3F. Traitement : ADULM 2025.



LE MARCHE DES APPARTEMENTS D'OCCASION



LES PRIX DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE EN 2022*

Prix** médian au mètre carré en euros constants à l'échelle de carreaux de 200 mètres
(en euros)

- inférieur à 1700
- entre 1700 et 2199
- entre 2200 et 2799
- entre 2800 et 3399
- entre 3400 et 4499
- supérieur ou égal à 4500

SCOT : 3 271
MEL : 3 277

*2022 : année lissée, moyenne annuelle entre 2021 et 2023.

**On retient les mutations de type habitat, pour lesquelles l'acheteur est un particulier ou un groupe de particuliers (sci). On ne prend pas en compte les mutations concernant les vefa, les ventes neuves de moins d'un an. Sont également exclues 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, etc). Seuls les carreaux comprenant 6 logements sont représentés.

Frontière France/Belgique (Fr/B)

- SCOT Lille Métropole
- Limite communale
- Autoroute

CONSULTATION DE L'ETUDE ET SUITES

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

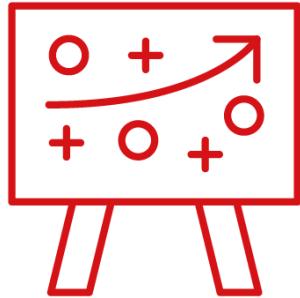
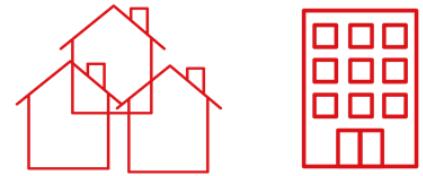
The screenshot shows the website of 'L'Agence DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE Lille Métropole'. The main navigation bar includes links for Actualités, Agenda, Inscription à la newsletter, Nous rejoindre, Marchés publics, and Espaces de travail. Below the navigation is a red header bar with links for L'AGENCE, PRODUCTIONS, CARTES ET DATA, and RESSOURCES. The page title is 'Les dynamiques immobilières du logement dans la métropole lilloise (2025)'. The content area features a large image of a laptop screen displaying the report's content. A sidebar on the left provides a summary of the report's key findings, mentioning 'PROJET : Observation et analyse des marchés immobiliers du logement dans la métropole lilloise' and 'ECHELLE : Métropole Européenne de Lille (MEL)'. A yellow button at the bottom right says 'Voir le récit'.



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

- **Publication d'un rapport d'étude – 1^{er} 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 / Centre Europe Azur / 323 Avenue du Président Hoover / 59000 Lille

adu-lille-metropole.org