



**NOREVIE**  
62 rue St Sulpice  
B.P. 520 – 59505 DOUAI cedex



**ADIL du Nord**  
2 rue Alexandre Desrousseaux  
59000 LILLE

# Le marché locatif privé en neuf

**Agglomérations de Douai et Cambrai**

*Analyses des permis de construire*

*Enquêtes auprès des promoteurs, vendeurs et négociateurs*

**Juin 2007**



## Avant-propos

Depuis 1986, les pouvoirs publics ont cherché à encourager l'investissement locatif privé par des mesures d'incitation fiscale.

Le régime de Robien a succédé au dispositif Besson en 2003. Par le jeu d'une déduction fiscale (amortissement) en contrepartie d'un engagement de location à un niveau de loyer plafonné, l'Etat souhaitait favoriser le développement de l'offre de logements locatifs privés. Ce dispositif venait compléter l'offre de logements sociaux, tout en incitant à la construction de logements.

Son succès indéniable, a suscité le développement d'une offre de logements neufs spécifiquement destinée aux investisseurs personnes physiques. Cantonné au départ aux villes importantes et à leur périphérie, l'achat de logements neufs en vue de la location s'est ensuite étendu à des villes moins importantes, hors de la zone d'attraction des grandes métropoles. Ainsi, à Douai comme à Cambrai, se sont multipliées les opérations de construction.

Cet engouement pour l'investissement locatif n'est pas sans risques. Il peut notamment contribuer au renchérissement des prix du foncier, rendant ainsi plus difficile la construction de logements locatifs sociaux. Il peut aussi fausser le jeu du marché quant aux niveaux de loyer, soit en ayant un effet inflationniste, les loyers plafonds étant parfois fixés au-dessus du niveau du marché local, soit en provoquant au contraire une détente des loyers, engendrée par une surabondance d'offre de logements.

Enfin, l'inquiétude peut être forte quant au devenir de certains projets : les immeubles collectifs spécifiquement destinés à l'investissement locatif ne risquent-ils pas, à terme, de se transformer en copropriétés en difficulté ?

**L'objectif de cette étude est donc de répondre à ces préoccupations et de donner un éclairage sur la situation actuelle et à venir du marché locatif privé en neuf et très récent, suite notamment à la multiplication des opérations de type « de Robien » sur ces territoires.**

*Ce dossier a été réalisé par*

- *Olivier PEETERMANS, responsable de l'Observatoire de l'Habitat de l'ADIL du Nord*
- *Marie SANT, chargée d'études*
- *Julien DORCHIES, conseiller technique*

*Les enquêtes sur le terrain ont été réalisées par*

- *Daphné PAUBLAN, responsable du Centre d'Information sur l'Habitat de Douai*
- *Franco NOTARIANNI, responsable du Centre d'Information sur l'Habitat de Cambrai*

*Sous la direction de Francis CHASSARD, directeur de l'ADIL du Nord*





## Méthodologie

L'étude qui vous est ici présentée a mobilisé une équipe de cinq personnes, et s'est échelonnée sur une durée de 8 mois, du stade de la collecte des données jusqu'à la rédaction du document final.

L'évolution du marché a été observée de 2002 à 2006 en se cantonnant aux villes principales que sont Douai, Cambrai, et Sin-le-Noble, ainsi qu'à une commune résidentielle de taille moyenne : Lambres-lez-Douai

### Analyse des permis de construire

Nous avons, dans un premier temps adressé une demande à la Direction Régionale de l'Équipement pour obtenir les listes de permis de construire tant en individuels groupés qu'en collectifs (fichier Sitadel).

Puis les collaborateurs de l'ADIL ont passé au crible l'ensemble de ces permis, en les confrontant aux données recensées dans les mairies ou en DDE. Cette démarche a permis de gommer dans la mesure du possible la marge d'erreur inhérente au fichier SITADEL, certaines opérations étant en doublon ou n'apparaissant pas dans les données DRE.

Si l'on se cantonne aux déclarations des pétitionnaires, 70% des permis concernent une construction, les autres sont des réhabilitations éventuellement accompagnées d'un changement de destination.

60% des demandes sont déclarées à usage locatif. 24% sont dites à usage de vente et 14% à usage de vente et/ou location.

La réalité semble bien éloignée de ces déclarations.

### Croisement des données

Les données spécifiques concernant les permis de construire ont été croisées avec d'autres fichiers : les indicateurs INSEE, les données issues du notariat (fichiers Perval) mais aussi les fiches ADILSTAT reprenant nos consultations. Ces dernières fournissent des informations précieuses, que l'ADIL est seule à même d'exploiter (loi informatique et libertés).

#### **A noter :**

Quant à la mise en lumière des données, notamment concernant le profil des propriétaires, nous nous sommes heurtés à des difficultés inhérentes au mécanisme de production des données.

*Exemple : croisement données Perval et Sitadel : décalage dans la mesure où un programme réalisé en 2004, vendu en 2006, n'apparaîtra dans le fichier Perval qu'en 2007.*

### Enquêtes auprès des professionnels

Les promoteurs, des notaires et des agences immobilières ont été rencontrés. Nous avons pu dégager, à partir de ces différentes rencontres, quelques tendances et analyses en matière de prix de vente au m<sup>2</sup>, de niveaux de loyers, de profils des locataires...





# Sommaire

<b>Cadrage de la zone d'études</b> .....	<b>9</b>
■ Douai : indicateurs et chiffres clés .....	9
■ Cambrai: indicateurs et chiffres clés .....	11
■ Lambres-lez-Douai : indicateurs et chiffres clés .....	13
■ Sin-le-Noble : indicateurs et chiffres clés .....	15
■ Des ménages plus petits et des logements plus grands .....	17
<b>Les programmes de construction</b> .....	<b>18</b>
■ Inventaire des programmes .....	19
• Douai.....	19
• Lambres-lez-Douai.....	38
• Sin-le-Noble.....	44
• Cambrai.....	58
■ Nouveaux projets 2006/2007 .....	79
• A Cambrai .....	79
• A Douai .....	80
■ Origine géographique des pétitionnaires.....	81
■ L'offre privée neuve et la demande locative sociale.....	85
■ Tendances générales .....	88
• Un essor important des projets de construction.....	88
• Des projets de construction de logements plus petits .....	88
• Des propriétaires âgés .....	89
<b>Les logements destinés à l'investissement locatif</b> .....	<b>90</b>
■ Les opérations « mixtes ».....	90
■ Les opérations consacrées à l'investissement locatif .....	92
<b>Récapitulatif des plus grosses opérations</b> .....	<b>96</b>
<b>Observations des professionnels</b> .....	<b>101</b>





# Cadrage de la zone d'étude

## Douai : indicateurs et chiffres clés

### La population

	01/07/2004	1999
Population des ménages	40111	39993
Part des hommes (%)	47	47
Part des femmes (%)	53	53

Source : Insee, Enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005 – RP99 - Exploitation principale

### Les ménages

	01/07/2004	1999
Nombre de ménages	17 793	16 762
Nombre moyen de personnes par ménage	2,3	2,4

Source : Insee, Enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005 – RP99 - Exploitation principale

### Les logements selon la date d'achèvement de la construction

	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	Total
Résidences principales	2 680	3 689	4 426	1 600	1 729	1 569	1 069	16 762
Logements occasionnels	65	28	28	18	10	23	19	191
Résidences secondaires	9	10	11	8	5	8	0	51
Logements vacants	331	297	293	112	112	87	71	1 303
Total	3 085	4 024	4 758	1 738	1 856	1 687	1 159	18 307

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale

### Les résidences principales

	01/07/2004	1999
Nombre de logements	19240	18307
Nombre de Résidences principales	17793	16762
Part des résidences principales dans l'ensemble des logements (%)	92	92
Part des propriétaires(%)	38	37
Part des locataires (%)	59	58
Part des appartements (%)	47	46
Nb moyen de pièces par résidence principale	4,2	3,9

Source : Insee, Enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005 – RP99 - Exploitation principale

### Caractéristiques des résidences principales selon le nombre de pièces

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus	Total
Maison indiv., ferme	25	444	881	2 638	2 446	2 026	8 460
Logt ds imm collect	997	1 897	2 351	1 712	536	155	7 648
Logem foyer pers âgées	164	12	5	2	2	0	185
Autres	82	59	86	127	59	56	469
Total	1 268	2 412	3 323	4 479	3 043	2 237	16 762

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale



## Caractéristiques des résidences principales selon l'époque d'achèvement

	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	Total
Maison indiv., ferme	1 651	2 869	2 261	350	530	628	171	8 460
Logt ds imm collect	840	698	2 088	1 224	1 058	914	826	7 648
Logem foyer pers âgée	2	3	4	1	119	0	56	185
Chambre d'hôtel	1	7	1	0	1	0	1	11
Habitation fortune	2	3	2	1	0	0	0	8
Pièce louée	67	56	30	8	12	12	7	192
Autres	117	53	40	16	9	15	8	258
<b>Total</b>	<b>2 680</b>	<b>3 689</b>	<b>4 426</b>	<b>1 600</b>	<b>1 729</b>	<b>1 569</b>	<b>1 069</b>	<b>16 762</b>

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale

## Caractéristiques des résidences principales selon la catégorie socioprofessionnelle

	Agricult	Artisans, comm	Cadres, prof. Intel.	Prof inter.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres inactifs	Total
Maison indiv., ferme	8	272	964	1 116	669	1 544	3 061	1 032	8 666
Logt ds imm collect	4	164	668	1 120	1 192	1 622	1 548	1 184	7 502
Logem foyer pers âgée	0	0	0	0	0	4	104	60	168
Autres	0	56	68	60	48	96	60	40	428
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>492</b>	<b>1 700</b>	<b>2 296</b>	<b>1 909</b>	<b>3 266</b>	<b>4 773</b>	<b>2 316</b>	

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale

## Statut d'occupation des résidences principales selon la catégorie socioprofessionnelle

	Agricult	Artisans, comm	Cadres, prof. Intel.	Profess inter.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres inactifs	Total
Propriétaire	4	236	884	968	397	716	2 480	500	6 185
Locataire logt vide	0	152	532	668	556	865	585	552	3 910
Locataire hlm	4	64	192	492	832	1 404	1 164	844	4 996
Locataire meublé	0	12	20	68	64	201	48	268	681
Logé gratuitement	4	28	72	100	60	80	496	152	992
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>492</b>	<b>1 700</b>	<b>2 296</b>	<b>1 909</b>	<b>3 266</b>	<b>4 773</b>	<b>2 316</b>	<b>16 764</b>

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale

## Occupation des résidences principales selon l'âge de la personne de référence

	15 à 29 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus	Total
Propriétaire	129	720	1 284	1 089	1 787	1 126	6 135
Locataire logt vide	1 147	900	724	377	378	318	3 844
Locataire hlm	846	1 178	992	562	853	704	5 135
Locataire meublé	340	93	99	72	32	25	661
Logé gratuitement	56	88	117	145	337	244	987
<b>Total</b>	<b>2 518</b>	<b>2 979</b>	<b>3 216</b>	<b>2 245</b>	<b>3 387</b>	<b>2 417</b>	<b>16 762</b>

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale



### La population

	1999	1990
Population	33 716	33 085
Part des hommes (%)	47,2	47
Part des femmes (%)	52,8	53

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale

### Les ménages

	1999
Nombre de ménages	14 204
Nombre moyen de personnes par ménage	2,3

Source : RP99 - Exploitation principale

### Les logements selon la date d'achèvement

	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	Total
Résid principales	1 998	3 775	4 649	1 444	824	855	658	14 203
Log. occasionnels	36	45	50	13	14	23	12	193
Résid secondaires	8	18	14	5	2	0	0	47
Logements vacants	223	467	259	47	61	39	136	1 232

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale

### Les résidences principales

	1999
Nombre de logements	15 675
Nombre de Résidences principales	14 203
Part des résidences principales dans l'ensemble des logements (%)	90,6
Part des propriétaires(%)	46,4
Part des locataires (%)	50,5
Part des appartements (%)	34,7
Nb moyen de pièces par résidence principale	3,3

Source : Insee, Enquêtes annuelles de recensement 2005 – RP99 - Exploitation principale

### Caractéristiques des résidences principales selon l'époque d'achèvement

	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	Total
Maison indiv., ferme	1 297	2 506	2 811	949	461	474	155	8 653
Logt ds imm collect	553	1 032	1 733	479	328	315	483	4 923
Logem foyer pers âgée	1	7	4	0	23	47	0	82
Chambre d'hôtel	4	19	2	0	0	0	0	25
Habitation fortune	1	3	1	0	0	0	0	5
Pièce louée	58	70	55	8	9	11	10	221
Autres	84	138	43	8	3	8	10	294
Total	1 998	3 775	4 649	1 444	824	855	658	14 203

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale



## Caractéristiques des résidences principales selon le nombre de pièces

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus	Total
Maison indiv., ferme	34	206	775	2 471	3 173	1 994	8 653
Logt ds imm collect	752	1 418	1 568	819	297	69	4 923
Logem foyer pers âgé	53	20	2	4	1	2	82
Autres	115	80	110	112	76	52	545
<b>Total</b>	<b>954</b>	<b>1 724</b>	<b>2 455</b>	<b>3 406</b>	<b>3 547</b>	<b>2 117</b>	<b>14 203</b>

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale

## Caractéristiques des résidences principales selon la catégorie socioprofessionnelle

	Agricult	Artisans, comm	Cadres, prof. Intel.	Prof inter.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres inactifs	Total
Maison indiv., ferme	12	340	652	1 156	852	1 828	3 164	764	8 768
Logt ds imm collect	12	112	320	780	880	1 060	964	724	4 852
Logem foyer pers âgées	0	0	0	4	0	0	52	16	72
Autres	4	104	40	52	52	128	92	40	512
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>556</b>	<b>1 012</b>	<b>1 992</b>	<b>1 784</b>	<b>3 016</b>	<b>4 272</b>	<b>1 544</b>	<b>14 204</b>

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale

## Statut d'occupation des résidences principales selon la catégorie socioprofessionnelle

	Agricult	Artisans, comm	Cadres, prof. Intel.	Profess inter.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres inactifs	Total
Propriétaire	16	292	560	832	520	900	2 964	508	6 592
Locataire logt vide	0	200	300	676	616	1 036	592	480	3 900
Locataire hlm	0	48	96	372	512	892	540	360	2 820
Locataire meublé	8	4	20	24	44	116	40	160	416
Logé gratuitement	4	12	36	88	92	72	136	36	476
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>556</b>	<b>1 012</b>	<b>1 992</b>	<b>1 784</b>	<b>3 016</b>	<b>4 272</b>	<b>1 544</b>	<b>14 204</b>

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale

## Occupation des résidences principales selon l'âge de la personne de référence

	15 à 29 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus	Total
Propriétaire	140	719	1 225	1 136	2 143	1 233	6 592
Locataire logt vide	1 088	1 050	745	402	418	302	4 005
Locataire hlm	545	720	506	277	387	286	2 721
Locataire meublé	245	60	67	38	20	18	448
Logé gratuitement	41	89	94	77	65	67	433
<b>Total</b>	<b>2 059</b>	<b>2 638</b>	<b>2 637</b>	<b>1 930</b>	<b>3 033</b>	<b>1 906</b>	<b>14 203</b>

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale



## Lambres-lez-Douai : indicateurs et chiffres clés

### La population

	2005	1999
Population	5039	4908
Part des hommes (%)	47,3	47,8
Part des femmes (%)	52,7	52,2

Source : Insee, Enquêtes annuelles de recensement 2005 – RP99 - Exploitation principale

### Les ménages

	2005	1999
Nombre de ménages	2068	1913
Nb moyen de personnes par ménage	2,4	2,6

Source : Insee, Enquêtes annuelles de recensement 2005 – RP99 - Exploitation principale

### Les logements selon la date d'achèvement

	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	Total
Résid principales	121	414	646	249	215	198	70	1 913
Log. occasionnels	0	1	0	0	0	0	0	1
Résid secondaires	1	15	8	1	0	1	0	26
Logements vacants	11	17	7	2	2	3	0	42

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale

### Les résidences principales

	2005	1999
Nombre de logements	2160	1982
Nombre de résidences principales	2068	1913
Résidences principales (%)	95,7	96,5
Propriétaires (%)	63,7	63,7
Locataires (%)	34,6	34,6
Appartements (%)	10,4	6,8
Nb moyen de personne par ménage	2,4	2,6

Source : Insee, Enquêtes annuelles de recensement 2005 – RP99 - Exploitation principale

### Caractéristiques des résidences principales selon l'époque d'achèvement

	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	Total
Maison indiv., ferme	111	349	617	240	155	157	66	1 695
Logt ds imm collect	6	58	16	5	4	40	2	131
Logem foyer pers âgée	0	1	0	0	52	0	0	53
Chambre d'hôtel	0	0	0	0	0	0	0	0
Habitation fortune	0	1	1	0	0	0	0	2
Pièce louée	1	4	8	4	1	1	2	21
Autres	3	1	4	0	3	0	0	11
Total	121	414	646	249	215	198	70	1 913

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale



## Caractéristiques des résidences principales selon le nombre de pièces

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus	Total
Maison indiv., ferme	2	76	165	467	637	348	1 695
Logt ds imm collect	9	22	19	71	9	1	131
Logem foyer pers âgé	50	1	0	2	0	0	53
Autres	1	3	9	5	10	6	34
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>102</b>	<b>193</b>	<b>545</b>	<b>656</b>	<b>355</b>	<b>1 913</b>

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale

## Caractéristiques des résidences principales selon la catégorie socioprofessionnelle

	Agricult	Artisans, comm	Cadres, prof. Intel.	Profess inter.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres inactifs	Total
Maison indiv., ferme	4	74	174	241	142	290	629	104	1 658
Logt ds imm collect	0	0	12	20	32	48	24	28	164
Logem foyer pers âgée	0	0	0	0	0	1	28	24	53
Autres	0	4	0	1	5	8	10	0	28
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>78</b>	<b>186</b>	<b>262</b>	<b>179</b>	<b>347</b>	<b>691</b>	<b>156</b>	<b>1 903</b>

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale

## Statut d'occupation des résidences principales selon la catégorie professionnelle

	Agricult	Artisans, comm	Cadres, prof. Intel.	Profess inter.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres inactifs	Total
Propriétaire	4	56	142	159	94	180	491	67	1 193
Locataire logt vide	0	21	23	61	33	68	82	31	319
Locataire hlm	0	1	17	30	48	95	100	54	345
Locataire meublé	0	0	0	4	0	4	1	4	13
Logé gratuitement	0	0	4	8	4	0	17	0	33
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>78</b>	<b>186</b>	<b>262</b>	<b>179</b>	<b>347</b>	<b>691</b>	<b>156</b>	<b>1 903</b>

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale

## Occupation des résidences principales selon l'âge de la personne de référence

	15 à 29 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus	Total
Propriétaire	19	135	259	237	427	141	1 218
Locataire logt vide	38	72	71	46	54	25	306
Locataire hlm	35	66	52	30	57	74	314
Locataire meublé	0	3	0	3	1	4	11
Logé gratuitement	6	4	7	14	13	20	64
<b>Total</b>	<b>98</b>	<b>280</b>	<b>389</b>	<b>330</b>	<b>552</b>	<b>264</b>	<b>1 913</b>

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale



### La population

	1999	1990
Population	16 974	16 469
Part des hommes (%)	47,9	48
Part des femmes (%)	52,1	52

Source : Insee, Enquêtes annuelles de recensement 2005 – RP99 - Exploitation principale

### Les ménages

	1999
Nombre de ménages	6 272
Nombre moyen de personnes par ménage	2,7

Source : Insee, Enquêtes annuelles de recensement 2005 – RP99 - Exploitation principale

### Les logements selon la date d'achèvement

	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	Total
Résid principales	787	1 539	1 399	1 161	841	350	189	6 266
Log. occasionnels	2	3	1	1	2	2	0	11
Résid secondaires	1	3	4	0	0	0	0	8
Logements vacants	83	128	64	50	45	2	8	380
Total	873	1 673	1 468	1 212	888	354	197	6 665

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale

### Les résidences principales

	1999
Nombre de logements	6 665
Nombre de Résidences principales	6 266
Part des résidences principales dans l'ensemble des logements (%)	94
Part des propriétaires(%)	49,9
Part des locataires (%)	41,1
Part des appartements (%)	23,4
Nb moyen de pièces par résidence principale	4,3

Source : Insee, Enquêtes annuelles de recensement 2005 – RP99 - Exploitation principale

### Caractéristiques des résidences principales selon l'époque d'achèvement

	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	Total
Maison indiv., ferme	753	1 454	1 243	617	278	217	138	4 700
Logt ds imm collect	16	46	137	534	556	128	47	1 464
Logem foyer pers âgées	2	1	1	0	0	0	0	4
Chambre d'hôtel	0	0	0	0	0	0	0	0
Habitation fortune	0	2	4	0	1	0	2	9
Pièce louée	5	24	10	7	5	4	0	55
Autres	11	12	4	3	1	1	2	34
Total	787	1 539	1 399	1 161	841	350	189	6 266

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale



### Caractéristiques des résidences principales selon le nombre de pièces

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus	Total
Maison indiv., ferme	13	252	630	1 555	1 422	828	4 700
Logt ds imm collect	82	458	530	303	75	16	1 464
Logem foyer pers âgées	0	0	2	2	0	0	4
Autres	3	15	16	30	22	12	98
<b>Total</b>	<b>98</b>	<b>725</b>	<b>1 178</b>	<b>1 890</b>	<b>1 519</b>	<b>856</b>	<b>6 266</b>

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale

### Caractéristiques des résidences principales selon la catégorie socioprofessionnelle

	Agricult	Artisans, comm	Cadres, prof. Intel.	Prof inter.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres inactifs	Total
Maison indiv., ferme	20	116	196	524	388	1 216	1 652	588	4 700
Logt ds imm collect	0	36	28	152	252	544	172	312	1 496
Logem foyer pers âgées	0	0	0	0	0	4	0	0	4
Autres	0	16	4	12	8	24	4	4	72
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>168</b>	<b>228</b>	<b>688</b>	<b>648</b>	<b>1 788</b>	<b>1 828</b>	<b>904</b>	<b>6 272</b>

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale

### Occupation des résidences principales selon l'âge de la personne de référence

	15 à 29 ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus	Total
Propriétaire	100	442	711	584	894	398	3 129
Locataire logt vide	236	289	197	121	140	88	1 071
Locataire hlm	272	418	326	153	178	97	1 444
Locataire meublé	14	19	10	5	4	9	61
Logé gratuitement	14	34	31	63	217	202	561
<b>Total</b>	<b>636</b>	<b>1 202</b>	<b>1 275</b>	<b>926</b>	<b>1 433</b>	<b>794</b>	<b>6 266</b>

Source : Insee, RP99 - Exploitation principale



## Des ménages plus petits et des logements plus grands

À l'instar des personnes seules, la part des ménages de deux personnes augmente, passant de 29,5% à 31,0%. Les ménages se composant de trois membres restent aussi nombreux qu'en 1999. En revanche, le poids des ménages de quatre membres ou plus est en net recul, ne regroupant plus que 24% des ménages en 2004 contre 27% en 1999. Ces tendances contribuent à la **réduction du nombre moyen de personnes par ménage**, de 2,6 en 1999 à 2,5 en 2004 en Nord-Pas-de-Calais.

**La taille des ménages dans la région demeure cependant plus élevée que dans l'ensemble de la France métropolitaine**, où un ménage regroupe en moyenne 2,3 personnes (cf. tableau 1). Les phénomènes de décohabitation, à la source de ces évolutions, conduisent aussi à une multiplication du nombre des ménages. L'enquête 2004 du recensement de la population permet d'estimer à près de 1 570 000 le nombre de ménages dans la région, contre 1 492 000 en 1999.

Pour répondre à cet essor de 5,2% sur cinq ans du nombre de ménages, **la croissance du parc de logements a également été soutenue**, proche de +4,4%, soit près de 14 400 logements en plus chaque année. Elle est cependant restée insuffisante pour éviter les tensions sur le parc immobilier : en témoigne le recul de la part des logements vacants (de 5,6% à 5,2%) et des résidences secondaires ou occasionnelles (de 3,5% à 3,1%) au profit des résidences principales.

Dans le même temps, **les logements sont en moyenne légèrement plus grands** : le nombre de pièces s'établit à 4,44 en 2004 contre 4,24 en 1999, hausse plus importante que sur l'ensemble de la France métropolitaine. Le rapport entre le nombre d'occupants et le nombre de pièces d'un logement est ainsi en recul continu, et s'établit à 0,56 personne par pièce en Nord-Pas-de-Calais, une situation comparable à la moyenne nationale. (Source : Insee - Enquête annuelle de recensement de 2004). Ces données ne prennent cependant pas en compte la superficie des logements.



# Les programmes de construction

## Inventaire des programmes

Les permis individuels groupés et collectifs déposés entre 2002 et mi 2006 représentent :

- 39 permis de construire à Cambrai
- 33 permis de construire à Douai
- 09 permis de construire à Lambres
- 25 permis de construire à Sin le Noble

70% de ces permis concernent une construction, les autres sont des réhabilitations éventuellement accompagnées d'un changement de destination.

Pour chaque commune, vous trouverez ci-après

► **un tableau récapitulatif des permis demandés** avec, pour les villes de Douai et Cambrai, les plus importantes en termes de population, la localisation des programmes sur une carte.

► **Des tableaux détaillant chaque permis** et reprenant la localisation, le pétitionnaire, le nombre de maisons ou d'appartements avec le type et la surface minimale et maximale.

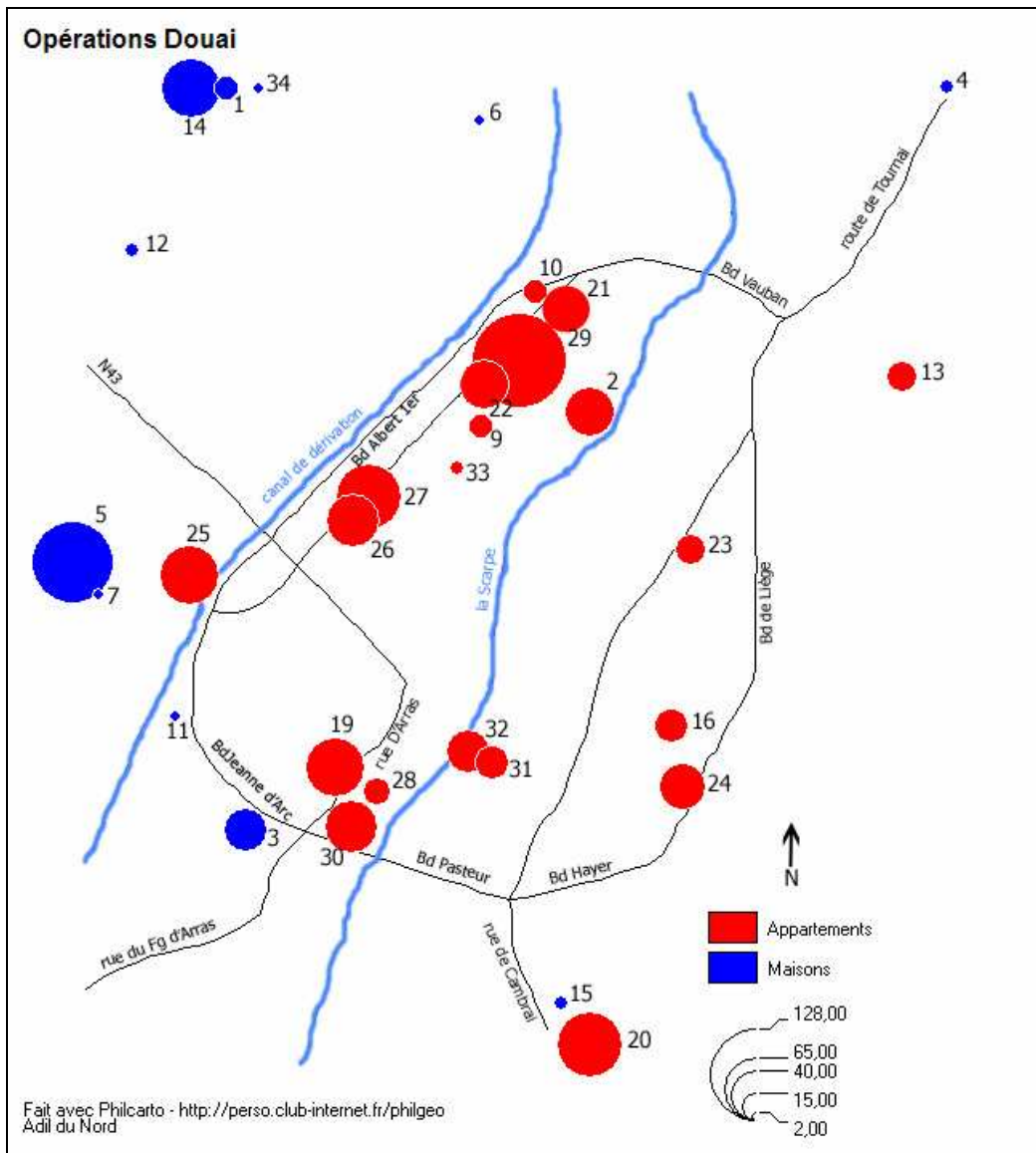
**A noter**

- Ces surfaces ont été arrondies au m<sup>2</sup>
- Les données concernant les surfaces ont été prises à partir des plans, avant modifications éventuelles des constructeurs
- Si pour certains programmes, nous avons eu accès aux dossiers détaillés reprenant les surfaces au mm<sup>2</sup>, pour d'autres nous avons dû procéder au calcul des surfaces directement en mairie, à partir des plans. Il y a donc, dans ce cas, une marge d'erreur inhérente au mode de calcul
- Chaque tableau a été enrichi, dès que cela a été possible, de commentaires reprenant le prix de vente au m<sup>2</sup> et le loyer hors charges.

► **un tableau reprenant les totaux par typologie.**



Douai / localisation des programmes



N° carte	Numéro PC	Adresse	Destination déclarée *	Classeur Pétitionnaire	Onglet
1	5917801D0051	Rue de Flers et rue de la motte Julien	Location		Flers Motte Julien
2	5917801D0056	QUAI D'ALSACE	Location		Philippe d'Alsace
3	5917801D0076	RUE GASTON DOUMERGUE RUE LEFEBVRE D ORVAL	Location		Gaston Doumergue
4	5917803D0028	ROUTE DE TOURNAI	Location		3
5	5917803D0043	RUE LOUIS PAULHAN	Location		Louis Paulhan
6	5917803D0067	RUE DU POLYGONE	Location		4
7	5917804D0007	RUE GUYNEMER	Location		5
8	5917804D0027	BLD LAHURE	Location		Lahure
9	5917803D0033	RUE MARTIN DU NORD	Location		6
10	5917803D0062	BD L. BREGUET ET BD DE LA REPUBLIQUE	Location		Martins Da Costa
11	5917804D0038	BLD JEANNE D'ARC	Location		7
12	5917804D0078	FG DE BETHUNE RUE DE RAIMBEAUCOURT	Location		Bethune
13	5917804D0080	AVE GOUNOD	Location		Gounod
14	5917805D0067	RUE DE FLERS ET RUE MOTTE JULIEN	Location		Flers Motte Julien (2)
15	5917802D0027	RUE DE CAMBRAI	Vente		1
16	5917802D0073	RUE FRANCOIS CUVELLE	Vente		Cuvelle Boulanger
17	5917803D0050	ANGLE DE LA RUE SERVAL/ ARBRE SEC	Vente		
18	5917803D0070	FRAIS MARAIS 'LA TEMPLERIE'	Vente		Frais Marais
19	5917804D0035	RUE D'ARRAS	Vente		Arras
20	5917805D0016	RUE DE CAMBRAI	Vente		Arras
21	5917805D0050	BLD DE LA REPUBLIQUE	Vente		République
22	5917805D0055	RUE D'HENIN LIETARD	Vente		Henin Lietard
23	5917805D0066	RUE DU ONZE NOVEMBRE	Vente		Onze Novembre
24	5917805D0069	RUE NEUVE NOTRE DAME	Vente		Ilot Notre Dame
25	5917804D0046	LOUIS BLERIOT	Vente		Louis Blériot
26	5917802D0005	ANGLE RUE SERVAL RUE DE L'ARBRE SEC	Location et/ou Vente		Serval
27	5917804D0036	ANGLE DE LA RUE SERVAL ET DE L'ARBRE SEC	Location et/ou Vente		Clos Serval
28	5917804D0048	RUE DE LA BLANCHISSERIE	Location et/ou Vente		Blanchisserie
29	5917805D0064	ANGLE BD DE LA REPUBLIQUE RUE DEFOREST ET RUE GIROUD	Location et/ou Vente		République
30	5917806D0025	Bd POINCARE/QUAI DE L'ENTREE DES EAUX	Location et/ou Vente		
31	5917806D0040	RUE FOUCQUES	Location et/ou Vente		
32	5917806D0049	RUE FOUCQUES	Location et/ou Vente		
33	5917801D0054	RUE SAINT ALBIN	Occupation perso		2
34	5917802D0045	LYCEE AGRICOLE DE DOUAI WAGNONVILLE RUE DE LA MOTE JULIEN			8

**Remarque :** les lignes barrées correspondent à des permis demandés mais n'ayant pas abouti à une opération

\* Il s'agit de la **destination déclarée par les pétitionnaires.**



## Douai / détail des programmes (à partir de l'analyse des permis de construire)

1	RUE DE FLERS ET RUE DE LA MOTTE JULIEN					
	Construction 9 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	9	79	87	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess.	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

2	QUAI D'ALSACE					
	Construction 38 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	6	22	35
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	5	38	57
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	20	64	84
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	5	101	110
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess.	0	0	0	2	67	165
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Prix de vente** Environ 1900 €/m<sup>2</sup>  
Il s'agit d'un programme livré en 2004



3	RUE GASTON DOUMERGUE RUE LEFEBVRE D'ORVAL					
	Construction 28 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	1	68	68	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	21	82	82	0	0	0
T5	6	100	100	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess.	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

4	ROUTE DE TOURNAI					
	Construction 3 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	3	91	91	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess.	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



5	RUE LOUIS PAULHAN					
	Construction 96 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	36	64	64	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	50	78	81	0	0	0
T5	10	94	95	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess.	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

6	RUE DU POLYGONE					
	Changement destination 2 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	1	28	28	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	1	48	48	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess.	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



7	RUE GUYNEMER					
	2 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	2	63	71	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess.	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

8	BLD LAHURE					
	3 maisons et 19 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	6	52	53
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	8	71	82
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	3	93	101	5	78	88
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Prix de vente** Entre 2 000 et 2 190 €/m<sup>2</sup>



9	2 24, RUE MARTIN DU NORD					
	Changement destination (étudiant)					
	9 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	9	12	30
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
<b>Achevé</b>						

10	BLD L. BREGUET ET BLD DE LA REPUBLIQUE					
	Transformation d'1 habitation					
	10 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	3	10	15
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	7	28	54
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
<b>Achevé - conforme</b>						



11	BLD JEANNE D'ARC					
	Construction - Changement de destination 2 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	2	62	62
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

12	RUE DE RAIMBEAUCOURT					
	4 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	4	77	78
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



13	AVE GOUNOD					
	Chambres personnes âgées 15 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	15	21	26
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Bailleur social**  
**Projet spécifique**

14	RUE DE FLERS ET RUE MOTTE JULIEN					
	Construction 49 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	13	66	79	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	30	67	86	0	0	0
T5	6	99	99	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



15	RUE DE CAMBRAI					
	Construction 4 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	4	83	103
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

16	RUE FRANCOIS CUELLE					
	Construction 17 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	5	34	73
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	10	47	96
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	2	96	139
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Permis modificatif**  
**T3 : 6**  
**T2 : 5**  
**T4 : 4**



18	FRAIS MARAIS 'LA TEMPLERIE'					
	Construction 11 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	8	87	96	0	0	0
T5	2	104	120	0	0	0
T6	1	120	120	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
<b>Prix de vente</b> 150 000 € environ en moyenne à l'époque pour une maison individuelle						

19	RUE D'ARRAS					
	Construction 50 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	9	34	37
T2	0	0	0	25	39	58
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	13	55	96
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	2	88	104
T5	0	0	0	1	144	144
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
<b>Prix de vente</b> Entre 2400 et 2900 € / m <sup>2</sup>						



20	RUE DE CAMBRAI					
	Construction 61 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	37	44	54
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	22	59	79
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	1	106	106
T5	0	0	0	1	118	118
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Prix de vente** 2700 € /m<sup>2</sup> en moyenne. Il reste 20 appartements à vendre

**A noter** Il existe une différence entre le nombre d'appartements tiré du permis de construire (61) et celui donné par le vendeur (57), qui s'explique sans doute par des regroupements d'appartements

21	BLD DE LA REPUBLIQUE / angle de la rue Brequet					
	Construction 35 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	7	26	36
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	22	45	51
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	3	64	64
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	3	83	83
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Tout a été vendu, plus aucune donnée n'est disponible**



22	RUE D'HENIN LIETARD					
	Construction 37 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	2	26	36
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	14	37	57
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	18	60	72
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	3	77	99
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Prix de vente** Entre 2000 et 2300 € / m<sup>2</sup> pour un T2

23	RUE DU ONZE NOVEMBRE					
	13 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	2	30	30
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	3	49	49
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	6	72	79
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	2	83	87
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**PC modificatif**  
**Construction non encore commencée**



24	RUE NEUVE NOTRE DAME					
	31 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	6	52	67
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	14	61	82
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	10	85	105
T5	0	0	0	1	120	120
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Prix de vente** De 3000 à 3200 € / m<sup>2</sup>  
Il s'agit d'un immeuble de prestige

25	LOUIS BLERIOT					
	Construction 52 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	20	46	49
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	20	64	80
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	12	80	86
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Prix de vente** De 2000 à 2900 € selon les notaires chargés de la commercialisation  
De 2300 à 2400 € selon European Homes



26	ANGLE DE LA RUE SERVAL ET DE LA RUE DE L'ARBRE SEC					
	43 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	3	31	35
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	16	38	59
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	20	69	78
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	4	84	107
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Il s'agit de la 1ère tranche du projet (PC 2002)**

**Prix de vente** Entre 2 200 et 2 300 € / m<sup>2</sup>

27	ANGLE DE LA RUE SERVAL ET DE L'ARBRE SEC					
	65 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	2	32	32
T1bis	0	0	0	1	34	34
T2	0	0	0	30	46	59
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	25	61	78
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	7	87	102
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Il s'agit de la 2ème tranche du projet, en cours de commercialisation**

**Prix de vente** Entre 2 600 et 2 700 € / m<sup>2</sup>  
Il reste principalement des T3 à vendre



28	RUE DE LA BLANCHISSERIE					
	Construction 11 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	2	26	36
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	5	37	43
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	4	59	66
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



29	ANGLE BD DE LA REPUBLIQUE RUE DEFOREST ET RUE GIROUD					
	Construction					
	130 appartements					
	Maisons			Appartements		
Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi	
Chambre	0	0	0	77	18	18
T1	0	0	0	7	37	37
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	18	45	52
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	21	62	82
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	6	83	110
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	1	-	-

**2 bâtiments**

- "Villa Marianne"  
**Prix de vente** entre 2 200 et 2 900 € / m<sup>2</sup>
- " Le lauréat" (logements étudiants)  
**A noter** : incohérence entre le permis de construire et le site internet quant au nombre de chambres

30	Bd POINCARE QUAI DE L'ENTREE DES EAUX					
	Construction					
	40 appartements					
	Maisons			Appartements		
Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi	
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	2	28	29
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	16	43	70
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	17	48	93
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	4	105	113
T5	0	0	0	1	130	130
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**En attente d'ouverture de chantier**



31	RUE FOUCQUE					
	Construction 18 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	1	30	30
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	6	43	56
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	7	54	60
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	4	82	85
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Opération non encore commencée**  
**Modification demandée pour répartition des logements avec le projet suivant**

32	RUE FOUCQUE					
	Construction 29 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	1	32	32
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	16	41	63
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	12	57	71
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Permis de construire 2006 : opération non encore commencée**  
**Modification demandée pour répartition des logements avec programme précédent**



33	RUE SAINT ALBIN					
	Construction 3 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	1	65	65
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	2	73	85
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



34	LYCEE AGRICOLE DE DOUAI WAGNONVILLE RUE DE LA MOTTE JULIEN					
	2 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	2	113	113	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

#### Synthèse : répartition des logements par type

	Maisons			Appartements		
	Nombre	Surf mini	Surf maxi	Nombre	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	95	10	15
T1	1	28	28	44	12	29
T1bis	0	0	0	10	34	34
T2	1	48	48	257	28	43
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	52	63	64	247	47	60
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	126	67	81	76	73	78
T5	24	94	95	4	118	118
T6	1	120	120	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Professionnel	0	0	0	2	67	165
Fonction	0	0	0	1	–	–
Total	205			736		



Localisation des programmes

Ref	Numéro PC	Adresse	Destination déclarée *	Classeur Pétitionnaire	Onglet
1	5932902D0011	RUE DU FAUBOURG D'ARRAS ( RN 50)	Location		
2	5932902D0024	R. N. 50	Location		
3	5932906D0005	FAUBOURG D'ARRAS	Location		
4	5932906D0018	RUE FOCH	Location		1
5	5932906D0022	rue LA VOISIER et rue CALMETTE	Location		
6	5932903D0003	RUE ALEXIS MACART	Vente		2
7	5932903D0016	RUE DE LORRAINE	Vente		3
8	5932904D0004	RUE DU MAL JOFFRE	Vente		Mal Joffre
9	5932904D0011	RUE DE LA REPUBLIQUE	Vente		4

\* Il s'agit de la destination déclarée par les pétitionnaires, qui peut ne pas correspondre au projet réel.

Détail des programmes (à partir de l'analyse des permis de construire)

1	RUE DU FAUBOURG D'ARRAS ( RN 50)					
	Construction					
	48 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	20	69	69	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	27	91	97	0	0	0
T5	1	108	108	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

2	R. N. 50					
	Construction 37 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	11	69	69	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	22	82	82	0	0	0
T5	4	94	94	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



3	FAUBOURG D'ARRAS					
	Construction					
	2 maisons et 4 appartements					
	Maisons			Appartements		
Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi	
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	2	50	50
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	2	79	79
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	2	112	113	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
<b>En cours d'achèvement</b>						



4	RUE FOCH					
	Changement de destination 2 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	2	51	51
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

5	rue LAVOISIER et rue CALMETTE					
	Construction 5 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	3	71	73
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	1	80	80
T5	0	0	0	1	98	98
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



6	RUE ALEXIS MACART					
	Construction 5 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	2	43	43
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	2	48	76
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	1	113	113
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

7	RUE DE LORRAINE					
	Construction 2 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	2	105	105	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



8	RUE DU MAL JOFFRE					
	Construction 47 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	25	46	47
T2bis	0	0	0	18	53	54
T3	0	0	0	4	64	64
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Loyers** En moyenne 440 € hors charges (495€ charges comprises)  
Tout est loué

9	RUE DE LA REPUBLIQUE					
	Construction 2 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	2	86	86	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



## Synthèse : répartition des logements par type

	Maisons			Appartements		
	Nombre	Surf mini	Surf maxi	Nombre	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	<b>29</b>	<b>43</b>	<b>50</b>
T2bis	0	0	0	<b>18</b>	<b>53</b>	<b>54</b>
T3	<b>31</b>	<b>69</b>	<b>94</b>	<b>11</b>	<b>48</b>	<b>79</b>
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	<b>53</b>	<b>70</b>	<b>113</b>	<b>4</b>	<b>51</b>	<b>113</b>
T5	<b>7</b>	<b>69</b>	<b>108</b>	<b>1</b>	<b>98</b>	<b>98</b>
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Professionnel	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>91</b>			<b>63</b>		



## Localisation des programmes

Ref	Numéro PC	Adresse	Destination déclarée *	Classeur Pétitionnaire	Onglet
1	5956902D0045	RUE DU BIVOUAC	Location		Bivouac
2	5956903D0029	RUE DE SAINT JOSEPH	Location		St Joseph
3	5956904D0040	RUE E. VAILLANT	Location		
4	5956903D0040	RUE JULES GUESDE	Location		Jules Guesde
5	5956904D0058	RUE PASTEUR	Location		Pasteur
6	5956904D0059	RUE AMBROISE CROIZAT-'LE CLOS DES SOURCES' LOT 18	Location		
7	5956904D0060	RUE AMBROISE CROIZAT-'LE CLOS DES SOURCES' LOT 1	Location		
8	5956904D0061	RUE AMBROISE CROIZAT 'LE CLOS DES SOURCES' LOT 17	Location		
9	5956905D0001	RUE ARTHUR LAMENDIN	Location		
10	5956905D0005	RUE MARCEAU	Location		
11	5956905D0014	LOT 14 ' LE CLOS DES SOURCES' RUE AMBROISE CROIZAT	Location		
12	5956905D0018	RUE PAUL FOUCAUT	Location		
13	5956905D0042	RUE VICTOR HUGO	Location		
14	5956905D0058	RUE AMBROISE CROIZAT 'LE CLOS DES SOURCES' LOT 3	Location		
15	5956905D0059	RUE AMBROISE CROIZAT 'LE CLOS DES SOURCES' LOT 6	Location		
16	5956905D0043	RUE St JOSEPH	Location		St Joseph
17	5956905D0049	RUE AMBROISE CROISAT	Location		
18	5956905D0069	LE CLOS DES SOURCES'RUE AMBROISE CROIZAT	Location		
19	5956905D0006	Rue Moïse CARPENTIER	Location		
20	5956906D0068	Les Jardins de Beaulieu rue de Douai	Location		
21	5956902D0048	RUE DU MARECHAL LECLERC	Vente		
22	5956902D0056	AVENUE DES FUSILLES	Vente		
23	5956904D0024	RUE JULES GUESDE	Vente		
24	5956902D0044	PLACE JEAN JAURES	Location et/ou Vente		
25	5956902D0027	PLACE DE LA REPUBLIQUE	Occupation personnelle		1

\* Il s'agit de la **destination déclarée par les pétitionnaires**, qui peut ne pas correspondre au projet réel.



## Détail des programmes (à partir de l'analyse des permis de construire)

1	RUE DU BIVOUAC					
	Construction 40 Maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	4	65	65	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	30	82	82	0	0	0
T5	6	90	90	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

2	RUE DE SAINT JOSEPH					
	Construction 8 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	4	50	50
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	4	70	70
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Permis de construire 2003.**



3	RUE E. VAILLANT					
	Changement de destination 2 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	2	40	40	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

4	RUE JULES GUESDE					
	Construction 11 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	3	52	71
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	8	52	77
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



5	Rue Pasteur					
	Construction 4 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	2	50	50
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	2	85	85
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Construction non encore commencée**

6	RUE AMBROISE CROIZAT-'LE CLOS DES SOURCES' LOT 18					
	Construction 2 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	2	96	96	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



7	RUE AMBROISE CROIZAT-'LE CLOS DES SOURCES'LOT 1					
	Construction 2 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	2	117	117	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

8	RUE AMBROISE CROIZAT 'LE CLOS DES SOURCES' LOT 17					
	Construction 2 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	2	88	88	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



9	RUE ARTHUR LAMENDIN					
	4 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	1	87	87	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	3	66	75	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

10	RUE MARCEAU					
	Construction					
	4 maisons et 5 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	4	56	57	2	48	58
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	3	60	73
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



11	LOT 14 ' LE CLOS DES SOURCES' RUE AMBROISE CROIZAT					
	Construction 2 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	2	91	91	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



12	RUE PAUL FOUCAUT					
	Construction 12 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	6	49	59
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	4	82	83
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	2	96	106
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
Construction terminée						

13	RUE VICTOR HUGO					
	Changement destination 2 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	2	103	114	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



14	RUE AMBROISE CROIZAT 'LE CLOS DES SOURCES' LOT					
	Construction 2 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	2	82	82	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Professionnel	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



15	RUE AMBROISE CROIZAT 'LE CLOS DES SOURCES' LOT 6					
	Construction 2 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	2	84	84	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

16	RUE St JOSEPH					
	Construction - Foyer d'adolescent 16 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	16	21	21
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



17	RUE AMBROISE CROISAT					
	Construction 8 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	4	73	73	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	4	90	90	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

18	LE CLOS DES SOURCES RUE AMBROISE CROISAT					
	Construction 5 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	5	65	66	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



19	Rue Moïse CARPENTIER					
	Construction 2 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	2	101	101	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

20	Les Jardins de Beaulieu rue de Douai					
	Construction 13 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	13	106	112	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Construction non encore commencée. Permis obtenu en 2006**  
**Terrassement en cours**



21	RUE DU MARECHAL LECLERC					
	Construction					
	38 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	34	75	102	0	0	0
T5	4	88	102	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
Achevé						

22	AVENUE DES FUSILLES					
	CONSTRUCTION					
	6 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	6	54	54	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
Achevé						



23	RUE JULES GUESDE					
	Construction 20 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	14	41	47
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	6	64	65
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

24	PLACE JEAN JAURES					
	Construction 7 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	5	41	47
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	2	68	73
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



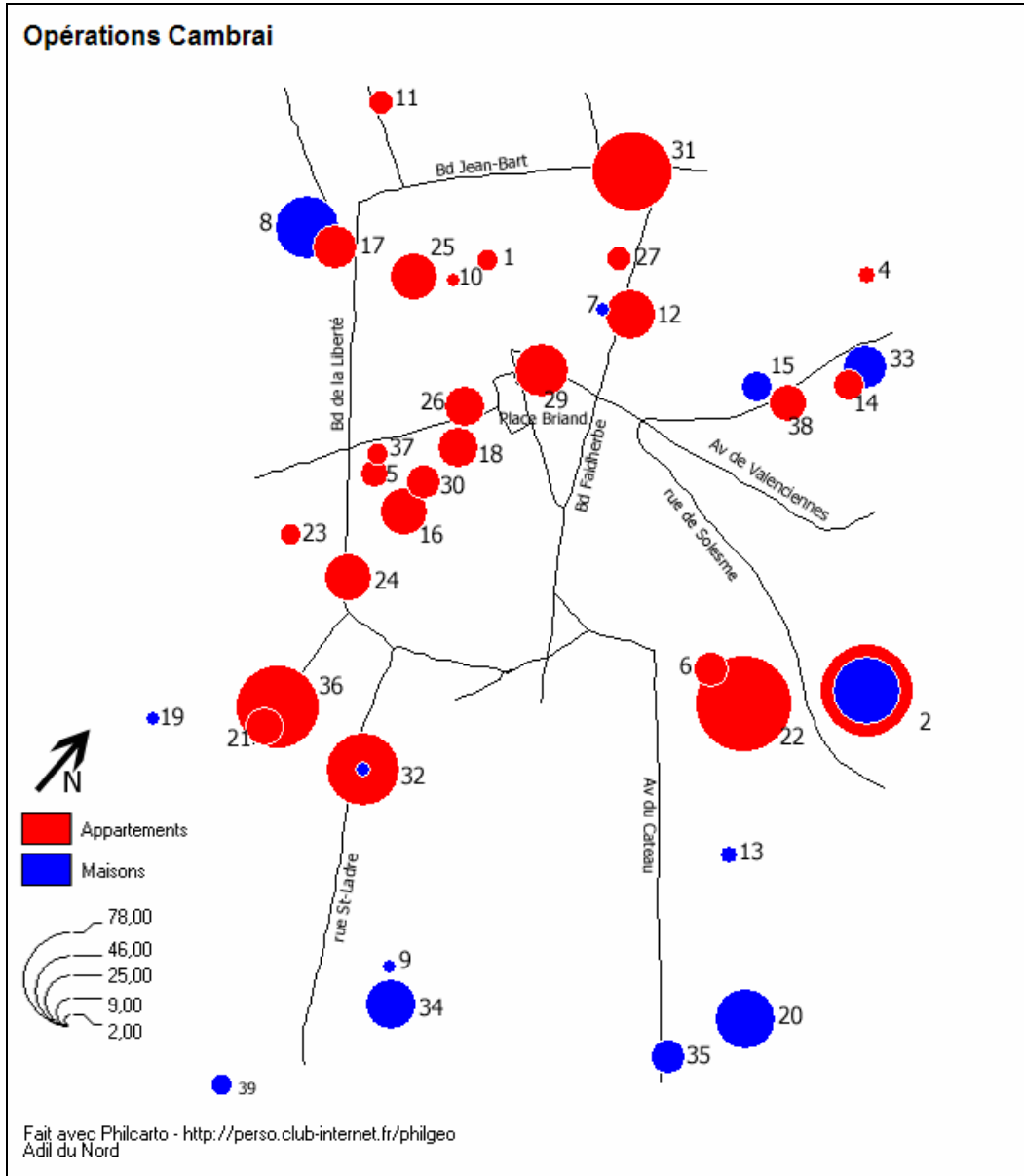
25	PLACE DE LA REPUBLIQUE					
	Construction 4 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	4	83	103
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

#### Synthèse : répartition des logements par type

	Maisons			Appartements		
	Nombre	Surf mini	Surf maxi	Nombre	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	2	40	40	16	21	21
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	4	56	57	36	41	71
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	17	54	114	33	52	103
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	78	65	102	2	96	106
T5	33	82	112	0	0	0
T6	2	117	117	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Professionnel	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
Total	136	—	—	87	—	—



**Localisation des programmes**



Réf carte	N° PC	Adresse	Destination déclarée	Classeur Pétitionnaire *	Onglet ou ordre
1	5912202C0006	RUE LOUIS BLERIOT	Location		1
2	5912202C0003	RUE DE LA PAIX - RUE DE LA DELIVRANCE	Location		Paix Délivrance
3	<del>5912201C0058</del>	<del>RUE LOUIS BELMAS</del>	<del>Location</del>		
4	5912203C0041	RUE DE VERSAILLES	Location		2
5	5912204C0013	RUE LOUIS BELMAS	Location		3
6	5912203C0081	AVE VICTOR HUGO	Location puis location ou vente		Victor Hugo
7	5912203C0045	BLD FAIDHERBE	Location		4
8	5912205C0067	BLD DE LA LIBERTE	Location		Liberté
9	5912205C0063	RUE DE NORMANDIE	Location		5
10	5912205C0051	RUE FENELON	Location		6
11	5912205C0044	RUE DES DOCKS	Location		7
12	5912205C0010	BLD FAIDHERBE	Location		Faidherbe
13	5912204C0092	RUE DES DEPORTES	Location		8
14	5912204C0068	RUE LEVEQUE	Location		LEVEQUE
15	5912204C0065	ALLEE St ROCH	Location		Saint Roch
16	5912204C0060	RUE ST GEORGES	Location		Delimmo
17	5912204C0019	BLD DE LA LIBERTE	Location		Faidherbe (2)
18	5912203C0037	RUE E. LEPOT	Location		Bedet
19	5912205C0110	ALLEE RAOUL FOLLEREAU	Location		10
20	5912204C0093	PLACE ALBERTO SANTOS ET RUE MAURICE BELLONTE	Location		Santos Bellonte
21	5912205C0062	RUE SAINT DRUON	Location		Debuysert
22	5912206C0044	QUARTIER SAINT CLOUD 60 AVENUE VICTOR HUGO	Location		SCI Valency
23	5912206C0041	BIS RUE DE PERONNE	Location		11
24	5912206C0032	BOULEVARD DE LA LIBERTE	Location		Liberté
25	5912202C0010	RUE DE PREMY	Vente		Chenévrières
26	5912201C0057	AVENUE DE LA VICTOIRE	Vente		Familia
27	5912203C0056	BLD FAIDHERBE	Vente		9
28	<del>5912203C0025</del>	<del>RUE DES CAPUCINS</del>	<del>Vente</del>		
29	5912204C0070	RUE JEAN JAURES	Vente		Jaures
30	5912204C0032	RUE St GEORGES	Vente		Liniers
31	5912204C0106	BOULEVARD DUPLEIX	Vente		SCCV Dupleix
32	5912206C0001	RUE SAINT LADRE	Vente		Deifi
33	5912202C0076	RUE LEVEQUE	Location/vente		Leveque
34	5912205C0026	RUE DE NORMANDIE ET RUE D'ARTOIS	Location/vente		Normandie Artois
35	5912205C0022	RUE MICHEL CREPIN	Location/vente		Crepin
36	5912204C0056	BIS RUE ST DRUON	Location/vente		SCCV Stéphanie
37	5912205C0003	RUE LOUIS BELMAS	Location/vente		Belmas
38	5912206C0045	ALLEE SAINT ROCH	Location/vente		Asou
39	5912202C0041	'LES HAUTS DE CAMBRAI' AVENUE DE FRANCE ET RUE DU PORTUGAL	Location au personnel		12



**Remarque** : les lignes barrées correspondent à des permis demandés mais n'ayant pas abouti à une opération. Elles ne donnent donc pas lieu à un tableau détaillé

\* Il s'agit de la **destination déclarée par les pétitionnaires**, qui peut ne pas correspondre au projet réel.

### Détail des programmes (à partir de l'analyse des permis de construire)

1	RUE LOUIS BLERIOT					
	Réhabilitation - Changement destination					
	4 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	1	71	71
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	3	83	86
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
<b>Loyers</b>	800 € pour un lot 570 € pour 3 lots (le T2 est au même prix que le T3 compte tenu de la terrasse)					



2	RUE DE LA PAIX - RUE DE LA DELIVRANCE					
	Construction					
	72 appartements et 38 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	36	45	52
T2bis	0	0	0	17	52	56
T3	5	71	71	19	54	65
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	33	84	84	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
<b>Loyers</b>	T2 : 452 € T2 bis : 516 € T4 : 698 €					

4	RUE DE VERSAILLES					
	Changement destination - Surélévation					
	3 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	3	82	90
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



5	RUE LOUIS BELMAS					
	Réhabilitation lourde - agrandissement					
	7 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	4	45	80
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	1	84	84
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	2	146	235
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
<b>Prix de vente</b>	Entre 2215 et 2304 €/m <sup>2</sup> , hors parking et cave					
<b>Loyers</b>	Pas de renseignements sur les niveaux de loyers qui seront pratiqués (programme non encore commercialisé)					

6	Avenue VICTOR HUGO					
	Construction à usage mixte					
	11 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	3	51	51
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	6	66	66
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	2	85	90
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
<b>Prix de vente</b>	Environ 2800 € / m <sup>2</sup>					
<b>Loyers</b>	Un loyer de 800 € pour un T3					



7	Boulevard FAIDHERBE					
	Construction 2 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	2	116	116	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

8	BLD DE LA LIBERTE					
	Construction 36 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	8	60	61
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	22	76	86
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	6	94	102
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Bailleur social**  
**Opération en cours de construction**



9	RUE DE NORMANDIE					
	Construction 2 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	2	188	222	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

10	RUE FENELON					
	Réhabilitation lourde – Changement destination 2 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	1	90	90
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	1	133	133
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



11	RUE DES DOCKS					
	Changement de destination 5 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	3	64	96
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	1	103	103
T5	0	0	0	1	107	107
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Loyers** 500 € / m<sup>2</sup> pour un T3 de 69 m<sup>2</sup>

12	BLD FAIDHERBE					
	Construction 21 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	4	47	49
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	13	59	86
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	4	88	99
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Prix de vente** De 1900 € à 2200 € / m<sup>2</sup>  
Il s'agit d'un prix de vente annoncé, les travaux ne font que commencer, la construction ayant pris du retard



13	RUE DES DEPORTES					
	Construction 3 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	3	51	51	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

14	RUE LEVEQUE					
	Construction 9 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	3	53	53
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	6	63	71
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



15	ALLEE St ROCH					
	Construction 8 Maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	4	68	73	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	4	79	87	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

16	RUE ST GEORGES					
	Démolition - Construction 19 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	2	32	37
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	12	33	66
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	5	56	70
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

Opération non encore commencée



17	BLD DE LA LIBERTE					
	Construction 18 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	4	61	61
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	11	76	84
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	3	94	101
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

18	RUE E. LEPOT					
	Réhabilitation lourde – Changement destination 14 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	7	65	71
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	7	75	98
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

Changement de destination non encore réalisé



19	ALLEE RAOUL FOLLEREAU					
	Construction 2 Maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	2	93	93	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

20	PLACE ALBERTO SANTOS ET RUE MAURICE BELLONTE					
	Construction 31 Maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	1	68	68	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	27	81	82	0	0	0
T5	3	98	99	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



21	RUE SAINT DRUON					
	Résidence personnes déficientes					
	12 appartements					
	Maisons			Appartements		
Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi	
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	12	22	25
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Projet spécifique**  
**Locations en cours**

22	QUARTIER SAINT CLOUD AVENUE VICTOR HUGO					
	Construction					
	78 appartements					
	Maisons			Appartements		
Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi	
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	46	34	37
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	32	52	52
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Prix de vente** Plus de 2000 €/m<sup>2</sup>  
L'opération est encore en phase de précommercialisation  
Préfinancement bancaire



23	BIS RUE DE PERONNE					
	Réhabilitation lourde – Changement destination 4 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	4	65	81
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

24	BOULEVARD DE LA LIBERTE					
	Construction 20 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	1	61	61
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	10	76	76
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	9	92	92
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



25	RUE DE PREMY					
	Réhab lourde – Chgt destination 20 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	1	42	42
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	3	62	79
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	8	94	222
T5	0	0	0	5	98	150
T6	0	0	0	3	126	192
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Prix de vente** 111 000 € pour 57 m<sup>2</sup> avec une place de parking  
8 appartements restent à vendre

**Loyers** 700 € pour un T3 de 79 m<sup>2</sup>

26	AVENUE DE LA VICTOIRE					
	Construction 14 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	10	79	109
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	2	107	143
T5	0	0	0	2	131	142
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Prix de vente**

82 m <sup>2</sup> : 167 500 €	107 m <sup>2</sup> : 212 700 €
82 m <sup>2</sup> : 168 855 €	108 m <sup>2</sup> : 208 101€
86 m <sup>2</sup> : 171 697€	109 m <sup>2</sup> : 230 601 €
86 m <sup>2</sup> : 178 001€	135 m <sup>2</sup> : 276 067€
101 m <sup>2</sup> : 220 127 €	144 m <sup>2</sup> : 315 401 €
102 m <sup>2</sup> : 211 300 €	



27	BLD FAIDHERBE					
	Changement destination - Réhabilitation lourde					
	5 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	1	32	32
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	3	41	48
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	1	69	69
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Professionnel	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Loyers** Entre 360 et 390 € pour un T1  
Entre 440 et 525 € pour un T2

29	RUE JEAN JAURES					
	Construction					
	25 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	2	22	30
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	11	39	48
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	6	66	72
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	6	93	99
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

**Prix de vente** Environ 2700€/m<sup>2</sup>  
**Loyers** T3 à 660 €  
T4 à 870 / 890 €  
(Il s'agit des loyers annoncés par Bouygues)



30	RUE St GEORGES					
	Construction 11 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	1	25	25
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	2	37	37
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	6	80	101
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	2	115	168
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
<b>Prix de vente</b>		Environ 2 400 €/m <sup>2</sup> Il ne reste qu'un T3 à vendre				

31	BOULEVARD DUPLEIX					
	Construction 53 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	12	35	35
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	11	55	55
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	26	65	80
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	4	103	108
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
<b>Prix de vente</b>		T1 bis : 2390 €/ m <sup>2</sup> T2 : 2238 €/ m <sup>2</sup> T3 : 2346 €/ m <sup>2</sup> T4 : 2242 €/ m <sup>2</sup>				
<b>Loyer</b>		600 € pour un T3				



32	RUE SAINT LADRE					
	Construction 2 maisons et 48 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	2	33	33
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	22	50	50
T2bis	0	0	0	12	56	56
T3	0	0	0	12	64	64
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	1	93	93	0	0	0
T5	1	182	182	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
<b>Prix de vente</b>		2300 €/m <sup>2</sup> Autorisations en cours. Livraison prévue en 2008				

33	RUE LEVEQUE					
	Construction 18 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	13	87	96	0	0	0
T5	4	104	112	0	0	0
T6	1	120	120	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



34	RUE DE NORMANDIE ET RUE D'ARTOIS					
	Construction 21 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	18	87	105	0	0	0
T5	3	120	120	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

35	RUE MICHEL CREPIN					
	Construction 11 maisons					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	10	87	96	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	1	112	112	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



36	RUE ST DRUON					
	Construction 59 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	17	24	37
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	36	38	56
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	6	61	70
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
<b>Prix de vente</b>		2000 à 2200 €/m <sup>2</sup>				
<b>Loyer</b>		T1 : 360 € T2 : 395 €				

37	RUE LOUIS BELMAS					
	Construction - Changement de destination 5 appartements					
	Maisons			Appartements		
	Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	2	38	38
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	2	61	61
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	1	98	98
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0



38	ALLEE SAINT ROCH					
	Changement destination					
	12 appartements					
	Maisons			Appartements		
Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi	
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	2	74	92
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	3	104	112
T5	0	0	0	5	114	149
T6	0	0	0	0	0	0
Plateau	0	0	0	2	21	50
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

39	LES HAUTS DE CAMBRAI' AVENUE DE FRANCE ET RUE DU Portugal					
	Construction					
	4 maisons					
	Maisons			Appartements		
Nb	Surf mini	Surf maxi	Nb	Surf mini	Surf maxi	
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	0	0	0
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	0	0	0
T2bis	0	0	0	0	0	0
T3	0	0	0	0	0	0
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	0	0	0	0	0	0
T5	0	0	0	0	0	0
T6	4	124	124	0	0	0
Plateau	0	0	0	0	0	0
Profess	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0

### Synthèse : répartition des logements par type



	Maisons			Appartements		
	Nombre	Surf mini	Surf maxi	Nombre	Surf mini	Surf maxi
Chambre	0	0	0	0	0	0
T1	0	0	0	49	22	37
T1bis	0	0	0	0	0	0
T2	0	0	0	218	33	90
T2bis	0	0	0	29	52	56
T3	13	51	73	217	52	133
T3bis	0	0	0	0	0	0
T4	108	79	105	53	82	222
T5	13	98	182	14	98	150
T6	8	112	222	3	126	192
Plateau	0	0	0	4	21	235
Professionnel	0	0	0	0	0	0
Fonction	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>142</b>	–	–	<b>587</b>	–	–



### A Cambrai

► **2 rue Louis Blériot**, réhabilitation lourde d'un immeuble à usage mixte (commerce et habitation à l'étage)

- Pétitionnaire : SCI Elvalovic
- Gérant : M Bottacci (assureur AGF)
- Usage locatif : 3 logements :
  - T4 / 88 m<sup>2</sup> / 650 €
  - T2 / 51 m<sup>2</sup> / 450 €
  - T1 bis / 40 m<sup>2</sup> / 400 €
- Profil de l'investissement : Robien recentré (sauf T1 bis)
- Profil locataires : jeunes ménages, provenance : pour 1/3 de Cambrai, étudiant extérieur et cadre parisien
- Copropriété envisagée seulement en cas de difficultés
- SCI gère elle même

► **Résidence « Les Terrasses de Solesmes », rue de Solesmes**, collectif de 60 logements en deux tranches de 30 logements sur 3 niveaux.

- PC 12206OC0015, accordé le 5 septembre 2006
- 61 logements à la vente en deux tranches : un permis pour deux collectifs
- Pétitionnaire : SCI les Terrasses de Solesmes et Ficredim à Lille
- DROC : non défini
- Déclaré à usage de vente

#### 1<sup>er</sup> Collectif engagé :

- Types :
  - 5 logements de T1 bis
  - 12 logements de T2, surface : 47,2 m<sup>2</sup> sh
  - 12 ou 13 logements T3, surface : 60,1 m<sup>2</sup> sh
- Usage : location ou habitation principale
- Prix :
  - T2 : 112.500 € TTC hors cave et parking
  - T3 : 143.518 € TTC hors cave et parking
- Stock disponible : tout est quasiment vendu
- Quote-part investissement : environ 50 %
- Propriétaires occupants dans le cadre d'un parcours résidentiel 2<sup>e</sup> accession, vente de leur logement individuel
- Origine des acquéreurs : essentiellement Cambrai et environs



## A Douai

### ► Opération DUMEZ (M. Dumez EPS, Immeuble La Plaza, 91 rue Nationale, Lille)

Il s'agit d'un **lotissement**, prévu rue Guynemer. Aucun permis de construire n'a encore été demandé mais il existe une demande d'autorisation de lotissement n° 0591780600002.

#### **Projet d'édification d'habitations, de commerces et de bureaux, pour vente.**

Parcelles constituant la propriété n°BH 6, 36,37,38,39,51,52,57,277 pour 48 040 m<sup>2</sup>  
Sont concernées par le projet les parcelles n°BH 6 ,  
36,37,38,39,51,52,57p,277p pour 46207 m<sup>2</sup>

L'architecte est la société Atlante à Wasquehal

La garantie d'achèvement est souscrite auprès de Natexis Banque Populaire à Paris  
Il s'agira d'une Association Syndicale libre

**9 lots** sont projetés pour une SHON (surface hors d'œuvre net) de 36 965 m<sup>2</sup>.  
Zone UCa ; COS 0,80

#### **Les travaux seront effectués par tranches successives. Au final, il y aura entre 350 et 450 appartements**

*1<sup>ère</sup> tranche : lots 1,3,10*

*2<sup>ème</sup> tranche : lots 2 et 9*

*3<sup>ème</sup> tranche : lots 4,5 7 et 8*

**Le lot n°6** (SHOB : 901, SHON : 720) sera réservé à l'utilisation pour un édifice public, dont le programme n'est pas connu à ce jour.

**Les autres lots** seront réservés à l'habitation et principal, et aux commerces et professions libérales.

	SHOB (en m <sup>2</sup> )	SHON (en m <sup>2</sup> )
Lot 1	4 642	3 713
Lot 2	3 995	3 196
Lot 3	6 477	5 181
Lot 4	2 897	2 317
Lot 5	4 252	3 401
Lot 7	4 143	3 314
Lot 8	5 903	4 722
Lot 9	4 916	3 932

**L'opération, de grande envergure, n'est pas encore commencée.**



## Origine géographique des pétitionnaires

### Constructions sur Douai, Lambres-lez-Douai, Sin-le-Noble

D : Douai

L : Lambres lez Douai

S : Sin le Noble

Particulier pp : personne physique

SCI : société civile immobilière

Pétitionnaires originaires du Douaisis / Cambrais					
Douaisis					
< 10 lgts	Com	Nb	>10 lgts	Com	Nb
Particulier pp	D	4			
SCI	D	2			
Particulier pp	L	5			
SCI	S	6			
Particulier pp	S	2			
Particulier pp	L	2			
Particulier pp	S	2			
Particulier pp	D	2			
Particulier pp	S	2			
Particulier pp	L	2			
Particulier pp	S	2			
SCI	S	2			
SCI	S	2			
SCI	S	2			
Particulier pp	S	4			
SCI	S	4			
SCI	S	9			
Cambrésis					
< 10 lgts		Nb	>10 lgts		Nb
54					

Reste du Département					
Arrondissement de Lille					
< 10	Com	Nb	>10	Com	Nb
Particulier pp	D	3			
SCI	D	3			
Conseil régional	D	2			
Particulier pp	L	2			
SCI	S	2			
SCI	S	7			
Arrondissement de Valenciennes					
< 10	Com	Nb	>10	Com	Nb
Particulier pp	D	9	Particulier pp	D	10
38					



Opérateurs avec agence dans le Nord				
< 10 lgts	Com	Nb	>10 lgts	Com Nb
			Particulier pp	SL 30
			Bouygues	D 191
			Palm	D 75
			Eiffage	D 139
			Loger	D 40
			Promogim	D 47
			Kaufman & brod	D 61
			Loginord	SL 13
			MIN	SL 38
			PBR	DS 37
671				

Pas de Calais - Aisne - Somme- Marne				
Pas de Calais				
< 10	Com	Nb	>10	Co  Nb
Particulier pp	S	2	SCI	D 13
Particulier pp	S	5		
20				

Région Parisienne - Rhône Alpes				
Région Parisienne				
< 10	Com	Nb	>10	Co  Nb
Moby Disques	D	2	4 M	DL 82
			European Homes	D 52
Rhône Alpes				
< 10	Com	Nb	>10	Co  Nb
136				

Région Parisienne - Rhône Alpes				
Région Parisienne				
< 10 lgts	Com	Nb	>10 lgts	Com Nb
Moby Disques	D	2	4 M	DL 82
			European Homes	D 52
Rhône Alpes				
< 10 lgts	Com	Nb	>10 lgts	Com Nb
136				

Sociaux - Non précisé				
Sociaux				
< 10 lgts	Com	Nb	>10 lgts	Com Nb
			Escaut Habitat	D 33
			Norevie	DSL 291
			SIA	DSL 71
			Partenord	D 4
Non précisé				
< 10 lgts	Com	Nb	>10 lgts	Com Nb
399				

► **A noter**

- Dans le Douaisis, on compte donc 54 lots de petite taille (1 à 9 logements), dont les pétitionnaires sont des habitants du Douaisis
- Il reste 38 lots de petite taille dont les pétitionnaires sont des habitants du reste du département du Nord
- On compte 20 lots d'une SCI du Pas de Calais
- Enfin, on distingue 2 grands pans de pétitionnaires : les promoteurs « traditionnels » ou « classiques » (Palm, Eiffage..), pour 671 lots, essentiellement sur Douai et les opérateurs tels que 4M Promotion ou European Homes pour 136 lots.



## Constructions sur Cambrai

Douaisis Cambrais			
Cambrésis			
< 10	Nb	>10	Nb
Centre hospitalier	4	SARL	19
SCI	7	Particulier pp	14
Particulier pp	2		
Particulier pp	3		
Particulier pp	3		
SCI	5		
SCI	4		
Particulier pp	2		
Douaisis			
< 10	Nb	>10	Nb
M Cortiez Alain	2		
		65	

Reste du Département			
Arrondissement de Lille			
< 10	Nb	>10	Nb
Arrondissement de Valenciennes			
< 10	Nb	>10	Nb
Particulier pp	5	SCI	11
		16	

Opérateurs avec agence dans le Nord			
< 10	Nb	>10	Nb
		Vanesse	69
		Bouygues	25
		94	

Pas de Calais - Aisne - Somme- Marne			
Pas de Calais			
< 10	Nb	>10	Nb
		SARL	14
Aisnes			
< 10	Nb	>10	Nb
Caserne	4	SARL	20
Somme			
< 10	Nb	>10	Nb
		SCCV	59
Marne			
< 10	Nb	>10	Nb
		Particulier pp	12
		109	



Région Parisienne - Rhône Alpes			
Région Parisienne			
< 10	Nb	>10	Nb
SAS	2	SASSNC	50
		4 M	110
Rhône Alpes			
< 10	Nb	>10	Nb
		SCI	78
			240

Sociaux - Non précisé			
Sociaux			
< 10	Nb	>10	Nb
SIA	9	Escaut Habitat	71
		Norevie	39
		Partenord	20
		Habitat 62/59	54
Non précisé			
< 10	Nb	>10	Nb
		SCI	12
			205

► **A noter**

- A Cambrai, on compte donc 65 lots correspondant à des pétitionnaires domiciliés dans le Cambrésis essentiellement, 2 pétitionnaires représentant 33 lots.
- 16 lots sont construits par des pétitionnaires provenant du reste du département du Nord
- On compte 109 lots de pétitionnaires (4 au total, ayant des projets de construction relativement importants) domiciliés dans les départements limitrophes : le Pas de Calais, la Somme, l'Aisne ou la Marne,
- 2 types d'investisseurs : Vanesse et Bouygues pour 94 lots d'une part, des opérateurs extérieurs tels que 4M, Deifi, SCI Valency pour 240 lots

## Conclusion

On peut donc remarquer :

- l'importance des « promoteurs traditionnels » sur Douai
- la prépondérance des investisseurs sur Cambrai



## L'offre privée neuve au regard de la demande locative sociale

Les indications qui précèdent ont permis de recenser l'ensemble des projets. Il convient cependant de corriger cette approche :

- ▶ D'une part l'étude porte sur l'ensemble des permis de construire (investissement locatif, accession à la propriété et logement sociaux), y compris les programmes juste engagés.
- ▶ D'autre part, l'Association Régionale pour l'Habitat du Nord-Pas-de-Calais indique que les trois-quarts des demandeurs et des nouveaux locataires ont des ressources inférieures à 60% des plafonds d'accès HLM et peuvent prétendre à un logement très social.

Ces demandeurs ne peuvent envisager d'accéder à la propriété quand les prix du neuf atteignent 2400 à 2600€ par m<sup>2</sup>. Par ailleurs, ils ne peuvent répondre aux exigences de niveau de ressources qu'imposent les assurances impayées de loyers. Dans l'attente du développement de la GRL, ils sont donc exclus de l'essentiel des investissements locatifs neufs.

A partir des différentes données tirées de notre enquête, et des chiffres provenant de l'Association Régionale pour l'Habitat Nord-Pas-de-Calais, nous avons dressé un état de rapprochement entre l'offre privée neuve et la demande HLM concernant les candidats dont les ressources excèdent 80% des plafonds.

Demande Réelle HLM	Demandeurs dont les ressources dépassent 80% des plafonds	Demandeurs dont les ressources sont comprises entre 60 et 80% des plafonds	Pourcentage des demandeurs sollicitant ou acceptant le collectif sur les plus de 80%
Douai	151	178	59%
Lambres	28		31%
Sin-le-Noble	44		36%
Cambrai	30	80	70,70%

Offre privée hors opérateurs sociaux	Maisons	Appartements
Douai	9	698
Lambres	6	58
Sin-le-Noble	96	71
Cambrai	89	104



Il en ressort, pour l'offre privée, un potentiel de demandeurs HLM atteignant

***Pour Douai :***

89 candidats (59% des 151 candidats) soit 12,75% de l'offre privée portant sur des appartements.

***Pour Lambres-lez-Douai :***

9 candidats (31% des 28 candidats) soit 15,52% de l'offre privée portant sur des appartements.

***Pour Sin-le-Noble :***

16 candidats (36% des 44 candidats) soit 22,54% de l'offre privée portant sur des appartements.

***Pour Cambrai :***

21 candidats (70,7% des 30 candidats) soit 4,35% de l'offre privée portant sur des appartements.



## Tendances générales

De l'analyse des différentes données, on peut tirer quelques grandes tendances transversales.

### Un essor important des projets de construction

La période 2002-2006 a connu un essor important de la construction de logements. Ainsi on aura construit à Lambres-lez-Douai sur 5 ans plus de deux fois le nombre de logements construits sur la période 1990-1999 (156 logements de 2002 à 2006 contre 70 de 1990 à 1999).

Sin-le-Noble a connu la même évolution, avec 223 logements construits sur 5 ans entre 2002 et 2006 contre 197 sur la période 1990-1999.

Le même constat peut être dressé, dans une moindre mesure, pour les villes de Douai et Cambrai où l'on a construit sur 5 ans ce qui se construisait sur 10 ans.

Nombre de logements suivant l'époque de construction		
	1990-1999	2002-2006
Douai	1159	864
Lambres-lez-Douai	70	156
Sin-le-Noble	197	223
Cambrai	806	729

Source : INSEE, ADIL

### Des projets de construction de logements plus petits

Pour les 4 communes de l'étude, nous avons comparé le type de logement qui prédomine sur l'ensemble des résidences principales en 1999, avec la typologie qui domine sur l'ensemble des permis de construire de la période 2002-2006.

Le même constat est fait sur les quatre communes. **Le type dominant dans les permis de construire est de taille inférieure au type dominant sur l'ensemble du parc** (abstraction faite des superficies).

Sur les communes de Cambrai et Douai, le type dominant est le T3 pour les appartements. Dans l'étude des permis de construire, le type dominant sera le T2. Pour Lambres-lez-Douai, la majorité des appartements sont des T4 et le T3 domine dans les projets.

En ce qui concerne les maisons, le T4 représente la part la plus importante dans les permis de construire. Sur Cambrai et Lambres-lez-Douai, on trouve une majorité de T5.



Typologie dominante des logements				
	Sur l'ensemble du parc en 1999		Dans les permis de construire 02-06	
	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements
Cambrai	T5 (36,7%)	T3 (31,9%)	T4 (64%)	T2 (38,1%)
Douai	T4 (31,2%)	T3 (30,7%)	T4 (55,7%)	T2 (35,1%)
Lambres-lez-Douai	T5 (37,6%)	T4 (54,2%)	T4 (38,6%)	T3 (55,5%)
Sin-le-Noble	T4 (33,1%)	T3 (36,2%)	T4 (58,7%)	T3 (40,2%)

Source : INSEE, ADIL

**A noter** : la tendance générale de l'ensemble des projets de la zone d'études est en contradiction avec la tendance observée en Nord Pas de Calais. En effet dans la région, on observe une hausse du nombre moyen de pièces par logement, hausse plus importante que sur l'ensemble de la France métropolitaine et toutefois avec des surfaces en diminution.

### Des propriétaires âgés

Les deux villes centre se composent principalement de locataires (50,5% à Cambrai et 59% à Douai), alors que dans les deux communes périphériques, les propriétaires sont prépondérants (63,7% à Lambres et 49,9% à Sin-le-Noble).

Les propriétaires sont plus âgés en moyenne que les locataires de logements non meublés du secteur privé. Dans chaque commune, plus de 80% des propriétaires ont plus de 40 ans (Douai 86%, Lambres 87%, Sin-le-Noble 82,7%, Cambrai 87%).

Les locataires de logements non meublés du secteur privé, sont plus âgés dans les communes de Lambres et Sin-le-Noble (65% et 51% d'entre eux ont plus de 40 ans), alors qu'ils sont plus jeunes à Douai et Cambrai où plus de la moitié d'entre eux ont moins de 40 ans (53% des locataires ont moins de 40 ans dans les deux communes).



## Les logements destinés à l'investissement locatif

A partir du fichier DRE, on tire a priori les conclusions suivantes : 60% des demandes sont déclarées à usage locatif. 24% sont dits à usage de vente et 14% à usage de vente et/ou location.

Ces données n'ont cependant qu'un caractère purement déclaratif puisqu'elles émanent des pétitionnaires eux-mêmes, dans le cadre de leur demande de permis de construire.

### Les opérations « mixtes »

Dans la plupart des opérations, les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs cohabitent.

Les projets analysés touchent essentiellement l'habitat collectif et groupé. La proportion locataires propriétaires est variable selon les programmes : tantôt 50 % de propriétaires occupants et 50% de propriétaires bailleurs, tantôt 80 % de propriétaires occupants et 20 % propriétaires bailleurs. Dans d'autres cas de figure, les bailleurs sont majoritaires.

Dans ce type d'opération, il n'est pas rare de trouver de « **faux investisseurs locatifs** », c'est-à-dire des personnes, originaires des environs, qui achètent un bien en prévision de leur retraite et le louent en attendant de pouvoir l'occuper sans systématiquement rechercher le bénéfice de l'avantage fiscal.

### Les opérations à forte proportion de propriétaires occupants

#### A Douai

- Palm (SCI Philippe d'Alsace) : construction de 38 appartements quai d'Alsace (fiche 2)  
20% d'investisseurs et 80% de propriétaires occupants.
- Escout habitat : construction de 3 maisons et 19 appartements boulevard Lahure : 20% maximum d'investisseurs (fiche 8)
- Eiffage : construction de 65 appartements à l'angle de la rue de Serval et de la rue de l'arbre sec (fiche 27). 2<sup>ème</sup> phase du projet global : 70 à 80% de propriétaires occupants.
- Eiffage : Ilôt Notre Dame : construction de 31 logements.
- Bouygues : résidence « Villa Marianne » à l'angle du boulevard de la République, de la rue Deforest et de la rue Giroud (fiche 29) : 20% d'investissement locatif

#### A Cambrai

- Escout habitat : construction de 21 appartements boulevard Faidherbe (fiche 12) : 20% d'investissement locatif
- Escout Habitat : construction de 21 maisons rue de Normandie et rue d'Artois (fiche 34) : 20% d'investissement locatif
- Bouygues Clos Serval : construction de 25 appartements rue Jean Jaures (fiche 29)



## Les opérations « équilibrées »

### A Douai

- Palm : construction de 37 appartements rue d'Hénin Liétard (fiche 22), moitié investissement locatif et moitié propriétaires occupants

### A Cambrai

- Vanesse Holding : Les Rives de l'Escaut, construction de 53 appartements boulevard Dupleix : 50% d'investissement locatif et 50% de propriétaires occupants (fiche 31)

## Les opérations à forte proportion d'investisseurs

### A Douai

- First promotion Kaufman & Broad : construction de 61 appartements rue de Cambrai (fiche 20). 65% d'investisseurs selon le directeur régional, avec une majorité de T2  
A noter : le rapport est inversé si l'on écoute le vendeur local, qui place la part de propriétaires bailleurs à 10 / 15 %.
- Eiffage : construction de 43 appartements à l'angle de la rue de Serval et de la rue de l'arbre sec (fiche 26). Il s'agit de la 1<sup>ère</sup> phase d'un projet global, comportant une majorité d'investisseurs (80% environ). Dans la 2<sup>ème</sup> phase, le rapport propriétaires occupants/propriétaires bailleurs est inversé.

### A Cambrai

- Société Deifi transféré à la SNC Clos Lignon : construction de 2 maisons et de 48 appartements rue Saint Ladre (fiche 32). 80% d'investissement locatif.
- Vanesse Holding : Chevalier Saint-Georges, construction de 5 appartements rue Louis Belmas (fiche 37) consacrés en majorité à l'investissement locatif
- SCCV Stéphanie : Construction de 59 appartements rue Saint Druon (vendu avec un package locatif mais sans exclure la vente à propriétaire occupant.)

## Un cas particulier : European Homes

### A Douai

- European Homes : construction de 52 appartements rue Louis Blériot  
La commercialisation est en cours. Un bâtiment complet (16 appartements au moins) est déjà vendu en investissement locatif package de gestion ( Eurigest basée à Paris), Il s'agit d'investissement Robien ou Borloo commercialisé par IFB.



## Les opérations consacrées à l'investissement locatif

Peu d'opérations sont exclusivement tournées vers l'investissement locatif, mais elles concernent des programmes comportant de nombreux logements. On peut notamment recenser :

### A Douai

- 4M Promotion : construction de 35 appartements boulevard de la République (fiche 21)
- Bouygues : construction de chambres d'étudiants résidence « Le Lauréat » (fiche 29)

### A Lambres lez Douai

- 4M Promotion : construction de 47 appartements rue du maréchal Joffre (fiche 8)

### A Cambrai

- 4M Promotion : construction de 72 appartements et 38 maisons rue de la Paix et rue de la Délivrance (fiche 2)
- Vanesse Holding : Les Etourneaux construction de 11 appartements rue Victor Hugo (fiche 6)

**A noter** : deux opérations privées en direction de publics spécifiques :

- ▶ la construction d'appartements pour personnes déficientes (SCI Nicole Debuysert à Cambrai)
- ▶ la construction de chambres pour étudiants (opération Bouygues à Douai)

## Les caractéristiques de ce type d'opération

### Pour les « packages » locatifs

Certains produits sont placés par des **sociétés d'investissement**, avec un « package ». On peut citer 4M, SAS Déifi, SCCV Stéphanie.

Les ventes sont faites par un **réseau de commercialisation composé de conseillers fiscalistes**.

Ils proposent une défiscalisation, une gestion locative avec mandat de gestion et une garantie de perception des loyers.

- ▶ **Quant aux biens proposés**, il s'agit le plus souvent de logements
  - de type T2 voire de petits T3,
  - de faible superficie (T2 de 40 à 50m<sup>2</sup> suivant qu'il s'agisse de T2 ou T2bis, T3 de 60 à 65m<sup>2</sup>)
  - de qualité médiocre (cette dernière remarque vaut notamment pour les produits proposés par 4M Promotion)



► **Quant aux investisseurs**, ils sont, pour la plupart, originaires de la région parisienne ou du grand sud, la SCCV Stéphanie ayant, pour sa part, visé le Nord de la Loire.

Ces investisseurs n'ont donc pas une bonne connaissance du lieu et du produit, ce qui peut les amener à accepter des prix plus élevés que ce qui se vendrait à des propriétaires occupants.

Ceci peut également les conduire à croire à la possibilité de louer à des loyers trop hauts pour le secteur.

## Pour l'ensemble des investissements locatifs

**S'agissant du dispositif d'incitation fiscale**, aux dires des professionnels, la préférence des investisseurs va au régime « Robien », plutôt qu'au régime dit « Borloo populaire », ce dernier exigeant un niveau de loyer plus bas et étant a priori tourné vers une clientèle plus ciblée du fait du plafonnement des ressources des locataires. La difficulté est encore accrue pour Cambrai qui est classé en zone C.

Globalement les investissements locatifs à but fiscal se portent sur des T2 et des petits T3, et les investissements portant sur des logements de type 4 et sur les grands T3 concernent de futurs propriétaires occupants retraités.



## Les risques liés à ce type d'opération

Comme nous l'avons déjà souligné dans notre avant-propos, ce genre d'opération n'est pas sans risques.

### Quant au marché local

D'une part, afin de pouvoir bénéficier d'un niveau de rentabilité élevé, **le loyer prévu se situe fréquemment au-dessus des loyers locaux de mise en location**, ce qui peut déstabiliser le marché local. La garantie de loyer proposée dans les package est limitée dans le temps et l'on peut craindre, qu'à l'instar de ce qui a été constaté dans d'autres départements les investisseurs soient contraints d'accepter une baisse de loyer.

D'autre part, un certain nombre de dangers se concentrent au moment de la revente du bien. Si l'ensemble des investisseurs remettent leur bien sur le marché en même temps (à l'issue de l'investissement), cela risque d'induire une **surabondance d'offre** sur un marché tout de même resserré, avec un effet à la baisse sur les prix et une difficulté à replacer le bien.

Ce qui peut engendrer une **hausse du pourcentage de logements vacants**, du fait de l'augmentation du délai de relocation.

### Quant à l'investisseur

Si, aux dires des professionnels, les produits 100% investissement locatif concernent essentiellement des contribuables dont l'impôt atteint au moins 3000 €, ce type d'investissement séduit aussi des personnes payant un niveau d'impôt inférieur, avec des capacités financières limitées. **Le risque est donc grand que les loyers ne permettent pas de régler les mensualités du prêt**, souvent pris sur une quinzaine d'années, d'autant plus que la garantie de perception des loyers est limitée dans le temps.

D'autre part, il faut souligner que ce type de placement, s'il est attractif car inséré dans une stratégie commerciale offensive des réseaux de commercialisation, n'est pas forcément intéressant : les marges des sociétés d'investissement s'ajoutant au prix initialement fixé par le promoteur, et le prix de vente est majoré d'autant. Il n'est donc pas rare de constater des prix à la vente de 20 à 30% supérieurs à ceux pratiqués pour les propriétaires occupants, pouvant induire une surévaluation du prix.

D'un point de vue plus global, ce type d'opération comporte **un risque non négligeable d'évolution vers une situation de copropriété en difficulté**.



## Les copropriétés

► Les copropriétés qui rassemblent une forte proportion de propriétaires bailleurs éparpillés sur le territoire national sont beaucoup plus **difficiles à gérer** que celles regroupant une majorité de propriétaires occupants. En effet l'absentéisme aux assemblées générales est important.

Il existe donc un risque certain quant au devenir des opérations dédiées à 100% à l'investissement locatif.

► Par ailleurs, les investisseurs, dont la décision se fonde souvent sur l'espérance d'un rendement locatif élevé, chercheront à minimiser leurs charges d'exploitation. Ils répugneront donc le plus souvent à financer des travaux qui grèveraient le rendement et il est à craindre que, par défaut d'entretien, **l'état de ces immeubles se dégrade progressivement**.

► L'existence de **lots sans propriétaires** peut également poser des difficultés.

*Ainsi, pour l'immeuble de la SARL Chenevrières situé rue de Prémy à Cambrai, il a fallu recourir à une demande de désignation de syndic provisoire.*

*Il s'agit d'un remaniement de la copropriété pour régler les problèmes liés aux invendus qui portent notamment sur des lots trop grands et sur le remaniement des parties communes.*

► On peut alors s'attendre à ce que, la dégradation induisant une diminution de la valeur de l'immeuble, **les logements soient revendus à bas prix voire même à perte, à des acheteurs plus modestes qui n'auront pas les moyens d'effectuer des réparations devenues urgentes**, et que l'on entre ainsi dans la spirale conduisant à la copropriété en difficulté.



## Récapitulatif des plus grosses opérations

Vous trouverez ci-après un tableau reprenant de façon synthétique les projets de construction neuve portant sur plus de 10 logements, sur les communes de Douai, Lambres-lez-Douai, Sin le Noble et Cambrai, avec leurs principales caractéristiques.



N°	Opérateur	Programme	Début	état d'avancement	% inv.lo catif	Profil investiss.	% prop. occupants	Profil prop. occupants	Observations	Loyer	Prix
<b>Douai</b>											
2	Palm - SCI Phil. d'Alsace	Quai d'Alsace	PC mod 24/12/04	livraison 2004	20%	Douaisis	80%		Syndic Immobilière Douaisis		1900/m²
8	Escaut Habitat	Bd Lahure	PC 13/08/04	livraison fin 2007	20% max prévus				Syndic: Sergic		2000 à 2190/m² (vendeur)
16	Cuvelle Boulanger	rue F.Cuvelle	PC 01/03/03 mod PC 08/01/05	DAT :15/04/2005							
18	Escaut Habitat	Frais Marais "La Templerie"	PC11/01/05	livraison 2006							150 000 €
19	Bouygues	Le Clos Saint Amé rue d'Arras	PC 01/08/05	livraison 3e trimestre 2007					Syndic: Sergic Notaire: Pagniez & Legentil		2400 à 2500/m² (Vendeur)
20	First K&B	Rue de Cambrai	PC 20/09/05		10/15% prév (vendeur local) 65% (directeur régional)	acquisition F2 surtout			Syndic: Immob Douaisis : Notaire Gorfinkel		<a href="#">2800 à 2900/m²</a> <a href="#">2700/m²</a> 3000 Agence Soleil
21	4M	Bd de la République	PC 24/02/06						AKERYYS		
22	PALM	Terrasses d'Ocre rue d'Hénin Liétard	PC 22/03/06	livraison avril 2008	50% (au - 12 à 14)	Douaisis	50%		Gestion Socacil		F2 IL 2200 à 2300/m² (Vendeur)
24	Eiffage SCI Ilôt Notre Dame	rue Neuve Notre Dame	PC 01/03/06								3000 à 3200/m² Allard Idem vendeur
25	European Homes	rue Louis Blériot	PC 02/12/04 mod 20/02/06	DROC : 02/10/06	20 à 30% au moins 16						2300 à 2400/m²(Patron) 2200 à 2900
26	Eiffage	rue de Serval / rue de l'arbre sec	PC 18/02/03	DAT : 10/10/05	Majorité d'IL				Pack Gestion: Eurigest Not: Allard - Delattre Synd Dreumont		2200 à 2300/m2 Allard



N°	Opérateur	Programme	Début	état d'avancement	% inv.lo catif	Profil investiss.	% prop. occupants	Profil prop. occupants	Observations	Loyer	Prix
<b>Douai</b>											
27	Eiffage SNC Clos Serval	rue de Serval / rue de l'arbre sec	PC 01/11/04?				70 à 80%		Notaire: Delattre		2600 à 2700/m² (Vendeur)
28	Bouygues	rue de la blanchisserie	PC mod 15/03/06						Notaire: Pagniez & Legentil		2500/m² (Vendeur)
29	Bouygues	Angle bd République/rue Deforest/rue Giroud	Marianne : PC mod en cours	livraison 12/08	Marianne 20% Lauréat 100%	Surtout Douaisis dont prévision de retraite					2500/m² (Marianne)
			Lauréat : PC 01/05/06?	Livraison 09/09	Lauréat 100%			Gestion: Gestrim Capital Campus (Paris)		2900/m² (Lauréat)	
30	Loger	Bd Poncaré/Quai de l'entrée des eaux	PC 09/10/06?								
31	Promogim	rue Foucques	PC 06/11/06?	Modification demandée pour la répartition des appartements							
32	Promogim	rue Foucques	PC 06/11/06?								
<b>Lambres</b>											
8	4M	rue Maréchal Joffre	PC 01/07/04? PC 05/07/04	achevé et vendu	100%				100% locatif		



N°	Opérateur	Programme	Début	état d'avancement	% inv.lo catif	Profil investiss.	% prop. occupants	Profil prop. occupants	Observations	Loyer	Prix
<b>Sin le Noble</b>											
20	Loginor	Les Jardins de Beaulieu rue de Douai	PC 04/05/06	terrassment							
23	SCI Sin le Noble J.Guesde	rue Jules Guesdes	PC 01/07/05? PC 116/11/05	terminé							
<b>Cambrai</b>											
2	4M	Rue de la Paix-rue de la Délivrance	PC 30/04/02		100%				AKERYS	Appts: T2 452, T2bis 516, T3 578 Maisons T4 698	
6	Vanesse	Les Etourneaux-av Victor Hugo	PC mod 30/01/06	2630/06/04 (DAT)	100%				Investissement locatif, Tout est vendu	1 T3 800€	2800/m²
12	Escaut Habitat	François de la Porterie-Bd Faidherbe	PC 20/06/05 (prorog)	Travaux prévus début juin 2007 livraison prévue fin 2008. Restent 3 RDC à vendre	20%		80%	Perspective retraite			1900 à 2200
16	Delimmo	rue St Georges	PC 04/07/05 Trsfert 07/08/06	Pas commencé					Trop tôt		
18	Bedet	rue E.Lepot	PC 27/06/05	Etage terminé, RDC en l'état, changement de destination non effectuée					Locaux inoccupés		
21	Debuysert	rue St Druon	PC 17/12/05	DAT : 06/04/2006					Locations en cours. Public spécifique		
22	SCI Valency	Quartier Saint Cloud-av V.Hugo	PC 22/01/07	Précommercialisation pour obtenir l'accord des prêts			En principe 100%				Prévu vers 2300
25	Chenévrières	rue de Pémy	PC 09/12/02	Restruct. copro en cours. 8 invendus	5 bailleurs		7 prop. occupants		Admin prov Sergic	700 T3 de 79m²	2100 + fiche
26	Familia	av. de la Victoire	PC 06/05/02	Tout est vendu			Prop. occupants	Cambraisiens et retraités			2100 = fiche



N°	Opérateur	Programme	Début	état d'avancement	% inv.lo catif	Profil investiss.	% prop. occupants	Profil prop. occupants	Observations	Loyer	Prix
<b>Cambrai</b>											
29	Bouygues	Clos Hôtel de Ville-rue J.Jaurès	PC 13/01/05	28/11/2005 (DROC). Livraison 3e trimestre 2007			Quasi 100% prop occ.			Bouygues dit loyer poss T3 600, T4 870/890	Env 2700/m²
30	Liniers	rue St Georges	PC mod 17/05/05	Travaux en cours. Tout est vendu			Majorité prop occ	parcours résidentiel			Env 2400/m²
31	Vanesse	Bd Duplex	PC 22/07/05	Les Rives de l'Escaut. Livraison 2007	50% prévu		50% prévu				
32	Deifi transféré à la SNC Clos Lignon	rue St Ladre	PC 11/05/06	Travaux non commencés, la démolition doit commencer en mai. Livraison prévue 3° trimestre 2008			Projet 20%				
33	Escaut Habitat	Les Verts Prés-rue Lévêque	PC 28/03/03	Vendue depuis 2003			100%				140000 à 170000
34	Escaut Habitat	Les Hauts de France rue de Normandie et rue d'Artois	PC 20/07/05	18/01/2006 (DROC)	20%	Perspective retraite	80%	50% primo-accédants / 30% accédants en parcours résid / 20% bailleurs prév retraite			
35	Escaut Habitat	Rés François 1er-rue Michel Crepin	PC 20/07/05	01/06/2006 (DROC)					7 VEFA et 4 PSLA		
36	SCCV Stéphanie	Résidence Stéphanie rue St Druon	PC 14/10/04	En cours de construction (aménagement des équipements)	100%	Nord de la Loire			Tout est vendu et presque tout est loué		2000 à 2200 € / m²
38	Asou	Allée St Roch	PC 29/08/06	Démolition de l'existant commencée, Construction non commencée							



## Observations des professionnels

Des différentes enquêtes qui ont été menées, nous avons pu dégager quelques sentiments et observations.

### Dans le Douaisis

Les professionnels estiment tous qu'il y a trop d'immeubles en construction, ce qui contribue à créer un climat d'inquiétude : les produits vont-ils continuer à se vendre, sur un marché qui accuse un net ralentissement, qu'il s'agisse de l'ancien et même du neuf ?

**S'agissant des produits**, un notaire nous a fait remarquer qu'il manque surtout d'appartements de grandes surfaces, et que les studios ne se vendent plus ou mal. C'est un produit qui n'est plus demandé et les acquéreurs se tournent désormais vers les T2 et T3. Les grands appartements neufs sont prisés et souvent demandés par des personnes âgées ou proches de la retraite

Les agences immobilières estiment quant à elles que le marché douaisien est un marché peu dynamique, avec peu d'activités économiques et industrielles (par rapport à Valenciennes et Arras notamment).

Le Douaisis, notamment les villes proches des entrées d'autoroute vers Lille (Flers, Cuincy, Orchies..), commence à être utilisé par les lillois comme dortoir car les prix y sont évidemment moins élevés qu'à Lille. Ce mouvement ne profite cependant pas à la ville de Douai, et force est de constater que les axes routiers deviennent saturés.

Si le neuf se louait facilement jusqu'à présent, on arriverait actuellement à une saturation, avec une surabondance d'offres. Ce déséquilibre tend à se reproduire dans de nombreuses villes de 45 à 50000 habitants (c'est le cas d'Arras ou de Béthune par exemple).

L'une d'entre elles a d'ailleurs pu observer que le nombre de logements vacants devenait de plus en plus important. Le neuf, notamment, se loue vite la première fois puis mal voire très mal ensuite. Elle a constaté, dans le même temps, un « turn over » de plus en plus important, à relier notamment au phénomène de décohabitation.

Enfin, cette même agence note **une évolution du rapport type/superficie**. Il y a 20 ans, selon elle, un T3 faisait entre 80 et 95 m<sup>2</sup>. Il ne ferait plus aujourd'hui que 55 à 65 m<sup>2</sup>.

**Quant aux niveaux de loyers**, les T2 se louent actuellement en moyenne, dans le neuf, à 450 € hors charges, les T3 à 550 € hors charges. Bien sûr, dans le cadre des dispositifs De Robien et Borloo les loyers sont encadrés mais certains propriétaires « se rattraperaient » avec la location des garages attenants, les niveaux de loyers étant libres.



## Dans le Cambrésis

Les promoteurs notent que le **niveau des loyers** est aussi bas que dans les zones retirées de l'Avesnois, tel Bavay. Ils estiment par voie de conséquence que le Borloo ne remporte pas d'intérêt du fait du classement du Cambrésis en zone C.

Un grand nombre de projets de construction a été engagé dans la commune de Cambrai, ce qui était motivé par la nécessité de renouveler un parc d'habitation ancien de plus de 20 ans.

Ce nouvel élan devrait cependant commencer à stagner, les promoteurs s'orientant davantage vers des opérations d'accession à la propriété en périphérie de Cambrai (Neuville saint Rémy, Raillencourt Saint Olle).

## De façon globale

### ► Une forte hausse des prix

Là où les ventes étaient consenties, suivant les secteurs, autour de 2000 à 2200 € du m<sup>2</sup> en 2004 elles oscillent désormais entre 2300 et 2600 € du m<sup>2</sup> et certains projets dépassent largement ces valeurs.

### ► Un délai accru entre le début de la commercialisation et la signature des contrats de réservation

Les indicateurs notariaux font apparaître que les ménages mettent plus de temps à se décider.

### ► Des professionnels qui visent tous les types d'acquéreurs

Les investisseurs locatifs comme les propriétaires occupants sont ciblés. Les supports commerciaux (brochures, sites Internet...) invoquent simultanément le cadre de vie de l'acquéreur et la rentabilité locative

