Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

ADEQUATION

www.adequation.fr

LYON / PARIS / MONTPELLIER / NANTES / BORDEAUX / NICE

Etude de Cadrage des Marchés immobiliers, préalable à l'élaboration de l'appel d'offre multisites

Cambrai (59)
Septembre 2019

ville de Cambrai

Action Cœur de Ville

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

Sommaire

1. RAPPEL DU CONTEXTE DE LA MISSION P.2

2. CADRAGE GENERAL DE LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE P.5

3. CONTEXTE IMMOBILIER RESIDENTIEL P.18

4. LA DEMANDE P.29

5. ADEQUATION EN BREF P.38

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

1.
Rappel du contexte de la mission

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

1. Rappel du contexte

3 sites en projets peu éloignés les uns des autres et à proximité immédiate du centre-ville, dont une intervention participera fortement au renouvellement de la ville

Adéquation accompagne la ville de Cambrai dans le cadrage de son marché résidentiel dans le cadre d'un lancement d'un appel à projet multisite portant sur :
- l'Aile Gauche de la Gare, site lauréat de la consultation nationale « Réinventons nos cœurs de Ville ». Le site est propriété de Gare et Connexions. L'accord du propriétaire pour l'intégration du site à la consultation est un préalable nécessaire.
- le site dit « Carré de Paille » , propriété de la Ville de Cambrai
- le site dit « Mouchotte » , propriété de la Ville de Cambrai

L'étude s'interrogera sur le dynamique du marché immobilier résidentiel, et le contexte commercial et d'entreprise sur le territoire, en particulier au centre-ville.
Il s'agira également de cadrer la demande en logement sur le territoire, tant en profil sociodémographique qu'en besoin en logements.

Le déclenchement d'une mission d'expertise thématique « Innovation » a été acté par la Banque des territoires confirmant la mobilisation d'ALGOE.

L'appel à projet immobilier, dispositif récent dans le champ de la fabrique de la Ville, est une procédure ad hoc de cession de charges foncières ou droits réels. L'appel à projet permet de solliciter des groupements promoteurs-concepteurs-bureaux d'études-exploitants à présenter des projets matures et complets, pouvant répondre aux objectifs généraux définis par la collectivité organisatrice, tout en leur laissant l'initiative du contenu, de la mise en œuvre, et des objectifs particuliers qui y sont attachés.

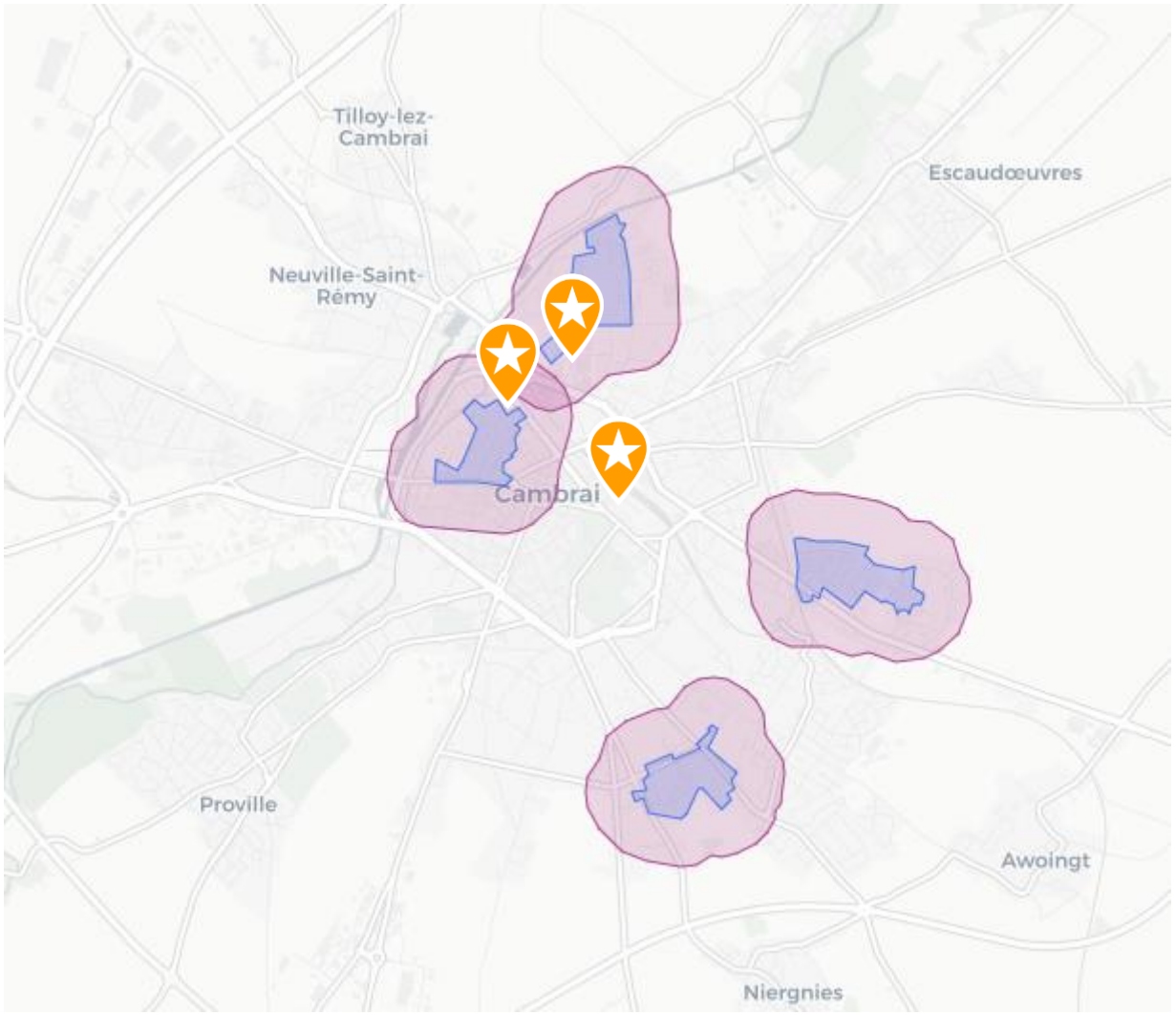
Carte de localisation des 3 sites

Source Insee 2016

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

1. Rappel du contexte

2 des 3 sites en projets se situent dans un secteur en QPV ; un périmètre avec la bande des 300m qui génèrent une TVA réduite à 5,5%, un effet levier pour l'accession à la propriété



Légende

Périmètre en QPV

Périmètre en QPV + bande des 300m

Source Cartographie Eunomie - Adequation

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

2.
Cadrage général de la structuration du territoire

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

2. Cadrage général de la structuration du territoire

Synthèse : La ville ne perd plus d'habitants et les atouts sont réels, même si le territoire paraît encore un peu en marge des systèmes locaux (lillois/amiennois/St Quentin), et de la partie française du « système logistique nord-ouest européen ».

Atouts

- Bonne accessibilité du territoire, avec la proximité des autoroute A2 et A26. Le territoire est connecté au système logistique nord-ouest européen ».
- Cambrai bénéfice d'une offre en commerces, services, équipements scolaires et médicaux de bon niveau, renforçant son attractivité résidentielle
- Territoire composé de richesses paysagères, composantes importantes pour l'attractivité de la CA de Cambrai
- Un bassin de vie « intégré », avec peu d'évasion « économique »
- Un marché du logement « abordable »

Faiblesses

- Croissance démographique qui reste à confirmer
- Population vieillissante à l'origine d'un renouvellement insuffisant des générations
- Plus d'un quart des actifs travaille en dehors du territoire
- Risque d'un chômage de longue durée lié au repli industriel (spécialisation historique dans l'industrie textile, en crise depuis les années 60).

Opportunités

- Disponibilités foncières pour les activités économiques
- Une spécialisation industrielle qui reste marquée, et permet de diversifier un territoire tourner vers la sphère présentielle.
- Un savoir-faire en produits haut de gamme
- De grands groupes de renommée internationale (L'Oréal, Colombia Sportswear Distribution, etc)
- Le canal Seine-Nord Europe
- Projet logistique e-valley

Menaces

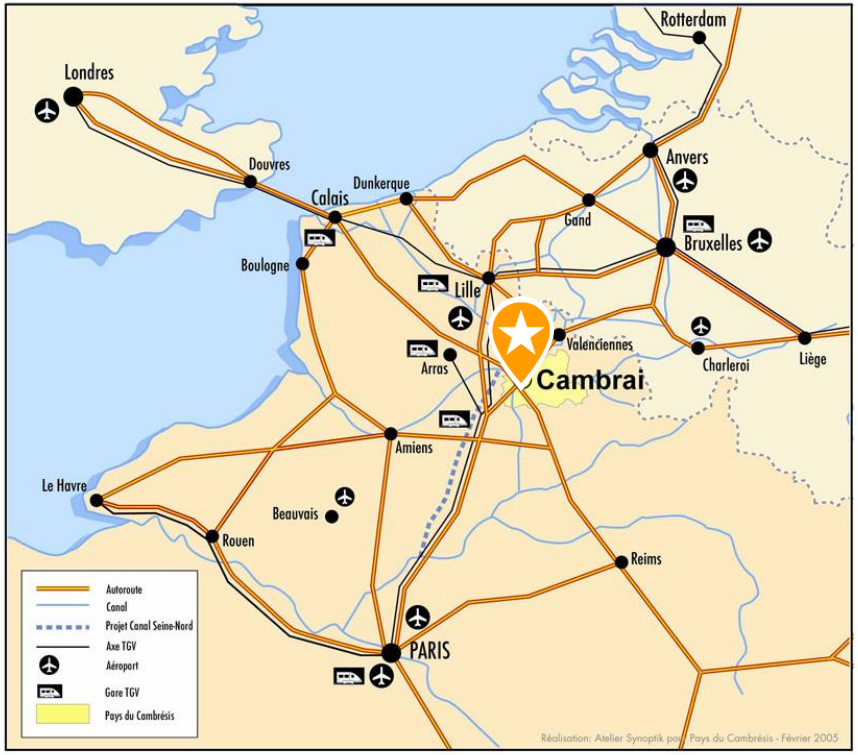
- Difficulté des 3 premiers secteurs industriels de la zone (filières du textile, de l'industrie chimique et de l'agroalimentaire)
- Une dynamique économique qui risque de s'essouffler (face à la montée en puissance du territoire métropolitain)
- Un territoire dépendant du redéploiement de son activité économique

Sources : Collecte de données et analyses Adéquation : SCOT, PLH, rapport La Direccte

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

2. Cadrage général de la structuration du territoire

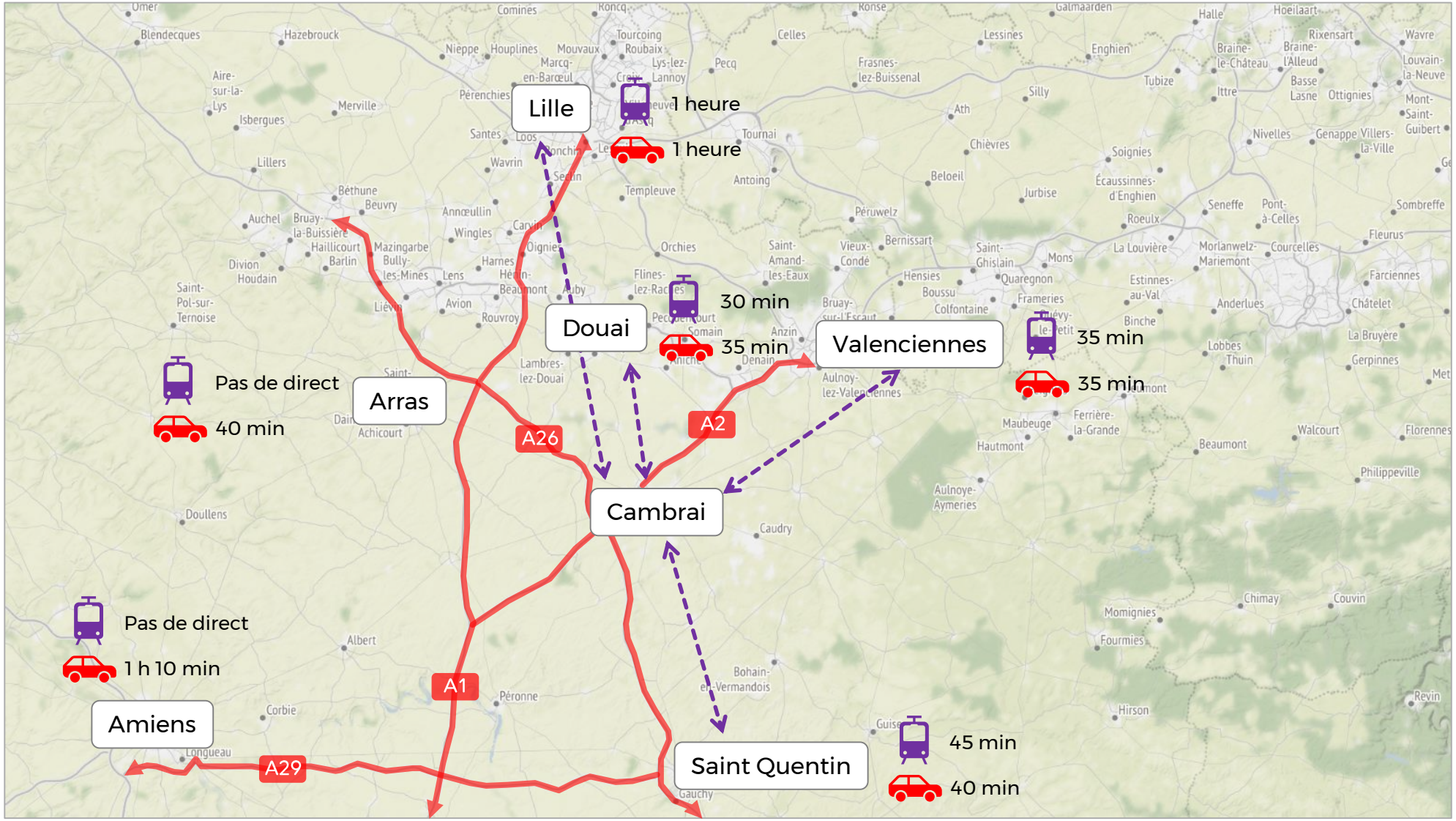
Au Sud du Bassin Minier du Nord Pas de Calais, et au centre du réseau de communication nord-européen…



Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

2. Cadrage général de la structuration du territoire

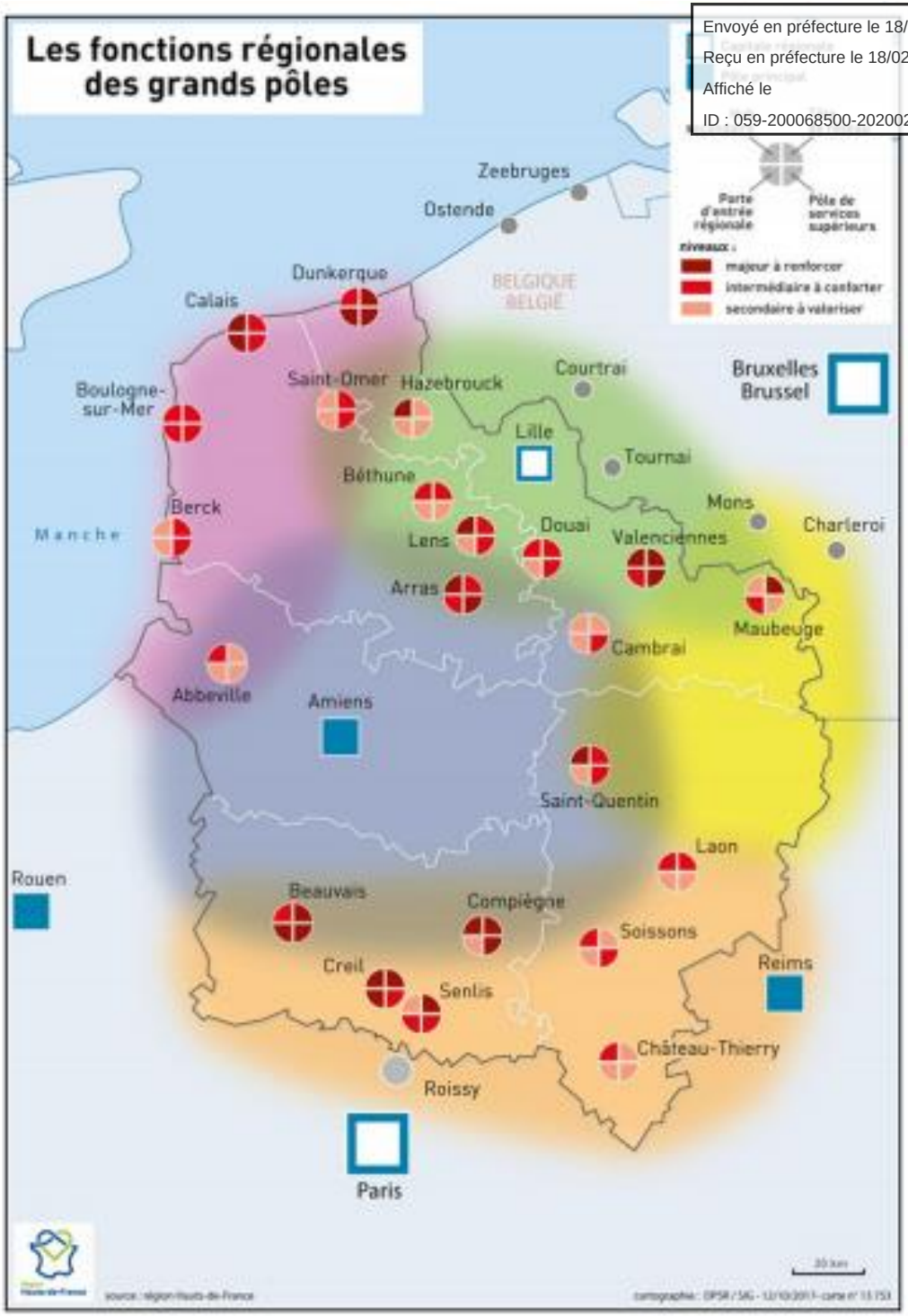
… bien connectée à un réseau de villes moyennes et à proximité de la métropole lilloise…



Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

2. Cadrage général de la structuration du territoire

...mais un pôle secondaire



Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

2. Cadrage général de la structuration du territoire

Une commune-centre de 32 000 habitants au sein d'une agglo de 82 000 habitants

Population

32.668 habitants

Ménages

15.798 ménages
+/- 100 mén/an

Population active occupée

11.281 actifs (34%)
17 855 emplois

Ind. concentration emploi

160%

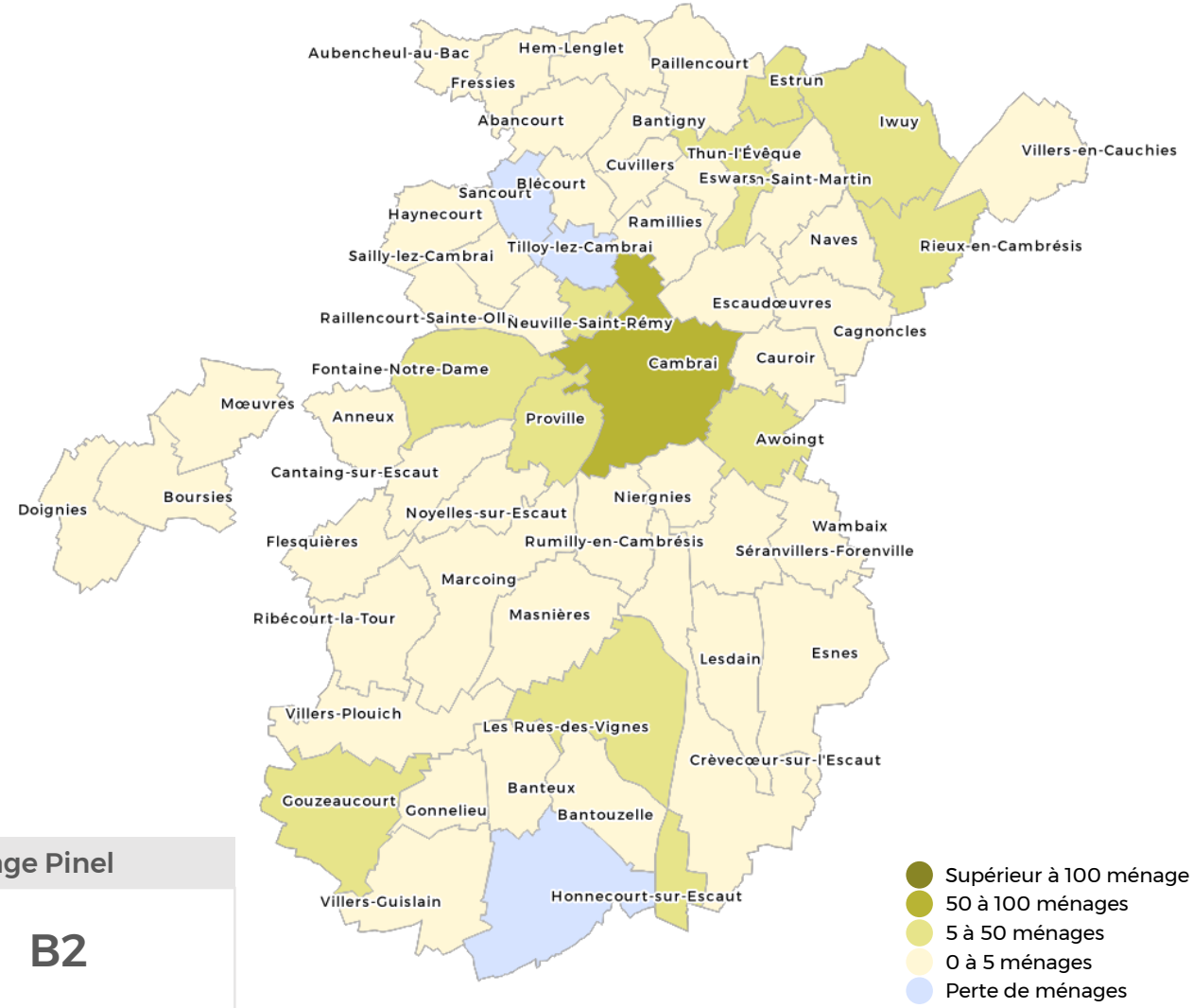
Logements

+ 183 lgts / an

Zonage Pinel

B2

Carte des gains des ménages par communes de la CA de Cambrai 2006-2015



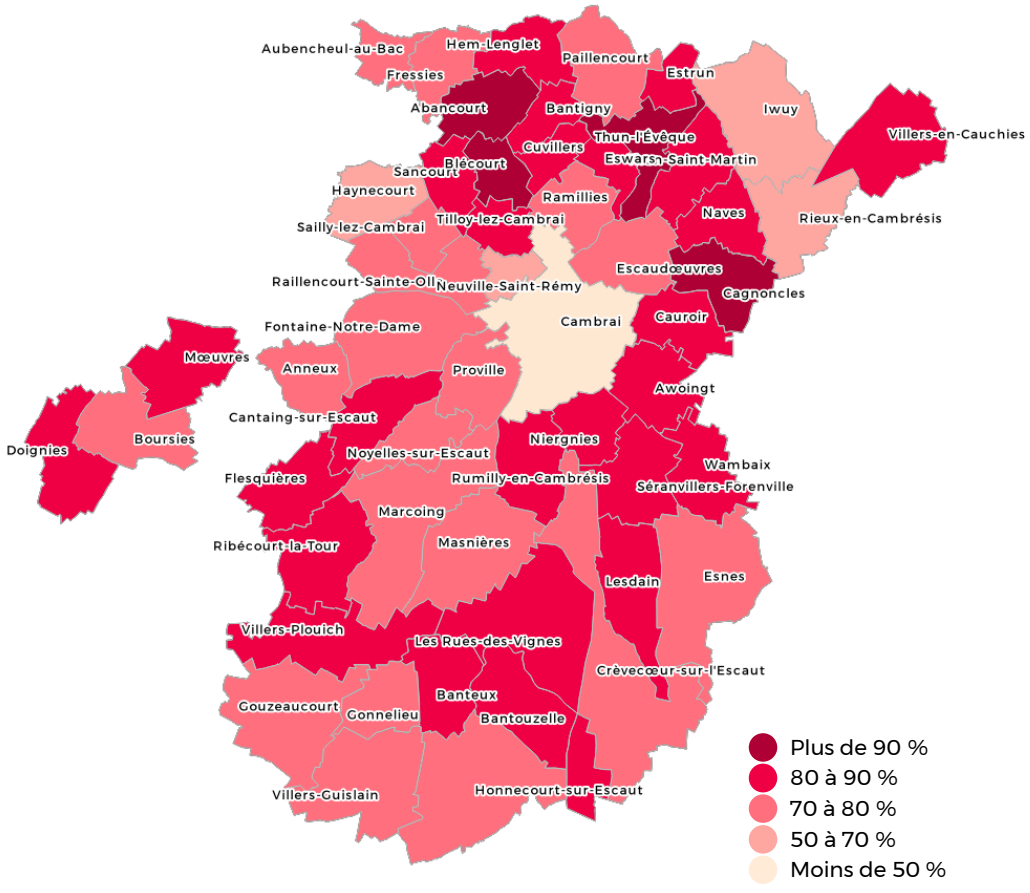
Source Insee 2016

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

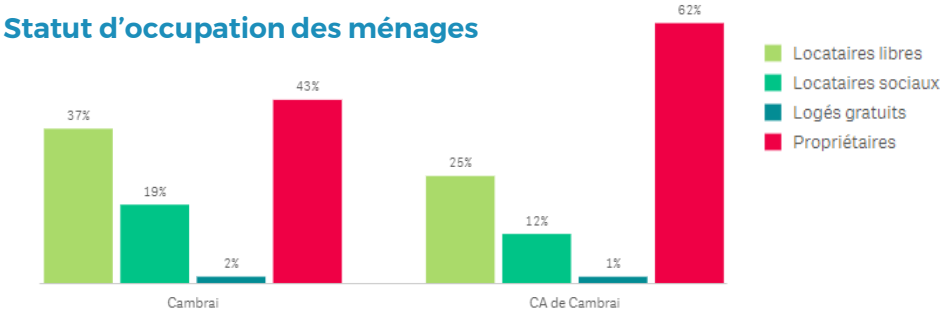
2. Cadrage général de la structuration du territoire

Cambrai est essentiellement composée de logements individuels, dont une part substantielle est propriétaire

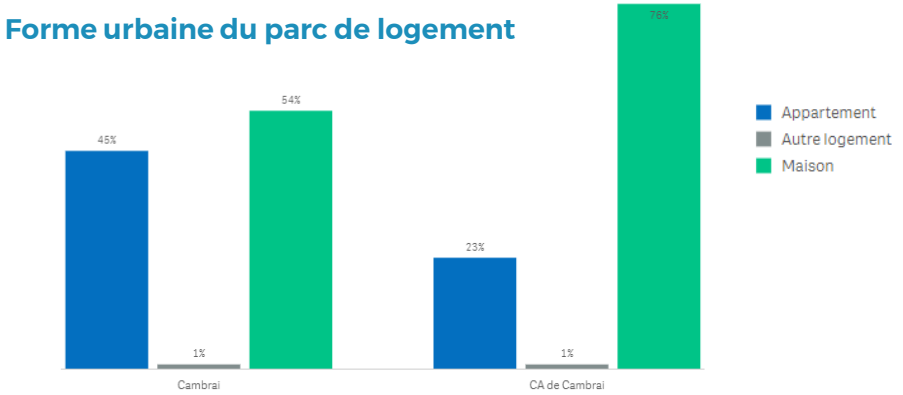
Répartition des ménages propriétaires sur la CA de Cambrais



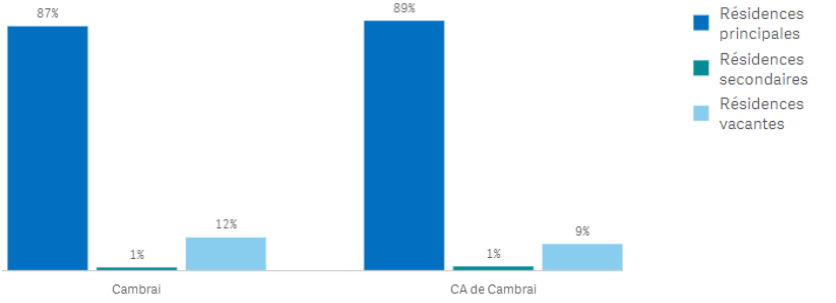
Statut d'occupation des ménages



Forme urbaine du parc de logement



Répartition des logements



Source Insee (2006-2015)

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

2. Cadrage général de la structuration du territoire

Après 30 ans de baisse, la population se maintient à présent

Population de 1968 à 2016

	Population		Densité de population (hab/km²)	
Période	Cambrai	France	Cambrai	France
1968	37 584	50 798 112	2 067,3	80,3
1975	39 049	53 764 064	2 147,9	85,0
1982	35 272	55 569 542	1 940,2	87,8
1990	33 092	58 040 659	1 820,2	91,7
1999	33 738	60 149 901	1 855,8	95,1
2006	32 594	63 186 117	1 792,8	99,9
2011	32 770	64 933 400	1 802,5	102,6
2016	32 668	66 361 658	1 796,9	104,9

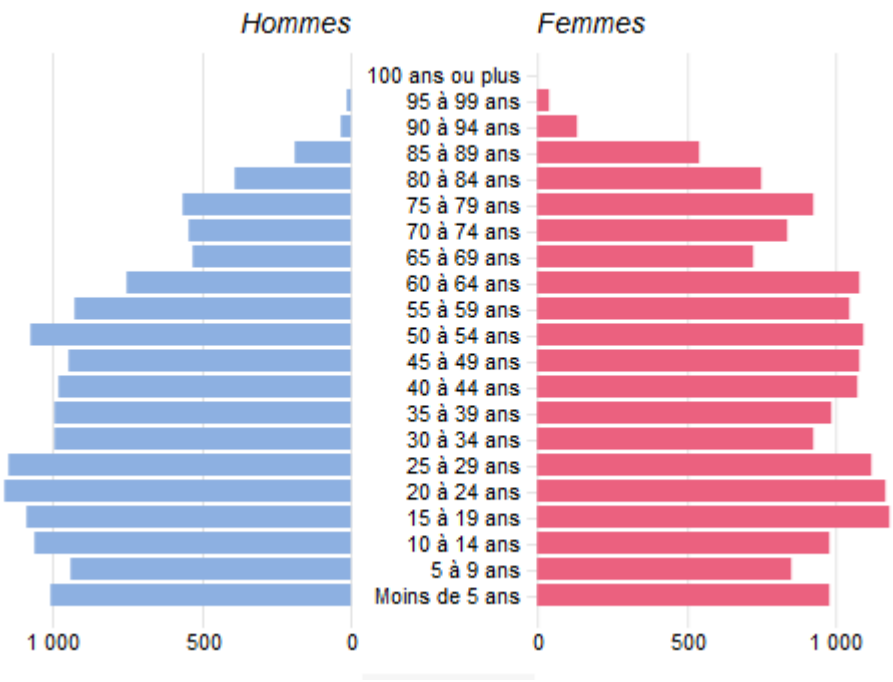
Source : Insee, séries historiques du RP, exploitations principales

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

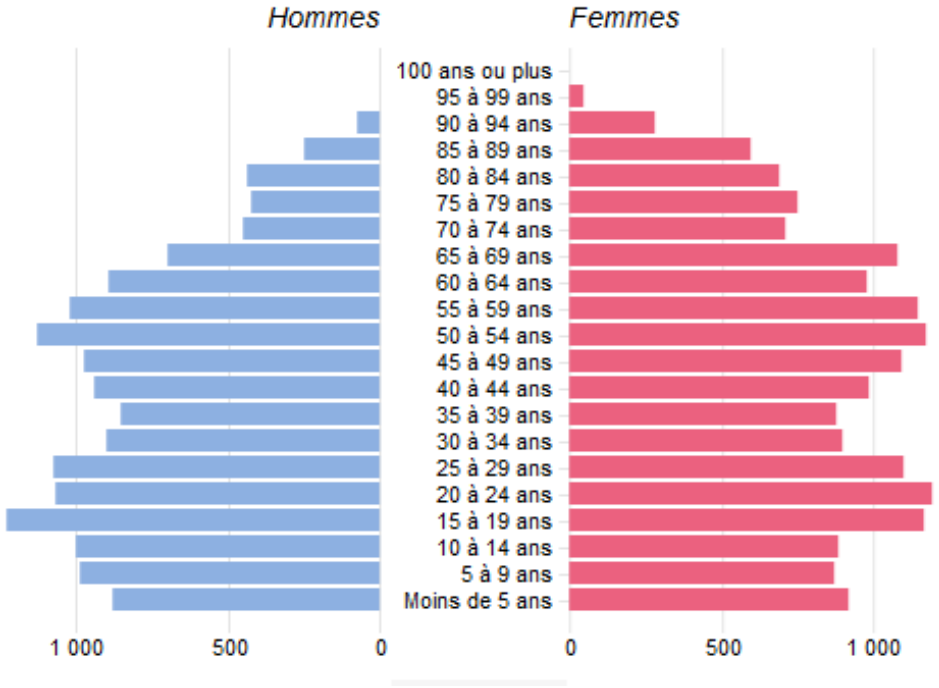
2. Cadrage général de la structuration du territoire

Après 30 ans de baisse, la population se maintient à présent

2011



2016

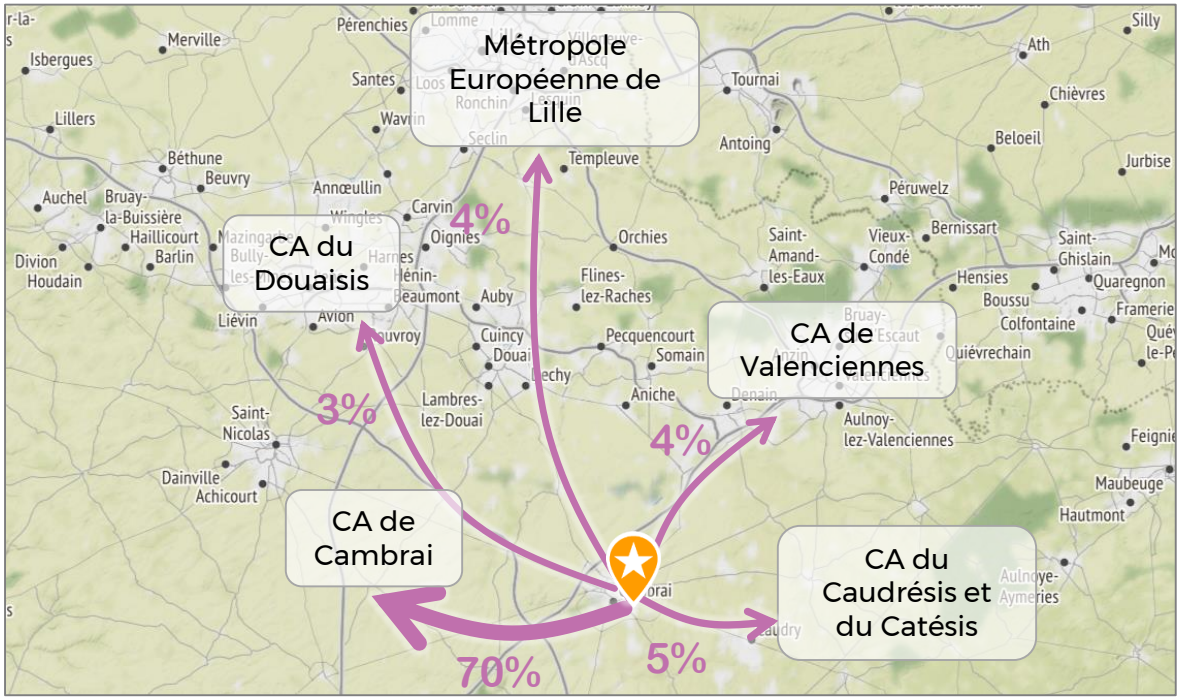


Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

2. Cadrage général de la structuration du territoire

70 % des actifs de l'agglomération y travaillent (+ de la moitié à Cambrai)

Lieux de travail des actifs résidant à Cambrai en 2016



Source : fond de carte Adéquation

Top 10 des lieux de travail des actifs de Cambrai

Lieu de travail des actifs résidant à Cambrai	Actifs (Part)
Cambray	6 173 (55%)
Caudry	304 (3%)
Lille	252 (2%)
Raillencourt-Sainte-Olle	221 (2%)
Proville	208 (2%)
Escaudœuvres	193 (2%)
Valenciennes	181 (2%)
Douai	181 (2%)
Neuville-Saint-Rémy	141 (2%)
Masnières	134 (1%)

Source Insee 2016

→ Lieux de travail des actifs résidant à Cambrai

Parmi les actifs résidant à Cambrai (11 281 actifs) :

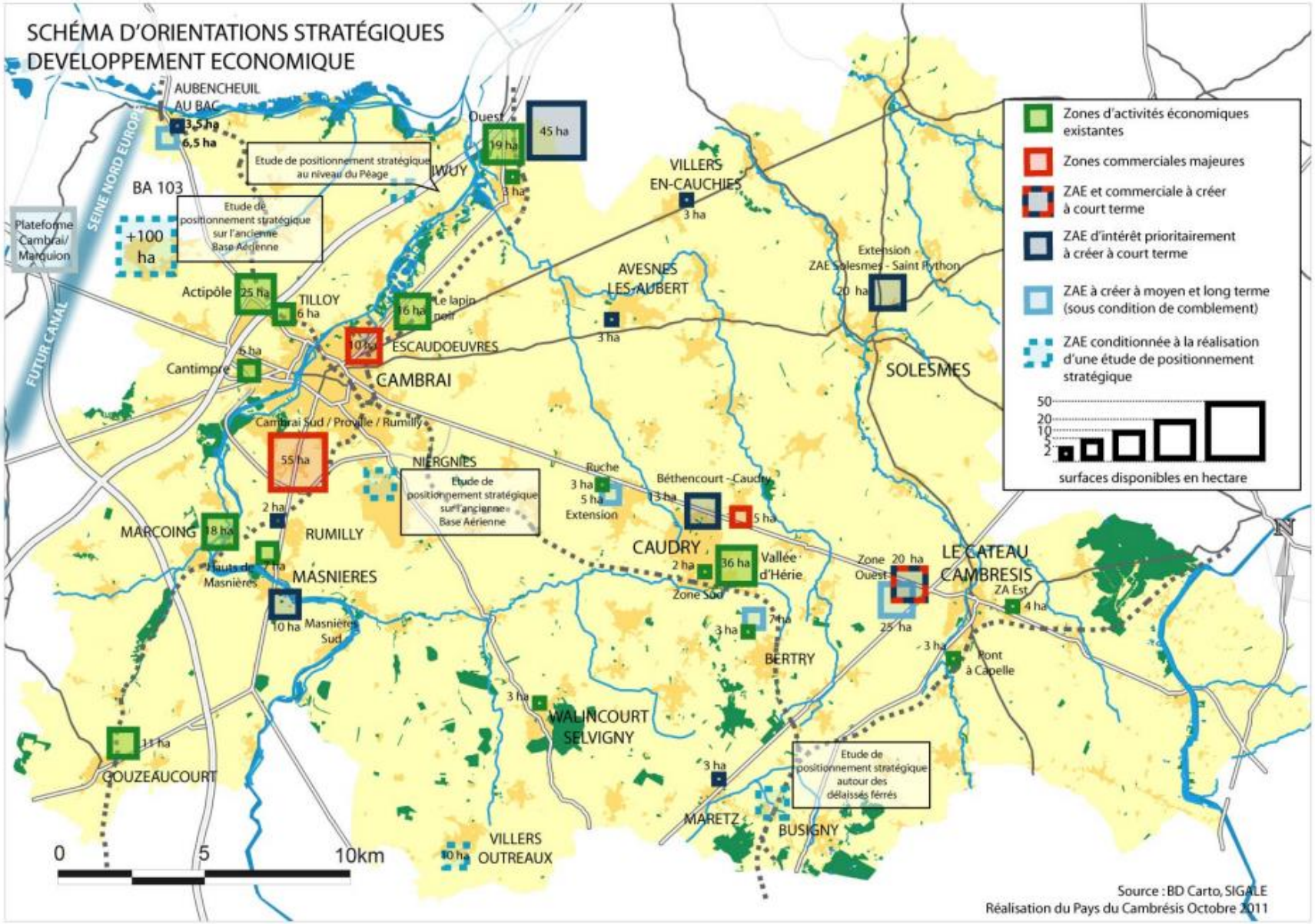
- 70% travaillent au sein de la CA de Cambrai dont 55% à Cambrai même.
  - Parmi les actifs résidant et travaillant Cambrai (55%), 48% sont propriétaires de leur logement, 33% sont locataires dans le parc libre et 14% logent dans le parc locatif social. En effet, ce sont majoritairement des CSP intermédiaire (61%) et des CSP+ (19%)
  - Les actifs résidant à Cambrai et travaillant dans une autre commune de la CA de Cambrai ou le reste du département du Nord (37%), sont à 49% propriétaires de leur logement, 33% locataires dans le parc libre et à 15% locataires dans le parc locatif social

- Dans une moindre mesure, 6% travaillent dans le reste de la Région des Hauts-de-France, et ce sont essentiellement des propriétaires (51%), puis des locataires libres (38%)

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

2. Cadrage général de la structuration du territoire

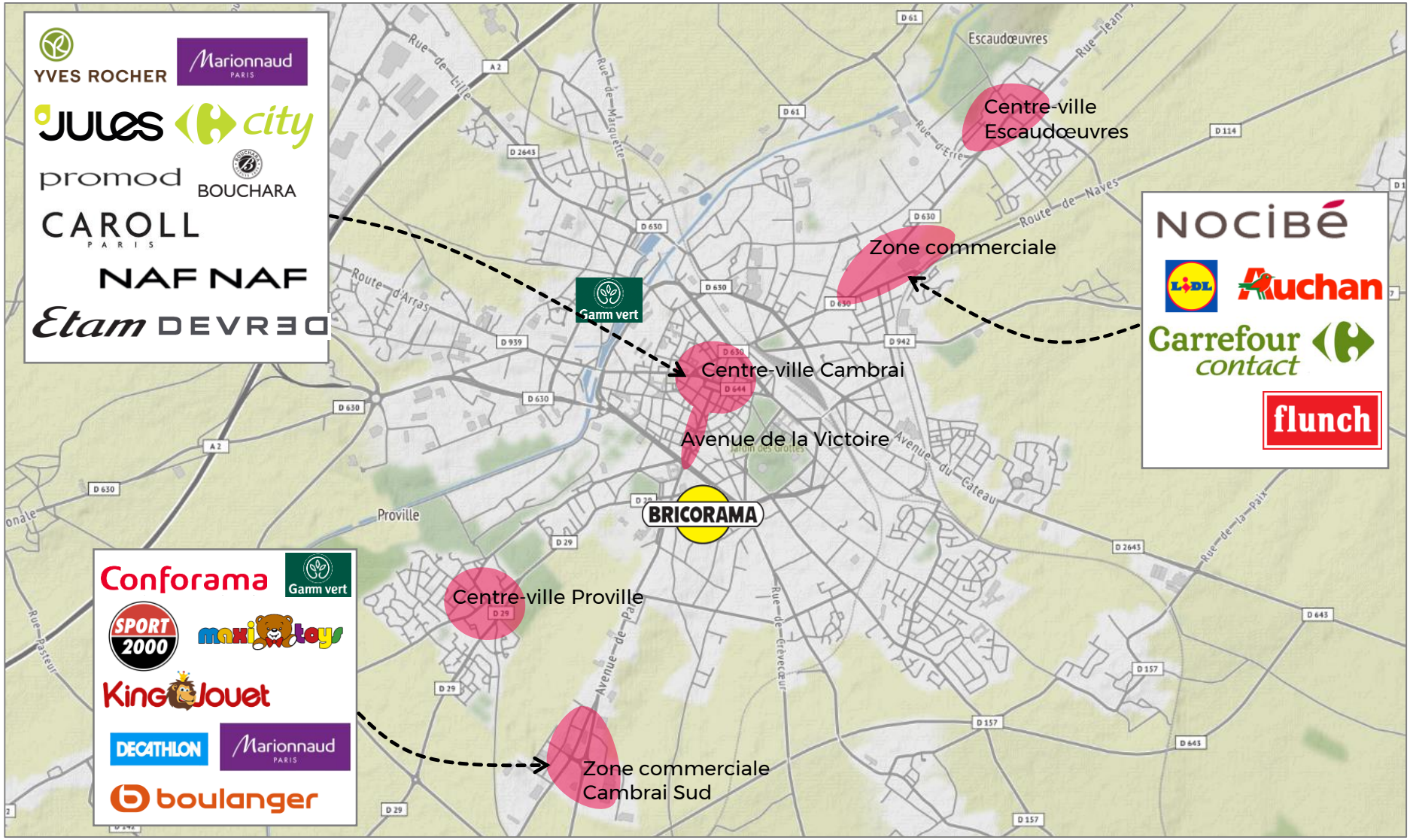
Des points d'appui pour le développement économique en périphérie



Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

2. Cadrage général de la structuration du territoire

Entre centre-ville et périphérie, des offres commerciales complémentaires, et une offre fournie en enseignes de moyenne gamme

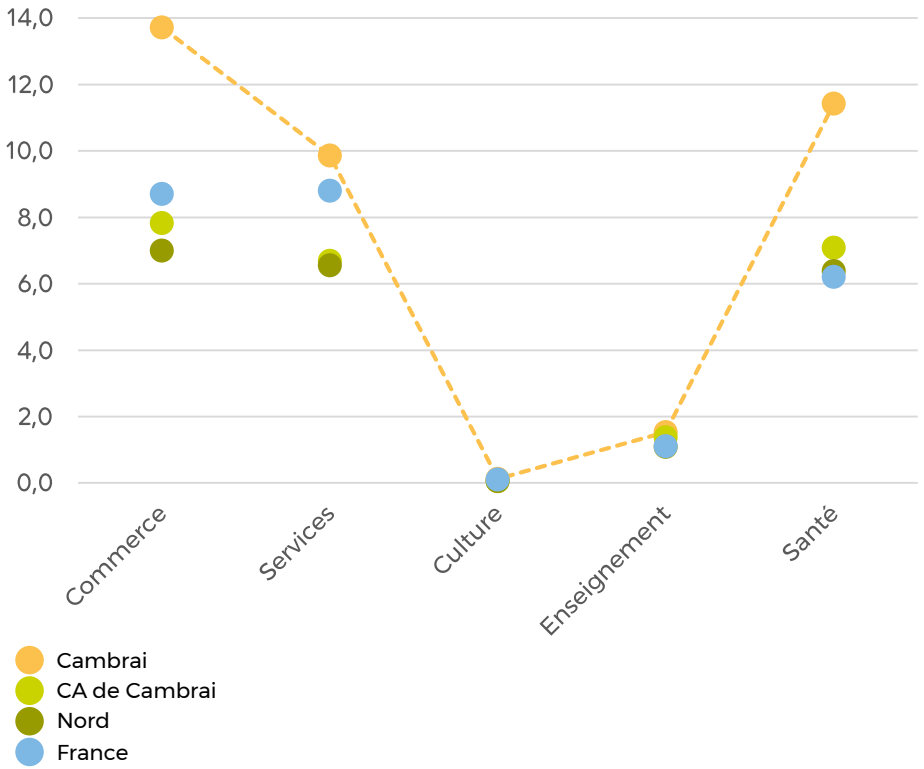


Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

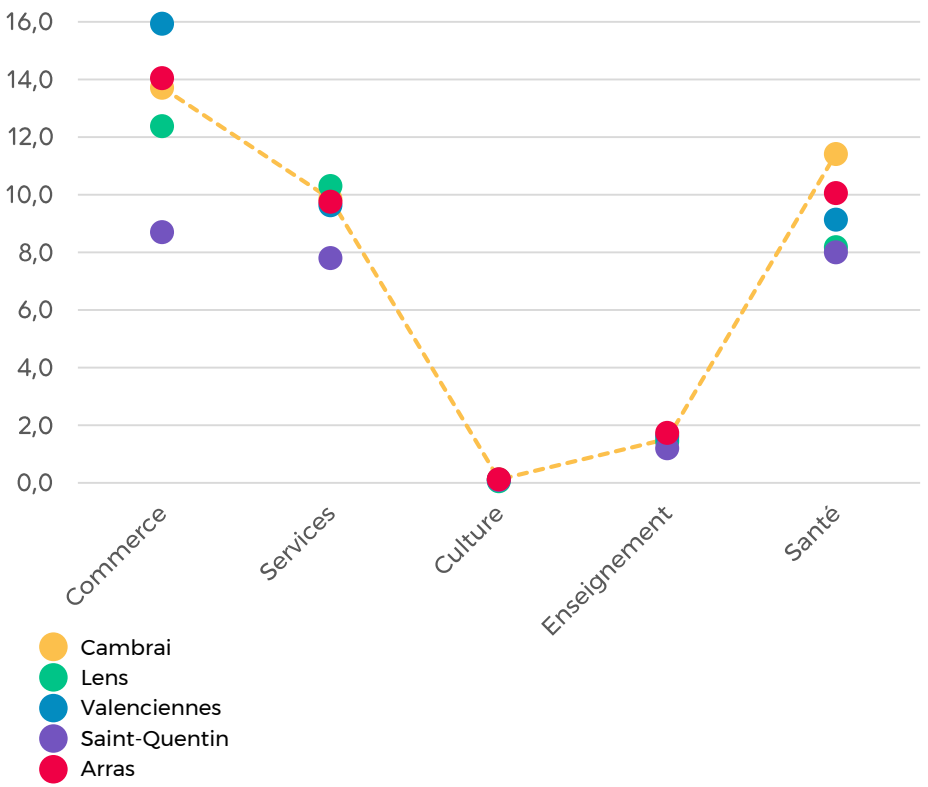
2. Cadrage général de la structuration du territoire

La ville de Cambrai bénéficie d'un bon taux d'équipement

Taux d'équipement pour 1000 habitants de Cambrai par rapport aux échelle de l'EPCI, départementale et nationale



Taux d'équipement pour 1000 habitants de Cambrai par rapport à des villes moyennes de taille comparable



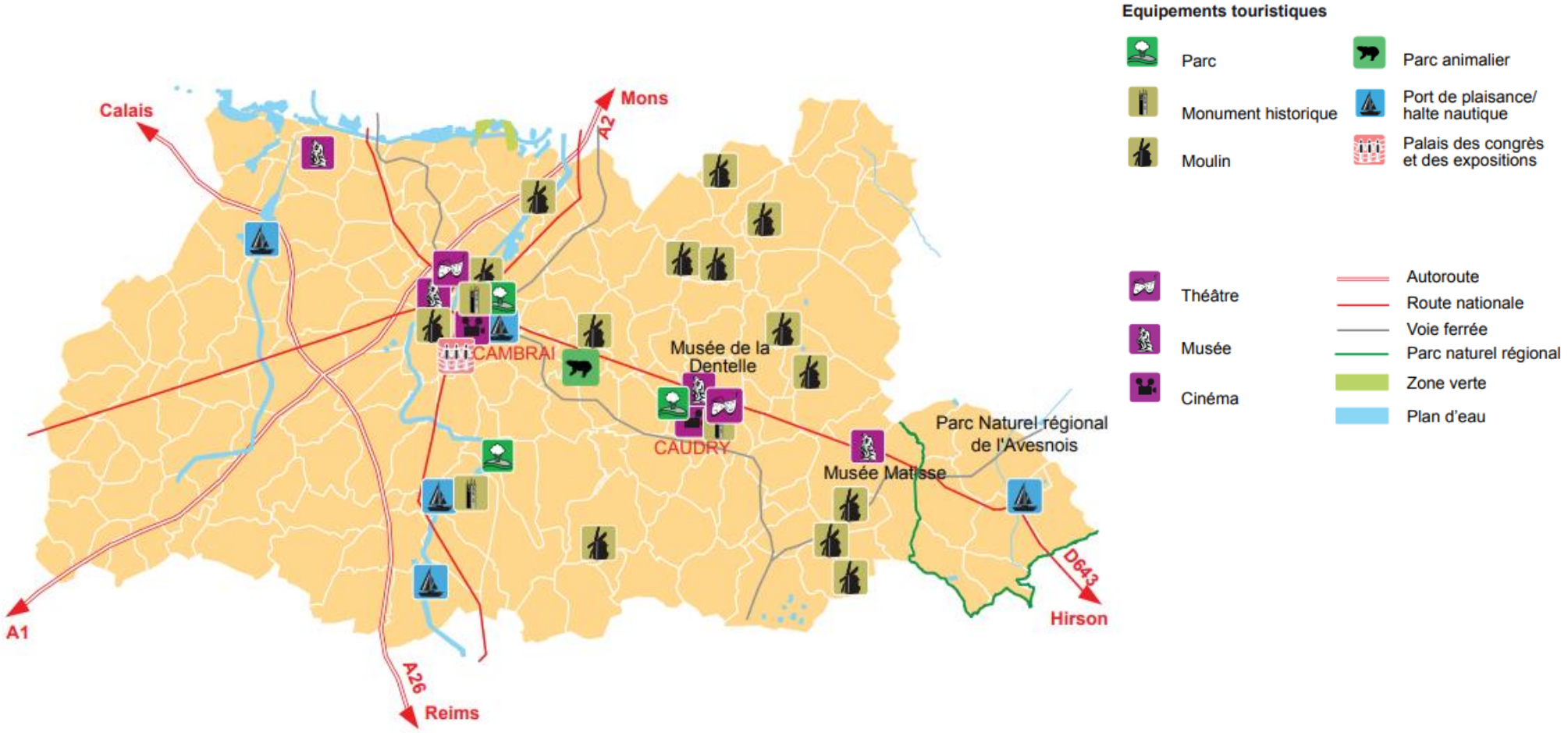
Source : Base BPE 2018

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

2. Cadrage général de la structuration du territoire

Des atouts patrimoniaux (historiques et culturels)

Equipements touristiques du territoire

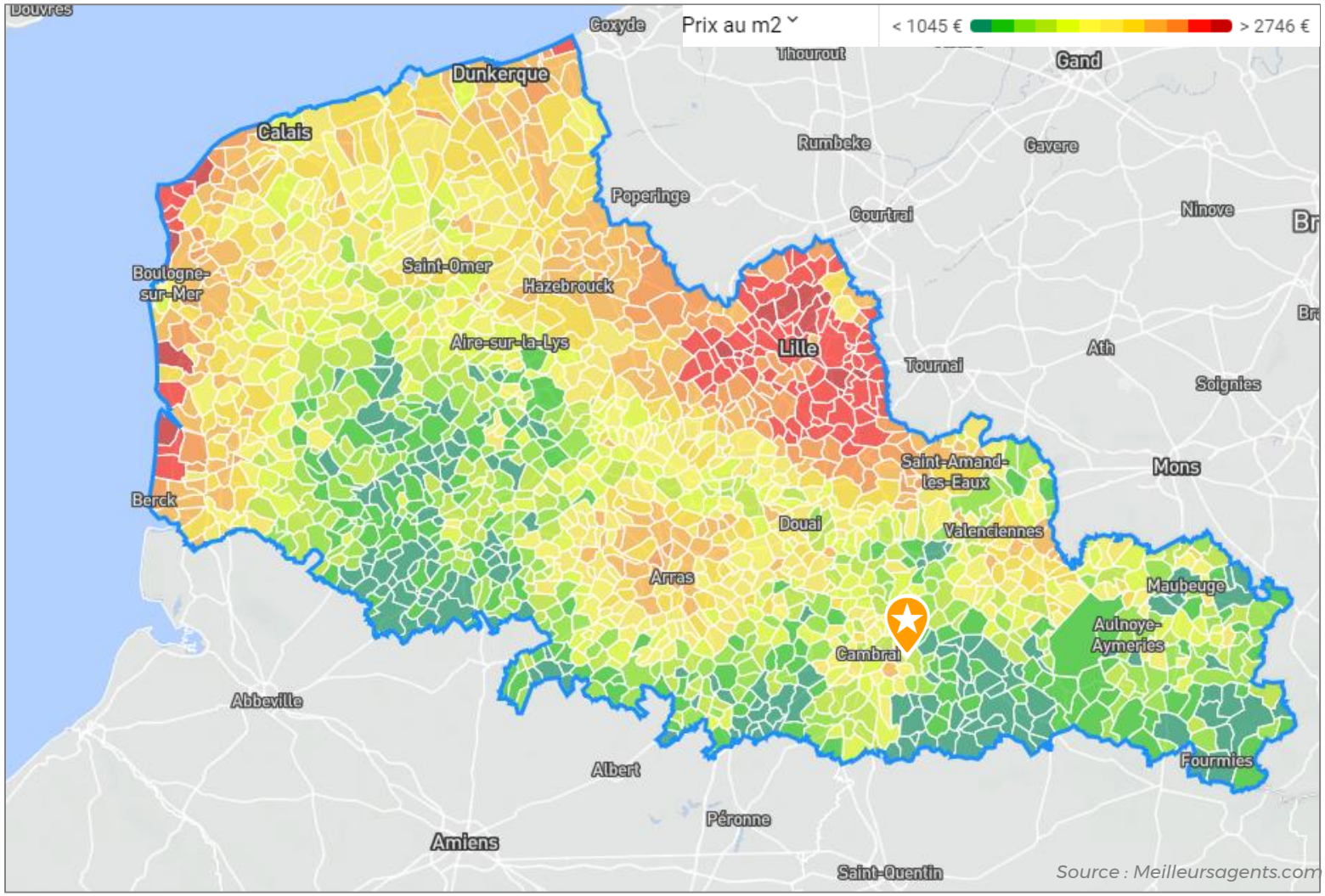


SOURCE : CCI DE REGION NORD DE FRANCE

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

2. Cadrage général de la structuration du territoire

Les prix attractifs du marché de la revente par rapport aux agglomérations de Lille, Arras et Valenciennes, dans un cadre naturel paysagé préservé proche des pôles d'emploi, en font un territoire prisé d'un point de vue de l'attractivité résidentiel



Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

3.
Contexte Immobilier Résidentiel

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

3. Contexte immobilier résidentiel

Synthèse : Une absence de renouvellement du parc avec une production de logements, surtout en diffus, bien en deçà des objectifs PLH.
Un marché dominé par l'individuel, qui laisse peu de place à des produits alternatifs, notamment à destination des petits ménages

Atouts
- Un prix de l'immobilier favorable qui contribue à attirer de jeunes familles : le rapport « coût de l'immobilier / distance au pôle d'emploi » est particulièrement favorable à la CA
- Des secteurs TVA 5,5 %

Faiblesses
- Un marché trop peu tendu pour la promotion
- L'ancien peu concurrentiel face à la maison individuelle
- Le recentrage des mesures de défiscalisation immobilière occasionnant une recul de la construction neuve
- Un manque de petits produits collectifs attractifs sur la ville, face à une demande qui augmente (séniors, divorces, etc.)
- Une vacance témoignant d'un besoin en logements à maitriser

Opportunités
- Mettre l'accent sur la réhabilitation du parc existant (objectif PLH : reconquête de 375 logements minimum)
- La mise en place de l'ORT et le dispositif Denormandie : des financements / subventions à mobiliser permettant d'accompagner les projets immobilier en neuf et en réhabilitation
- Des perspectives démographiques meilleures (augmentation du nombre de ménages)
- Des obligations SRU qui sont remplies, et ne contraignent donc pas fortement la production

Menaces
- Une part de logements vacants en constante augmentation, représentant plus de 2 100 logements vacants
- Un parc privé dégradé (vacant ou occupé) impactant l'image de la ville

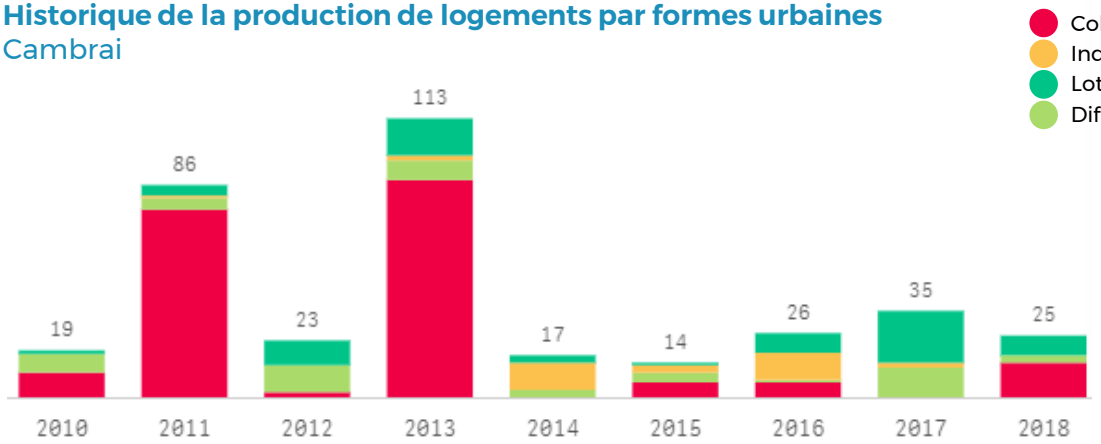
Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

3. Contexte immobilier résidentiel

Une baisse structurelle de la production de logements neufs depuis au – 2008…

Historique de la production de logements par formes urbaines

Cambrai

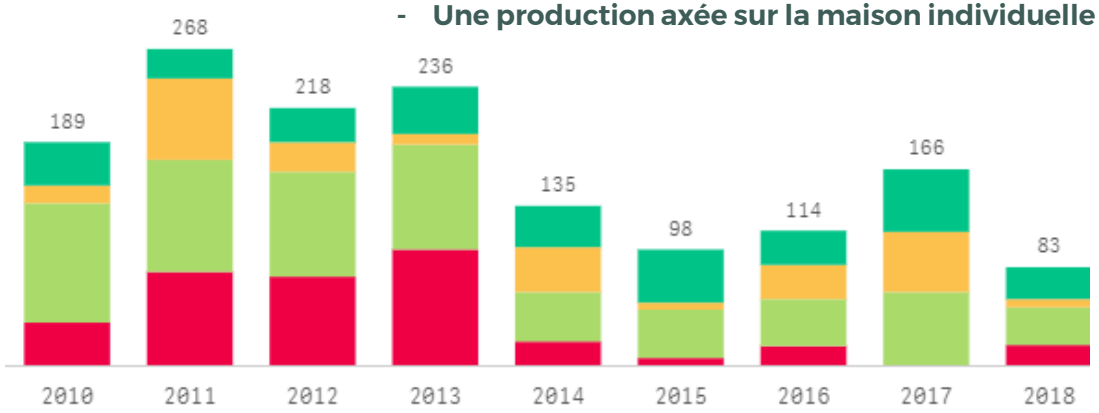


Objectif PLH 2018 - 2023

Cambrai : 915 logements soit 152/an

CA de Cambrai

- **Une production largement inférieure aux objectifs du PLH**
- **Un renouvellement très faible (- de 1 /1000 habts)**
- **Une production axée sur la maison individuelle**



Objectif PLH 2018 - 2023

CA de Cambrai : 1870 logements soit 311/an

Production en accession sociale aidée

Objectif 5% = 94 logements sur 6 ans

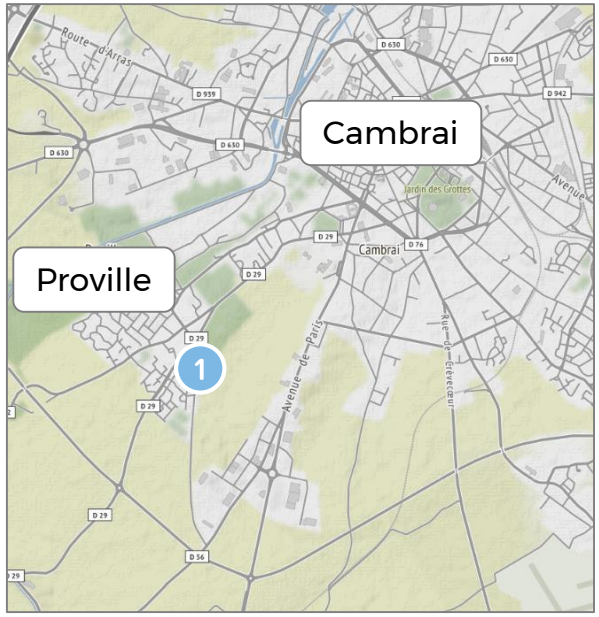
Source : ADEQUATION – Données SITEDEL Neuf + Acquisition – Amélioration
DR = Date Réelle de l'ouverture de chantier
DPC – Date de Prise en Compte par les services du Soes

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

3. Contexte immobilier résidentiel

… une activité en promotion immobilière atone
Un seul programme de 20 logements individuels groupés commercialisé à Proville

Localisation des programmes en cours
CA de Cambrai



Synoptique des programmes en cours de commercialisation en collectif – CA de Cambrai

MEV = date de mise en vente *MEC = date de mise en chantier* *Livr = date de livraison* *V/M = vente par mois du programme* *SI = stock initial*

N°	Promoteur	Nom programme	Adresse	Mise en vente	Livraison	Stock initial	Stock dispo	Nbre de ventes par mois	Taux d'écoul.	% Inv.	Prix m² hors PKG TVA Pleine	Prix m² avec PKG TVA Pleine
1	CAPELLI	VILLAS ORCHIDEA	12 Rue d'hermenne	Déc. 2018	juin 20	20	1	10	50%	20 %	2 245 €/m²	-

Sources : Collecte Adéquation

→ Le programme propose des maisons de 87 m² valorisées entre **179 et 204** K€

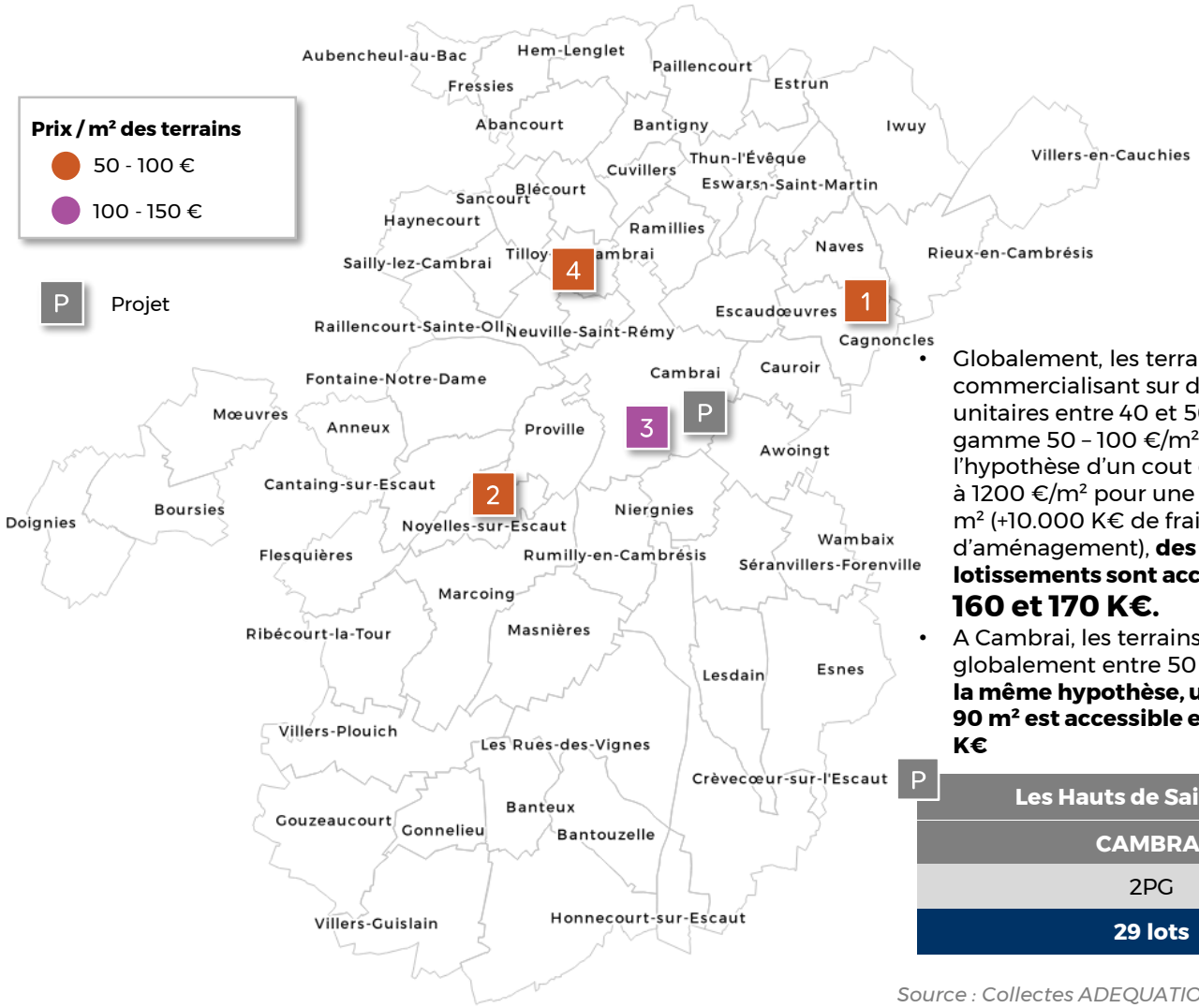
→ Pour information, les coûts de construction en promotion sont très variables et augmentent globalement avec la densité, ils s'échelonnent d'environ 1 000 €HT/m² habitable pour une maison, à 1700 €HT/m² habitable, avec garage en sous-sol, pour un collectif R+3/R+4

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

3. Contexte immobilier résidentiel

… qui peine face à la concurrence des lotissements …

Lotissements en cours de commercialisation – CA de Cambrai– Liste non exhaustive



- Globalement, les terrains se commercialisant sur des valeurs unitaires entre 40 et 50 K€ sur la gamme 50 – 100 €/m². Dans l'hypothèse d'un cout de construction à 1200 €/m² pour une maison de 90 m² (+10.000 K€ de frais d'aménagement), **des maisons en lotissements sont accessibles entre 160 et 170 K€.**
- A Cambrai, les terrains se valorisent globalement entre 50 et 60 K€. **Dans la même hypothèse, une maison de 90 m² est accessible entre 170 et 180 K€**

P	Les Hauts de Saint Roch
	CAMBRAI
	2PG
	29 lots

1	Chemin de la Bahotte
	CAGNONCLES
	-
	+/- 75 €/m² de terrain
	Surface moyenne de 700 m²

2	Résidence du Bois
	NOYELLE SUR ESCAUT
	Stempniak
	+/- 85 €/m² de terrain
	Surface moyenne de 590 m²

3	Rue Saint Ladre / rue de Niergnies
	CAMBRAI
	Piraino Promo
	+/- 120 €/m² de terrain
	Surface moyenne de 485 m²

4	Les Hauts de France
	TILLOY LEZ CAMBRAI
	Proteram
	+/- 90 €/m² de terrain
	Surface moyenne de 500 m²

Source : Collectes ADEQUATION – Fond de carte Adéquation

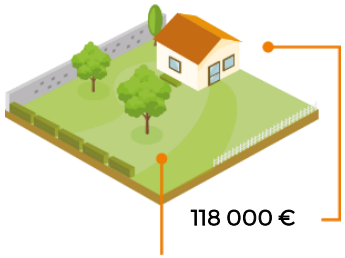
Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

3. Contexte immobilier résidentiel

… et au marché de la maison neuve en diffus, dynamique, et qui se structure de 170 K€, jusqu'à 280 K€ pour les logements les plus spacieux et de standing.

Lot à bâtir : Analyse des prix et surfaces • Cambrai

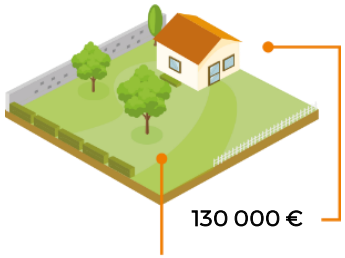
4 pièces – 90 m²



500 m² – 50 000 €

168 000 €
AVEC AMENAGEMENT

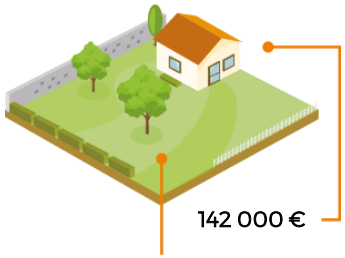
5 pièces – 100 m²



700 m² - 56 000 €

186 000 €
AVEC AMENAGEMENT

6 pièces – 110 m²



950 m² - 70 000 €

212 000 €
AVEC AMENAGEMENT

Le marché des terrains viabilisés est offreur à Cambrai, et se valorise globalement entre 70 à 100 €/m² pour des surfaces allant entre 500 et 1000 m². Dans l'hypothèse d'un cout de construction de 1200 €/m² + 10 000 K€ d'aménagement, il est possible de faire construire une maison de 90 m² à partir de 170 K€

Le marché de la maison neuve en diffus est assez bien alimenté, avec une quarantaine d'offre disponible à Cambrai. Sur ce marché, les maisons neuves + terrain sont globalement valorisées entre 180 et 280 K€

Maisons neuves + terrains en diffus • Cambrai

Surface Terrain	Surfaces habitables	Prix du terrain	Terrain + maison	Volume d'offre
550 - 700 m²	+/- 75 m²	40 – 55 K€	185 – 195 K€	-
550 – 700 m²	100 – 110 m²	45 – 55 K€	225 – 250 K€	+
950 m²	+/- 110 m²	75 K€	250 – 280 K€	+

Source : Piges Septembre 2019

4P – 75 m² - 185 K€
Cambrai
690 m² terrain

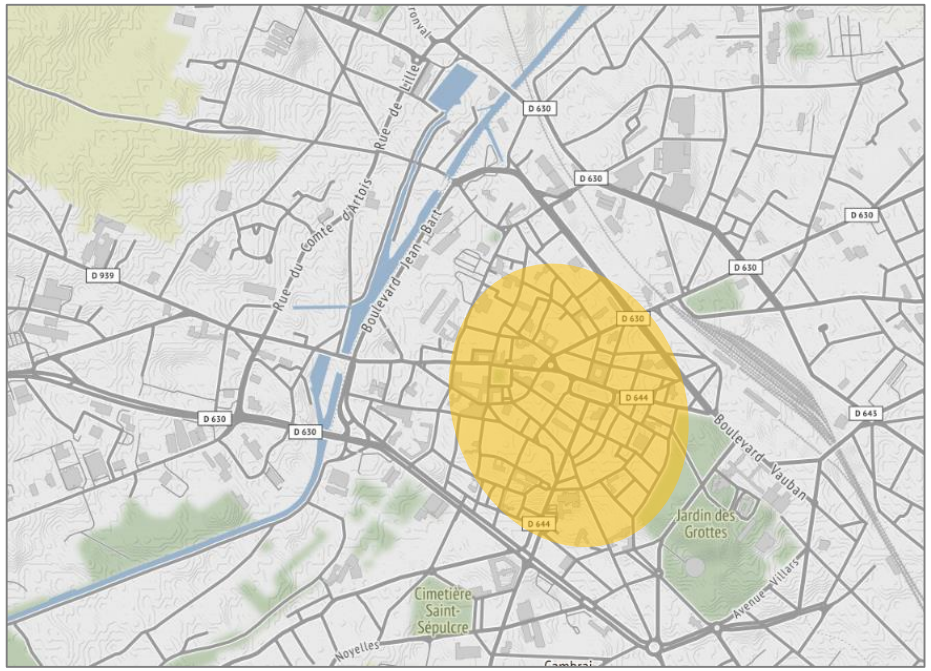
6P – 109 m² - 225 K€
Cambrai
690 m² de terrain

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

3. Contexte immobilier résidentiel

L'ancien, à peine attractif face au neuf : à partir de 120K€ en maison VS 80 à 120K€ en collectif

Marché de la revente Collectif • Cambrai

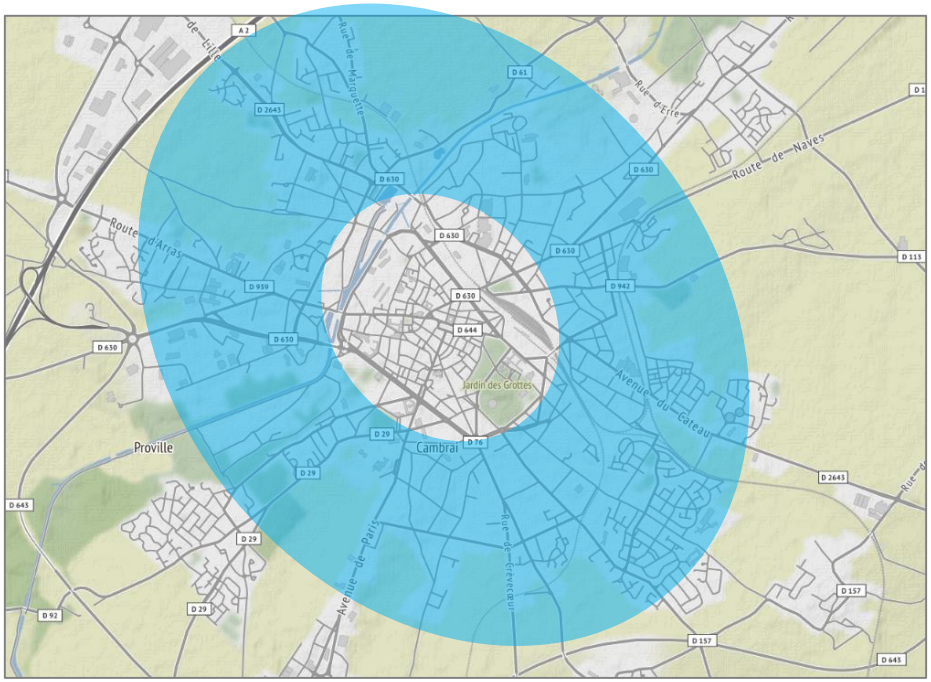


Localisations des offres référencées et des valorisations pratiquées en collectif

Typologie	Volume d'offres	Surfaces habitables	Prix unitaire moyen parking inclus
T1	-	30 – 35 m²	30 – 50 K€
T2	+	42 – 52 m²	55 – 80 K€
T3	++	75 – 90 m²	80 – 120 K€
T4	+	90 – 100 m²	130 – 180 K€
T5	-	100 – 155 m²	170 – 240 K€

Source : Piges Septembre 2019 + Données DVF

Marché de la revente Individuel • Cambrai



Localisations des offres référencées et des valorisations pratiquées en individuel

Typologie	Forme urbaine	Surfaces habitables	Prix unitaire moyen parking inclus
4P	Mitoyenne	+/- 80 m²	120 – 125 K€
5P	Mitoyenne	80 – 100 m²	135 – 165 K€
Villas	Mitoyenne	100 – 110 m²	175 – 180 K€
Villas	Ind. Pur	110 – 200 m²	200 – 300 K€

Source : Piges Septembre 2019 + Données DVF

→ A noter qu'en réhabilitation, les coûts peuvent varier de 1 000 € HT /m² pour une rénovation importante, à plus de 1 500 € HT /m² habitable pour une rénovation lourde

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

4.
La demande

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

4. La demande

Synthèse : Une commune relativement attractive pour les jeunes familles. Des petits ménages aux ressources limitées dans le centre, des familles aisées en recherche de maison individuelle à l'extérieur de la commune.

Atouts
- Cambrai attire essentiellement des ménages locaux, ainsi qu'une part en provenance des Hauts-de-France
- Un cadre de vie de qualité face à un prix de l'immobilier accessible
- La majeure partie des emplois de cadres sont polarisés à Cambrai (échelle du SCOT)

Faiblesses
- Peu d'intérêt de la part des opérateurs immobiliers
- Une prédominance de ménages à faible revenu – situation comparable aux autres villes moyennes de la région
- Des forces centrifuges : la ville est bordée d'une couronne résidentielle aux ménages plus souvent aisés

Opportunités
- Une diversification de l'offre en direction des personnes âgées et des petits ménages
- L'arrivée de jeunes ménages de CSP intermédiaires
- Attractivités économique et résidentielle favorables à mettre en avant et à développer pour attirer de nouveaux ménages

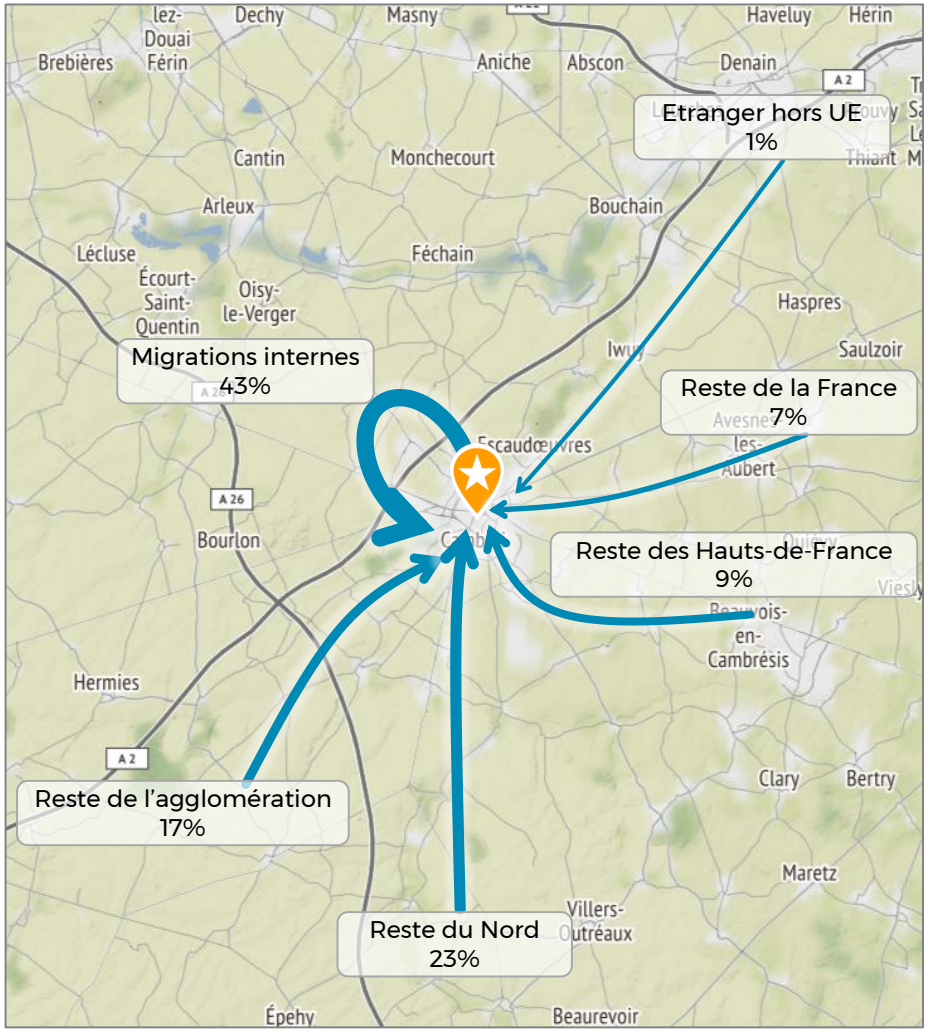
Menaces
- Un marché immobilier dans le centre-ville qui continue à se dégrader et ne concentre plus que les moins aisés
- Absence d'offre neuve ou de bonne qualité pour les ménages modestes

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

4. La demande

Provenance des emménagés à Cambrai – 57 % des emménagés récents proviennent de l'extérieur de la ville (40 % en-dehors de la CA)

Provenance des ménages ayant emménagés à Cambrai en 2016



Source : fond de carte Adéquation

Parmi les emménagés récents à Cambrai en 2016 (2.126 ménages sur 1 an) :

- Les migrations internes à Cambrai ont représenté 43% des mouvements de population en 2016.
- 17% des emménagés à Cambrai en 2016 provenaient du reste la CA de Cambrais.
- 23% des emménagés à Cambrai, en 2016 provenaient du département du Nord. **Une attractivité locale voire même départementale notable (83% des emménagés récents résidaient déjà dans le département)**
- L'attractivité nationale (France métropolitaine) représente seulement 7% des mouvements de population.

Territoire de provenance	Part
Cambrai : *migrations internes*	919 (43%)
Reste de l'agglomération : CA de Cambrais	365 (17%)
Reste du Nord	490 (23%)
Reste de la région Hauts-de-France	188 (9%)
Reste de la France	5 138 (7%)
Etranger dans UE	17 (1%)
Etranger hors UE	10 (0%)

Parmi les emménagés récents à Cambrai sur la période 2011-2016, 63% choisissent un appartement et la majorité (80%) se tourne vers la location.

Ce sont essentiellement **des ménages en début de parcours résidentiel** (56% de moins de 39 ans dont 29% de moins de 30ans) qui composent les nouveaux entrants dans la ville.

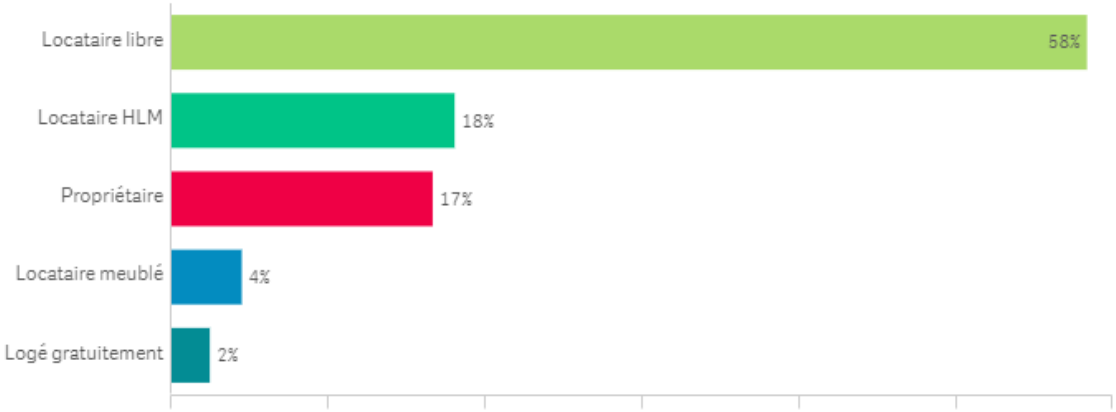
Des ménages de 1 à 2 personnes pour 67% des entrants, parmi lesquels 68% sont des actifs et 12% sont des chômeurs.

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

4. La demande

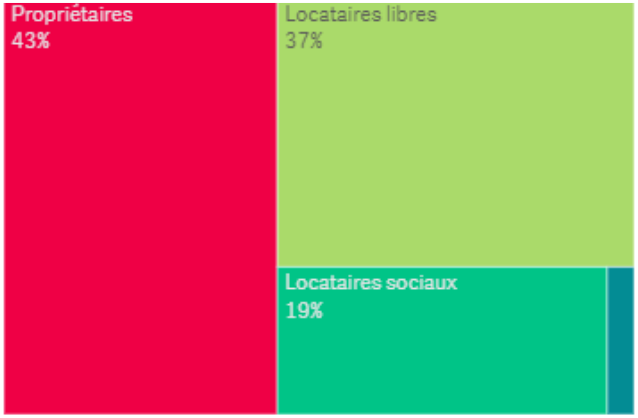
Entre les ménages entrants et les sortants, un profil socio-démographique similaire de jeunes ménages de CSP intermédiaire. Les ménages entrants ont un statut de locataire libre tandis que les sortants sont majoritairement propriétaires.

Statut d'occupation des ménages entrants à Cambrai



Top 10 de ville de provenance	Emménagement sur 1 an	Répartition en %
Totaux	**3 571**	**100%**
Cambrai	1 228	34%
Escaudœuvres	93	3%
Caudry	85	2%
Proville	78	2%
Neuville-Saint-Rémy	65	2%
Raillencourt-Sainte-Olle	60	2%
Fontaine-Notre-Dame	55	2%
Marcoing	45	1%
Valenciennes	44	1%
Autres (<1%)	1 817	51%

Statut d'occupation des ménages sortants à Cambrai



Parmi les ménages sortants à Cambrai en 2016 (1.858 ménages sur 1 an)

Où vont les sortants ?	Part
Cambrai : *migrations internes*	919 (49%)
Reste de l'agglomération : CA de Cambrais	309 (17%)
Reste du Nord	339 (18%)
Reste de la région Hauts-de-France	89 (5%)
Reste de la France	202 (10%)

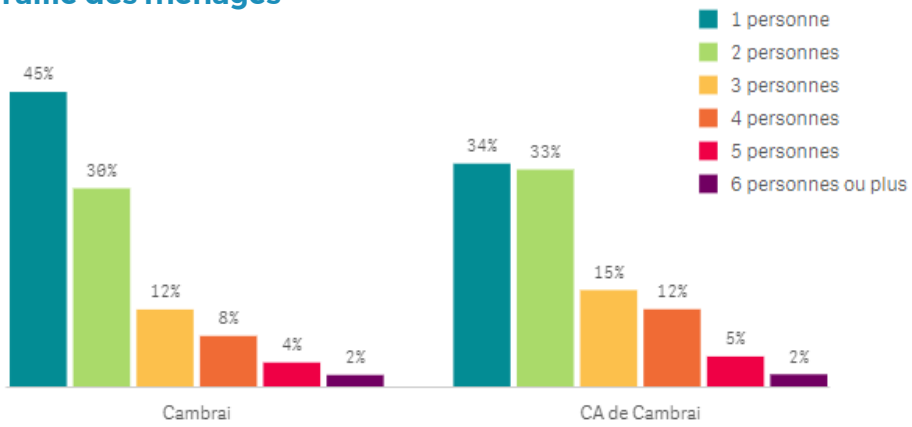
Source : Données RGP 2016

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

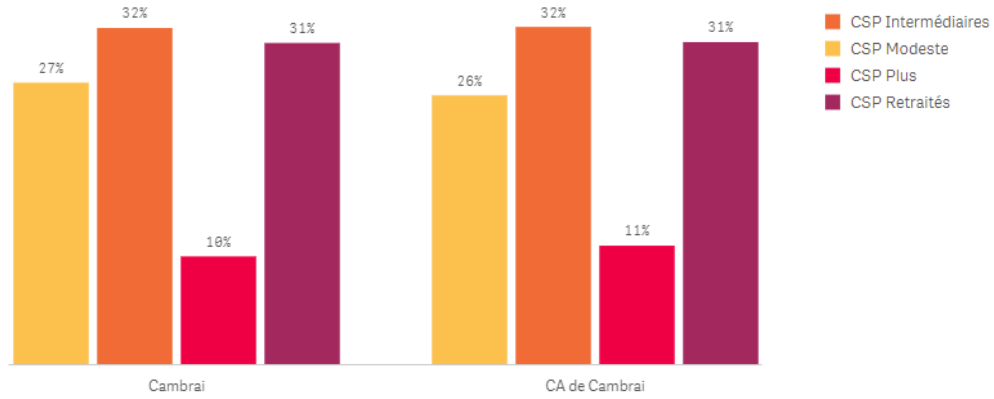
4. La demande

Les ménages de Cambrai sont particulièrement de petites tailles (1-2 personnes), avec une part de CSP retraités équivalente à celle de CSP intermédiaires

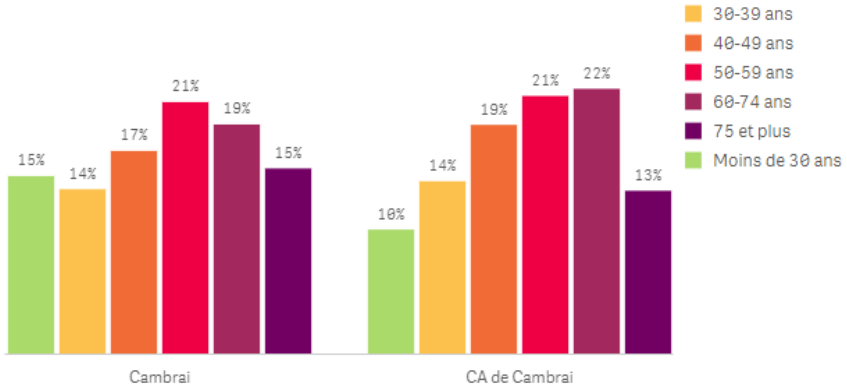
Taille des ménages



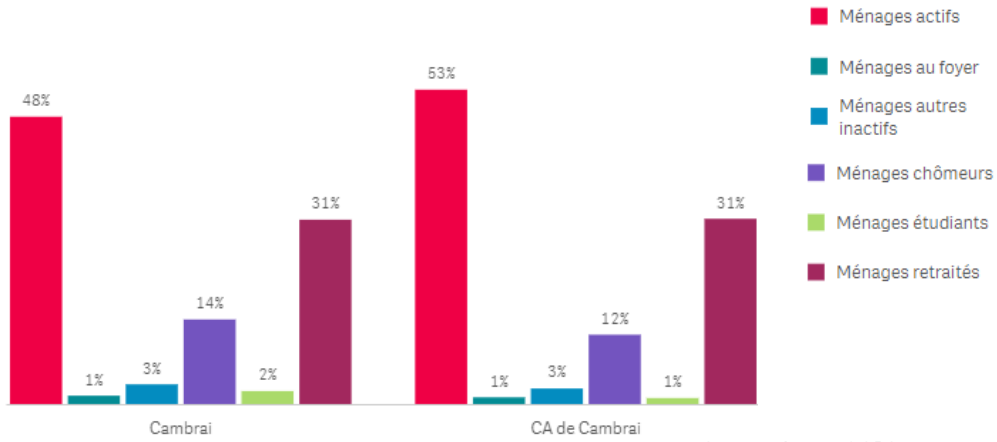
CSP des ménages



Tranches d'âges des ménages



Activités des ménages



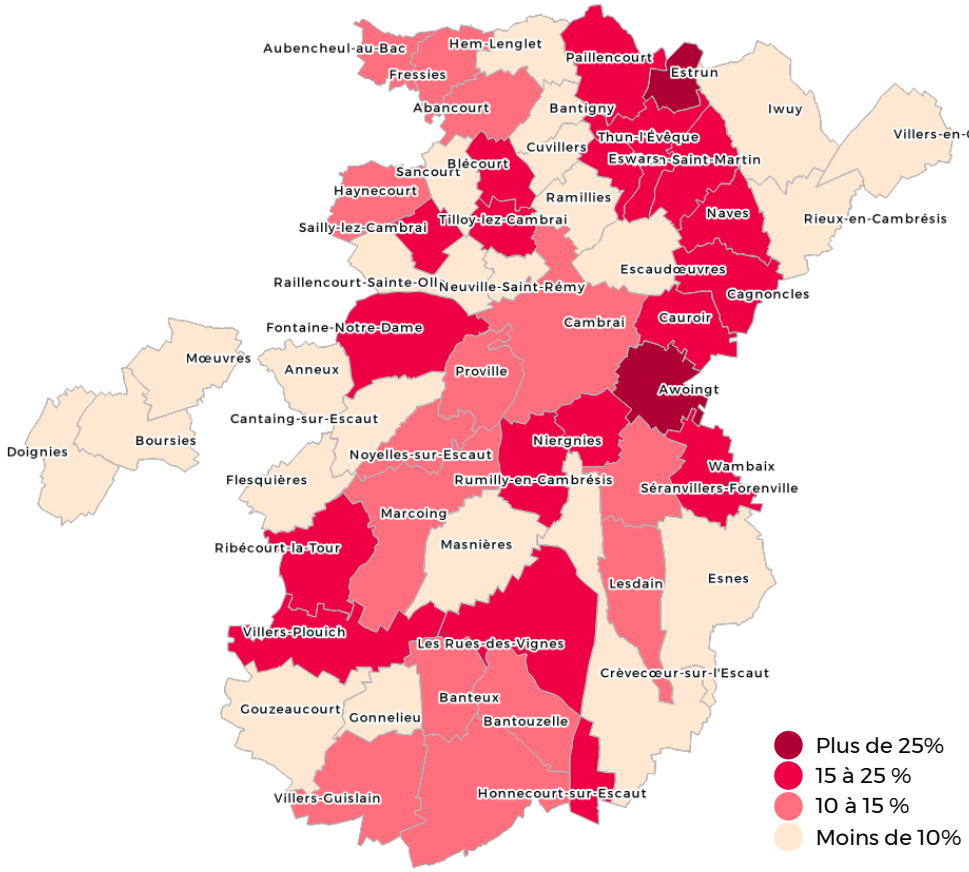
Source Insee 2016

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

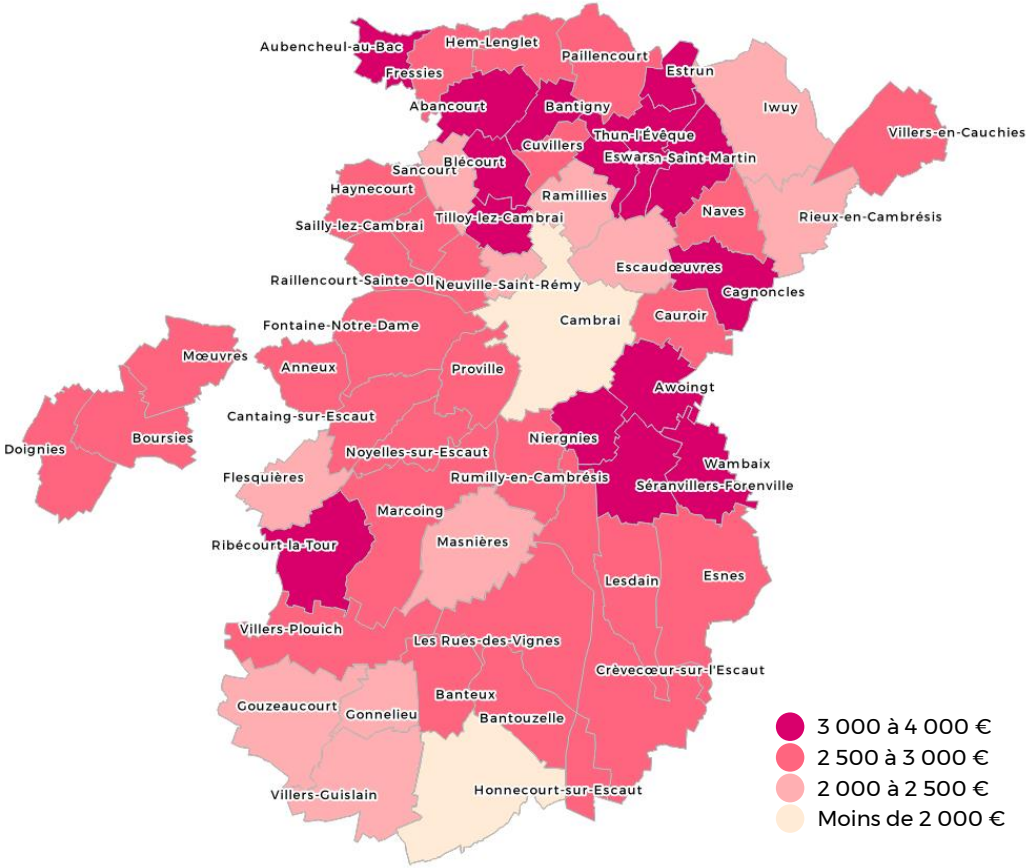
4. La demande

Une notoriété contrastée sur le territoire : les communes situées au Nord-Est bénéficient d'une notoriété supérieure avec davantage de CSP+ et un revenu médian mensuel des ménages plus important

Part de CSP+ CA de Cambrai



Revenus médian CA de Cambrai



Source Insee (2006-2015)

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

4. La demande

Un contexte de marché peu propice à la promotion

⇒ Un marché « opérateurs » réduit aux 4ème et 5ème déciles
⇒ Des opérations possibles sur de petits volumes, en maisons individuelles essentiellement, et avec le levier de l'accession sociale
⇒ Une réflexion à mener sur l'offre en petits logements locatifs à destination des petits ménages

Déciles	Revenu (€ - échelle CA)	Budget (€ avec 10 % apport)
1	750	58 000
2	1 240	97 000
3	1610	125 000
4	1950	152 000
5	2 330	182 000
6	2 770	216 000
7	3 280	255 000
8	3 970	310 000
9	5 100	398 000

Revenu médian = 2332 € sur CA Cambrai

Principaux ménages concernés

Produits

Ménages peu aisés, éligibles au logement social → Locatif social (et libre), accession sociale marginale

- Familles monoparentales (3-4ème décile) → Appartements en T2/T3 cœur de cible / en location et accession sociale à maximum de 130 k€ ? / Quid de la réhabilitation en centre-ville ?
- Jeunes ménages/familles CSP intermédiaires (= une part importante des emménagements à Cambrai) → Maisons ou appartements en T3 locatif / maisons accolées en accession sociale (+/- 150 k€) ?
- Séniors de + de 75 ans, souvent seuls → Pertinence de résidences servies séniors ? Résidences autonomies/habitat intergénérationnel ?

- Familles d'actifs avec enfants
- 2ndo accédants, en grande partie vers marché de l'ancien, éventuellement en périphérie diffus

→ Maison individuelle en lotissements / diffus

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

5.
Le test opérateur

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

5. Le test opérateur

Synthèse des échanges avec les opérateurs du territoire : des sites pertinents, des opérateurs prudents sur les équilibres économiques

Les atouts
- La mobilisation d'aides financières / dispositifs fiscaux : TVA réduite liée au QPV, ORT avec dispositif Denormandie
- La localisation : prime, proche centre ville, qualité paysagère
- Un territoire prospecté : situation plutôt favorable dans ce secteur, marché « de report » dans un contexte de tension sur la MEL

Les freins
- Des opérations à la commercialisation passée difficile
- Les sites ne sont pas nus, => un budget de dépenses élevé (démolition et réhabilitation) impactant la charge foncière
- Un territoire aux perspectives limitées = impact sur le volume annuel de sortie de logements
- Un « petit » marché avec un risque de saturation du marché ou d'effet concurrence avec les projets en cours (concurrence sur le volume et la forme urbaine avec les lotissements)
- Un zonage B2 / zone 3 - Des opérateurs qui n'iront pas aisément sur du dispositif de défiscalisation dans l'ancien

Les leviers
- Une programmation cohérente
- La forme urbaine: de l'individuelle majoritairement en accession à la propriété, du collectif en locatif
- Statut : **mixité de produits** entre libre et sociale, entre accession et location, voire produit géré type résidence senior
- Le **volume** : selon opérateur, 20 maxi en LS, idem en Accession sociale et 30 à 40 en libre (à phaser)
- Le **montage** : co-promotion
- Un contexte politique cohérent et favorable à l'impulsion d'une dynamique de projets
- Un **objectif de valorisation foncière limitée**, permettant de sortir des logements à un prix abordable

Les perspectives
- Un phasage en plusieurs années
- Une appétence confirmée
- Des réponses / propositions par équipes de bailleur/promoteur, aménageur/promoteur, bailleur/promoteur/ aménageur
- Une charge foncière tenant compte de l'équilibre financier d'une opération complexe
- La forme du projet : entre accession libre/social, entre individuel/collectif
- La disparition du PTZ

Liste des opérateurs

Promoteur : Bouygues immobilier, Nacarat, Vinci Immobilier
Aménageur : NordSem, Linkcity
Bailleur : SIA, Habitat Hauts de France

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

Propriété intellectuelle

Ce document est protégé par un copyright (©).

Il est destiné au seul usage de la **Caisse des Dépôts et La Ville de Cambrai** et ne peut être diffusé auprès de personnes physiques ou morales extérieures à l'entreprise sans notre accord.

Les méthodologies d'intervention, les mises en œuvre s'ensuivant et les techniques d'investigation sont la propriété d'ADEQUATION.

Auteurs

Cette mission a été conduite par **Hélène Meriaudeau** et **Caroline Esposito**.
Pour toute information au sujet de cette mission, nous nous tenons à votre disposition.

Hélène Meriaudeau
P. 07 71 44 29 36
h.meriaudeau@adequation-france.com

Caroline Esposito
T. 04 72 00 87 87
c.esposito@adequation-france.com

La société ADEQUATION

ADEQUATION aide les acteurs de la filière foncier - aménagement - immobilier à comprendre leurs marchés pour y développer les meilleurs projets et stratégies, sur l'ensemble du territoire national.

Nous intervenons ainsi quotidiennement pour les acteurs suivants :

- promoteurs ;
- bailleurs ;
- aménageurs ;
- opérateurs et propriétaires fonciers ;
- état et collectivités ;
- institutions financières ;
- investisseurs ;
- banquiers ;
- industriels ;
- énergéticiens.

L'ensemble des données utilisées sont contrôlées par nos équipes, que celles-ci soient issues de nos propres outils ou de sources externes, dans un souci constant de qualité. Quel que soit le segment de marché (immobilier résidentiel classique ou meublé, commercial ou d'entreprise), nous affirmons notre connaissance de son fonctionnement et des facteurs qui l'influent. A travers les données immobilières que nous utilisons au quotidien, nos missions d'études et de conseil, nous savons comment les acteurs agissent.

Le croisement de ces trois expertises rend nos préconisations fiables, pertinentes et opérationnelles.

Dans un objectif de réponse toujours plus personnalisée et adaptée aux besoins de nos clients et partenaires, nous investissons quotidiennement pour développer nos ressources humaines, digitaliser nos outils et élever notre niveau de conseil.

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

7. ADEQUATION en bref

Nous aidons les acteurs du foncier, de l'aménagement et de l'immobilier à comprendre leurs marchés pour y développer les meilleurs projets et stratégie

Au commencement était la donnée

À l'heure du big data, nous rappelons qu'ADEQUATION est née en 1992 d'une conviction de ses fondateurs : pour rendre les études des marchés du logement réellement fiables et pertinentes pour les opérateurs immobiliers, il fallait une amélioration radicale de la qualité des données utilisées.

C'est à cette conviction que nous devons nos observatoires du logement, développés partout en France, ainsi qu'une expertise unique de la production de données premium.

Comprendre les marchés…

Comprendre les marchés n'est pas seulement évaluer des potentiels d'affaires. C'est intégrer l'ensemble des conditions économiques, sociologiques, urbaines, politiques, temporelles, juridiques ou financières susceptibles de peser sur la réussite des projets, aujourd'hui et demain.

Pour cela, nous renforçons sans cesse notre présence sur les territoires et nous évoluons dans un véritable écosystème de partenaires techniques et institutionnels.

… pour y développer les meilleurs projets et stratégies

Nos activités de conseil et d'AMO sont très largement tournées vers l'innovation et la mise en œuvre opérationnelle de vos projets. Nous "montons dans le bateau" avec vous, non pour tenir le gouvernail, mais pour vous aider à tenir le cap.

N'est-ce pas à toutes les "aventures" partagées avec nos clients, année après année et au fil des cycles immobiliers, que nous devons ce que nous sommes aujourd'hui ?

Envoyé en préfecture le 18/02/2020
Reçu en préfecture le 18/02/2020
Affiché le
ID : 059-200068500-20200218-D2020_02_02_01-AU

Nos agences

LYON
31 rue Mazenod
69003 Lyon
T. 04 72 00 87 87

PARIS
32 avenue de l'Opéra
75002 Paris
T. 01 40 28 12 00

MONTPELLIER
50 rue Ray Charles
34000 Montpellier
T. 04 67 07 99 00

BORDEAUX
74 rue Georges Bonnac
33000 Bordeaux
T. 06 24 30 72 43

NANTES
11 allée Duquesne
44000 Nantes
T. 02 40 95 64 64

NICE
23 rue Jean Canavèse
06100 Nice
T. 04 93 51 01 11