

### EN BREF

Une pression foncière qui s'accroît nettement sur la période récente et des prix du foncier qui rattrapent la moyenne régionale.  
Une consommation d'espace qui se ralentit mais reste élevée, essentiellement du fait de l'habitat.

Le phénomène périurbain est complexe et peut être analysé sous plusieurs angles : démographie, déplacements, social, etc. Parmi les conséquences les plus directement visibles les pressions foncières et la consommation d'espace sont perceptibles sur le territoire.

### Contexte périurbain régional

La région Nord-Pas-de-Calais connaît aujourd'hui un mouvement de desserrement urbain de grande ampleur, ce phénomène est d'ailleurs commun à la plupart des territoires de l'Europe du Nord. En Nord-Pas-de-Calais, le phénomène est assez généralisé, tous les territoires sont touchés, à des degrés divers, avec une intensité particulière sur le littoral, dans le bassin minier, et autour de la métropole lilloise qui rayonne désormais bien au-delà des limites régionales. Seuls quelques espaces excentrés échappent encore à la périurbanisation.

#### Le marché foncier régional de 1991 à 2002

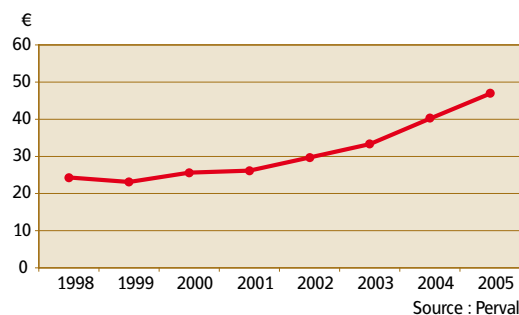
De 1989 à 2002, le nombre de mutations foncières est en croissance, mais se stabilise entre 1999 et 2002 à plus de 6 000 mutations par an, qui représentent 1 300 ha pour un prix moyen de 21 €/m<sup>2</sup>. Les terrains mutés sont essentiellement des terrains nus à bâtir (92 %) et sont destinés à l'habitat à 78 %, en très grande majorité des maisons individuelles, les activités ne représentent que 7 % des destinations. En surface, l'habitat représente 48 % et les activités 23 %, cette part de la destination "activités" est en baisse assez nette et ne représente plus que 13 % sur la période 2000-2002.

#### Un marché foncier régional des maisons individuelles en croissance

Le nombre annuel de mutations pour terrains à bâtir atteint 5 000 par an en 2002, contre à peine 2 500 au début des années 90. Sur la période plus récente (2002-2005) le nombre de mutations semble se maintenir.

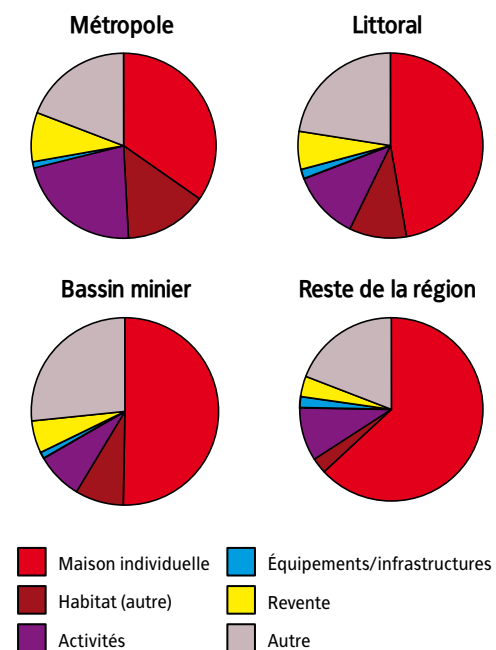
Les prix, par contre, montrent une évolution significative passant de 25 €/m<sup>2</sup> en moyenne au début des années 90 (Source ORHA) à plus de 45 €/m<sup>2</sup> en moyenne en 2005 (Source Perval).

Prix moyen du m<sup>2</sup> de terrain à bâtir dans le Nord-Pas-de-Calais

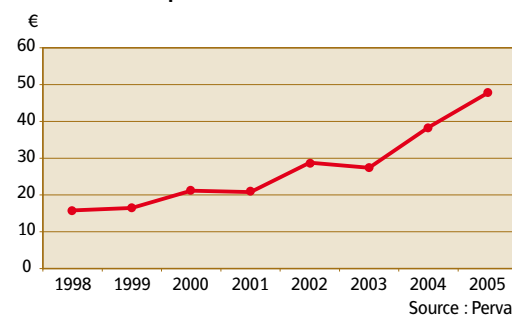


Mais cette évolution cache une grande diversité régionale, ainsi sur la période 1991-2002, les prix moyens varient de 51 €/m<sup>2</sup> pour la métropole lilloise, 27 €/m<sup>2</sup> pour le littoral, 19 €/m<sup>2</sup> pour le bassin minier à 11,5 €/m<sup>2</sup> pour le reste de la région. De même la destination des terrains est très différente selon que l'on considère la métropole lilloise, le littoral, le bassin minier ou le reste de la région.

Destination des terrains sur la période 2000-2002 (en % de surface) Région Nord-Pas-de-Calais



Prix moyen du m<sup>2</sup> de terrain à bâtir sur le périmètre d'étude



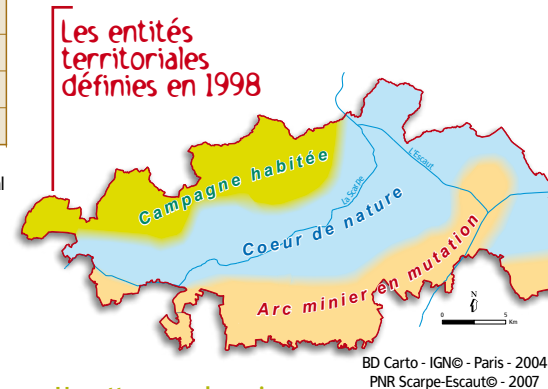
### Le marché des maisons individuelles dans le Parc

#### Une diversité de situations sur le territoire du parc

► **La Campagne habitée**, au nord du territoire, apparaît sous l'influence directe de la métropole lilloise, les prix y ont très fortement augmenté, passant entre 1998 et 2005 de 17 à plus de 50 €/m<sup>2</sup>. Malgré cette flambée des prix le volume du marché varie peu : le nombre de permis de construire est stable et plutôt élevé au regard de la population de ces communes. La surface moyenne des parcelles est très élevée mais tend encore à augmenter.

► **Le Cœur de nature** est dans une situation différente : les prix connaissent une évolution au moins comparable à la campagne habitée, et sont en 2005 du même niveau (plus de 50 €/m<sup>2</sup>), par contre le nombre de permis de construire par commune y est beaucoup plus faible (et assez stable) et la taille moyenne des parcelles est aussi plus faible. Même si la taille des parcelles a assez fortement progressé à la fin des années 90, elle s'est depuis stabilisée, et tendrait à diminuer légèrement.

► **L'Arc minier** a aussi connu des augmentations de prix significatives, qui sont toutefois plus modérées, le prix moyen du m<sup>2</sup> passant de 15 à 40 € de 1998 à 2005. Dans ce secteur, on observe une très nette augmentation du nombre de permis de construire, la surface des parcelles reste par contre stable et modérée.

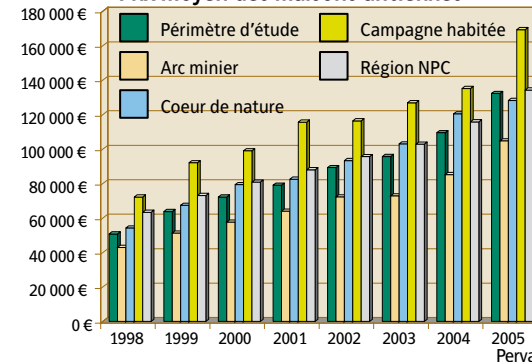


#### Un rattrapage des prix du marché foncier régional

Les prix ont très fortement progressé sur le territoire du Parc, même si l'évolution n'est pas la même du nord au sud. En 1998 ils se situaient nettement en dessous de la moyenne régionale, en 2005 le prix moyen du m<sup>2</sup> a rejoint le prix moyen régional, avec une augmentation spectaculaire de 2003 à 2005.

Malgré cette envolée généralisée des prix (qui se constate aussi sur le prix des maisons anciennes) le marché ne semble pas se ralentir, il évolue même assez fortement dans l'Arc minier et continue de progresser dans la campagne habitée.

Prix moyen des maisons anciennes



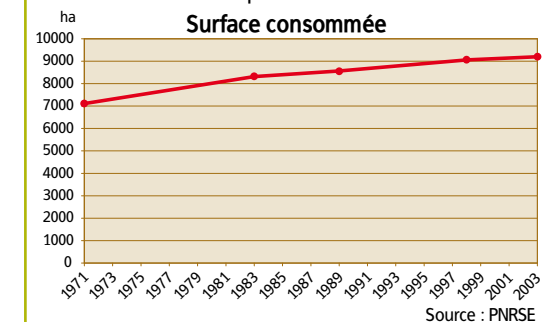
Territoire	Nombre moyen de PC par commune et par an (1982 à 2005)	Surface Hors Oeuvre Nette par commune et par an en m² (1982 à 2005)	Surface de terrain par commune et par an en m² (1982 à 2003)	Surface moyenne des terrains en m² (1982 à 2003)
Arc minier	10,13	1021	8152	805
Cœur de nature	6,52	779	7551	1158
Campagne habitée	9,64	1253	14114	1463
Périmètre de révision	8,5	975	9310	1095
NPdC	8,96	946	7217	806

DRE - Sitadel

### Les surfaces consommées dans le Parc

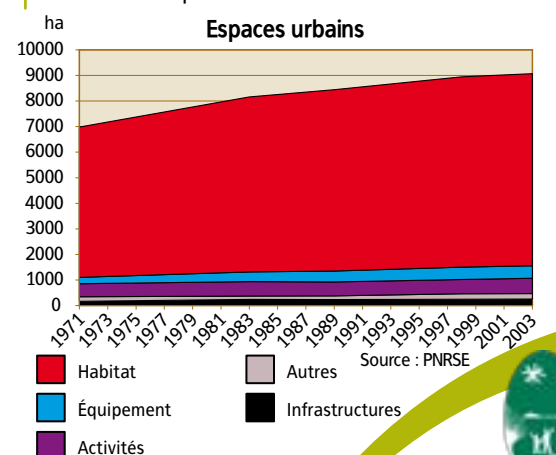
Depuis 1971, les espaces urbains ont assez significativement évolués sur le territoire du parc, passant d'un peu plus de 7 000 ha en 1971, à plus de 9 000 en 2003. Toutefois la progression des espaces urbanisés se fait moins rapide sur la période récente.

Sur la période 1998-2003, l'analyse des parcelles urbanisées fait apparaître qu'à 85 % ces espaces avaient au préalable un usage agricole, dont 45 % de surfaces en prairies. Les peupleraies ne sont concernées que pour 2,5 % des surfaces et les autres boisements pour 3 %.



### Une croissance des espaces urbains essentiellement due à l'habitat




A l'échelle du territoire du Parc, la destination des terrains mutés est principalement l'habitat ; les équipements, infrastructures et activités représentent une part très faible.

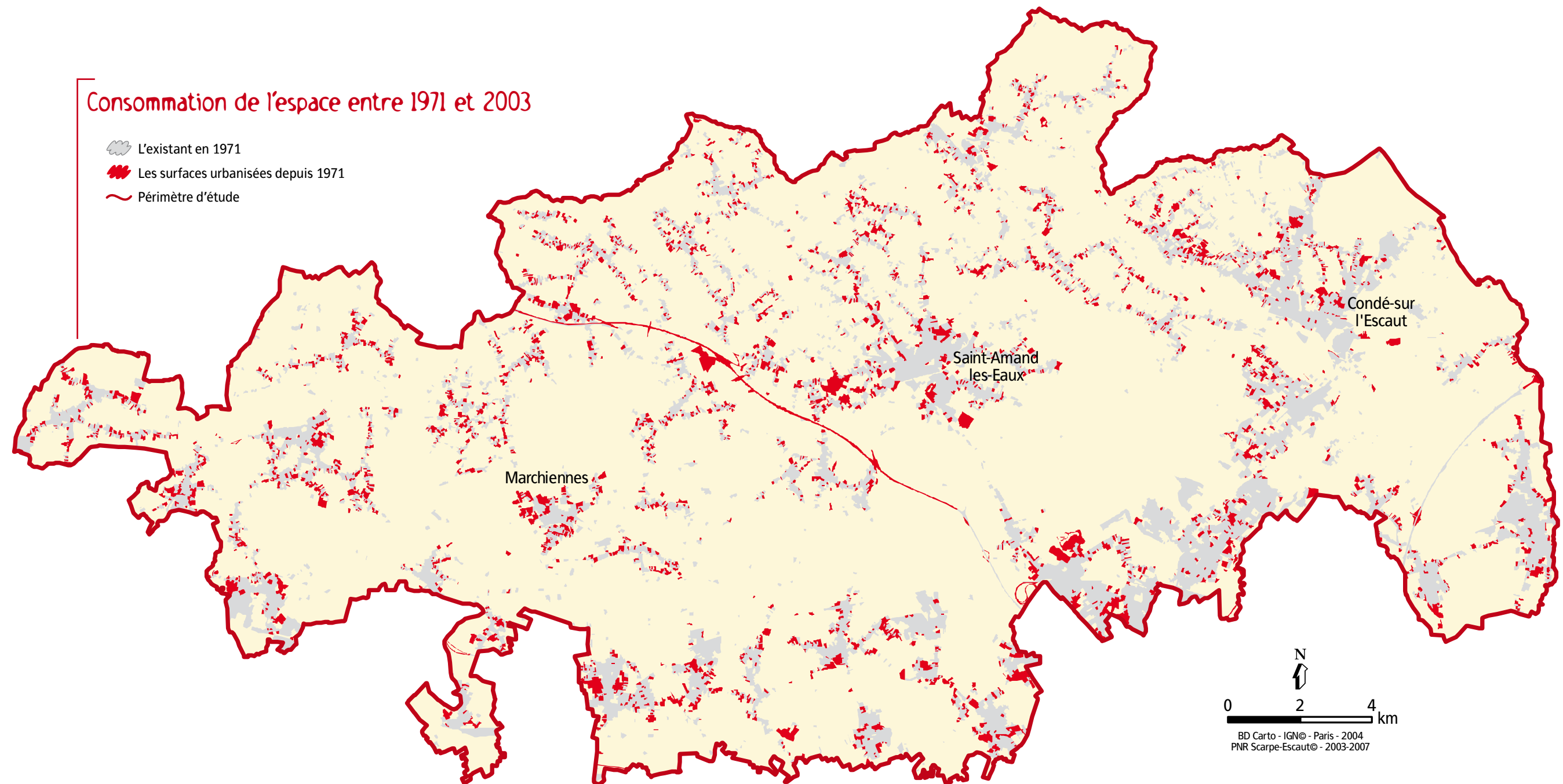


Voir aussi

• p.20 - Occupation du sol : évolutions entre 1971 et 2003

## Consommation de l'espace entre 1971 et 2003

-  L'existant en 1971
-  Les surfaces urbanisées depuis 1971
-  Périmètre d'étude



0 2 4 km  
BD Carto - IGN© - Paris - 2004  
PNR Scarpe-Escaut© - 2003-2007