



# Analyses & Perspectives

# 48

Janvier 2021

## Le marché foncier et immobilier dans le Boulonnais

### CHIFFRES CLES 2015-2018

#### CA du Boulonnais :

31 ventes de terrains à bâtir par an  
Prix médian : 98€/m<sup>2</sup>

908 ventes annuelles de maisons  
Prix médian : 141 820€

414 ventes d'appartements par an  
Prix médian : 110 000€

#### CC Terre des 2 Caps :

31 ventes de terrains à bâtir par an  
Prix médian : 91€/m<sup>2</sup>

248 ventes annuelles de maisons  
Prix médian : 164 000€

24 ventes d'appartements par an  
Prix médian : 150 000€

#### CC Desvres Samer :

16 ventes de terrains à bâtir par an  
Prix médian : 56 €/m<sup>2</sup>

203 ventes annuelles de maisons  
Prix médian : 136 000€

Entre 2015 et 2018, les trois EPCI du Boulonnais ont enregistré, en moyenne par an, 1 340 transactions de maisons, 422 ventes d'appartements et 77 transactions de terrains à bâtir. Les biens immobiliers vendus représentent par an 2% du parc de logements existants à l'échelle du Boulonnais.

Les 3/4 des ventes de maisons et d'appartements réalisées auprès des particuliers sont réalisées dans l'agglomération Boulonnaise, 15% dans la CC de la Terre des 2 Caps et 11% dans l'EPCI de Desvres Samer.

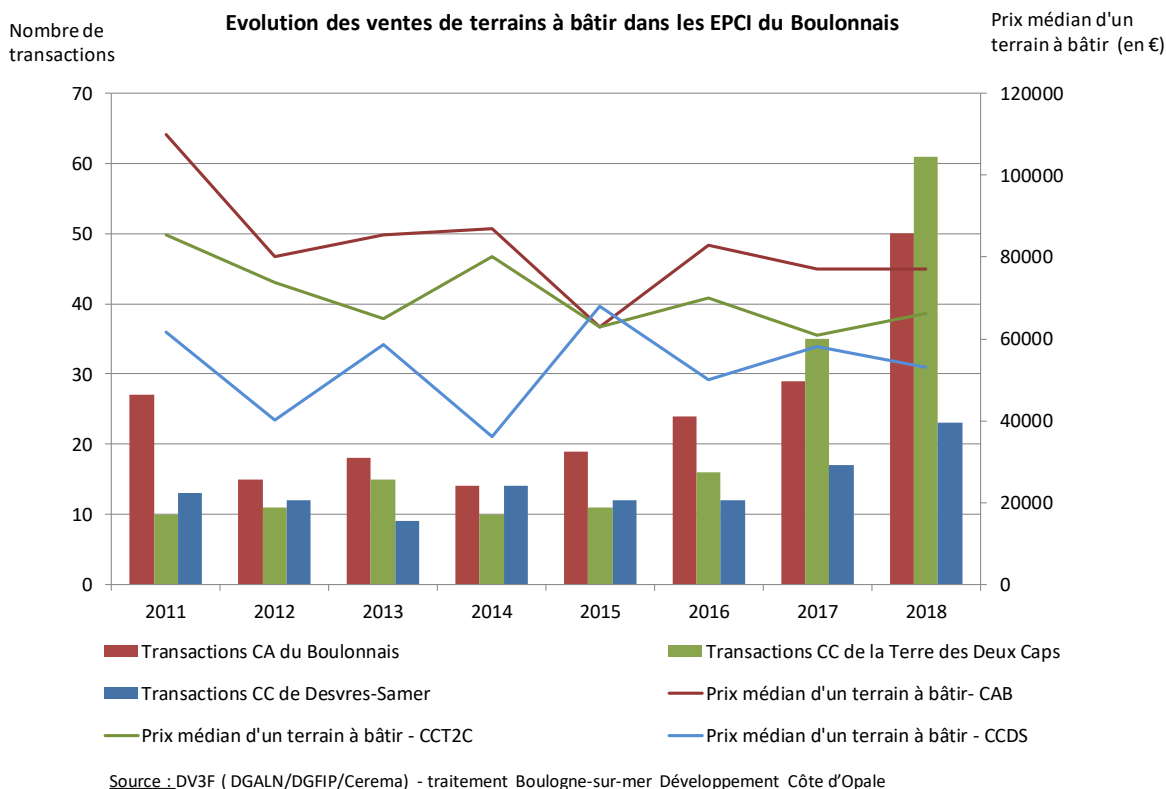
A la différence du marché des appartements concentré dans le centre d'agglomération et les stations balnéaires, le marché des maisons est diffus. L'accès à la maison individuelle est d'autant plus facile que l'on s'éloigne du tissu urbain central de l'agglomération.

Les prix des appartements et des maisons sont contrastés sur le territoire. Les communes du littoral comme Neufchâtel-Hardelot, Wimereux, Audinghen ou encore Wissant présentent les prix immobiliers les plus élevés du territoire en raison de leur attractivité vis-à-vis d'une clientèle extérieure. La couronne périurbaine et les communes situées à proximité de l'A16 se caractérisent par un niveau de prix plus accessible pour les ménages boulonnais (1600 à 1900€/m<sup>2</sup> pour une maison). Enfin, le secteur de Desvres, le bassin carrier et le centre d'agglomération se distinguent par un niveau de prix médian des maisons et des appartements plus faible (1000 à 1400 €/m<sup>2</sup>).

### SOMMAIRE :

Accélération des ventes de terrains à bâtir dans la Terre des 2 Caps et dans l'agglomération boulonnaise.....	2
Une dynamique de marché plus soutenue pour les maisons .....	3
Le marché des appartements : des évolutions et des niveaux de prix très contrastés .....	5

## Accélération des ventes de terrains à bâtir dans la Terre des 2 Caps et dans l'agglomération boulonnaise



Entre 2011 et 2018, environ 480 transactions de terrains à bâtir ont été réalisées dans les trois EPCI du Boulonnais dont 65% entre 2015 et 2018. Cette période est marquée en effet par une augmentation des ventes foncières dans chacun des EPCI. La plus importante progression des transactions concerne le territoire de la Terre des Deux Caps qui a multiplié par près de 3 son nombre de ventes, soit 31 par an entre 2015 et 2018. Celles-ci correspondent entre autres à l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC de Marquise mais aussi à la création de lotissements à Ambleteuse, Audinghen, Rinxent ou encore St Inglevert. L'agglomération Boulonnaise a connu également un accroissement des ventes de terrains à bâtir entre 2015 et 2018 :

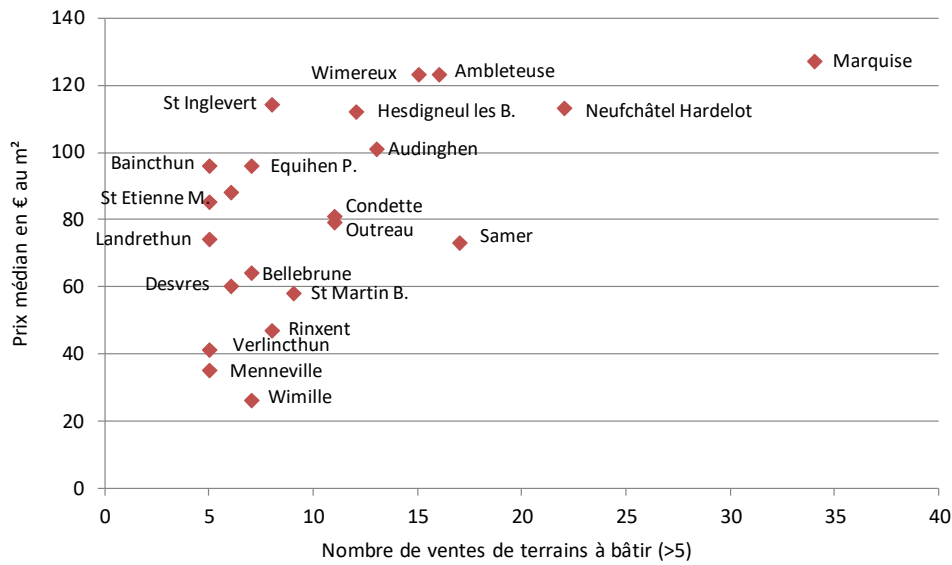
+65% par rapport à 2011-2014 soit un rythme annuel de ventes foncières équivalent à celui de la Terre des 2 Caps. Par contre, le prix médian des parcelles y est plus élevé : 77 000€ pour une surface médiane de parcelle de 680m<sup>2</sup> contre 65 500€ pour une parcelle de taille équivalente dans la Terre des 2 Caps.

Les ventes de terrains à bâtir dans l'agglomération boulonnaise sont concentrées dans une dizaine de communes réparties entre le centre d'agglomération, le littoral et le milieu rural. Neufchâtel Hardelot occupe le premier rang des communes avec une vingtaine de ventes de terrains à bâtir entre 2015 et 2018 à des prix parmi les plus élevés du secteur, soit près de 120€/m<sup>2</sup>. Ce prix est comparable à celui proposé

dans les communes d'Ambleteuse, Wimereux, Marquise ou encore Hesdigneul-les Boulogne.

Dans le secteur de Desvres-Samer, le rythme des transactions de terrains à bâtir est beaucoup moins soutenu que dans les EPCI précédents. En moyenne, l'intercommunalité a enregistré 16 ventes par an entre 2015 et 2018, soit un tiers de ventes en plus par rapport à la période 2011-2014. Ce secteur se caractérise par les prix les plus faibles du Boulonnais. Un terrain à bâtir de 1000 m<sup>2</sup> se vend au prix médian de 56 000€ avec des variations constatées entre les communes : environ 40€/m<sup>2</sup> à Menneville et 73€/m<sup>2</sup> à Samer.

### Les ventes de terrains à bâtir dans le Boulonnais entre 2015-2018



Source : DV3F ( DGALN/DGFIP/Cerema ) - traitement Boulogne-sur-mer Développement Côte d'Opale



Lotissement Les buissons fleuris (2eme tranche) - Hesdigneul-les-Boulogne



ZAC du Canet — Marquise



Lotissement Samer—Route de Desvres

## Une dynamique de marché plus soutenue pour les maisons

De la même façon que le marché foncier, les transactions de maisons ont connu une nette progression depuis 2015 dans les 3 EPCI du Boulonnais : +31% à l'échelle de la CC de la Terre des 2 Caps, +28% dans le périmètre de la CA du Boulonnais et +24% dans l'EPCI de Desvres Samer. En 2018, ces territoires enregistraient respectivement 268, 1027 et 225 ventes de maisons.

Le marché des appartements, situé essentiellement dans l'agglomération boulonnaise, a évolué moins vite que celui des maisons pendant la même période, soit +13% des ventes

entre 2015 et 2018.

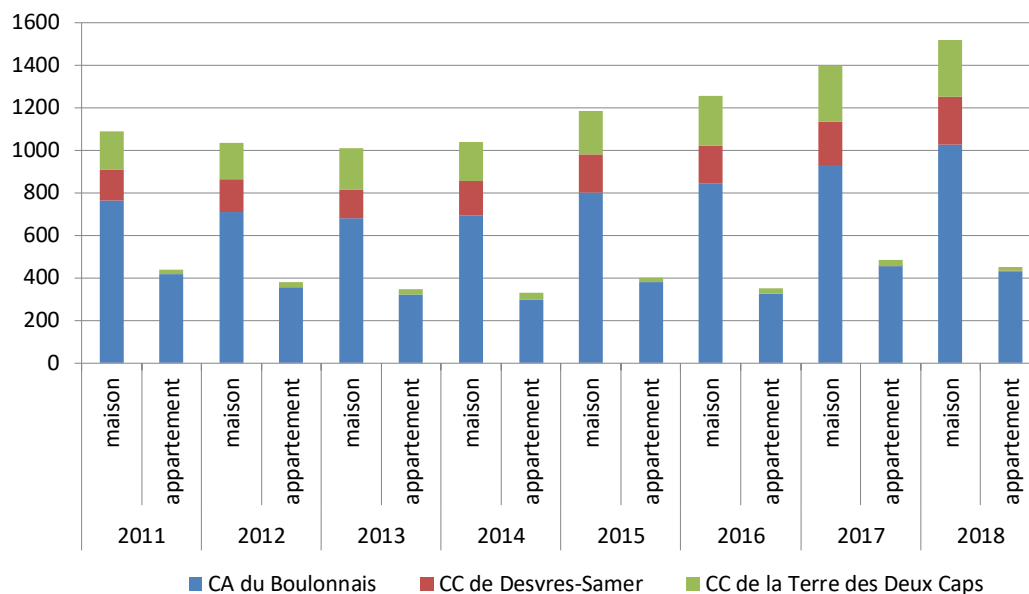
La dynamique des transactions immobilières se traduit dans certaines communes par des taux élevés de ventes de logements par rapport au parc de logements existants. Ainsi, le volume des ventes réalisées à Neufchâtel-Hardelot (380 ventes de maisons et d'appartements en moyenne par an entre 2015 et 2018) représente 7% du parc de logements existant en 2017.

Une certaine dynamique des ventes est également observée à St Léonard (5%), Wimereux (3%), dans la couronne périurbaine de

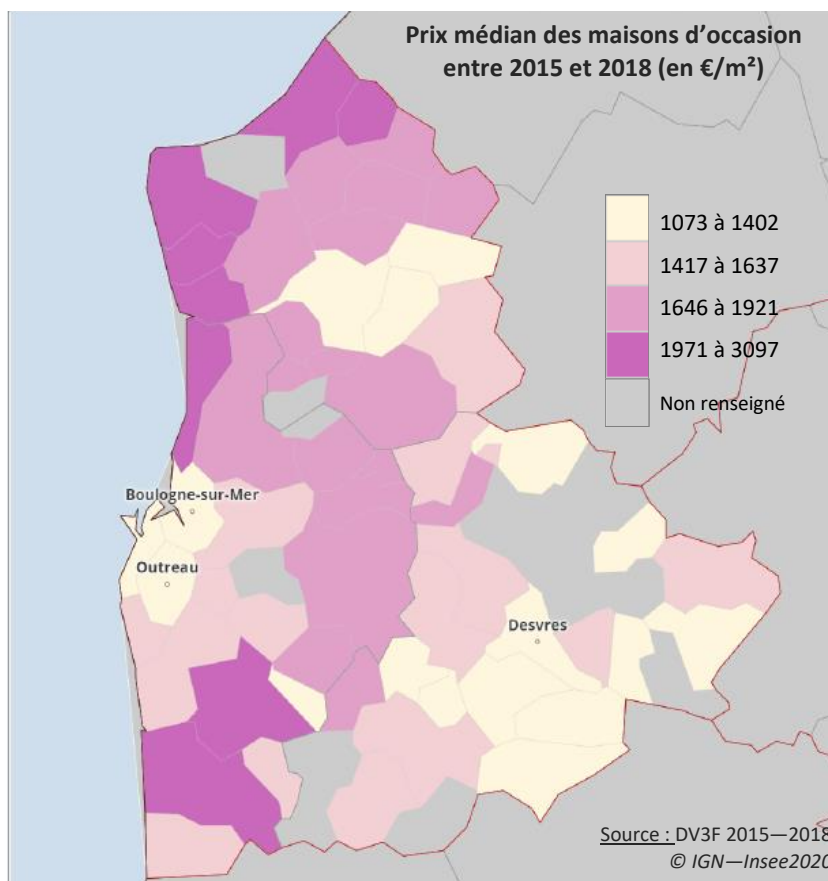
l'agglomération Boulonnaise et dans une large majorité des communes des EPCI voisins.

Globalement, on observe un lien étroit entre le dynamisme des ventes immobilières et le niveau de prix des maisons. L'attractivité des communes du littoral et celles du périurbain contribue à des prix médians des maisons relativement élevés : 2200 à 2300€/m<sup>2</sup> dans le secteur de Wimereux – Ambleteuse-Audinghen, 2500€/m<sup>2</sup> à Neufchâtel Hardelot voire même 3100€/m<sup>2</sup> à Wissant.

Evolution des transactions immobilières dans les 3 EPCI du Boulonnais

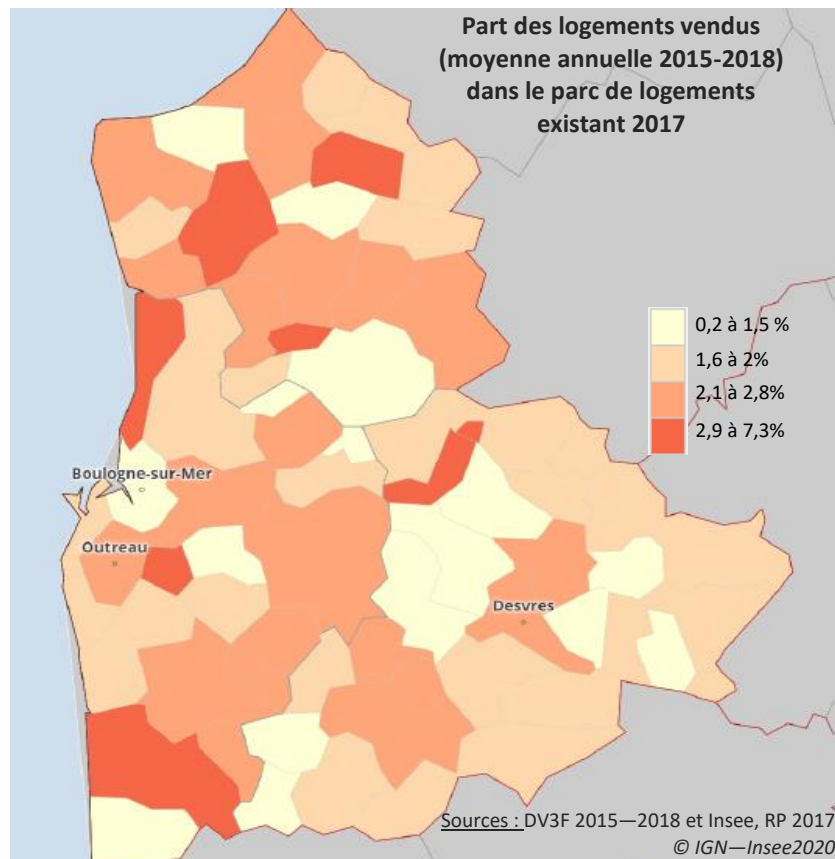


Source : DV3F ( DGALN/DGFIP/Cerema ) - traitement Boulogne-sur-mer Développement Côte d'Opale



## Source

Les données présentées ici ont pour source la base Demandes de Valeurs Foncières (DV3F) mise à disposition par la DGALN auprès de Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale dans le cadre d'une convention. Cette base, développée par le Cerema, structure la donnée source DVF issue de la Direction Générale des Finances Publiques et l'enrichit par le croisement avec les Fichiers fonciers pour permettre une exploitation de la donnée dans une optique d'observation foncière et immobilière. Pour les besoins de l'étude, un champ restreint a été retenu, celui des mutations à titre onéreux auprès des particuliers portant sur les terrains à bâtir et les propriétés bâties à usage strictement résidentiel (appartements ou maisons).



## Le marché des appartements : des évolutions et des niveaux de prix très contrastés

Le marché des appartements dans le Boulonnais est essentiellement concentré dans le centre d'agglomération et dans les stations balnéaires. Sur la période 2015-2018, le nombre de ventes d'appartements s'est accru de 14% dans l'agglomération Boulonnaise par rapport à la période 2011-2014. Dans le même temps, le rythme des ventes dans la CC de la Terre des Deux Caps (Ambleteuse et Wissant notamment) est resté relativement stable, une centaine entre 2015 et 2018.

Sur cette même période, près de 400 appartements ont été vendus par an dans l'agglomération Boulonnaise dont 164 ventes à Boulogne-sur-Mer, environ 90 à Neufchâtel-Hardelot et près de 80 à Wimereux.

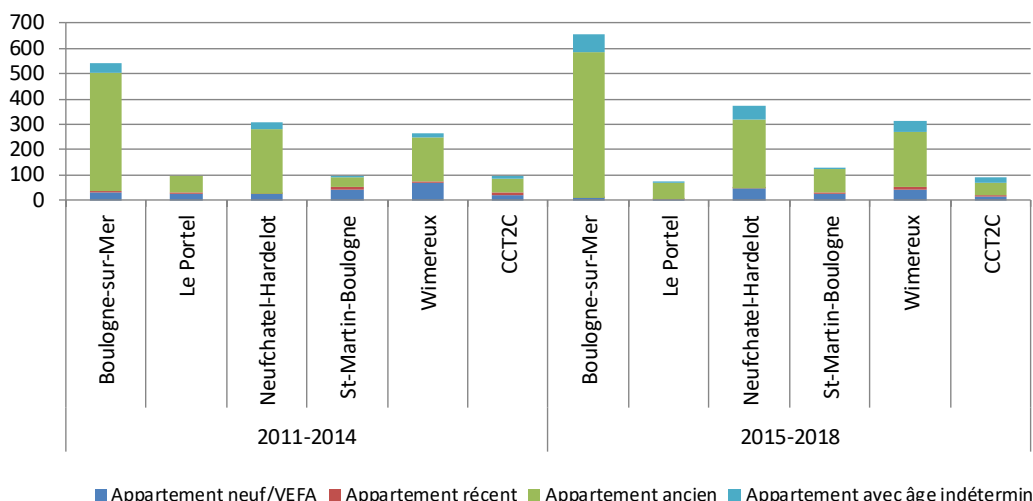
Les ventes d'appartements neufs, faiblement représentées sur le territoire (près de 8% des ventes), enregistrent un recul de 40% entre 2015 et 2018 par rapport à la période 2011-2014. Sur les 4 dernières années, le rythme annuel des ventes s'élève à 36 appartements par an dans le Boulonnais dont une dizaine par an pour chacune des stations balnéaires de Wimereux et Neufchâtel-Hardelot.

Les prix de vente des appartements sont très disparates sur le territoire ainsi que leur évolution sur la période 2011-2018. A Boulogne-sur-Mer et Le Portel, le prix des appartements anciens a reculé de 15% environ entre les périodes 2011-2014 et 2015-2018.

Le prix médian observé récemment est de 1300€/m<sup>2</sup> contre 1750€ à St Martin Boulogne caractérisé par une part plus importante de résidences de standing mais aussi par un net recul des prix, -24% entre les deux périodes de référence.

Dans les stations balnéaires, le recul des prix a été moindre en raison de leur attractivité. Entre 2015 et 2018, les prix variaient dans ces secteurs entre 3300€/m<sup>2</sup> et 3750€/m<sup>2</sup>. Par contre, le prix des appartements neufs est resté stable voire en légère augmentation (Boulogne-sur-Mer, Wimereux St Martin Boulogne) sauf pour les communes littorales situées au Nord de Wimereux (-11%).

### Evolution des ventes d'appartements dans le Boulonnais selon l'âge du bien



Source : DV3F ( DGALN/DGFIP/Cerema ) - traitement Boulogne-sur-mer Développement Côte d'Opale

	2015-2018 (en€/m <sup>2</sup> )		Evolution des prix entre 2011-2014 et 2015-2018	
	Appartement neuf/VEFA	Appartement ancien	Appartement neuf/VEFA	Appartement ancien
Boulogne-sur-Mer	3 186	1 291	8%	-16%
Le Portel	3 037	1 301	0%	-14%
Neufchâteau Hardelot	4 657	3 750	0%	-7%
St Martin Boulogne	3 402	1 750	5%	-24%
Wimereux	3 983	3 363	2%	-1%
CC Terre des 2 Caps	2 792	3 333	-11%	-7%

Source : DV3F ( DGALN/DGFIP/Cerema ) - traitement Boulogne-sur-mer Développement Côte d'Opale



Boulogne-sur-Mer - Les Terrasses de la Falaise



Hardelot – Résidence Elisabeth



Résidence Carré de l'Orme  
St Martin Boulogne



Wimereux – Résidence l'Heure Bleue