

# ANALYSES & Perspectives



N° 53

JANVIER 2023

Lettre d'information de l'OBSERVATOIRE



## EVOLUTION du marché foncier et immobilier

Entre 2017 et 2021, le marché immobilier et foncier de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer a connu un bon dynamisme. **Les ventes de maisons ont progressé de 13%** avec une variation des prix de + 16%.

Au cours des trois premiers trimestres 2022, le rythme des transactions de maisons s'est maintenu malgré la hausse des taux d'intérêt. De fortes variations de prix sont toutefois constatées sur le territoire.

On distingue trois grands secteurs :

- Les pôles urbains de Boulogne sur Mer, Marquise et Desvres qui offrent les prix les plus attractifs,
- Le secteur périurbain vers l'Ouest et le Nord-Ouest vers Desvres et Marquise caractérisé par une offre de pavillons à des prix variant entre 200 000€ et 250 000€ en moyenne,
- Les communes du littoral où les prix de l'immobilier sont les plus élevés.

Le marché des appartements se distingue, à la différence des maisons, par un recul des ventes en 2021, signe peut-être d'un moindre intérêt des acquéreurs pour un bien sans extérieur notamment après les confinements connus lors de la récente crise sanitaire. Plus récemment, les ventes d'appartements neufs semblent repartir notamment à travers les opérations en cours dans le secteur République, près du port de plaisance, à Boulogne-sur-Mer.

Le contexte d'inflation, de baisse du pouvoir d'achat et le durcissement des conditions d'accès aux crédits immobiliers pour les ménages (hausse des taux d'intérêt, prise en compte du taux d'usure, hausse de l'apport personnel) risquent d'impacter fortement le rythme des transactions à venir.

EDITO

Prix de vente médian d'une MAISON

(2021) :

CAB : 163 073 €  
CCDS : 150 500 €  
CCT2C : 183 400 €



Prix de vente

d'un APPARTEMENT ANCIEN :

Boulogne-sur-Mer : 1 428€/m<sup>2</sup>  
Neufchâtel-Hardelot : 5 000€/m<sup>2</sup>  
Wimereux : 3 714€/m<sup>2</sup>



505 TERRAINS À BÂTIR vendus  
dans l'arrondissement entre 2017 et 2021

Surface médiane des terrains :  
600 m<sup>2</sup> (CCT2C) à  
890 m<sup>2</sup> dans la CCDS

Prix de vente d'un terrain à bâtir :  
44 € / m<sup>2</sup> à Longfossé  
251 € / m<sup>2</sup> à Wissant

## SOMMAIRE

- Des **ventes de maisons d'occasion** en hausse dans les secteurs où les prix restent attractifs
- Léger recul des **ventes d'appartements** mais progression des prix
- Des **ventes dans le neuf** en recul depuis 2019 avant une reprise prochaine prévue
- Forte croissance des **ventes de terrains à bâtir** sur l'ensemble du territoire Boulonnais



BOULOGNE-SUR-MER  
Développement  
Côte d'Opale

AGENCE d'attractivité, d'urbanisme  
& de développement économique

[www.boulogne-developpement.com](http://www.boulogne-developpement.com)

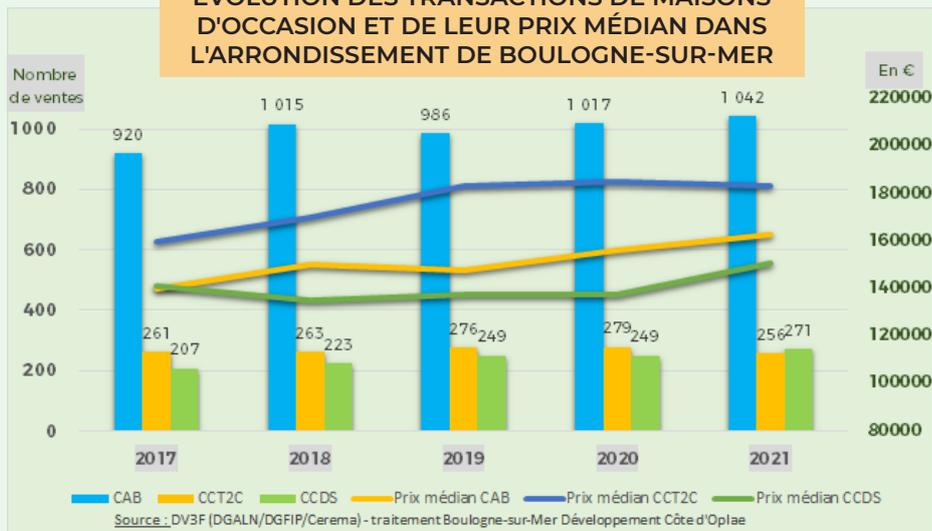
# Des ventes de maisons d'occasion en hausse dans les secteurs où les prix restent attractifs

**163 073 €**  
**PRIX MEDIAN**  
**CAB**

**183 400 €**  
**PRIX MEDIAN**  
**CCT2C**

**150 500 €**  
**PRIX MEDIAN**  
**CCDS**

## EVOLUTION DES TRANSACTIONS DE MAISONS D'OCCASION ET DE LEUR PRIX MÉDIAN DANS L'ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE-SUR-MER



**A l'échelle de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer, le volume des ventes de maisons est en hausse de +13% entre 2017 et 2021.** La progression des ventes de maisons dans l'agglomération Boulonnaise qui représente les 2/3 des volumes de ventes, s'établit à +6% depuis 2019, soit 1042 transactions en 2021. En parallèle, le prix de vente d'une maison d'occasion a évolué de +16% dans la CAB entre 2017 et 2021, soit un montant de 163 073€ en 2021. Le bon dynamisme des ventes est observé notamment à Boulogne-sur-Mer en lien avec le volume de biens présents dans la ville (+22% soit une quarantaine de ventes supplémentaires) et un prix de vente attractif, 129 000€. La ville centre présente avec Outreau et Le Portel les prix les plus bas de l'agglomération (130 000€) qui contrastent avec ceux affichés dans les communes en périphérie où le prix atteint 230 000€ (La Capelle les B., Pernes les B.) voir même 270 000€ à Condette ou Wimereux. Neufchâtel Hardelot fait exception avec un prix médian de 380 000€.

**Le territoire de la Terre des 2 Caps se distingue par un prix médian de maison d'occasion le plus élevé de l'arrondissement en raison de l'attractivité du littoral et de la proximité de l'A16.** En 2021, une maison d'occasion se vendait à 183 400€, soit une progression de 15% depuis 2017.

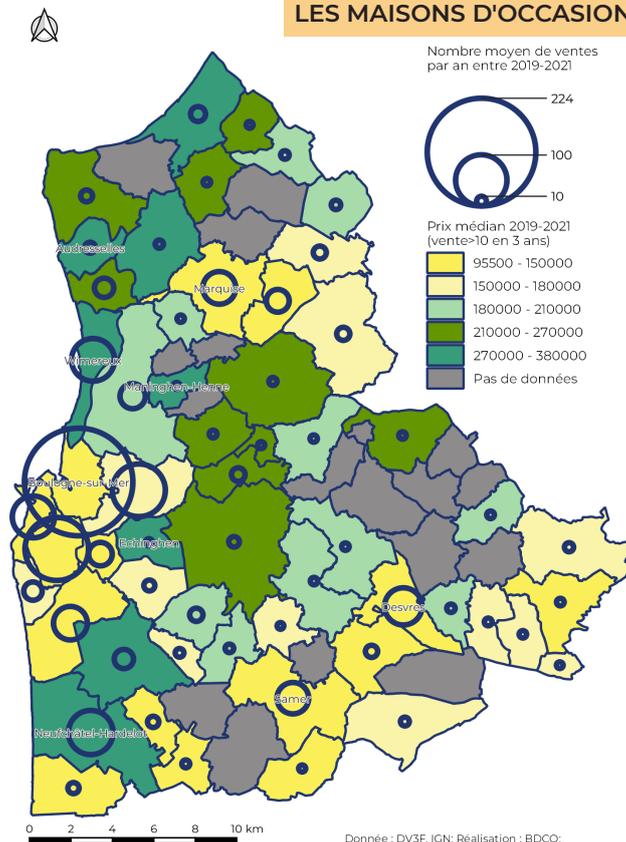
De forts contrastes de prix sont observés entre certaines communes du bassin carrier (Marquise, Réty, Rinxent) affichant un prix médian de maison inférieur à 160 000€, les communes proches de l'A16 et celles situées en façade littorale. Dans ces deux secteurs, les montants de ventes atteignent en moyenne 200 000€ voir beaucoup plus à Audresselles (275 000€), Bazinghen (285 000€), Wissant (315 000€) et même Maninghen Henne (325 000€). Le rythme de ventes est relativement stable dans l'intercommunalité avec même un léger recul observé en 2021 pour un certain nombre de communes.

A l'inverse, dans l'intercommunalité voisine de Desvres Samer, le volume des ventes est en progression et dépasse même celui de la Terre des 2 Caps en 2021, soit 271 ventes de maisons d'occasion. Ce dynamisme s'explique en partie par un prix de vente de maison plus attractif que dans le reste de l'arrondissement, 150 500€ en 2021 avec toutefois une progression du prix de

l'ordre de 7% depuis 2017. Desvres se distingue par le prix médian des maisons le plus faible du territoire, moins de 100 000€. La commune a vu augmenter son volume de ventes depuis 2018 (65 ventes par an contre 33 en moyenne entre 2013 et 2017).

A Samer, l'arrivée d'un volume important de logements depuis environ une quinzaine d'années a donné lieu, par la mobilité résidentielle des ménages, à une progression régulière des ventes. En 2021, la commune a enregistré une soixantaine de transactions de maisons pour un prix médian de 149 000€.

## LES MAISONS D'OCCASION

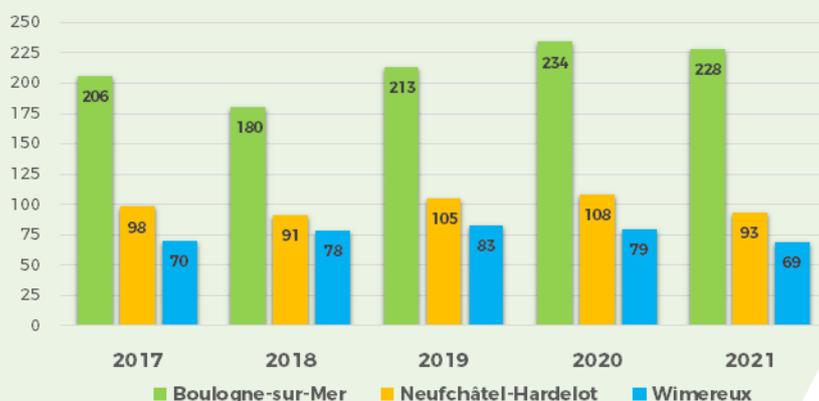


## Léger recul des ventes d'appartements mais progression des prix

En moyenne, environ **485 transactions d'appartements** (hors appartements VEFA\*) ont été enregistrées par an dans l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer entre 2017 et 2021. L'essentiel de ces ventes est concentré à Boulogne-sur-Mer (44%) et le reste, dans les stations balnéaires de Neufchâtel-Hardelot (20%) et Wimereux (16%).

\*Vente En Futur Achèvement

### EVOLUTION DES VENTES D'APPARTEMENTS DANS LE BOULONNAIS (hors VEFA)



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

### EVOLUTION DU PRIX DE VENTE (en €/m<sup>2</sup>) DUN'APPARTEMENT ANCIEN



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

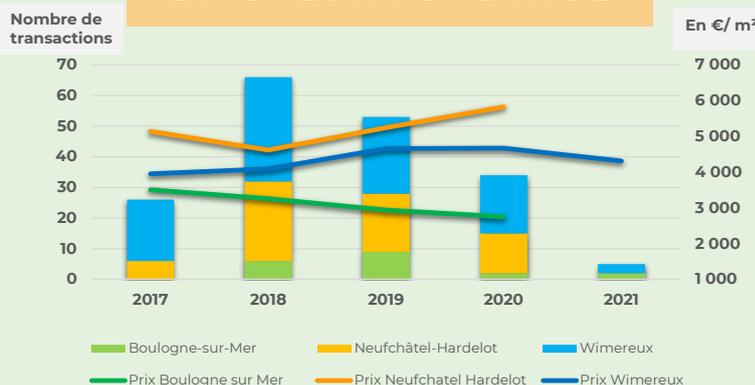
Après une progression des ventes sur la période 2018 à 2020, **l'année 2021 a été marquée par un recul de 3% des transactions d'appartements par rapport à 2020 à l'échelle de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer.** Ce changement de tendance est à mettre en relation avec la situation sanitaire et notamment le confinement qui a renforcé la volonté des ménages de vivre davantage avec un bien immobilier doté d'un extérieur. Les ventes d'appartements ont légèrement fléchi à Boulogne-sur-Mer entre 2020 et 2021 (-2%) et davantage dans les stations balnéaires : Neufchâtel-Hardelot (-14%, soit une quinzaine de ventes en moins) et Wimereux (-13%, 10 ventes en moins).

**Le contexte de baisse des ventes en 2021 est assorti d'une augmentation du prix de vente des appartements.** Celle-ci est plus ou moins marquée selon les communes : +3,9% à Wimereux, +8% à Boulogne-sur-Mer et même +22% à Neufchâtel-Hardelot.

## Des ventes dans le neuf en recul depuis 2019 avant une reprise prochaine prévue

Après un pic des ventes d'appartements en VEFA en 2018 dans l'agglomération Boulonnaise, le rythme des transactions a diminué de moitié en deux ans et atteignait 5 transactions en 2021. Cependant, **une reprise des ventes est prévue** dans l'agglomération et notamment à Boulogne-sur-Mer à travers les opérations en cours ou à venir sur le site de République, près du port de plaisance. D'autres opérations sont également en cours à Neufchâtel Hardelot et Wimereux. Concernant les prix de vente d'appartement en VEFA, après une baisse observée entre 2017 et 2020, les prix dans le neuf à Boulogne-sur-Mer sont attendus à environ 3500-3600€/m<sup>2</sup> à travers les prochaines livraisons. A Wimereux et Hardelot, les prix atteignent, à travers les dernières opérations livrées, 4 500 à 5 800 €/m<sup>2</sup>.

### LES APPARTEMENTS EN VEFA DANS L'AGGLOMERATION BOULONNAISE

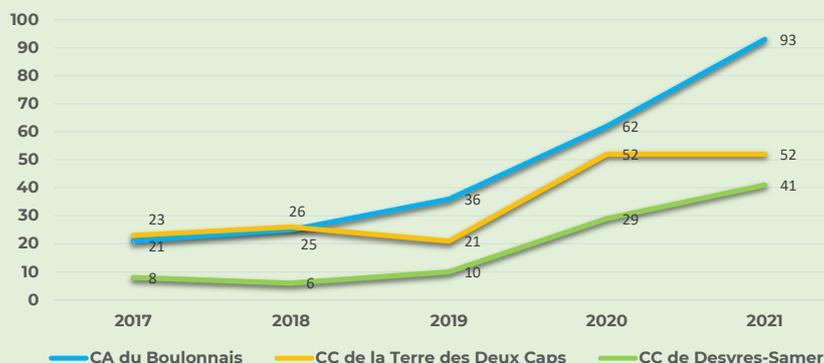


Source : DV3F (DGALN/DGFIP/Cerema) - traitement Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

## Forte croissance des ventes de terrains à bâtir sur l'ensemble du territoire Boulonnais

Les 3 intercommunalités ont connu une croissance importante des ventes de terrains à bâtir depuis 2017 : leur nombre a été **multiplié par 5** dans l'intercommunalité de **Desvres Samer**, par **plus de 4** dans l'agglomération **Boulonnaise** et par **2** dans l'intercommunalité de la **Terre des 2 Caps**.

### LES TRANSACTIONS DE TERRAINS A BATIR DANS LE BOULONNAIS



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

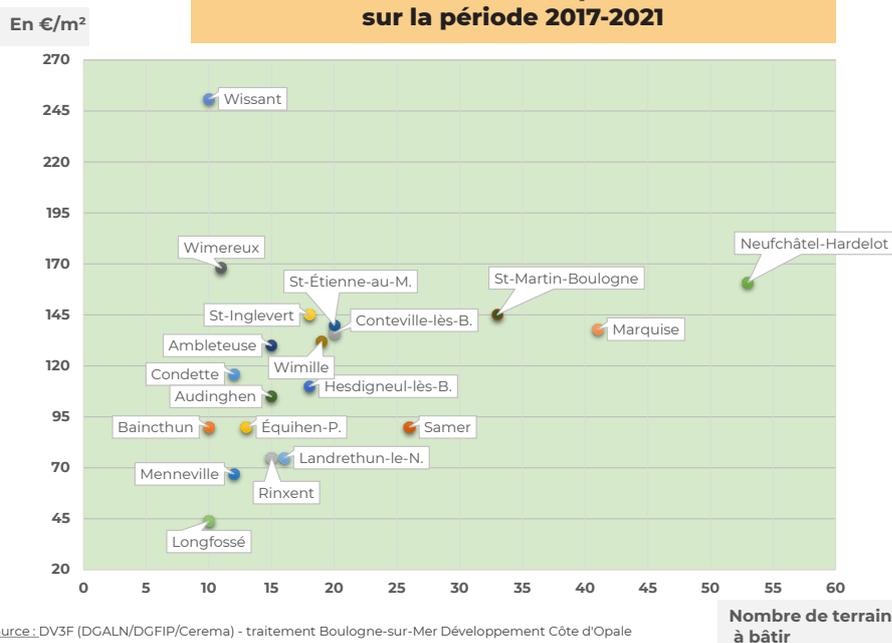
Sur la période 2017-2021, 505 terrains à bâtir se sont vendus dans les 3 EPCI du Boulonnais dont 47% dans l'agglomération Boulonnaise, 34% dans la CC de la Terre des 2 Caps et 19% dans la CC de Desvres-Samer.

Les ventes de terrains à bâtir sont issues pour la grande majorité d'entre eux de l'ouverture à l'urbanisation de lotissements notamment dans la commune de Neufchâtel-Hardelot qui enregistre le plus grand nombre de ventes (53 ventes entre 2017 et 2021) pour un prix médian globalement plus élevé que le reste du territoire (161€/m<sup>2</sup>). Marquise occupe le deuxième rang des ventes de terrains à bâtir avec une quarantaine de ventes pour un prix médian de 138€/m<sup>2</sup>.

Saint-Martin-Boulogne a enregistré une trentaine de ventes. Dans les autres communes, le nombre de ventes de terrains à bâtir n'excède pas 8 par an en moyenne. Le prix médian au m<sup>2</sup> est très variable selon les secteurs : 44 € / m<sup>2</sup>, prix le plus bas du territoire à Longfossé, 70 à 90€/m<sup>2</sup> dans les secteurs de Samer et Rinxent, 120 à 140€/m<sup>2</sup> dans la majorité des communes du territoire et jusque 170 € et plus pour certaines communes littorales très prisées.

La surface médiane des terrains à bâtir varie entre 600 m<sup>2</sup> dans la CC de La Terre 2 Caps et près de 900 m<sup>2</sup> dans la CC de Desvres-Samer.

### LES TERRAINS A BATIR DANS L'ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE-SUR-MER : Volume des ventes et prix médian sur la période 2017-2021



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

