



Lettre d'information de l'OBSERVATOIRE

## La dynamique des **constructions neuves** dans le Boulonnais

EDITO

Après un recul net de la production neuve de logements en 2018, le rythme des constructions a nettement repris en 2020 avec 560 logements commencés dans l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer. La production accuse un léger recul en 2021 mais semble reprendre récemment.

En 2022, date de la dernière donnée disponible à l'échelle locale, la construction de 805 logements a été autorisée dans l'arrondissement Boulonnais.

Plus de la moitié d'entre eux concerne l'agglomération Boulonnaise, 1/3 La Terre des 2 Caps et 10% la Communauté de Communes de Desvres-Samer.

Les logements individuels restent prédominants dans la production neuve, 55% contre 1/3 de logements collectifs, majoritairement concentrés dans l'agglomération Boulonnaise et 12% de logements en résidence (résidences sociales, résidences pour personnes âgées, ...).



**464 logements** mis en chantier par an en moyenne (2017 - 2021)  
dont **62%** dans la CAB,  
**24%** dans la Terre des 2 Caps  
**14%** dans le secteur de Desvres-Samer

**805 logements** autorisés en 2022 contre 655 en 2021

**Production de logements neufs** (2017 - 2021)  
**1 275** logements individuels,  
**775** logements collectifs  
**269** logements en résidence

**2,9 logements neufs** par an pour 1 000 habitants  
**3,4** pour les Hauts-de-France  
**3,1** pour le Pas-de-Calais

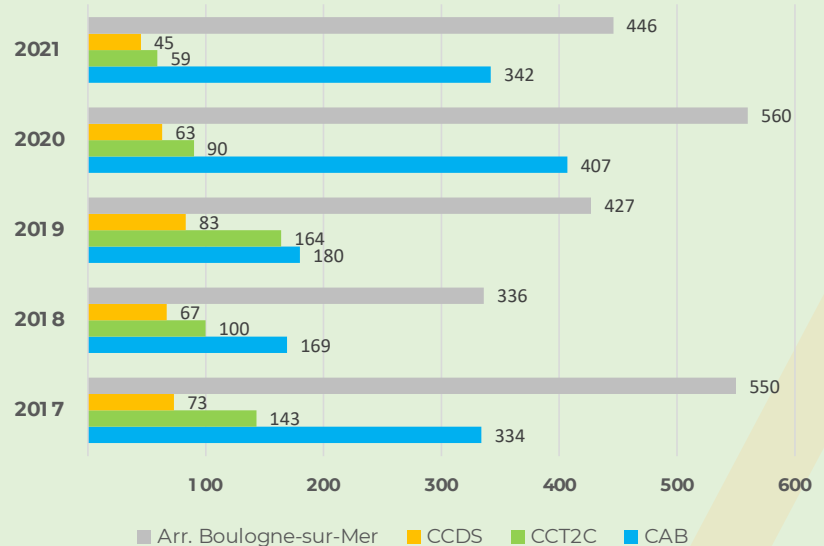
## SOMMAIRE

- **Ralentissement des constructions neuves** en 2021 mais progression des logements autorisés sur les trois dernières années
- **Large prédominance de la production** de logements individuels purs
- **Dynamisme des constructions neuves** dans les secteurs de Marquise, Samer et l'Est de l'agglomération Boulonnaise

# Ralentissement des constructions neuves en 2021 mais progression des logements autorisés sur les 3 dernières années

## EVOLUTION DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR EPCI

En moyenne, sur la période 2017-2021, la production neuve de logements s'établit à **464 logements par an** dans l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer dont **62% dans l'agglomération Boulonnaise** (286 logements par an), **24% dans la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps** (soit 111 logements par an) et **14% dans la Communauté de Communes de Desvres-Samer** (66 logements par an).



Globalement, entre 2017 et 2021, la **production de logements neufs est inférieure à l'objectif annuel fixé dans les SCOT** : 352 logements commencés contre un objectif de production de 535 résidences principales neuves par an à l'échelle du SCOT du Boulonnais (CAB et CCDS) et 111 logements commencés dans la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps pour un objectif annuel de 132 logements par an. Cependant, il est à noter qu'en 2022, il y a eu 535 logements autorisés à l'échelle du SCOT. Depuis 2019, le rythme de production neuve de logements est en **nette baisse dans les Communautés de Communes de Desvres-Samer et de La Terre des 2 Caps**, respectivement -46% et -64%.

En 2019, la courbe des constructions s'élevait à 164 logements commencés dans la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps pour atteindre en 2021, un seuil de 59 constructions neuves.

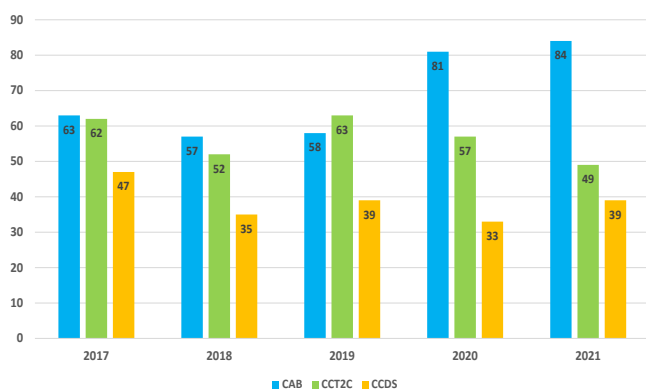
Cette baisse concerne à la fois la production de logements individuels groupés (-80 %) et les logements individuels purs (-22 %).

De même, dans le secteur de Desvres-Samer, le nombre de logements commencés s'établit à 45 en 2021 contre près du double en 2019 en raison du net recul des logements individuels.

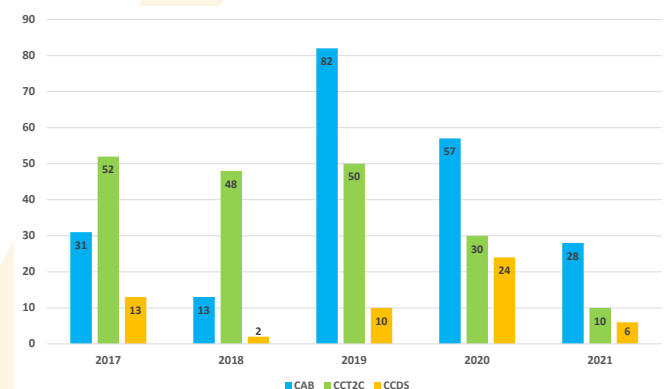
A l'échelle de l'agglomération Boulonnaise, l'année 2020 a été marquée par une **progression très nette des logements commencés**, 407 logements en construction contre moins de la moitié en 2019.

L'année suivante, en 2021, la tendance était en légère baisse, -16%. Comparée à l'évolution des logements commencés aux échelles régionale et départementale, les constructions neuves en 2020 et 2021 sont en baisse de 20% dans l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer contre +26% en Hauts-de-France et +18% dans le Pas-de-Calais.

## EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS INDIVIDUELS PURS PAR EPCI



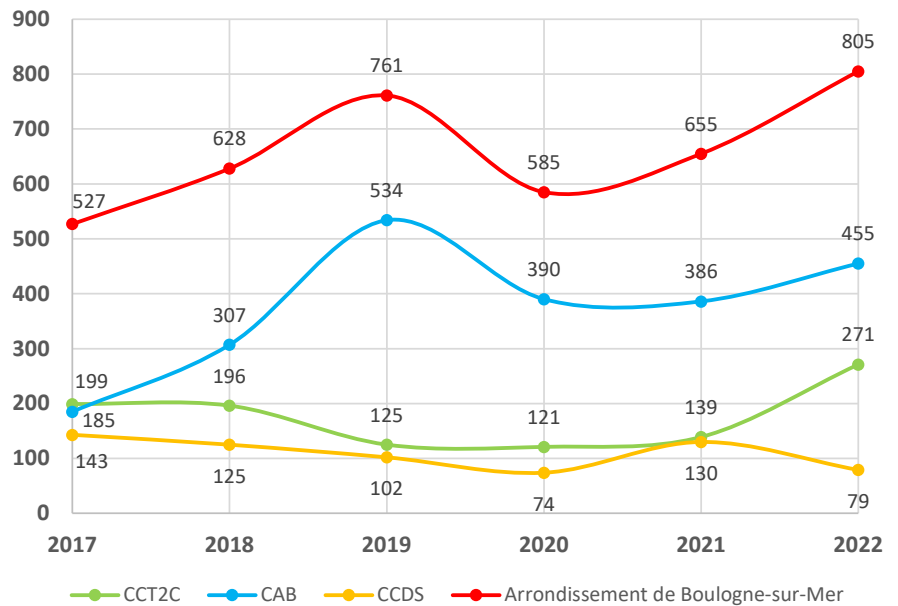
## EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS EN INDIVIDUELS GROUPÉS PAR EPCI



L'évolution des logements autorisés laisse présager une **reprise de la production de logements** permettant de tendre vers l'objectif de production de logements des SCOTs. Ainsi, 455 logements ont été autorisés en 2022 dans l'agglomération Boulonnaise et un pic de 271 logements autorisés a été observé pour la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps, un rythme jamais atteint au cours des cinq dernières années.

La Communauté de Communes de Desvres-Samer se distingue par une légère évolution des logements autorisés en 2021 (130 logements) tandis que l'année 2022 affiche une tendance à la baisse (près de 80 logements autorisés).

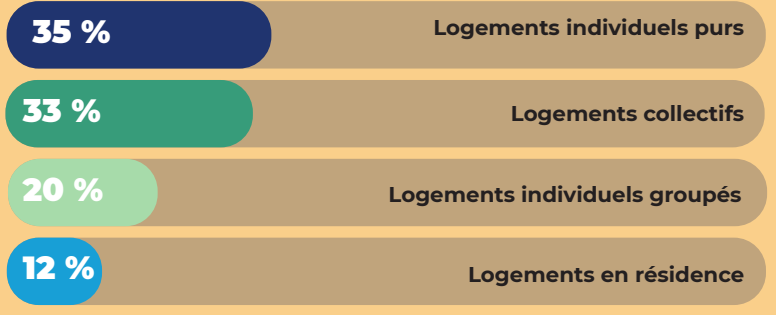
### EVOLUTION DES LOGEMENTS AUTORISÉS DANS LES EPCI DU BOULONNAIS



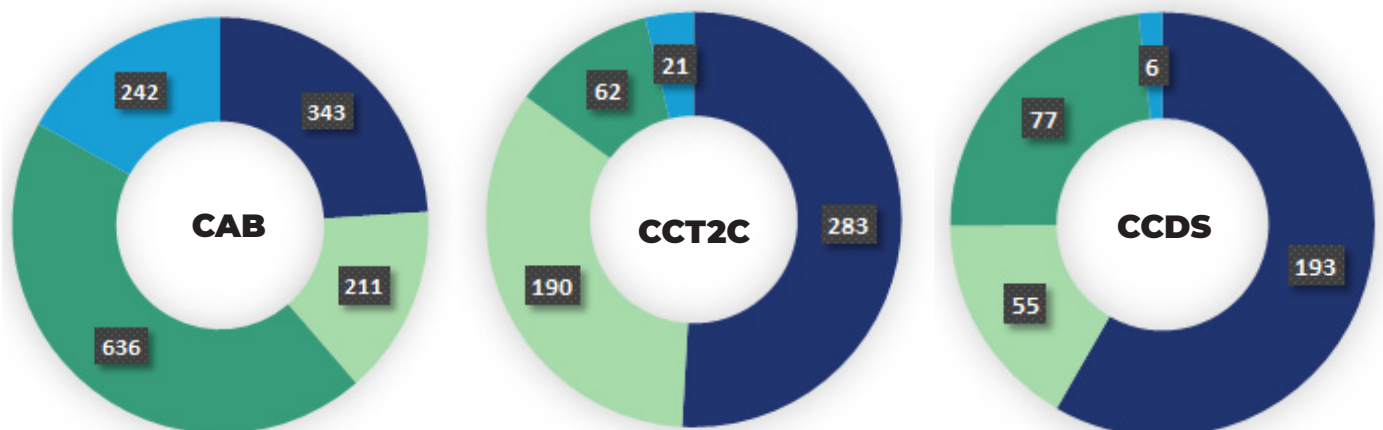
## Une large prédominance de la production de logements individuels purs

Sur la période 2017-2021, les logements individuels (purs et groupés) représentent **plus de la moitié de la production de logements neufs** à l'échelle de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer contre **33%** pour les **logements collectifs** et **12%** pour les **logements en résidence**.

### NATURE DES LOGEMENTS COMMENCÉS DANS LES 3 EPCI DU BOULONNAIS



### NATURE DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER SUR LA PERIODE 2017-2021





**1 275 logements individuels** ont été construits dans l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer dont 43% dans l'agglomération Boulonnaise, 37% dans la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps et 19% dans la Communauté de Communes de Desvres Samer.

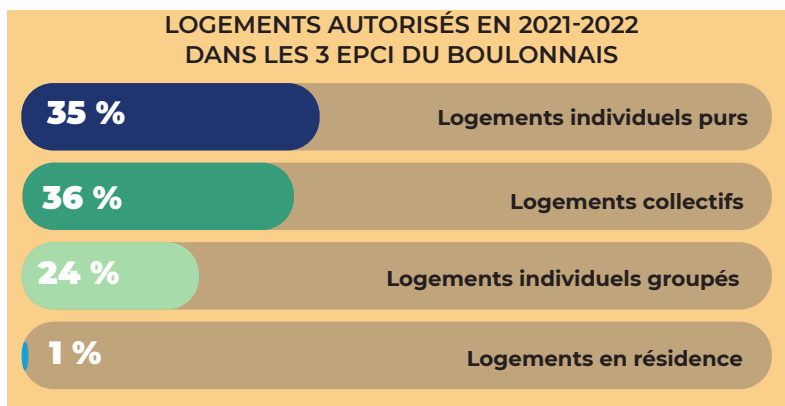
Les **logements collectifs neufs** dont la production atteint **775 logements entre 2017 et 2021** sont essentiellement concentrés dans l'agglomération Boulonnaise (82%) de même que les logements en résidence (242 logements). Cette dernière catégorie de logements correspond aux résidences pour personnes âgées, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées ou encore résidences pour étudiants.

La production prochaine de logements neufs, estimée en amont à travers les logements

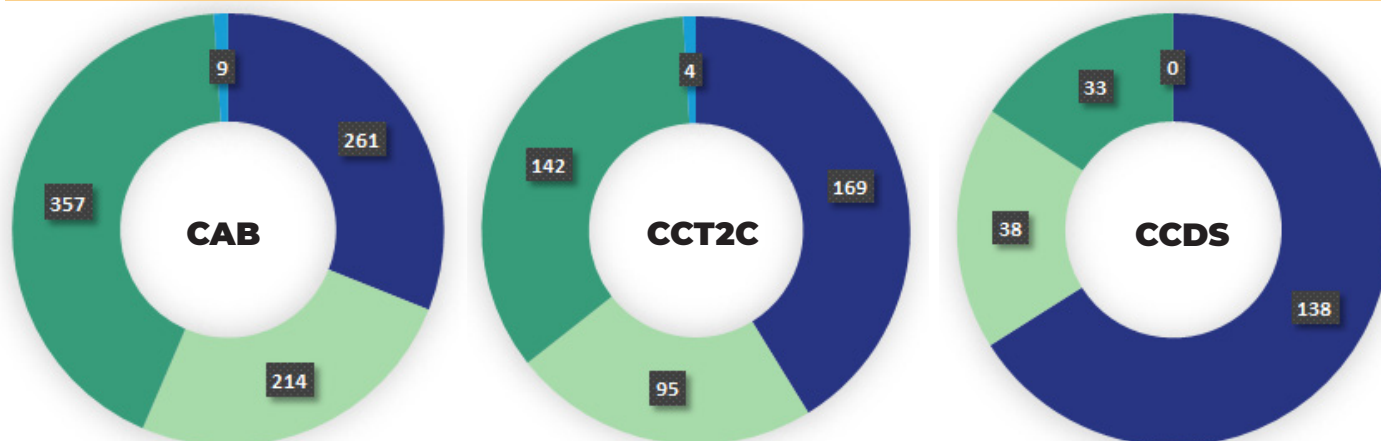
autorisés dans l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer, devrait être tournée vers une majorité de logements individuels purs (35 %). La part de logements collectifs est évaluée à 36 %, soit 532 logements dont les 2/3 sont accordés dans l'agglomération boulonnaise.

L'agglomération boulonnaise et, dans une moindre mesure, la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps, se caractérisent donc par une mixité dans la typologie des logements (individuels, purs, groupés et logements collectifs) alors que la Communauté de Communes de Desvres-Samer concentre davantage de logements individuels.

Les **logements individuels groupés** représentaient un quart des logements autorisés, soit près de **350 logements** dans les 3 EPCI du Boulonnais.



**ÉVOLUTION DES LOGEMENTS AUTORISÉS ENTRE 2021 ET 2022 DANS LES EPCI DU BOULONNAIS**



## Dynamisme des constructions neuves dans les secteurs de Marquise, Samer et l'Est de l'agglomération boulonnaise

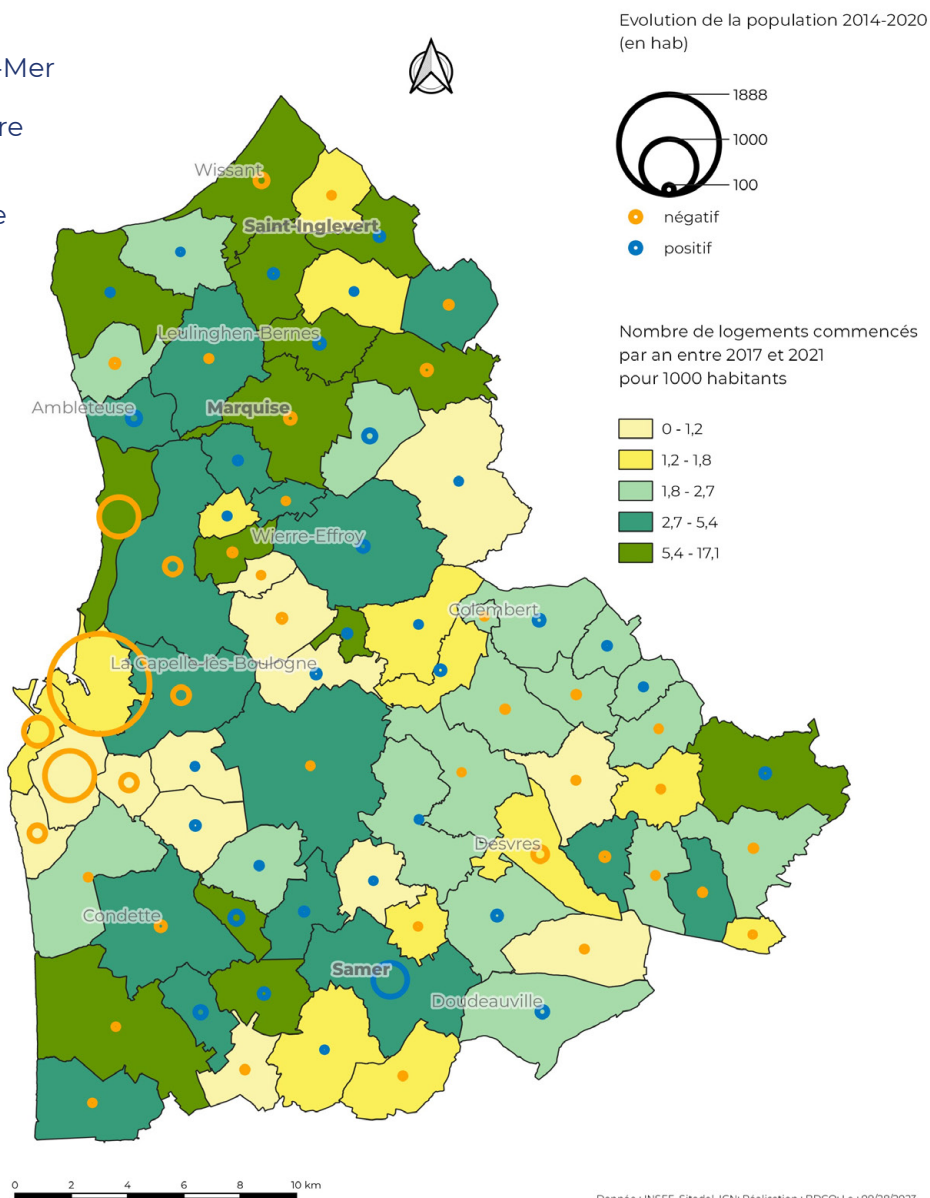
La dynamique des constructions neuves dans les communes de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer est assez disparate.

Traduite à travers le ratio du nombre de logements commencés par an entre 2017 et 2021 ramené à la population communale, elle s'élève en moyenne à **2,9 logements par an pour 1000 habitants dans le Boulonnais** contre **3,4 logements par an pour 1000 habitants dans la région Hauts-de-France** et **3,1 logements par an pour 1000 habitants dans le Pas-de-Calais**.

Une trentaine de communes du territoire se distingue par un ratio supérieur à cette moyenne. Elles se situent sur un axe Nord-Sud partant de Saint-Inglevert au Nord, vers Marquise et Samer au Sud.

Ces secteurs restent attractifs de par leurs bonnes dessertes autoroutière et routière permettant de d'accéder rapidement à Boulogne-sur-Mer ou au pôle voisin de Calais. La croissance démographique de ces secteurs est globalement à la hausse sur la période 2014-2020.

La façade littorale, et notamment les stations balnéaires telles que Wissant et Wimereux ont un dynamisme des constructions essentiellement lié à l'attribution de logements neufs en résidences secondaires puisque la population permanente est en net recul.



Par contre, d'autres communes du littoral voient leur rythme de constructions de logements évoluer tout en maintenant ou en accueillant de nouvelles populations (Audinghen, Ambleteuse, Neufchâtel-Hardelot).

Dans la partie Est du territoire Boulonnais, le niveau de construction neuve est moins soutenu à l'exception de quelques communes comme Quesques, Vieil-Moutier et Menneville.

# METHODOLOGIE

Les données présentées dans cette publication - logements commencés et logements autorisés – ont pour source Sitadel, la base nationale des demandes d'autorisation d'urbanisme gérée par le Service des données et études statistiques (SDES). Les données sont issues des formulaires de permis de construire, alimentées par les autorités compétentes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme. Les constructions considérées ici prennent en compte uniquement les logements et en aucun cas les locaux non résidentiels.

Une construction est considérée comme commencée après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire à la collectivité territoriale en charge de l'instruction du permis de construire.

Les informations relatives aux autorisations sont transmises par les services instructeurs dans les six mois après le prononcé.

