

ANALYSES & Perspectives

■ ■ ■
N°56
FEVRIER 2024



Lettre d'information de l'OBSERVATOIRE

L'évolution du **marché immobilier** dans le Boulonnais

EDITO

Après une progression constante pendant une dizaine d'années du volume des ventes de maisons et d'appartements, le marché Boulonnais connaît, comme la tendance nationale, un recul de ses ventes depuis 2022.

Cette baisse est en lien direct avec le début de la crise immobilière. La croissance continue des taux d'intérêt pour l'obtention des prêts immobiliers et le durcissement des conditions d'obtention des prêts bancaires ont fortement contraint les ménages, qui pour une grande partie d'entre eux, ont dû renoncer à leur achat immobilier, et notamment les primo-accédants.

Ce contexte de crise immobilière engendre donc un blocage des parcours résidentiels. Les ménages ne pouvant pas accéder à la propriété restent dans le parc locatif, lui-même très tendu en raison de la demande croissante liée notamment à la décohabitation des ménages.

Selon la nature des biens, le recul des ventes est plus ou moins marqué. Le marché des maisons d'occasion a subi une baisse des transactions plus marquée que celui des appartements d'occasion pour lequel le prix de vente a fléchi légèrement tandis que les prix des maisons d'occasion continuent de progresser.



1 451 transactions de maisons d'occasion
dans l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer
(-17 % en un an)

65 % des ventes de maisons réalisées
dans l'agglomération de Boulogne-sur-Mer

18 % dans le secteur de Desvres-Samer

17% dans La Terre des 2 Caps

Prix médian des maisons d'occasion (2022)

155 000 € dans le secteur de Desvres-Samer,

170 000 € dans l'agglomération de Boulogne-sur-Mer

198 500 € dans La Terre des 2 Caps

264 ventes d'appartements d'occasion à Boulogne-sur-Mer
pour un prix médian de **1 550 € / m²**

5 000 € / m² à Neufchâtel-Hardelot et Wimereux

150 ventes d'appartements neufs / VEFA dans
l'agglomération Boulonnaise (2019 à 2021)
pour un prix médian de **4 733 € / m²**

SOMMAIRE

- Un marché des **maisons d'occasion** en recul depuis 2022
- Des prix de vente de **maisons d'occasion** qui continuent à augmenter
- Un marché des **appartements** moins impacté que celui des maisons
- Un marché des ventes d'**appartements neufs** en hausse entre 2019 et 2021 et fortement concentré dans les stations balnéaires.



BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

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

www.boulogne-developpement.com

Un marché des maisons d'occasion en recul depuis 2022

EVOLUTION DES TRANSACTIONS DE MAISONS DANS LE BOULLONNAIS

Entre 2013 et 2021, le **volume des ventes de maisons d'occasion est en nette progression** dans les 3 EPCI du Boulonnais :

- **+72%** dans l'agglomération Boulonnaise (près de 500 ventes supplémentaires),
- **+51%** sur le territoire de la Terre des 2 Caps (une centaine de vente en plus),
- **+123%** dans le secteur de Desvres Samer (+162 ventes).



Source : DV3F

L'année 2022, marquée par le début de la hausse des taux d'intérêt des prêts immobiliers, a eu pour conséquence un recul des ventes de maisons constaté dans les 3 EPCI du Boulonnais :

- - **18%** par rapport à 2021 dans l'agglomération Boulonnaise, un recul équivalent à la tendance départementale,
- - **16%** dans la Terre des 2 Caps
- - **13%** dans l'EPCI de Desvres Samer.

En 2022, l'agglomération retrouvait un rythme des ventes proche de celui observé en 2017, soit environ 950 mutations par an. Les communautés de communes voisines enregistrent chacune une moyenne de 250 ventes de maisons en 2022.

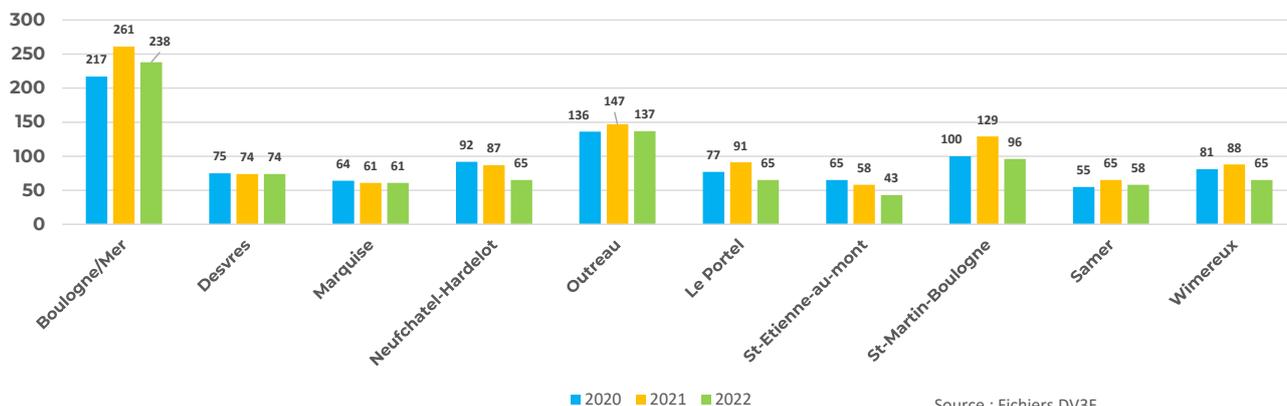
A l'échelle des communes, Desvres et Marquise se distinguent par une stabilité des transactions au cours des trois dernières années, à la différence des tendances observées sur le reste du territoire.

Le recul des transactions est plus ou moins marqué selon les communes enregistrant le plus grand nombre de transactions : -7% à Outreau, -9% à Boulogne-sur-Mer, -25% à Neufchâtel-Hardelot, Wimereux et Saint-Martin-Boulogne et -29% à Le Portel.

Le volume des ventes est concentré dans les communes précédemment citées, dans les centres-bourgs de Marquise, Desvres et Samer ainsi que dans quelques communes proches de Boulogne-sur-Mer.

EVOLUTION DES VENTES DE MAISONS D'OCCASION

(Transaction de + 50 par commune en 2020)



Source : Fichiers DV3F

Des prix de vente de maisons d'occasion qui continuent à augmenter

Le prix médian des maisons d'occasion est variable selon les 3 EPCI du Boulonnais. En nette évolution dans l'agglomération Boulonnaise et le territoire de la Terre des 2 Caps, le prix médian d'une maison d'occasion s'établit respectivement à **170 000€ et 198 500€** en 2022.

EVOLUTION DU PRIX MEDIAN DES MAISONS D'OCCASION



A l'échelle communale, de forts écarts de prix sont observés, 250 000 € à 400 000 € pour une maison d'occasion située dans une des communes du littoral les plus prisées, 190 000 € à 230 000 € dans certaines communes périurbaines de

l'agglomération Boulonnaise et 100 000 € à 150 000 € dans les centres-bourgs de Marquise, Samer, Desvres et le centre de l'agglomération (Boulogne-sur-Mer, Outreau, Le Portel, Saint-Martin-Boulogne).

Prix médian (en €)

LES VENTES DE MAISONS D'OCCASION DANS LES COMMUNES DU BOULONNAIS (2019-2021)



Source : DV3F

Moyenne des mutations de maisons (2019-2021)



Un marché des appartements moins impacté que celui des maisons

Le marché des appartements d'occasion, très fortement concentré dans l'agglomération Boulonnaise, a connu un recul des ventes entre 2011 et 2016.

Depuis 2017, la tendance s'inverse, les ventes ont progressé en moyenne de 20% sur 4 ans.

En 2022, l'agglomération Boulonnaise comptait **537 ventes d'appartements d'occasion**. La moitié de ces ventes est concentrée dans la ville centre, Boulogne-sur-Mer, près d'un tiers dans les stations balnéaires de Neufchâtel-Hardelot et Wimereux et le reste dans les communes de Le Portel, Outreau et Saint-Martin-Boulogne.

EVOLUTION DES VENTES D'APPARTEMENTS D'OCCASION DANS L'AGGLOMÉRATION BOULONNAISE

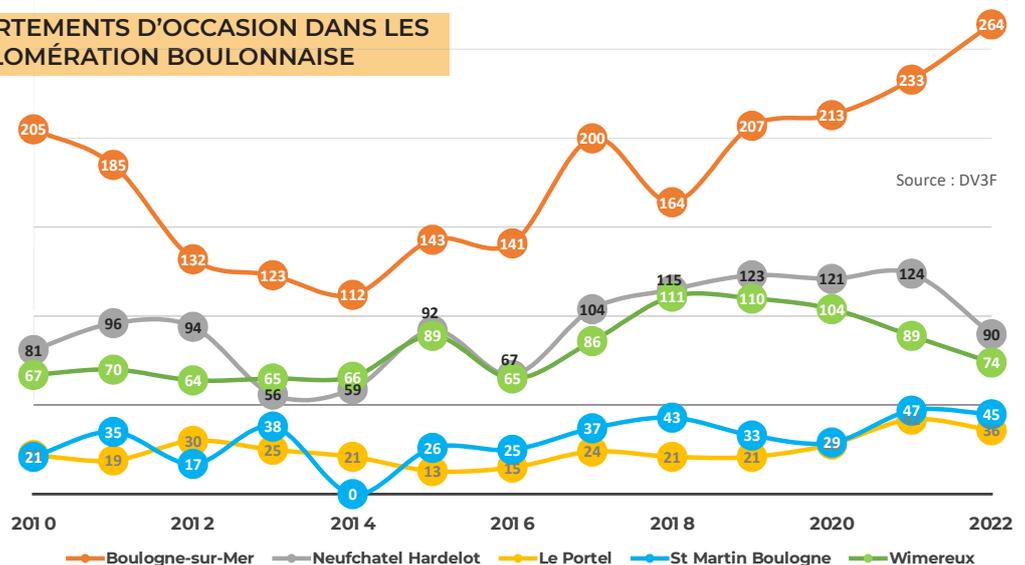


Depuis 2019, Boulogne-sur-Mer se distingue par une croissance continue des ventes d'appartements d'occasion. Le nombre moyen de transactions atteint 264 ventes en 2022. Ce dynamisme s'explique par la multiplication des ventes auprès d'investisseurs originaires essentiellement de l'extérieur du Boulonnais. La ville connaît, de par l'attrait touristique du territoire, un développement important des locations saisonnières depuis la période de la Covid. De plus, le prix de l'immobilier reste attractif. Malgré une légère hausse depuis 2 ans, le prix d'achat d'un appartement d'occasion à Boulogne-sur-Mer reste inférieur à la moyenne départementale, environ 1 550 €/m².

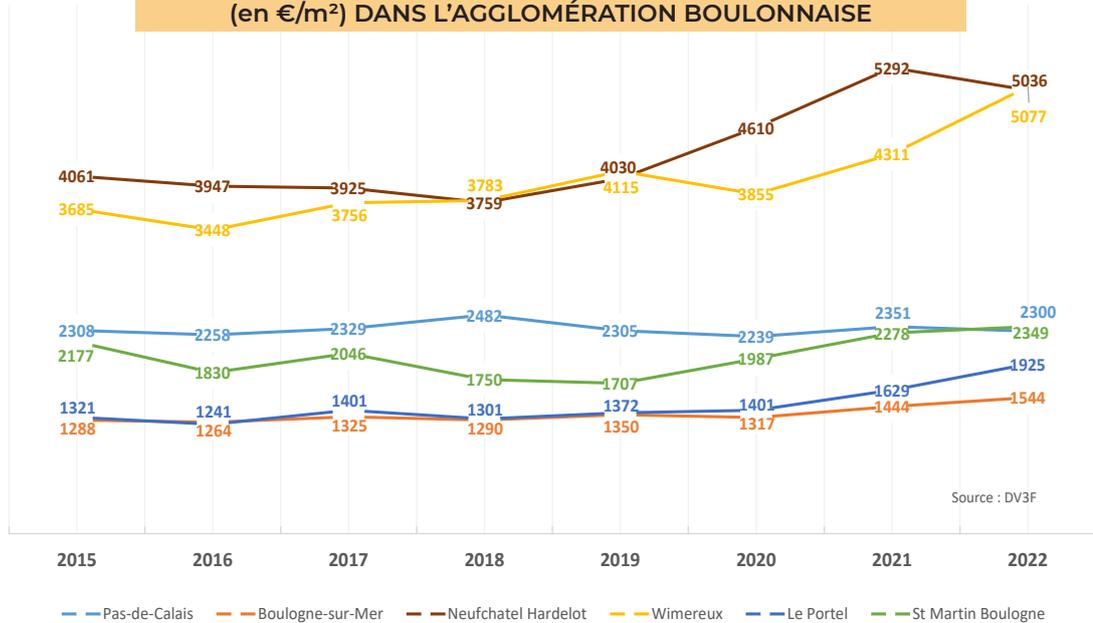
Par contre, les transactions d'appartements d'occasion sont en baisse à Wimereux depuis 2020 et plus récemment, en 2022 à Neufchâtel-Hardelot. Les stations balnéaires présentent les prix de l'immobilier les plus élevés de l'agglomération, plus de 5 000 €/m² avec une forte augmentation des prix depuis 2020. Le Portel a connu également une hausse des prix de l'immobilier de par son attractivité littorale, + 37% entre 2020 et 2022 pour une quarantaine de biens vendus en moyenne par an.

Enfin, le marché des appartements à Saint-Martin-Boulogne représente moins de 50 ventes par an pour un prix médian au m² équivalent à la moyenne départementale, soit 2 350 €/m².

RYTHME DE VENTES D'APPARTEMENTS D'OCCASION DANS LES COMMUNES DE L'AGGLOMÉRATION BOULONNAISE



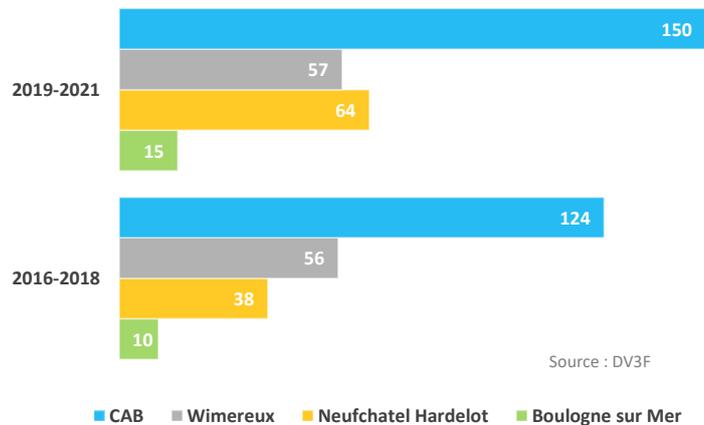
EVOLUTION DU PRIX MEDIAN DES APPARTEMENTS D'OCCASION (en €/m²) DANS L'AGGLOMÉRATION BOULONNAISE



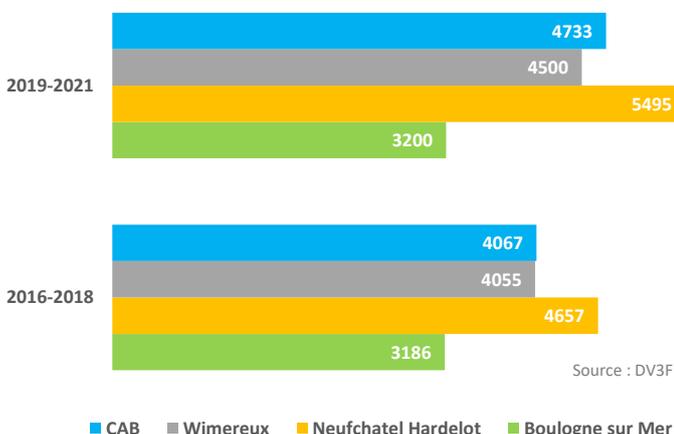
Un marché des ventes d'appartements neufs en hausse, entre 2019 et 2021, fortement concentré dans les stations balnéaires

Le marché des appartements neufs, concentré exclusivement dans quelques communes de l'agglomération Boulonnaise, a connu une **croissance des ventes sur la période récente**, **150** mutations enregistrées entre 2019 et 2021 contre **124** sur la période précédente (2016-2018).

EVOLUTION DES VENTES D'APPARTEMENTS NEUFS OU VEFA DANS L'AGGLOMÉRATION BOULONNAISE



EVOLUTION DU PRIX MEDIAN (€/m²) DES APPARTEMENTS NEUFS OU VEFA DANS L'AGGLOMÉRATION BOULONNAISE



Ces transactions concernent essentiellement les stations balnéaires de Hardelot et Wimereux qui totalisent chacune, sur les trois dernières années, une soixantaine de ventes.

Le volume des ventes d'appartements neufs/VEFA est stable à Wimereux sur les 6 dernières années et en hausse à Hardelot entre 2019-2021, en raison de la sortie de plusieurs opérations sur cette même période.

Les stations balnéaires enregistrent une nette hausse des prix depuis 2019 et proposent un prix médian de vente de l'ordre de 4 500 €/m² à Wimereux et jusque 5 500 €/m² à Hardelot. Des prix nettement plus élevés que ceux proposés à Boulogne-sur-Mer, environ 3 200 €/m², un prix médian stable depuis 2016.