



Analyses & Perspectives

39

Juin 2017

Poursuite de la reprise du marché foncier et immobilier

CHIFFRES CLES DE L'ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE-SUR-MER

87 Terrains à bâtir vendus en
2016 dans l'agglomération
Boulonnaise,
63 dans la Terre des 2 Caps.

56 600€, prix médian d'un terrain
à bâtir de 730 m².

+10,6% des ventes annuelles de
maisons dans l'agglomération
Boulonnaise

145 000€, prix médian d'une
maison d'occasion

1 400€/m² : prix d'un apparte-
ment d'occasion à Boulogne-sur-
Mer

100 000 à 150 000€ : Budget
moyen des primo-accédants

L'année 2016 marque la poursuite des ventes de terrains à bâtir et de maisons dans l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer.

Les ventes foncières, liées essentiellement à la création de lotissements, ont été plus nombreuses dans l'agglomération Boulonnaise que dans les communautés de communes voisines, avec près de 90 transactions annuelles caractérisées par des variations de prix selon les secteurs.

Le marché immobilier a évolué différemment entre les maisons et les appartements. L'évolution des ventes de maisons est à la hausse dans le Boulonnais alors que les prix ont stagné, s'établissant à un prix médian de 145 000€. Parmi les acheteurs, environ la moitié sont des primo-accédants.

A l'inverse, le marché des appartements connaît un léger recul de ses ventes y compris dans les stations balnéaires. On note toutefois une croissance des primo-accédants à Boulogne-sur-Mer grâce aux faibles taux d'intérêt et aux prix de vente relativement bas.

Hormis cette clientèle, on distingue, selon les professionnels de l'immobilier, la demande émanant de personnes seules ou séparées, celle des ménages à la recherche d'un autre bien plus grand (seconde acquisition après revente d'un bien) et enfin la clientèle des personnes âgées pour laquelle des besoins restent à satisfaire notamment en appartements de standing ou petites maisons.

SOMMAIRE :

Croissance des transactions foncières dans l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer.....	2
Dynamisme des ventes de maisons dans un contexte de stabilité des prix.....	3
Des ventes d'appartements en léger recul.....	4
D'avantage de primo-accédants en 2016 et une demande difficile à satisfaire pour les personnes âgées.....	4

Croissance des transactions foncières dans l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer

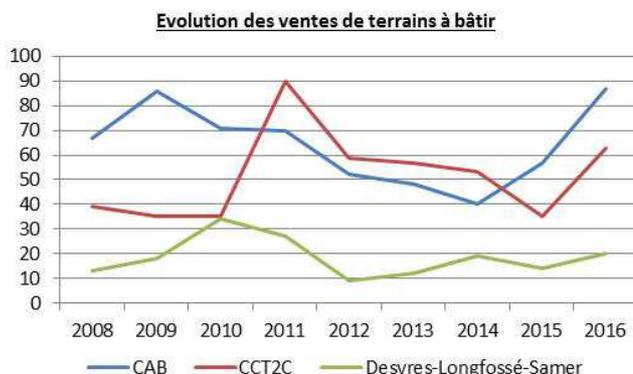
Après une période de baisse globale des transactions foncières entre 2011 et 2014 (et même 2015 pour la Terre des 2 Caps), la tendance est à la hausse des ventes pour l'ensemble du territoire Boulonnais.

Dans l'agglomération Boulonnaise, cette croissance liée à la création de plusieurs lotissements, a permis de retrouver le niveau des ventes de 2009, soit près de 90 terrains à bâtir par an. Parmi les ventes, une quinzaine s'est effectuée à Hesdigneul-les-Boulogne (lotissement La Bocagère/ Promopale), une autre quinzaine à Neufchâtel-Hardelot (lotissement Clos Minon- Habitat Hauts de France) et près d'une dizaine à St Etienne au Mont (Ecault/ Foncière LCPI).

La Communauté de Communes (CC) de la Terre des 2 Caps a vu également son nombre de ventes foncières à la hausse en 2016. Une soixantaine de terrains ont été vendus, ce qui correspond à la tendance observée en 2012. 41% des ventes ont été réalisées dans l'arc urbain et le bassin carrier (Marquise, Rinxent, Ferques,...), 25% dans l'arrière-littoral, notamment à St Inglevert à travers le lotissement « Résidence des 2 caps » réalisé par Habitat Hauts de France et 22% sur le littoral (Ambleteuse, Audinghen).

Dans les communes de Desvres, Longfossé et Samer, le niveau de ventes des terrains à bâtir en 2016 équivaut à celui de 2014, à savoir, une vingtaine de transactions dont 13 à Samer.

Entre 2010 et 2016, 94 transactions foncières ont été signées dans la commune de Samer. Rinxent occupe le deuxième rang des communes de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer avec 85

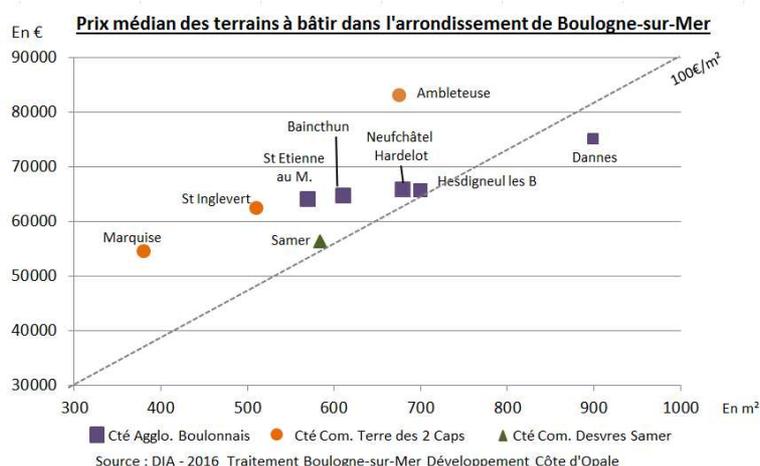


Source : DIA - Traitement Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

ventes foncières et Neufchâtel Hardelot, la troisième place (70 ventes).

Le prix médian des terrains à bâtir dans le Boulonnais s'établit, selon la source des Notaires, à 56 600€ pour une surface de 730 m², soit 80€ le m². Ce prix médian, inférieur à la moyenne de l'arrondissement de Calais (64 000€ pour 560 m²), est toutefois variable selon les secteurs du Boulonnais.

En 2016, le prix de vente des terrains à bâtir était plus attractif à Danne (75 000€ pour 900 m²) qu'Ambleteuse par exemple (83 000€ pour 675 m²) tandis que dans les communes de Samer, Hesdigneul les Boulogne, ou encore Neufchâtel, le prix du terrain s'élève à environ 100€/le m². A Marquise, les terrains vendus sont de plus petites surfaces (400m²) mais à un prix équivalent à un terrain de 600 m² à Samer, soit 55 000€.



Prix du terrain à bâtir dans le Pas de Calais

	Prix médian au m ²	prix médian du terrain	surface du terrain
Pas de Calais	90 €	51 400 €	580m ²
Arrond. Boulogne-sur-Mer	80 €	56 600 €	730 m ²
Arrond. Montreuil	40 €	43 400 €	1000m ²
Arrond. Calais	110 €	64 000 €	560 m ²
Arrond. St Omer	70 €	50 000 €	750 m ²

Source : Notaires de France - période du 01/10/2015 au 30/09/2016

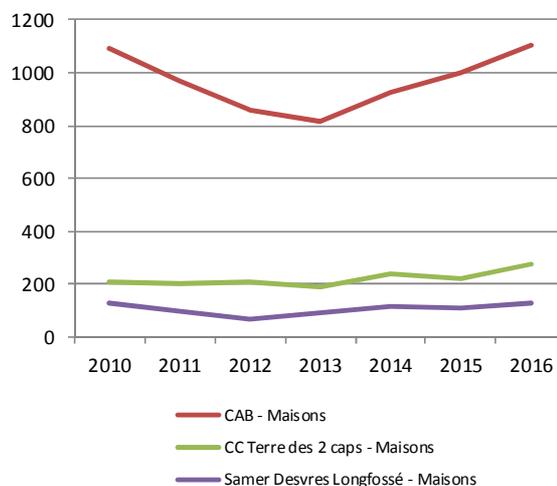
Dynamisme des ventes de maisons dans un contexte de stabilité des prix

De la même façon que les transactions foncières, les ventes immobilières sont en hausse en 2016 dans l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer.

Dans la CC de la Terre des 2 Caps et le secteur de Desvres-Samer, les ventes de maisons ont nettement progressé, respectivement +23% et +17%.

Dans l'agglomération Boulonnaise, la progression des ventes de maisons, engagée depuis 2013 se poursuit, + 10.6% entre 2015 et 2016. Elle concerne plus particulièrement les communes de St martin Boulogne, Neufchâtel-Hardelot ou encore Outreau.

Evolution des ventes de maisons dans l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer



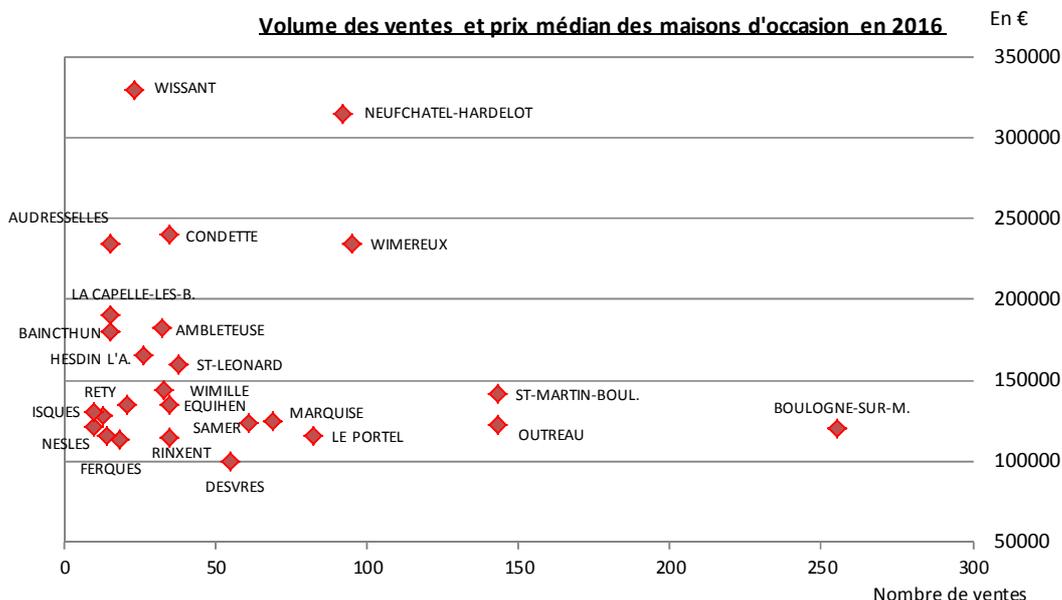
Source : DIA - Traitement Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

En 2016, le prix médian d'une maison d'occasion dans l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer s'élevait à 145 000€ (source : Notaires de France, 01/10/2015 au 30/09/2016) hors secteur de Condettes-Neufchâtel-Le Touquet (365 000€). Ce qui place le territoire du Boulonnais au deuxième rang des secteurs géographiques les plus chers du département. La moyenne du Pas-de-Calais s'élève à 133 000€.

Dans le Boulonnais, le prix médian des maisons est stable depuis deux ans. Il varie entre 100 et 120 000€ dans certaines communes de l'agglomération Boulonnaise (Le Portel, Nesles, Boulogne-sur-

-Mer) et d'autres secteurs des communautés de communes voisines (Desvres, Ferques, Rinxent,..). Les prix sont plus élevés dans les secteurs les plus attractifs : les communes du littoral mais aussi les communes périurbaines comme Condettes, Baincthun ou encore La Capelle les Boulogne choisies pour leur proximité avec les infrastructures routières, les services proposés sur place ou à proximité et leur cadre de vie. Le marché immobilier local est très élevé dans les stations balnéaires d'Hardelot, Wimereux et Wissant en raison de l'importance du parc de résidences secondaires qui attire une clientèle extérieure avec un fort pouvoir d'achat.

Volume des ventes et prix médian des maisons d'occasion en 2016



Source : DIA - Traitement Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

Des ventes d'appartements en léger recul

	Nombre d'appartements vendus en 2016	Prix médian de vente d'un appartement d'occasion (en €/m ²)	Evolution des ventes d'appartements d'occasion sur 1 an
Boulogne-sur-Mer	244	1400	-4%
Neufchâtel Hardelot	80	3800	-8%
Wimereux	78	3400	-4%

Source : DIA - Traitement Boulogne sur mer Développement Côte d'Opale et Notaires

A l'inverse du marché des maisons d'occasion, celui des appartements enregistre, à l'échelle de l'agglomération Boulonnaise, une baisse de 5% des transactions sur un an. L'essentiel de ce marché est concentré à Boulogne-sur-Mer et dans les stations balnéaires de Wimereux et Hardelot.

Avec 1400€/m², Boulogne-sur-Mer enregistre les prix les plus bas du secteur. Après une baisse de 22% sur 5 ans, les prix semblent se stabiliser. De la même façon, Wimereux et Hardelot connaissent un léger recul des ventes sur un an mais les prix sont à la hausse pour la première (+3%) et en baisse pour la seconde (-4.5%). Source : Notaires de France

D'avantage de primo-accédants en 2016 et une demande difficile à satisfaire pour les personnes âgées

2016 a été caractérisée par la croissance des primo-accédants parmi les ventes immobilières réalisées dans le Boulonnais. Leur part était estimée à environ 50% des ventes selon les professionnels de l'immobilier locaux. Leur achat, favorisé par les taux d'intérêts très bas, porte sur l'achat d'un bien dans les quartiers périphériques de Boulogne-sur-Mer mais aussi vers les extérieurs (secteurs de St Léonard, Marquise et Samer). Leur budget est estimé entre 100 000€ pour une personne seule (appartement 2 chambres) et 150 000€ pour un couple à la recherche d'une maison avec 3 chambres. Ce budget reste toutefois limité pour l'achat d'une maison dans le secteur de Desvres-Samer car les prix pour ce genre de bien sont souvent supérieurs à 150 000€. A noter que l'accession à la propriété a concerné également un certain nombre de jeunes qui sont devenus propriétaires d'un appartement à Boulogne-sur-Mer à partir de 40 000€.

Le marché est caractérisé par trois autres types de clientèles :

- Les ménages à la recherche d'un second achat

immobilier après la vente d'un premier bien. Avec un budget de près de 200 000€, ils recherchent un bien vers les extérieurs de Boulogne-sur-Mer (La Capelle-les-Boulogne, secteur de Desvres-Samer,...) à proximité des grands axes routiers.

- Les personnes âgées représentent également une clientèle locale importante. A la recherche d'un appartement avec ascenseur et parking dans le centre-ville de Boulogne-sur-Mer ou dans le centre-bourg de Marquise pour lequel une demande existe aussi pour les petites maisons de plain pied, cette clientèle peine à trouver le bien recherché.
- La clientèle originaire de l'extérieur à la recherche d'une résidence secondaire sur le littoral. Il s'agit notamment de Belges ou de Lillois disposant d'un budget élevé.
- Les investisseurs, présents surtout à Boulogne-sur-Mer. Originaires de l'extérieur, ils s'intéressent à l'achat d'immeubles tandis que les investisseurs locaux semblent moins nombreux en raison des problèmes de dégradations rencontrés dans leur logement et du manque d'incitations financières.

Sources

Les sources utilisées pour la production de ce document sont les suivantes :

- Les Déclarations d'Intention d'Aliéner collectées auprès de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais, la Communauté de Communes de la Terre des 2 caps et les communes de Desvres, Longfossé et Samer. Ces données ont été traitées et analysées par Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale
- Les données des notaires pour la partie prix des terrains à bâtir et prix de vente des appartements
- Les enquêtes auprès de quelques agents immobiliers et notaires de Boulogne-sur-Mer, Marquise, Desvres et Samer effectuées en mai et juin 2017 par Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale