

FONCIER - IMMOBILIER

LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS

L'observatoire des marchés fonciers et immobiliers a pour objectif de mettre en évidence les dynamiques en cours au sein du Pays de Saint-Omer.

Ce nouvel outil permet à la fois de mesurer l'importance et l'évolution des flux physiques (quels types de biens s'échangent, la localisation des biens) et économiques (quels sont les prix des biens vendus).

Deux grands types de marchés sont analysés au sein de l'observatoire :

- le marché foncier non-bâti, c'est-à-dire le marché des terrains agricoles et forestiers et le marché des terrains à bâtir,
- le marché immobilier, c'est-à-dire le marché du foncier bâti qui concerne à la fois les ventes de logements anciens, neufs et récents.

Pays de Saint-Omer

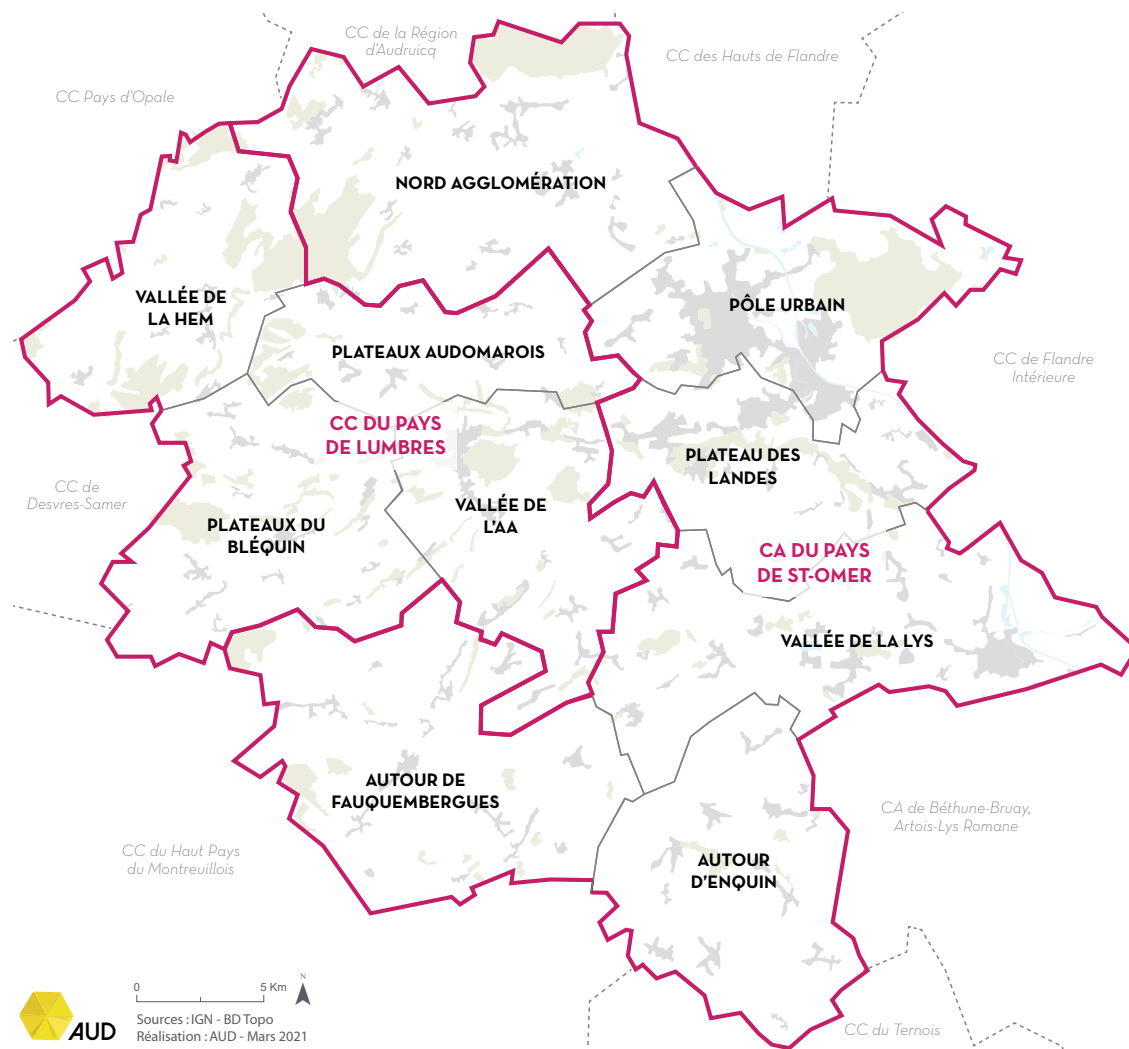
Mai 2021

OBSERVATOIRE DES MARCHÉS FONCIERS
ET IMMOBILIERS

SOMMAIRE

PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION : LE PAYS DE SAINT-OMER.....	4
SECTEURS RETENUS POUR STRUCTURER L'ANALYSE.....	4
SEGMENTS DE MARCHÉ.....	5
DONNÉES UTILISÉES.....	5
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ANCIEN.....	6
Des années 2018 & 2019 records	
Un marché actif sur l'ensemble du territoire	
Une hausse des prix de vente des maisons anciennes	
Des biens moins chers dans les villes historiques	
Des transactions de maisons de plus en plus grandes	
Des maisons potentiellement énergivores	
Un marché du logement collectif ancien attractif	
LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS ET RÉCENTS.....	11
LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR.....	12
Un volume des ventes des terrains en baisse	
Une stabilisation du prix d'achat médian	
Une augmentation des superficies des terrains depuis 2015	
LA CONSTRUCTION NEUVE.....	14
LE MARCHÉ DES TERRAINS NATURELS.....	16
Un marché actif dominé par les transactions des terres agricoles	
Des surfaces médianes qui varient selon les secteurs	
Une progression des prix depuis 2010	

PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION : LE PAYS DE SAINT-OMER



SECTEURS RETENUS POUR STRUCTURER L'ANALYSE

- La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO), divisée en 6 sous-secteurs géographiques identifiés dans son projet de territoire :

- Pôle urbain
- Nord Agglomération
- Plateau des Landes
- Vallée de la Lys
- Autour d'Enquin
- Autour de Fauquembergues

- La Communauté de Communes du Pays de Lumbres (CCPL), divisée en 4 bassins de vie identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) :

- Vallée de l'Aa
- Plateaux Audomarois
- Vallée de la Hem
- Plateaux du Bléquin



Quartier les Aviateurs - Longuenesse - © Carl Peterolff

SEGMENTS DE MARCHÉ

Le marché de l'immobilier ancien est le marché des transactions immobilières de gré à gré où des propriétaires vendeurs (offre) et des acheteurs (demande) échangent à titre onéreux des biens immobiliers dont la date de construction est supérieure à 5 ans.

Le marché de l'immobilier neuf et récent est à l'inverse le marché des transactions immobilières dont la date de construction des biens échangés est inférieure à 5 ans.

Le marché des terrains à bâtir est le marché des terrains dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction.

Le marché des terrains naturels est le marché des terrains agricoles et forestiers comme biens de production.

DONNÉES UTILISÉES

La base de données « Demandes de Valeurs Foncières » (DVF) est une base de données exhaustive issue des actes notariés et des informations cadastrales. Elle permet de connaître l'ensemble des transactions foncières et immobilières se produisant sur un territoire.

DV3F est une version de DVF enrichie par le CEREMA à partir de données foncières complémentaires permettant des analyses plus fines.

Dans cet observatoire, la base de données DV3F permet d'analyser :

- Le marché de l'immobilier ancien, neuf et récent visant à évaluer la capacité des ménages à accéder à la propriété. Ne sont considérées ici que les données de ventes immobilières concernant un seul appartement ou une seule maison acquis par un particulier, ce qui exclut les ventes en lots.

- Le marché des terrains à bâtir où ne sont considérés ici que les terrains vendus à un particulier.

- Le marché des terres agricoles et forestières.

L'autre base utilisée est Sitadel provenant des formulaires de permis de construire. Elle permet notamment d'identifier les permis de construire et les mises en chantiers de logements sur un territoire donné.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ANCIEN

DES ANNÉES 2018 & 2019 RECORDS

En 2019, 1 249 transactions ont eu lieu sur le marché de l'immobilier ancien. On constate une nette augmentation de ce chiffre depuis 2010 (+32%), signe que le marché de l'immobilier sur le Pays de Saint-Omer poursuit sa reprise.

Dans le détail, 93% des transactions concernent les maisons individuelles. Ces dernières ont augmenté de 26% par rapport à 2010 et atteignent des records en 2018 et 2019 avec près de 1 200 transactions. De même, le nombre de transactions d'appartements a progressé et a atteint son plus haut niveau en 2019 avec la vente de 86 biens.

Le maintien du pouvoir d'achat et des taux bas, l'attractivité de l'immobilier pour les investisseurs sont ainsi autant de facteurs ayant permis au marché du logement ancien d'atteindre des records en 2019.

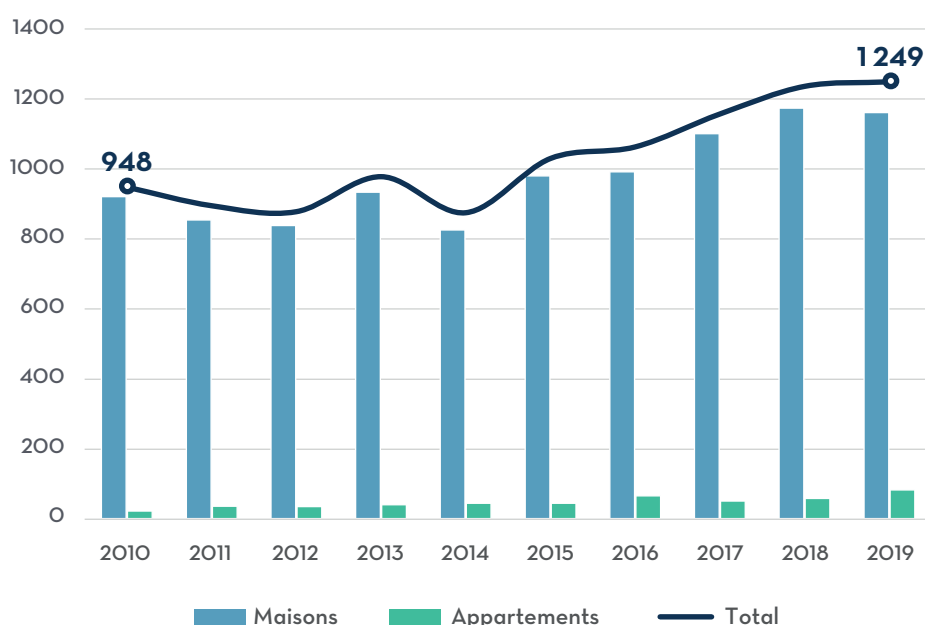
UN MARCHÉ ACTIF SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Entre 2010 et 2019, plus de la moitié des mutations est générée par 8 communes du Pays de Saint-Omer. Cette répartition est liée notamment au nombre important de logements présents dans ces communes.

Top 8 des communes comptabilisant le plus de transactions (2010-2019) - DV3F

1	Saint-Omer	1 346
2	Arques	862
3	Aire-sur-la-Lys	811
4	Longuenesse	772
5	St-Martin-lez-T.	518
6	Blendecques	480
7	Lumbres	294
8	Wizernes	284

Logements anciens - Évolution du nombre de transactions - 2010-2019 - DV3F



93 %

soit la part de maisons vendues sur le marché immobilier ancien depuis 2010

Le pôle urbain se distingue ainsi par un nombre important de mutations, concentrant à lui seul 35% des transactions de logements anciens. Suivent les secteurs Plateau des Landes (16%), Vallée de la Lys (14%) et Nord Agglomération (11%).

Le secteur Vallée de l'Aa comptabilise 9% des transactions du territoire, emmené par le bourg-centre de Lumbres. Les autres secteurs, situés au sud et à l'ouest du territoire comptent pour chacun moins de 5% des transactions.

Le pôle urbain se différencie également par une part importante de transactions d'appartements comparativement aux autres secteurs identifiés. Il concentre à lui seul plus de 90% des ventes en 2019.



Aire-sur-la-Lys - © Carl Peterloff

RAPPEL

On appelle marché de l'immobilier ancien les transactions de logements (maisons et appartements) dont la date de construction est supérieure à 5 ans.

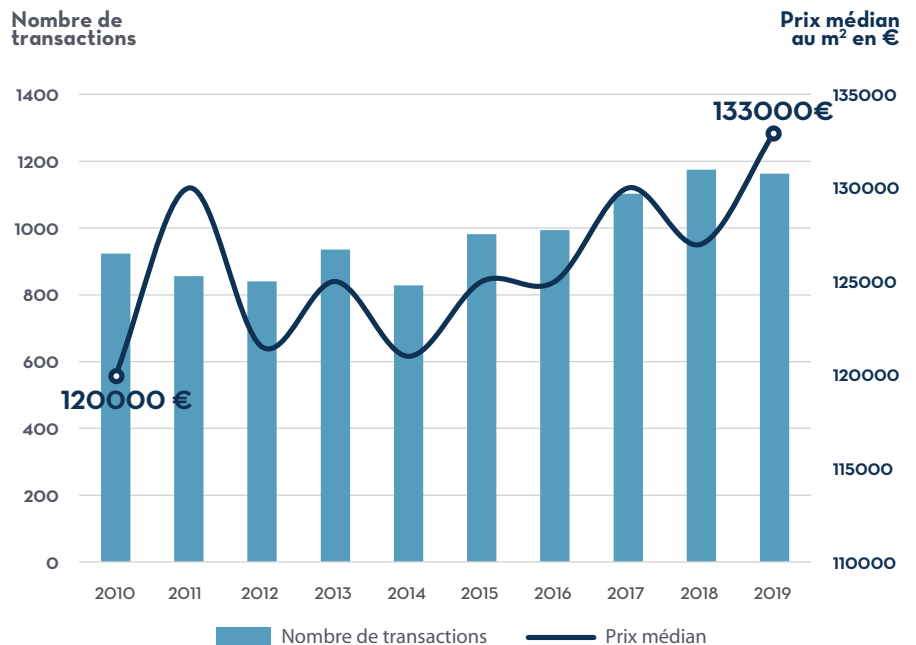
UNE HAUSSE DU PRIX DE VENTE DES MAISONS ANCIENNES

La hausse du nombre d'acquisitions de logements individuels s'est conjuguée avec une hausse du prix médian des biens. En 2019, le prix médian d'une maison ancienne sur le Pays de Saint-Omer s'élève à 133 000 € contre 120 000 € en 2010. Comparativement, il est de 137 000 € dans le Pas-de-Calais.

Cependant, ces prix varient selon la localisation géographique des biens vendus. Sur la période 2010-2019, ils atteignent par exemple plus de 140 000 € dans deux secteurs de la CCPL (Vallée de la Hem et Plateaux Audomarois), et sont inférieurs à 120 000 € dans deux secteurs de la CAPSO (Autour de Fauquembergues et d'Enquin).

Les prix pratiqués varient ainsi en fonction de l'attractivité des zones. Il existe une corrélation entre les dynamiques démographiques des secteurs, leur accessibilité, la taille et l'état des biens vendus qui influent sur les prix de vente.

Maisons anciennes - Évolution des transactions et des prix médians - 2010-2019 - DV3F



+ 11 %

soit l'évolution du prix médian des maisons individuelles vendues sur le marché des logements anciens entre 2010 et 2019

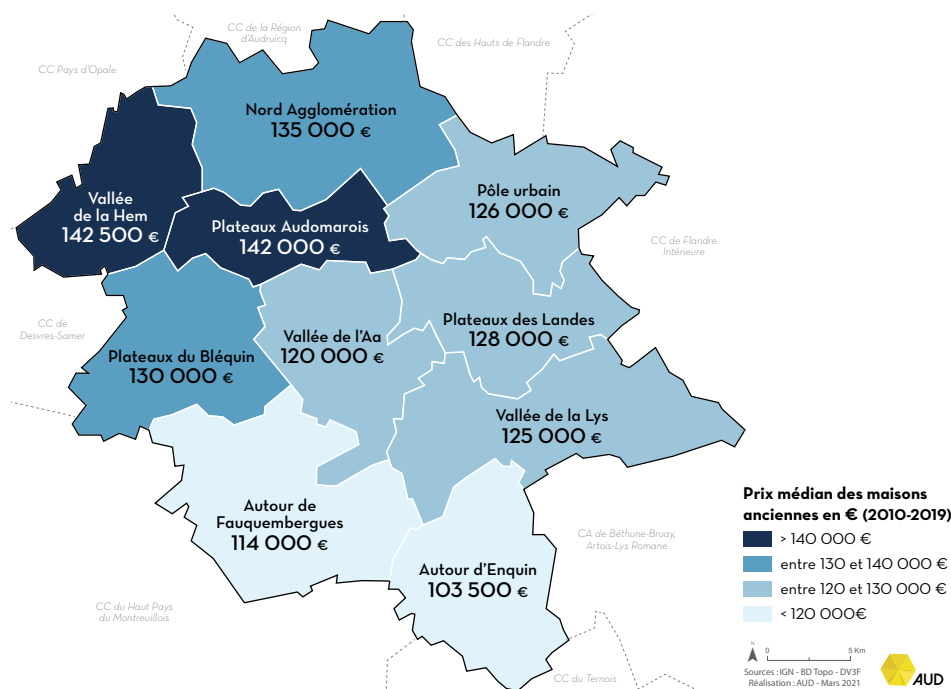
DES BIENS MOINS CHERS DANS LES VILLES HISTORIQUES

On constate que dans les deux sites patrimoniaux remarquables (Saint-Omer et Aire-sur-la-Lys), ainsi que dans le bourg-centre de Lumbres, le prix médian pour acquérir une maison ancienne est similaire et s'élève à 115 000 €.

A titre d'exemple, sur le pôle urbain, le prix médian à Saint-Omer est nettement inférieur à ceux observés sur les autres communes du secteur. Il a fallu dépenser en moyenne 140 000 € à Saint-Martin-lez-Tatinghem, 135 000 € à Longuenesse ou encore 120 000 € à Arques pour acheter une maison sur la période 2010-2019.

Cette différence de prix peut s'expliquer du fait de l'ancienneté du parc de logements à Saint-Omer qui influe sur les prix : 92% des logements de la commune ont été construits avant 1974 (avant toutes normes énergétiques), alors que sur les autres communes du pôle urbain, la part des logements construits avant 1974 est de 65%.

Maisons anciennes - Prix médians en € - 2010-2019 - DV3F



DES TRANSACTIONS DE MAISONS DE PLUS EN PLUS GRANDES

Compte tenu de la structure du parc de logements du Pays de Saint-Omer, ce sont des maisons de type T5 et plus qui se sont le plus vendues entre 2010 et 2019, elles représentent 45,3% des ventes. Leur part dans le nombre total de transactions est en progression : 41,4% maisons de type T5 et plus étaient vendues en 2010 contre 47,8% en 2019.

De plus, la superficie moyenne d'une maison ancienne vendue sur cette même période s'établit à 98 m². Elle est également en progression avec une superficie moyenne des maisons vendues qui était de 94 m² en 2010 contre 102 m² en 2019.

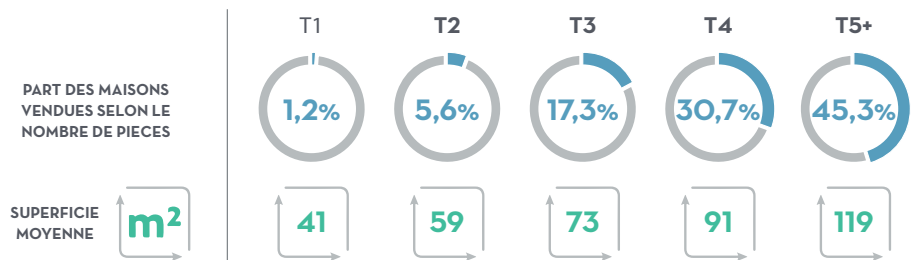
Ces évolutions s'expliquent par le fait que ces dernières années, la construction neuve est restée largement dominée par les très grands logements, impactant directement la typologie du parc et ainsi la mise en vente sur le marché immobilier d'un nombre toujours plus conséquent de grands logements.

La poursuite de cette tendance pourrait générer à terme des dysfonctionnements du marché. En effet, alors que les perspectives démographiques du Pays de Saint-Omer tablent sur une poursuite de la baisse de la taille des ménages en lien notamment avec le vieillissement de la population et la progression de plus petits ménages, la production de logements plus petits semble impérative.

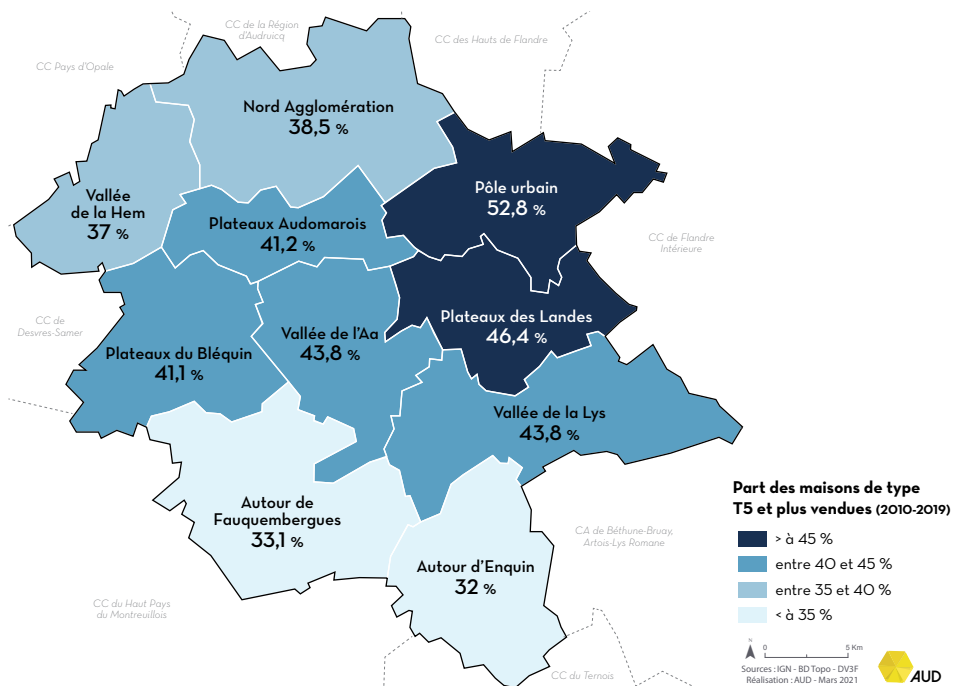


Résidence Sainte-Catherine - Arques - © Carl Peterolff

Maisons anciennes - Part des transactions selon le nombre de pièces et leur superficie médiane - 2010-2019 - DV3F



Maisons anciennes - Part des maisons de type T5 et plus vendues - 2010-2019 - DV3F



47,8 %

soit la part de maisons T5 et plus vendues sur le marché de l'immobilier ancien en 2019

66,5 %

soit la part de maisons vendues datant d'avant 1974 sur le marché immobilier ancien entre 2010 et 2019

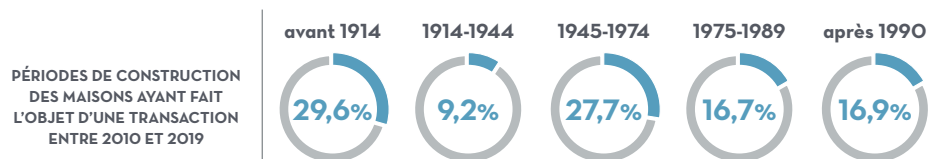
DES MAISONS POTENTIELLEMENT ÉNERGIVORES

66,5% des maisons vendues entre 2010 et 2019 ont été construites avant 1974, c'est-à-dire avant la première réglementation thermique instaurée suite au premier choc pétrolier de 1973. Cette part représente près de 6 500 logements possédant potentiellement des caractéristiques énergivores.

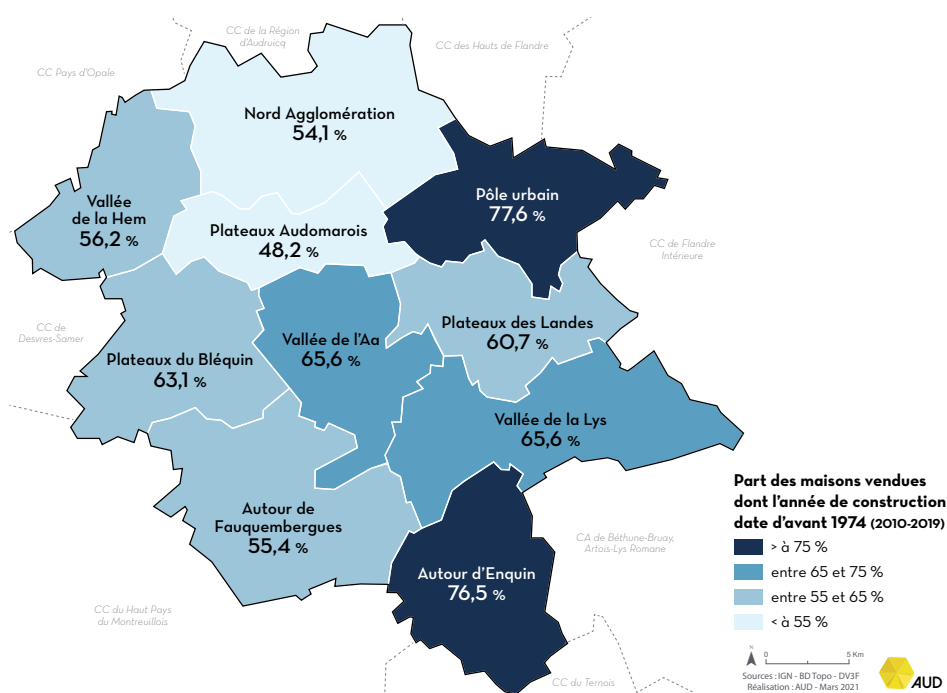
Aux échelles territoriales, on constate une part importante de ces transactions dans les villes (Saint-Omer, Aire-sur-la-Lys, Lumbres, Arques, Blendecques) et bourgs historiques (Fauquembergues, Esquerdes, Fléchin, Wisques, Escoeuilles, etc) comptant un nombre important de logements plus anciens.

Compte tenu de ces caractéristiques, la réhabilitation énergétique des logements anciens est devenue ces dernières années une des cibles prioritaires des politiques publiques. A titre d'exemple, la CCPL a mis en place dès 2018 en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurales (OPAH-RR), avec pour objectif la réhabilitation de 120 logements en 3 ans. De même, des programmes similaires ont été mis en place par la CAPSO tels que OPAH, PIG (Programme d'Intérêt Général), etc. Par ailleurs, la mise en oeuvre de ces dispositifs est intégrée au plan d'actions des deux PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial) récemment approuvés.

Maisons anciennes - Part des maisons vendues selon l'année de construction - 2010-2019 - DV3F



Maisons anciennes - Part des maisons vendues dont l'année de construction date d'avant 1974 (1ère réglementation thermique) - DV3F



Maisons anciennes - Synthèse - 2010-2019 - DV3F

	Nombre de transactions	Prix médians	Superficie moyenne du logement	Part des transactions de maisons de type T5 et plus	Part des transactions de maisons construites avant 1974
Pays de Saint-Omer	9 799	126 000 €	98 m²	45,3 %	66,5 %
CAPSO	7 993	125 000 €	92 m²	46 %	67,7 %
Pôle urbain	3 104	126 000 €	91 m ²	52,8 %	77,6 %
Nord Agglomération	1 117	135 000 €	90 m ²	38,5 %	54,1 %
Plateau des Landes	1 650	128 000 €	92 m ²	46,4 %	60,7 %
Vallée de la Lys	1 432	125 000 €	93 m ²	43,8 %	65,6 %
Autour d'Enquin	334	103 500 €	90 m ²	32 %	76,5 %
Autour de Fauquembergues	404	114 000 €	93 m ²	33,1 %	55,4 %
CCPL	1 806	129 000 €	96 m²	41,8 %	61,2 %
Vallée de l'Aa	926	120 000 €	94 m ²	43,8 %	65,6 %
Plateaux Audomarois	257	142 000 €	102 m ²	41,2 %	48,2 %
Vallée de la Hem	292	142 500 €	95 m ²	37 %	56,2 %
Plateaux du Bléquin	336	130 000 €	98 m ²	41,1 %	63,1 %

UN MARCHÉ DU LOGEMENT COLLECTIF ANCIEN ATTRACTIF

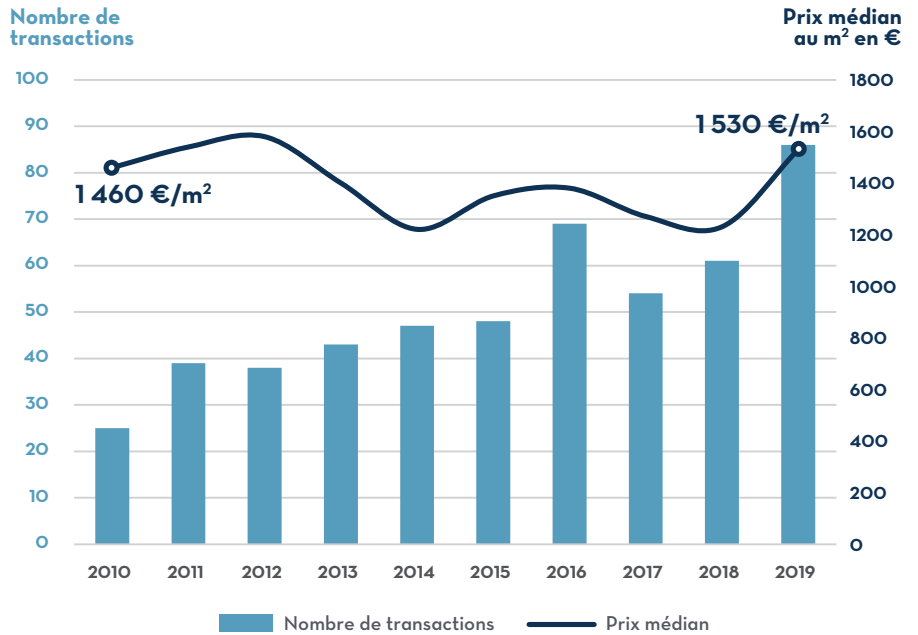
Tout comme le marché des maisons individuelles, le marché du logement collectif ancien est en progression depuis 2010, avec en 2019 la réalisation de 86 transactions d'appartements. Ce nombre est en augmentation constante depuis 2017 qui avait connu une baisse après une année 2016 exceptionnelle.

La CAPSO concentre la quasi-totalité des transactions et plus particulièrement le secteur du pôle urbain qui se distingue par un nombre important de transactions. Il représente à lui seul plus de 90% des ventes en 2019. Aux échelles communales, le marché des appartements se polarise à 74% dans la commune de Saint-Omer, qui compte le plus grand nombre d'appartements.

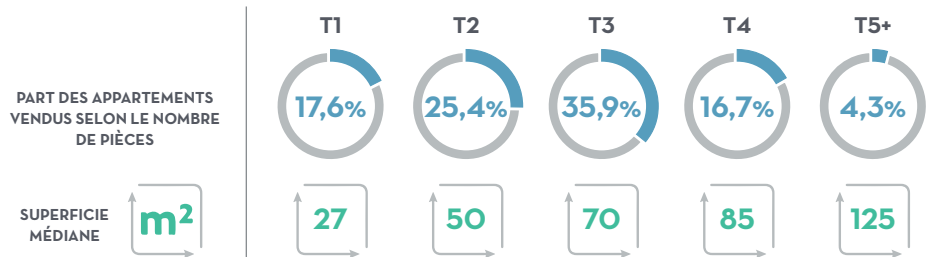
Ce sont principalement des appartements de type T2 et T3 qui ont été vendus depuis 2010, représentant respectivement 25,4% et 35,9% du nombre total de transactions. A l'inverse, on note une faible présence de grands appartements de type T5 et plus sur ce marché, représentant 4,3% des ventes.

En termes de coût, le prix médian d'un appartement fluctue selon les années. En 2019, il s'établit à 1 530 €/m².

Appartements anciens - Nombre de transactions et prix médian - 2010-2019 - DV3F



Appartements anciens - Part des transactions selon le nombre de pièces et la surface médiane - 2010-2019 - DV3F



98,8 %

soit la part des transactions d'appartements réalisées sur la CAPSO depuis 2010

66 m²

soit la surface médiane d'un appartement vendu sur le Pays de Saint-Omer depuis 2020

MÉTHODOLOGIE

Sont pris en compte dans le marché des logements collectifs anciens les transactions faisant état de la vente d'un unique appartement. Ainsi les transactions faisant l'objet d'un lot de plusieurs appartements ou d'un appartement associé avec un local d'activité ne sont pas pris en compte dans ce marché.



Résidence les Drapiers - Saint-Omer - © AUD

LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS ET RÉCENTS

UN MARCHÉ EN MUTATION

En 2018, 61 transactions ont eu lieu sur le marché immobilier VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), neuf et récent (moins de 5 ans). Le rythme annuel de transactions est relativement stable depuis 2012, entre 40 et 60.

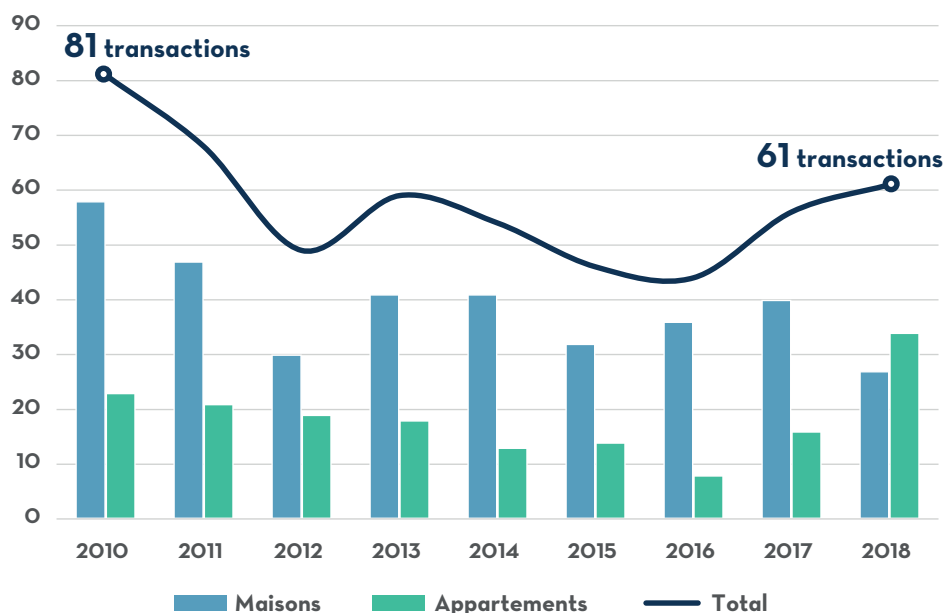
Globalement, depuis 2010, ce marché est porté par les transactions de maisons. L'année 2018 inverse cette tendance avec un nombre de transactions d'appartements pour la première fois plus important. En effet, après avoir connu un ralentissement jusqu'en 2016,

il connaît une progression constante, lui permettant d'atteindre son plus haut niveau historique avec la vente de 34 appartements neufs ou récents en 2018. Spatialement, la CAPSO concentre 84% des transactions du marché, emmené par le secteur du pôle urbain qui polarise à lui seul près de 40% du marché du territoire. Les ventes d'appartements se

concentrent quasiment toutes dans 4 communes du pôle urbain (Saint-Omer, Saint Martin lez Tatinghem, Longuenesse et Arques).

En terme de segmentation de marché, entre 2010 et 2018, le prix médian d'un appartement neuf ou récent se négocie à 150 000 €, d'une maison à 175 000 €.

Logements neufs et récents / VEFA - Évolution du nombre de transactions - 2010-2019 - DV3F



DÉFINITIONS

Un bien immobilier est considéré comme «neuf» lorsque sa construction n'a pas eu lieu au-delà de 5 ans par rapport au présent, c'est-à-dire que pour l'année 2018, les logements ayant été bâtis avant 2013 ne sont plus pris en compte dans le marché immobilier du neuf.

La Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) est, en droit civil français, un contrat utilisé dans la vente d'immobilier à construire. Le contrat VEFA est régulièrement appelé «vente sur plan» étant donné que lors de la signature, en général, la construction n'a pas encore démarré.



Résidence de l'ancienne friche GDF - Saint-Omer - © arka-studio

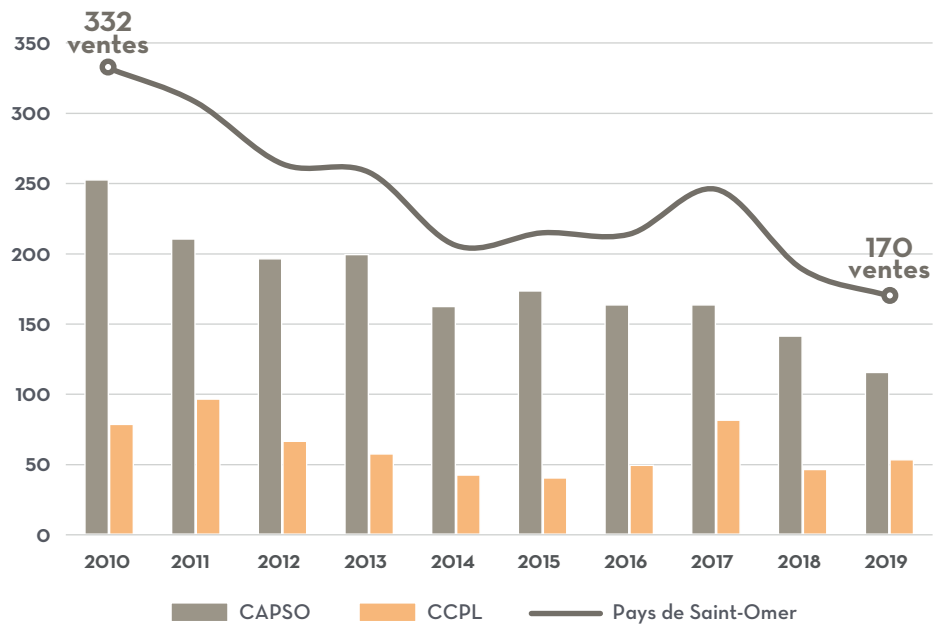
LE MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR

UN VOLUME DES VENTES DES TERRAINS EN BAISSSE

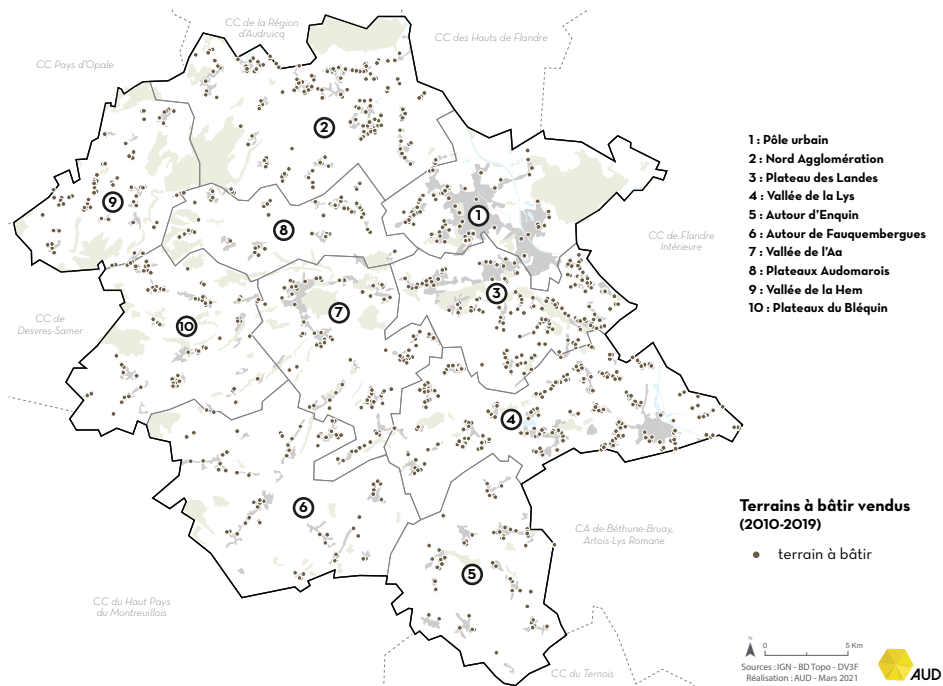
Depuis 2010, plus de 2 400 terrains à bâtir destinés à la construction de logements ont été vendus sur le Pays de Saint-Omer, représentant plus de 330 hectares. 74% de ces ventes ont eu lieu dans les communes de la CAPSO, 26% dans les communes de la CCPL. La tendance de ce marché est à la baisse, en témoigne la diminution progressive du nombre de transactions : on comptait 332 transactions en 2010 contre 170 transactions en 2019.

Trois secteurs se distinguent par un nombre important de transactions sur la période 2010-2019 : Vallée de la Lys, Plateau des Landes et Nord Agglomération qui concentrent 57% des transactions. L'attractivité de ces secteurs peut s'expliquer d'une part par leur proximité avec les principaux axes de communication (A26, départementales) et les polarités du territoire qui concentrent l'essentiel des emplois. D'autre part, les documents d'urbanisme de certaines de ces communes sont plus anciens et donc moins restrictifs sur les règles relatives à l'étalement urbain. Les disponibilités foncières y sont par conséquent plus importantes.

Terrains à bâtir - Évolution du volume de ventes - 2010-2019 - DV3F



Terrains à bâtir - Localisation des terrains à bâtir vendus - 2010-2019 - DV3F



Terrains à bâtir - Répartition des transactions par secteur - 2010-2019 - DV3F

1	Vallée de la Lys	475
2	Plateau des Landes	445
3	Nord Agglomération	438
4	Pôle urbain	221
5	Vallée de l'Aa	206
6	Plateaux Audomarois	151
7	Plateaux du Bléquin	137
8	Vallée de la Hem	124
9	Autour de Fauquembergues	108
10	Autour d'Enquin	98

UNE STABILISATION DU PRIX D'ACHAT MÉDIAN

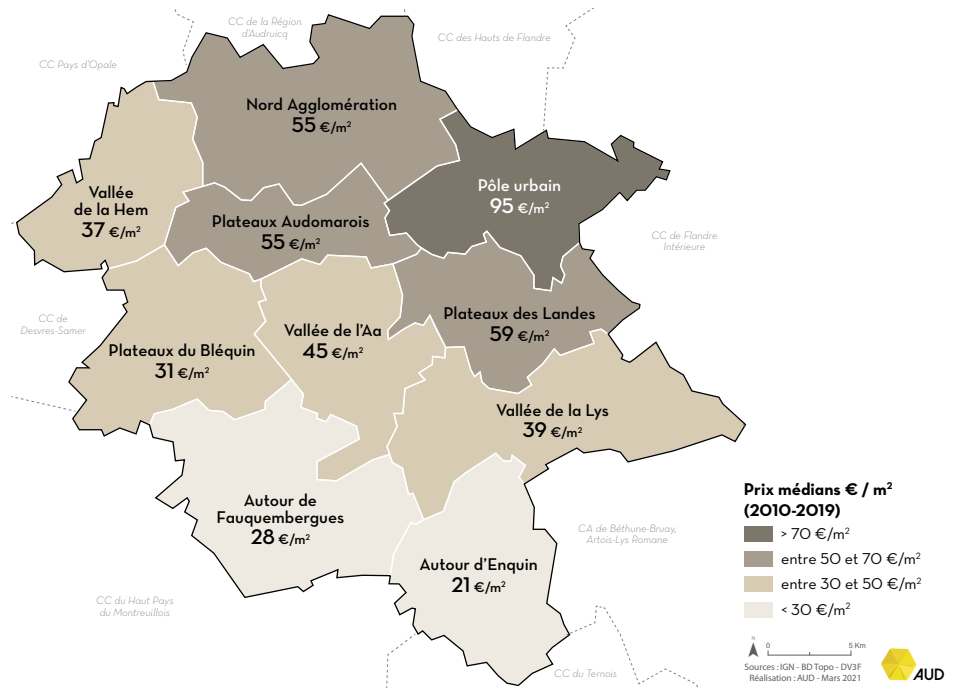
Le prix d'achat médian d'un terrain à bâtir s'établit à 48 000 € en 2019, relativement stable depuis 2010 mais en deçà du prix moyen affiché dans les Hauts-de-France (66 100 €).

Ce coût diffère sensiblement selon les secteurs géographiques. On observe en effet un gradient de prix décroissant entre le pôle urbain, les secteurs périurbains et ruraux. L'amplitude de prix y est importante avec un prix médian sur le pôle urbain 4,5 fois plus élevé que celui du secteur Autour d'Enquin.

Cette tendance se vérifie par l'analyse du prix moyen du mètre carré de terrain comme le montre la carte ci-contre.

Les terrains les plus éloignés du pôle urbain affichent des coûts d'acquisitions moins élevés mais induisent en contrepartie d'importants coûts de déplacements.

Terrains à bâtir - Prix médians au m² - 2010-2019 - DV3F

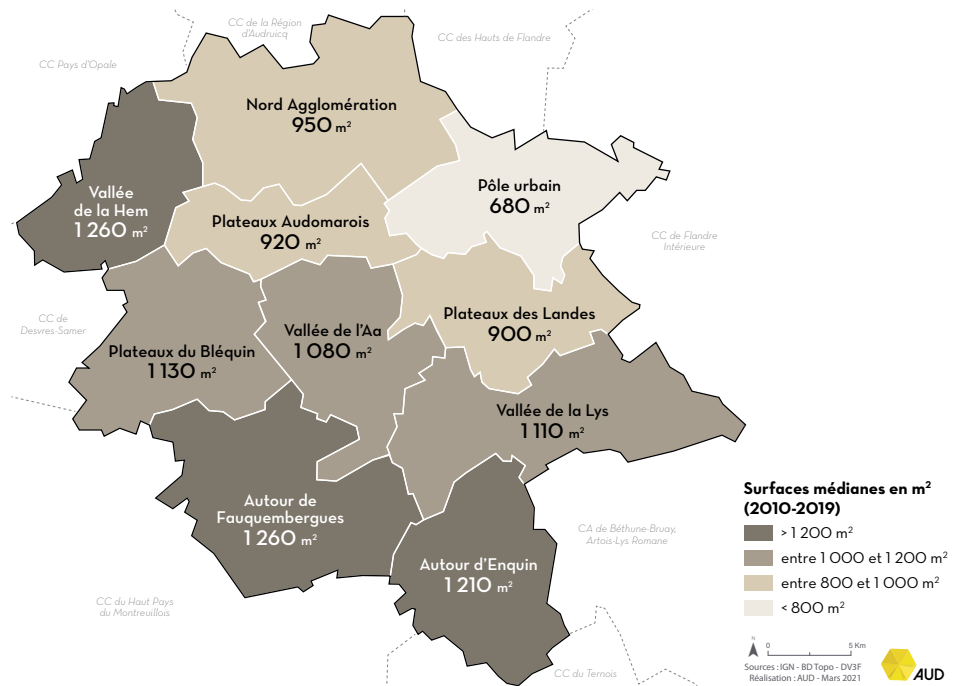


UNE AUGMENTATION DES SUPERFICIES DES TERRAINS DEPUIS 2015

La taille médiane d'un terrain à bâtir en 2019 est de 1 100 m², en progression depuis 2015 (840 m²). 50% des terrains vendus en 2019 ont donc une superficie supérieure ou égale à 1 100 m² sur le Pays de Saint-Omer. Comparativement, elle s'élève à 890 m² dans les Hauts-de-France. Cette tendance territoriale, qui va à l'encontre des objectifs nationaux et régionaux s'explique notamment par une part importante de terrains à bâtir situés hors lotissement dans les secteurs les plus ruraux, ce qui engendre des terrains de plus grandes tailles (comblement des dents creuses), contrairement aux secteurs urbains où on dénombre un plus grand nombre de terrains en lotissement (généralement plus petits).

La taille médiane des ces terrains diffère ainsi selon leur emplacement. Entre 2010 et 2019, elle est par exemple de 680 m² sur le pôle urbain alors qu'elle est quasiment deux fois plus élevée dans trois autres secteurs (> 1 200 m²) comme le montre la carte ci-contre.

Terrains à bâtir - Surfaces médianes - 2010-2019 - DV3F



LA CONSTRUCTION NEUVE SUR LE PAYS DE SAINT-OMER

ANALYSE HISTORIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

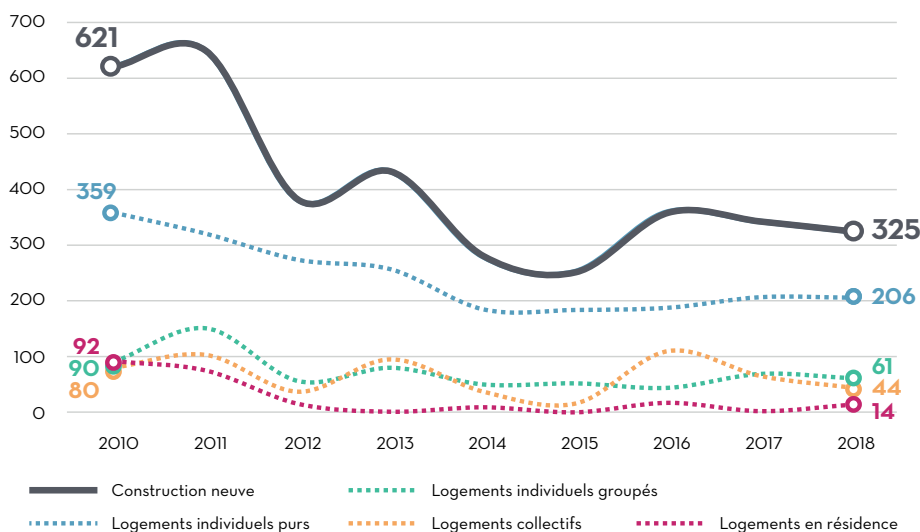
3 646 logements ont été construits entre 2010 et 2018 sur le Pays de Saint-Omer. 77,6% des nouvelles constructions se sont réalisées sur la CAPSO, 22,4% sur la CCPL.

Depuis 2010, on constate une importante baisse de la construction neuve. En effet, les nombres de permis de construire et les mises en chantiers de logements sont à la baisse. On comptait par exemple 621 logements commencés en 2010, contre 325 en 2018.

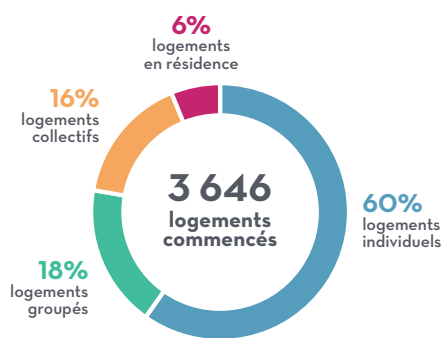
Parmi l'ensemble des constructions neuves identifiées :

- 78% sont des logements individuels ou individuels groupés. Ils se localisent dans l'ensemble des communes.
- 16% sont des logements collectifs, davantage présents dans les communes du pôle urbain qui concentrent à elles seules plus de 70% des logements collectifs construits entre 2010 et 2018.
- 6% sont des logements en résidence, localisés dans les communes disposant de logements à destination de publics ciblés (EHPAD, résidences pour étudiants, de tourisme, ...).

Évolution de la construction neuve - 2010-2018 - SITADEL



Typologie des logements commencés entre 2010 et 2018 - SITADEL



Les communes du pôle urbain comptabilisent 23% des nouvelles constructions sur la période, suivis des secteurs Plateau des Landes et Nord Agglomération avec respectivement 18,5% et 17,2% des constructions neuves. La typologie des logements construits est également plus variée dans ces trois entités comparativement aux secteurs plus ruraux où la construction de logements individuels reste dominante.

Top 8 des communes comptabilisant le plus de logements commencés entre 2010 et 2018

1	Saint-Martin-lez-T.	314
2	Éperlecques	199
3	Longuenesse	199
4	Saint-Omer	176
5	Wardrecques	164
6	Arques	150
7	Wizernes	133
8	Nordausques	86

DÉFINITIONS

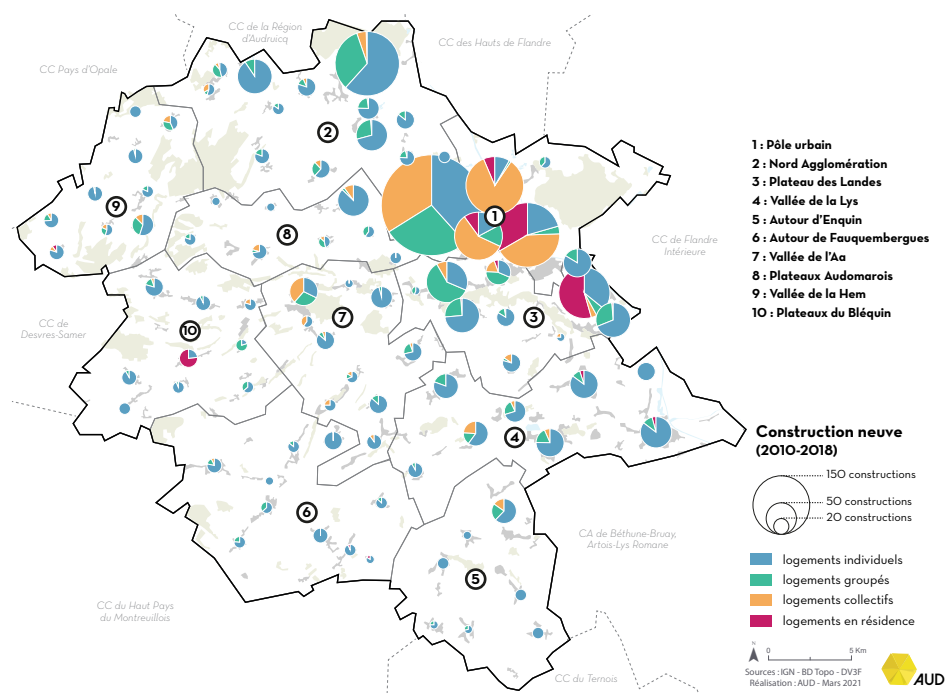
Un **logement autorisé** est un logement, non réalisé, qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable.

Un **logement commencé** est un logement faisant partie d'un bâtiment dont les fondations sont commencées (cas des logements collectifs) ou dont les «foilles en rigole» sont entreprises (cas des logements individuels).

On distingue **l'individuel pur**, opération de construction d'une maison seule de **l'individuel groupé** qui comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, ou faisant l'objet d'un permis mixte.

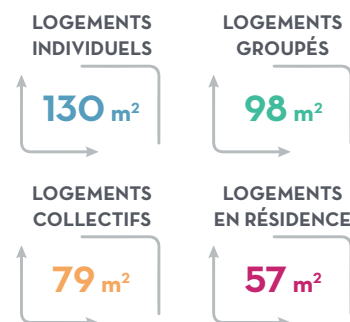
Un **logement collectif** fait partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Nombre de logements commencés par typologie - 2010-2018 - SITADEL



La superficie moyenne des logements construits sur le Pays de Saint-Omer depuis 2010 s'établit à 111 m². Logiquement, ce sont les logements individuels qui présentent les surfaces habitables les plus importantes, affichant une moyenne de 130 m² par logements. A l'inverse, les logements collectifs, davantage concentrés en milieu urbain présentent une superficie moyenne nettement inférieure de 79 m².

Surface moyenne des constructions neuves par typologie entre 2010 et 2018 - SITADEL



Nombre de logements commencés dans les secteurs géographiques par typologie entre 2010 et 2018

	Logements individuels	Logements individuels groupés	Logements collectifs	Logements en résidence	Total
Pays de Saint-Omer	2 181	653	587	225	3 646
CAPSO	1 578	541	512	200	2 831
Pôle urbain	211	124	425	92	852
Nord Agglomération	452	148	23	5	628
Plateau des Landes	363	180	35	95	673
Vallée de la Lys	322	55	19	6	402
Autour d'Enquin	87	15	8	/	110
Autour de Fauquembergues	143	19	2	2	166
CCPL	603	112	75	25	815
Vallée de l'Aa	207	39	40	/	286
Plateaux Audomarois	128	18	15	/	161
Vallée de la Hem	142	32	16	2	192
Plateaux du Bléquin	126	23	4	23	176

LE MARCHÉ DES TERRAINS NATURELS

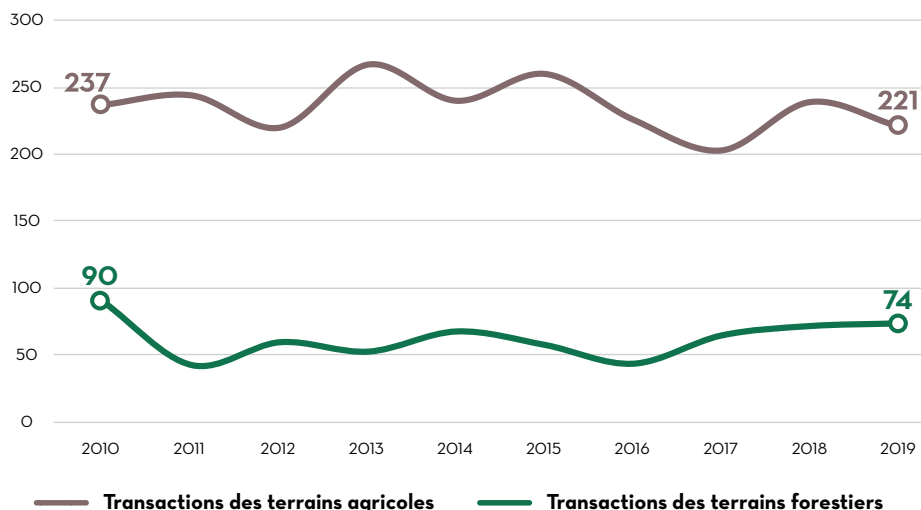
UN MARCHÉ ACTIF DOMINÉ PAR LES TRANSACTIONS DE TERRES AGRICOLES

Sur le Pays de Saint-Omer, près de 3 000 ventes ont concerné le marché des terres agricoles et forestières entre 2010 et 2019. Ce sont ainsi près de 4 000 hectares qui ont changé de main durant cette période, générant un volume financier de plus de 36 millions d'euros.

Globalement, le nombre de transactions réalisées chaque année fluctue entre 250 et 350, il s'établit à 295 en 2019. Les mutations de terres agricoles demeurent majoritaires sur le Pays de Saint-Omer, elles représentent 79% des ventes sur la période 2010-2019.

Les secteurs les plus ruraux concentrent le plus grand nombre de transactions, notamment Autour de Fauquembergues et Vallée de la Lys comptabilisant plus de 450 transactions chacun entre 2010 et 2019.

Évolution des transactions des terrains agricoles et forestiers - 2010-2019 - DV3F



2984

le nombre de transactions réalisées sur ce marché entre 2010 et 2019 sur le Pays de Saint-Omer

DES SURFACES MÉDIANES QUI VARIENT SELON LE SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

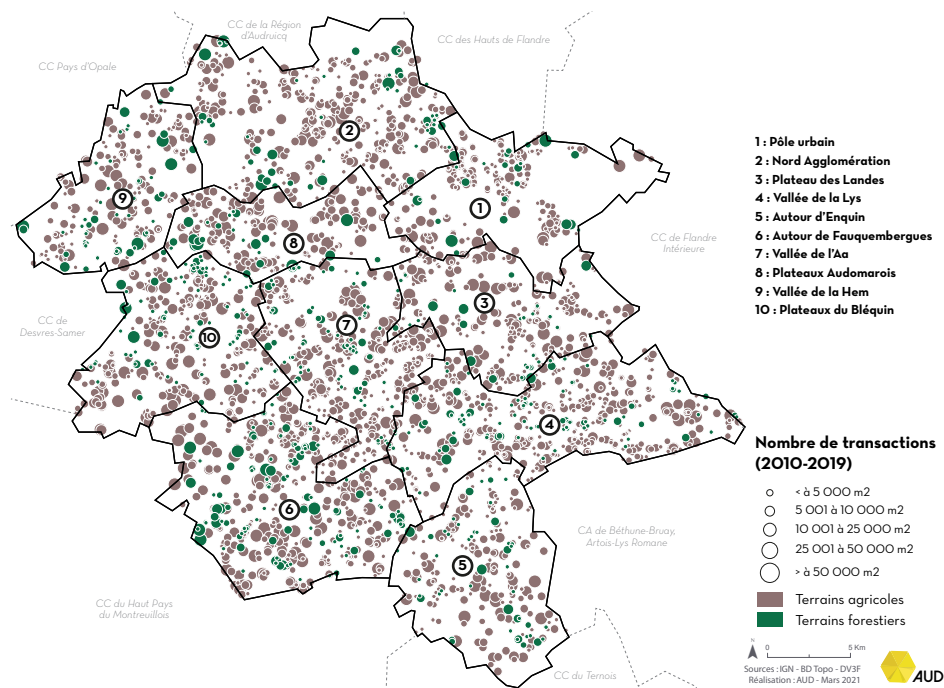
Les surfaces échangées totalisent près de 4 000 hectares, dont 66% sur la CAPSO. Elles varient fortement selon le type de marché et le secteur géographique.

En effet, le marché des terres agricoles présente des surfaces médianes supérieures à celles des terrains forestiers (0,67 hectare contre 0,31 hectare sur la période 2010-2019).

Ce sont les secteurs Plateaux Audomarois et Autour de Fauquembergues qui présentent des surfaces médianes agricoles plus élevées (supérieures à 9 000 m²) contrairement aux secteurs du Pôle urbain, Plateau des Landes, Autour d'Enquin et Vallée de l'Aa (inférieures à 6 000 m²).

Les secteurs Plateaux Audomarois, et Pôle urbain présentent quant à eux les surfaces médianes forestières les plus importantes, supérieures à 8 500 m².

Marché des terrains agricoles et forestiers - 2010-2019 - DV3F



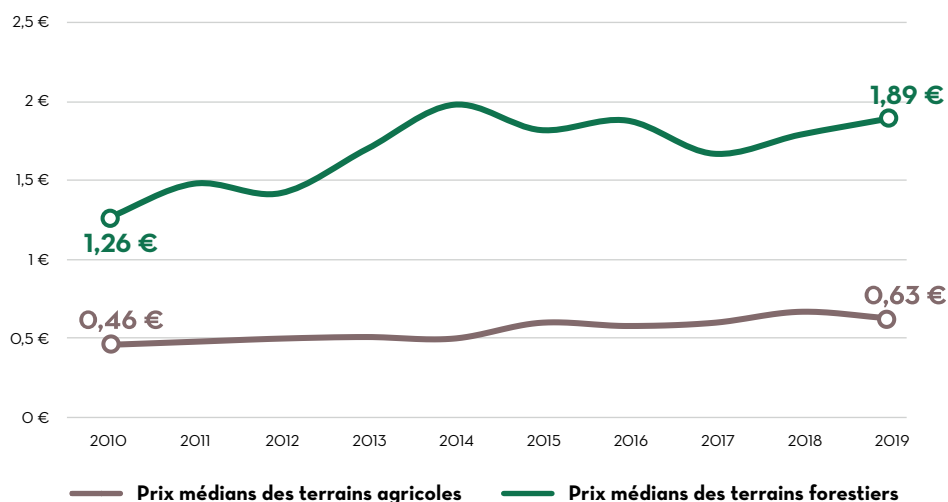
UNE PROGRESSION DES PRIX DEPUIS 2010

Durant la période 2010-2019, le prix médian des terrains agricoles n'a cessé de progresser, passant de 0,46 €/m² en 2010 à 0,63 €/m² en 2019, soit une progression de plus de 37% du prix médian. Cette progression peut s'expliquer par le fait que depuis plusieurs années, le milieu agricole en Hauts-de-France est touché par l'augmentation du rachat des terres agricoles par des sociétés étrangères, tirant les prix à la hausse.

Ces prix varient selon leur localisation. Du Nord Agglomération au secteur Autour de Fauquembergues, le prix médian des terres agricoles passe par exemple de 0,52 €/m² à 0,70 €/m² sur la période 2010-2019.

Les prix pratiqués sur les terres forestières sont nettement plus élevés et atteignent 1,89 €/m² en 2019, soit une progression de 50% du prix médian depuis 2010.

Évolution des prix médians des terrains agricoles et forestiers - 2010-2019 - DV3F



+ 37%

soit l'évolution du prix médian des terrains agricoles entre 2010 et 2019

+ 50%

soit l'évolution du prix médian des terrains forestiers entre 2010 et 2019

MARCHÉ DES TERRES AGRICOLES SUR LA PÉRIODE 2010-2019

MARCHÉ DES TERRES FORESTIÈRES SUR LA PÉRIODE 2010-2019

	Nombre de transactions	Surfaces médianes	Prix médians	Nombre de transactions	Surfaces médianes	Prix médians
Pays de Saint-Omer	2 357	6 700 m²	0,56 €/m²	627	3 100 m²	1,61 €/m²
CAPSO	1 624	6 500 m²	0,58 €/m²	383	3 400 m²	1,74 €/m²
Pôle urbain	231	5 200 m ²	0,53 €/m ²	25	8 800 m ²	1,70 €/m ²
Nord Agglomération	310	7 200 m ²	0,52 €/m ²	50	4 700 m ²	1,91 €/m ²
Plateau des Landes	191	5 500 m ²	0,58 €/m ²	31	3 100 m ²	1,99 €/m ²
Vallée de la Lys	370	6 000 m ²	0,56 €/m ²	107	2 200 m ²	1,68 €/m ²
Autour d'Enquin	186	5 500 m ²	0,55 €/m ²	50	2 900 m ²	1,86 €/m ²
Autour de Fauquembergues	336	9 300 m ²	0,70 €/m ²	120	3 500 m ²	1,62 €/m ²
CCPL	733	6 900 m²	0,55 €/m²	244	2 700 m²	1,49 €/m²
Vallée de l'Aa	259	5 800 m ²	0,58 €/m ²	81	1 900 m ²	1,50 €/m ²
Plateaux Audomarois	124	9 800 m ²	0,55 €/m ²	21	10 800 m ²	1,29 €/m ²
Vallée de la Hem	140	6 000 m ²	0,50 €/m ²	52	4 500 m ²	1,40 €/m ²
Plateaux du Bléquin	210	7 700 m ²	0,52 €/m ²	90	2 500 m ²	1,50 €/m ²



Marais audomarois - © Carl Peterolff



Escoeuilles © Carl Peterolff



Fauquembergues - © Carl Peterolff



Wavrans-sur-l'Aa - © Carl Peterolff

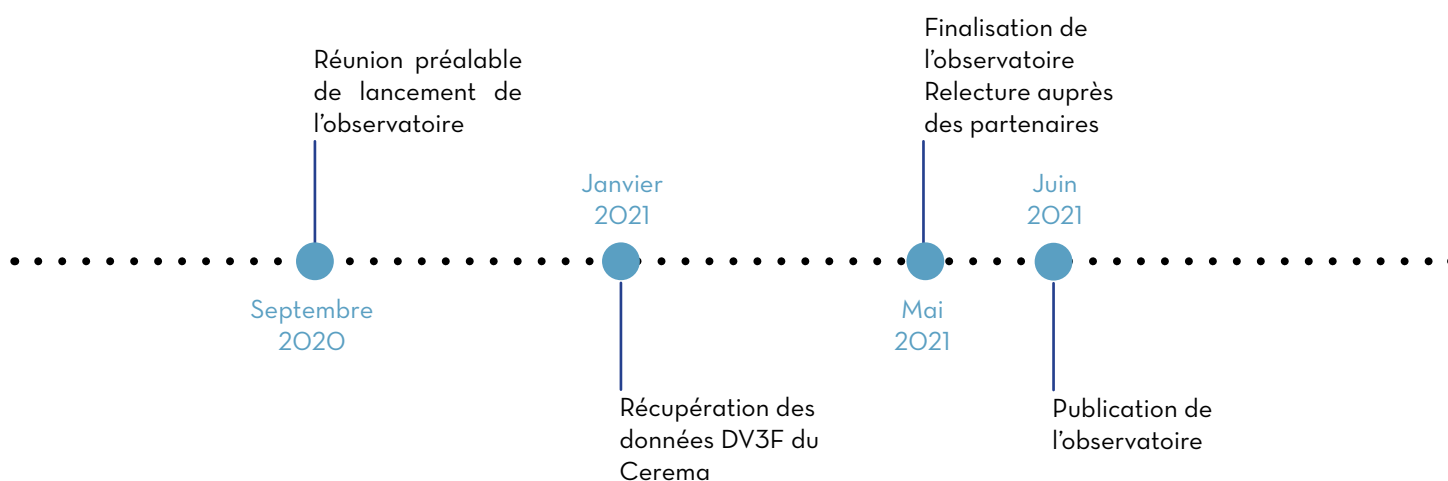


Wardrecques - © Carl Peterolff

POUR ALLER PLUS LOIN

- Cet observatoire s'inscrit dans la mise en oeuvre du Programme Partenarial d'Activités 2021-2023 de l'Agence, au sein de l'enjeu Foncier : «Poursuivre et développer la connaissance».
- Une actualisation annuelle de cet observatoire est prévue dans le Programme Partenarial d'Activités (en 2022 et 2023).
- Vous pouvez consulter l'observatoire en ligne ainsi que les fiches «Expertises de l'Agence» : www.aud-stomer.fr

CHRONOLOGIE



L'Agence est un lieu d'échange et de travail collaboratif en matière d'urbanisme et de développement du Pays de Saint-Omer et de la Flandre Intérieure. Elle travaille au service des élus et de ses membres en s'appuyant sur une équipe pluridisciplinaire alliant expertises de connaissance de projet et de prospective territoriale. Elle est la seule Agence de France à intégrer un Pays d'art et d'histoire.



Centre Administratif Saint-Louis
Rue Saint-Sépulcre - CS90128
62503 SAINT-OMER CEDEX

TÉL : 03.21.38.01.62
WWW.AUD-STOMER.FR
 AUD-StOmer

PARTENAIRES

