

Les Jeudis du Développement Durable  
17 juin 2010 – Foncier et construction en Picardie

---

# Les marchés fonciers et immobiliers de 2000 à 2008



# Méthodologie - Sources

---

- 1995 – 2003 : Observatoire des marchés fonciers et immobiliers (CETE NP)

Extraits d'actes notariés collectés dans les directions fiscales

- 2000 – 2008 : acquisition des données PERVAL

- Base de données nationale
- Alimentée par les notaires sur la base du volontariat (→ non exhaustive)
- Estimation du taux de couverture

Aisne : 50% - 60%

Oise : 60% - 70%

Somme : 70% - 80%

# Méthodologie - Médiane

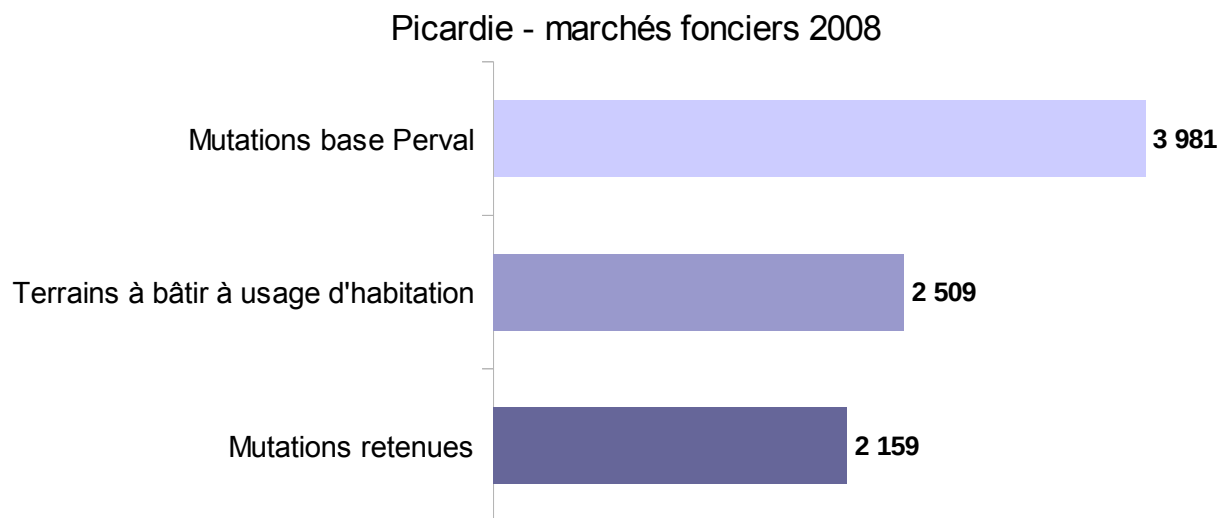
---

- Médiane :
  - valeur centrale qui partage l'ensemble des observations en deux groupes de même effectif : 50% au-dessus et 50% en-dessous
- Médiane et moyenne
  - La médiane est moins sensible que la moyenne aux valeurs extrêmes
  - Lorsque le marché est homogène, la médiane et la moyenne sont confondues

# Les marchés fonciers

---

- Transactions de terrains à bâtir à usage d'habitation
- Ventes de gré à gré
- Acquis par des particuliers
- Surface comprise entre 50m<sup>2</sup> et 5000m<sup>2</sup>



# Prix des terrains à bâtir

- Au niveau régional

- Des prix inférieurs à l'ensemble de la province
- Une hausse plus marquée, notamment sur la période 2004 – 2008 (+17% *par an*)

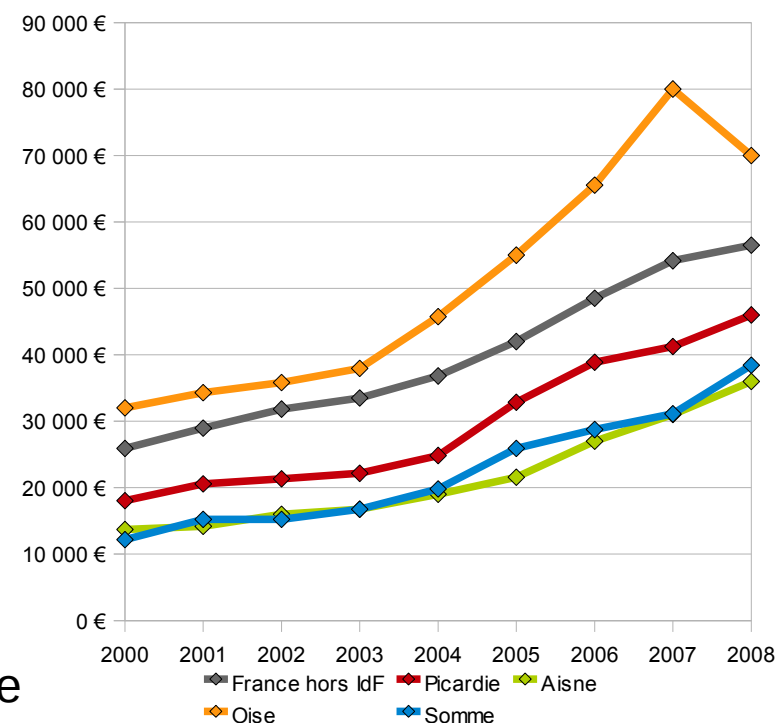
- Oise

- Un niveau de prix très supérieur (+50% en 2008)
- Une hausse remarquable de 2003 à 2007 (+20% *par an*)
- Retournement en 2008 (-12%)

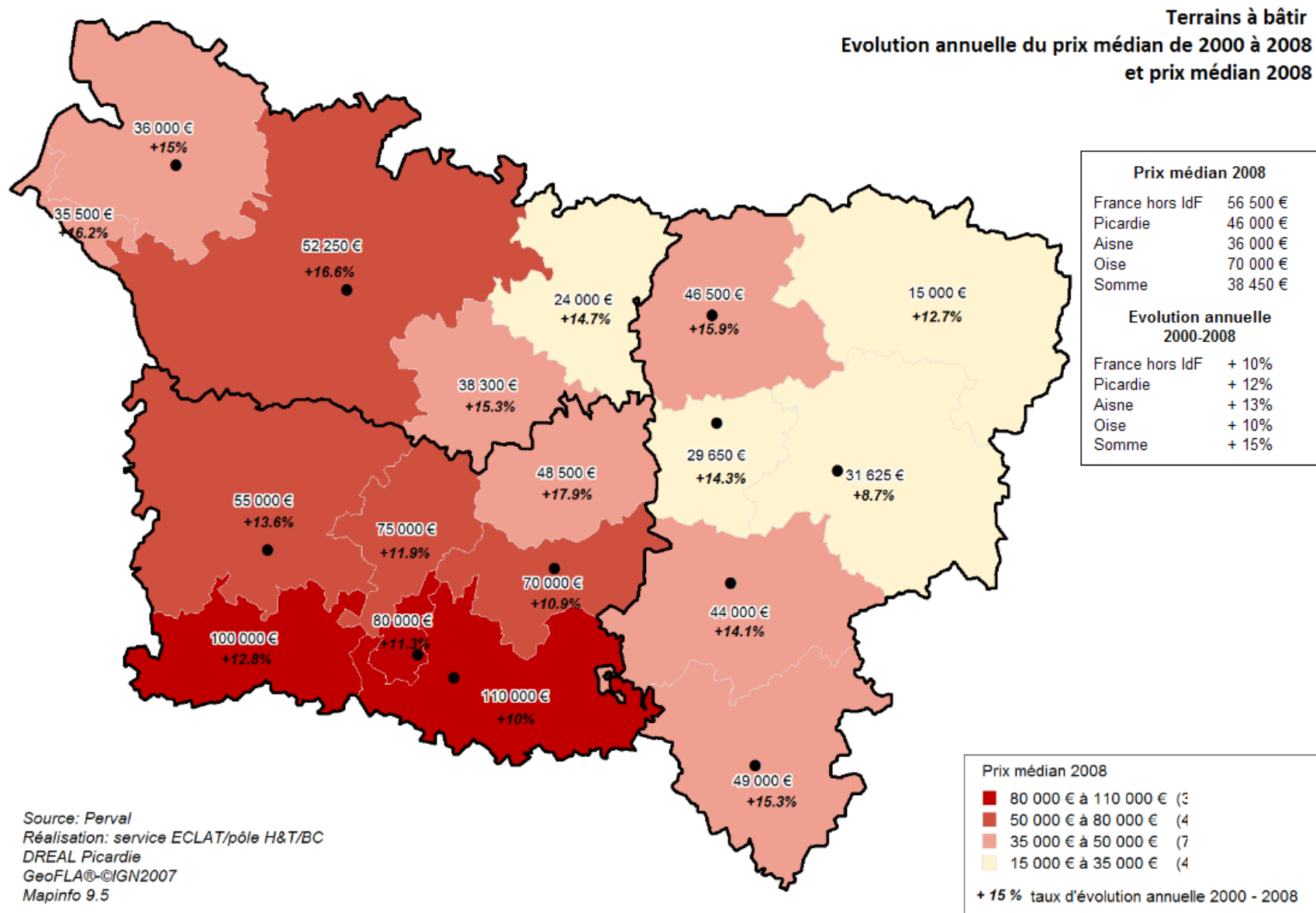
- Aisne et Somme

- Des prix plus abordables
- Une hausse également marquée et sans annonce de ralentissement (+16% et +23% en 2008)

Terrains à bâtir - évolution du prix médian



# Prix des terrains à bâtir

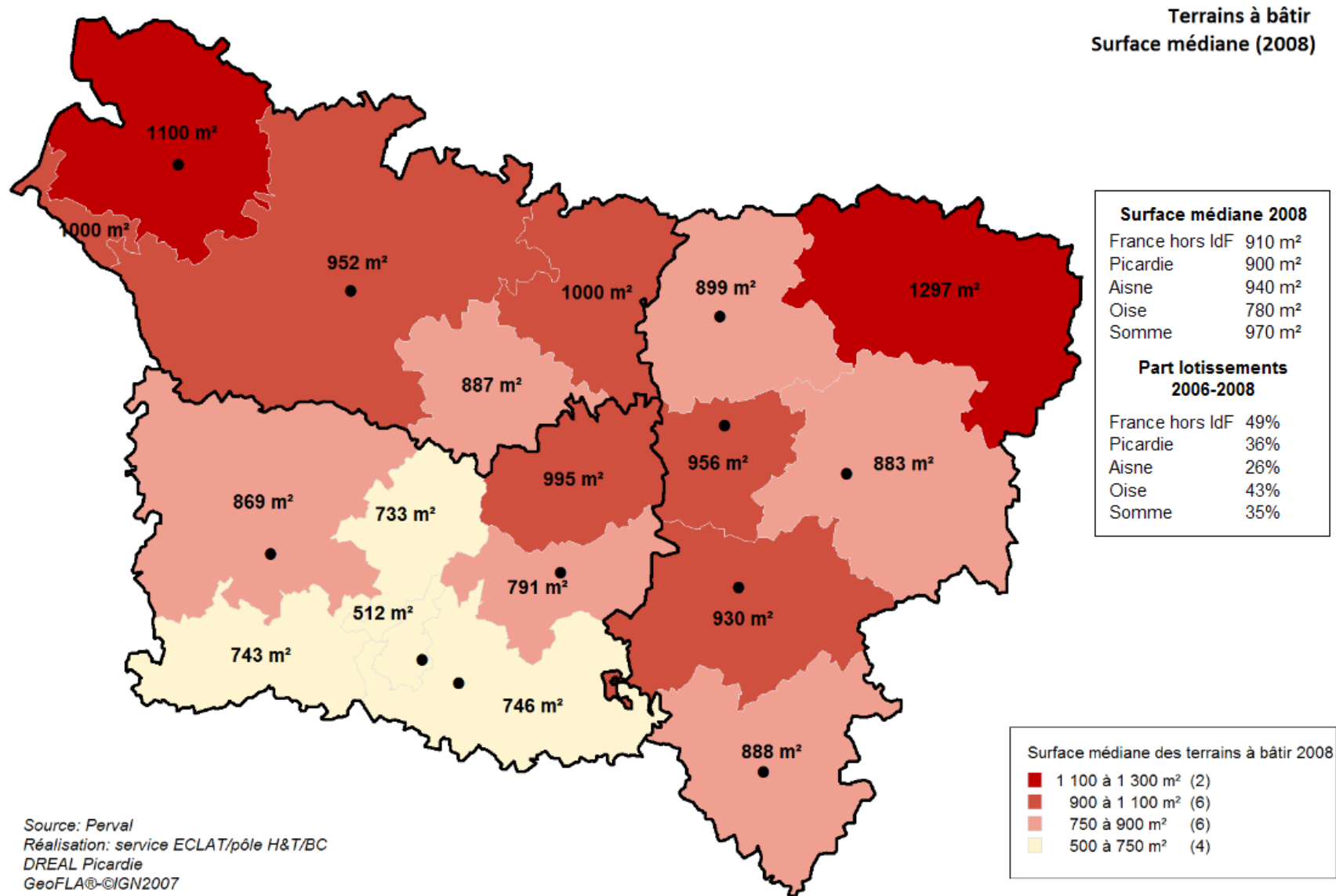


Source: Perval  
Réalisation: service ECLAT/pôle H&T/BC  
DREAL Picardie  
GeoFLA®-©IGN2007  
Mapinfo 9.5

# Surface des terrains à bâtir

- Des surfaces similaires à l'ensemble de la province
  - Surface médiane de 900 m<sup>2</sup> en Picardie contre 910 m<sup>2</sup> en province
  - 58% de terrains de moins de 1000 m<sup>2</sup> contre 56% en province
- Une situation contrastée
  - Entre les départements et les territoires
    - de 780 m<sup>2</sup> dans l'Oise à 970 m<sup>2</sup> dans la Somme
    - de 512 m<sup>2</sup> dans le Grand Creillois à près de 1300m<sup>2</sup> en Thiérache
  - Entre urbain, périurbain et rural
    - une superficie croissante avec l'éloignement des pôles urbains, de 633 m<sup>2</sup> en urbain à 1000 m<sup>2</sup> en rural
- Une diminution généralisée de la surface :
  - baisse de la surface médiane régionale de 1000 m<sup>2</sup> en 2000 à 900 m<sup>2</sup> en 2008
  - hausse de la part des terrains de - de 1000m<sup>2</sup> (+10 pts) entre 2000 et 2008

# Surface des terrains à bâtir



Source: Perval  
 Réalisation: service ECLAT/pôle H&T/BC  
 DREAL Picardie  
 GeoFLA® ©IGN2007  
 Mapinfo 9.5



# Caractéristiques des terrains

---

- Un marché plus dynamique en périurbain

Plus de la moitié des transactions en périurbain et un tiers en rural

- Le poids important des terrains hors lotissement

63% de terrains hors lotissement en 2008 (51% en province)

Mais hausse des lotissements depuis 2000 : +7 pts

Des terrains 30% moins cher (40 000 € contre 58 000 €)

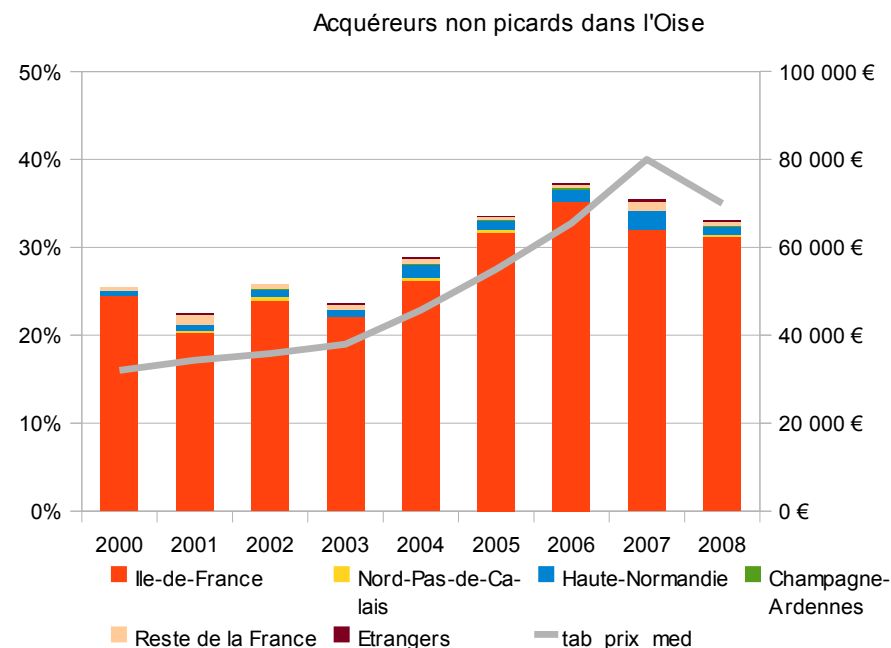
- De moins en moins de terrains viabilisés

De 87% en 2000 à 69% en 2008 (76% en province)

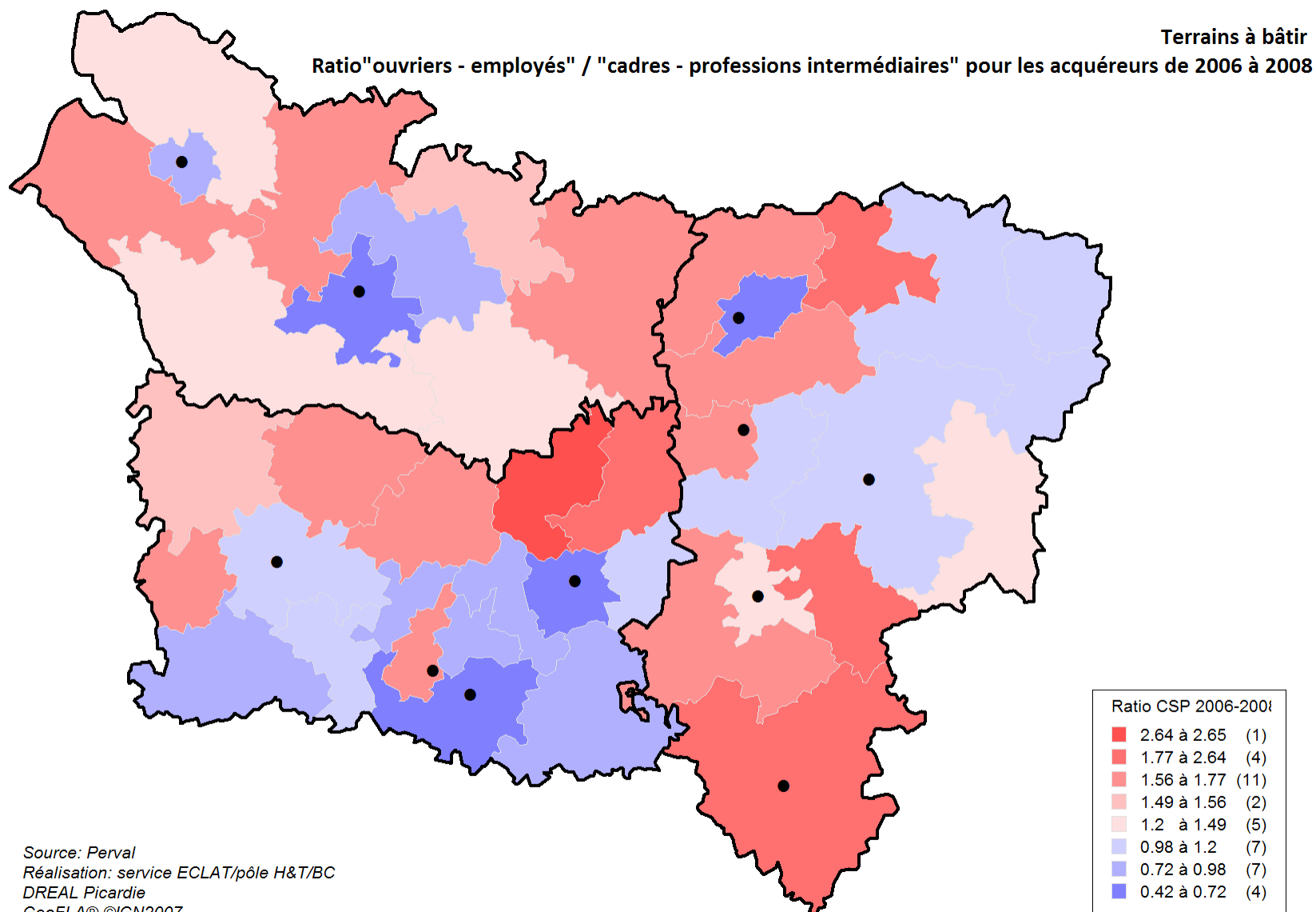
des terrains non viabilisés plus abordables : 40 000 € contre 53 000 € pour un terrain viabilisé

# Les acquéreurs

- Un marché marqué par les influences extérieures
  - 20% d'acquéreurs non Picards
  - Oise : 33% de Franciliens
  - Aisne : 11% de Franciliens et 8% de Champardennais
- Des acquéreurs avec un budget plus élevé
  - 51 100 € pour un Picard
  - 79 000 € pour un Francilien



# Les acquéreurs

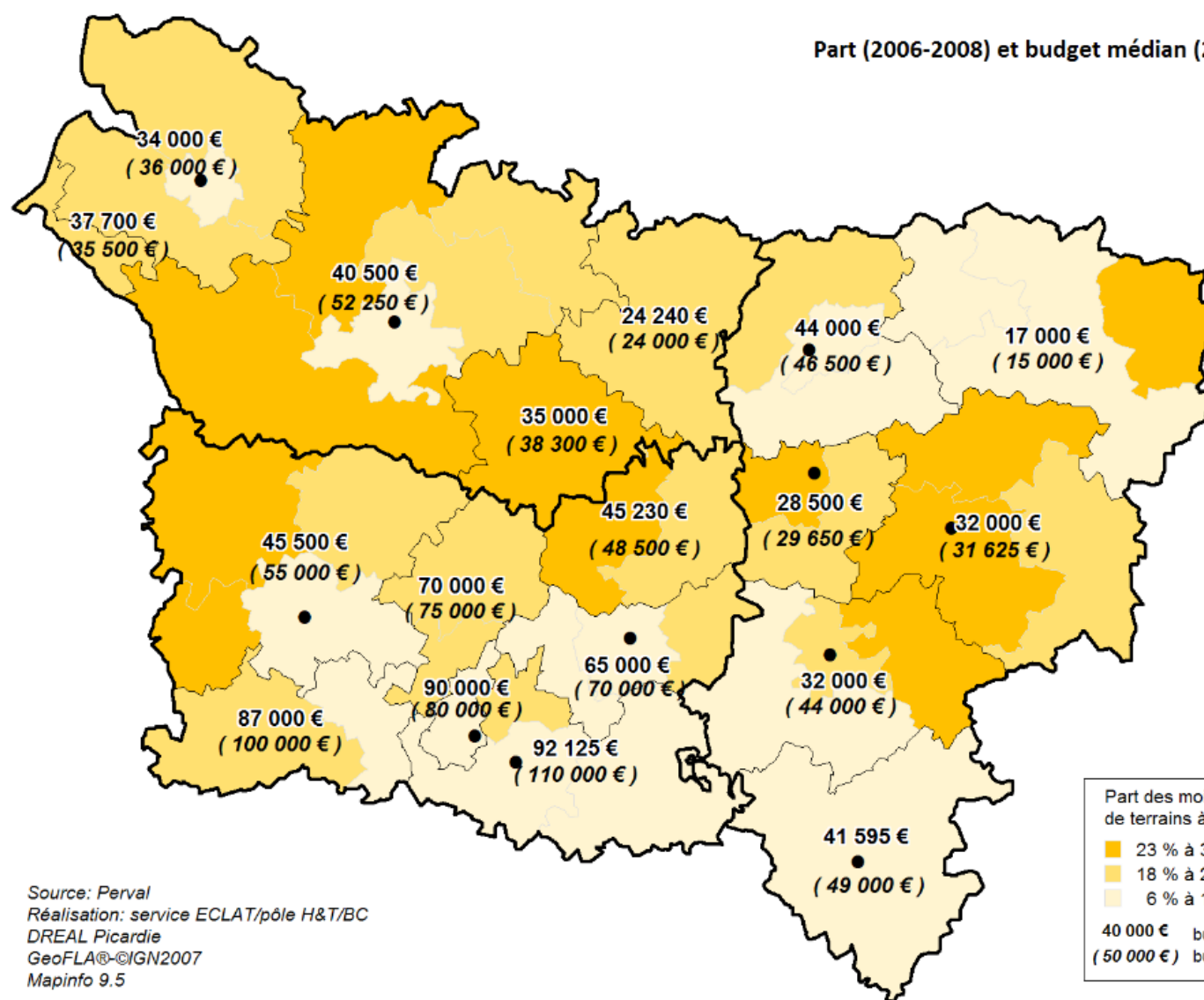


# Les moins de 30 ans

---

- Plus présents en Picardie qu'en France hors IdF
  - 24% des acquéreurs de terrains contre 20% sur 2006-2008
  - Une part de marché en hausse depuis 2004
- Un budget médian de 39 500 €
  - Inférieur de 14% à celui de l'ensemble des acquéreurs
  - Multiplié par 2,6 entre 2000 et 2008
- Des acquisitions principalement hors lotissement (>70%)

# Les moins de 30 ans



## Part des moins de 30 ans

France hors IdF	20%
Picardie	24%
Aisne	24%
Oise	22%
Somme	26%

## Budget médian des moins de 30 ans

France hors IdF	49 000 €
Picardie	39 500 €
Aisne	33 130 €
Oise	64 500 €
Somme	35 000 €

## Budget médian tous acquéreurs

France hors IdF	56 500 €
Picardie	46 000 €
Aisne	36 000 €
Oise	70 000 €
Somme	38 450 €

## Part des moins de 30 ans parmi les acquéreurs de terrains à bâtir (2006-2008)

- 23 % à 30 % (11)
- 18 % à 23 % (16)
- 6 % à 18 % (15)

40 000 € budget médian des moins de 30 ans  
(50 000 €) budget médian tous acquéreurs

Source: Perval  
Réalisation: service ECLAT/pôle H&T/BC  
DREAL Picardie  
GeoFLA®-©IGN2007  
Mapinfo 9.5



PRÉFET DE LA  
RÉGION PICARDIE

DIRECTION RÉGIONALE  
DE L'ENVIRONNEMENT, DE  
L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT

# Les marchés immobiliers

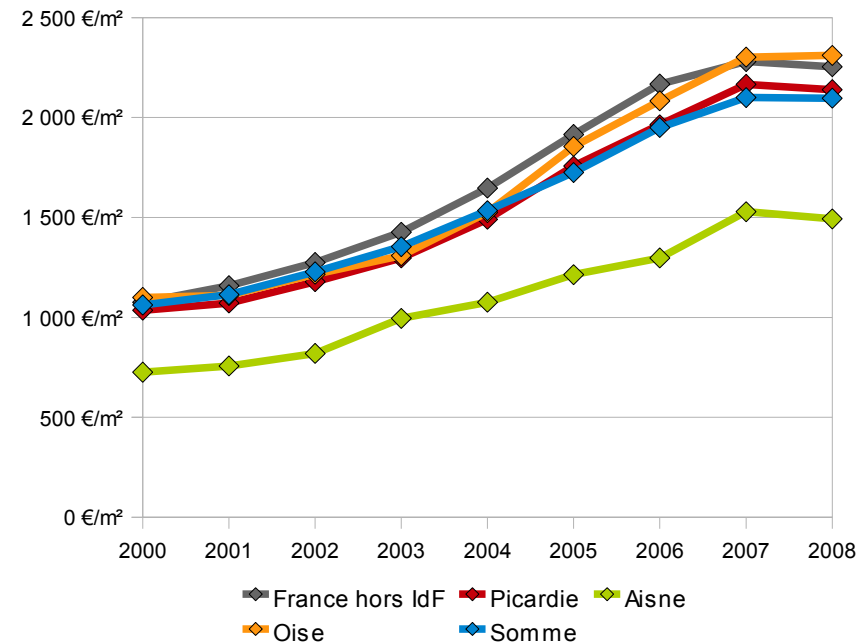
---

- Marché de l'immobilier ancien
  - Biens libres acquis par un particulier par une vente de gré à gré
  - Appartements
    - Surface habitable comprise entre 10m<sup>2</sup> et 200m<sup>2</sup>
    - Nombre de pièces inférieur à 8
    - Prix HT supérieur ou égal à 1524€
  - Maisons individuelles
    - Hors grandes propriétés, hôtels particuliers, biens « exceptionnels »
    - Surface habitable comprise entre 20m<sup>2</sup> et 300m<sup>2</sup>
    - Nombre de pièces inférieur à 12
    - Prix HT supérieur ou égal à 1524€

# Appartements anciens

- Un marché restreint mais en progression
  - 17% des transactions en 2008
  - +4 points depuis 2000
- Un marché concentré
  - Dans le secteur urbain : plus de 2/3 des transactions
  - Dans le département de l'Oise : plus de 60% des ventes
- Un prix médian de 2139€/m<sup>2</sup>
  - Multiplié par 2 de 2000 à 2008
  - 2008 : amorce baisse des prix

Appartements anciens  
évolution du prix médian au m<sup>2</sup>



# Maisons anciennes

- Prix médian 2008 : 150.000€

multiplié par 2 entre 2000 et 2007

2008 : ralentissement et premières baisses de prix (-3% en Picardie)

- L'Oise

des prix 30% plus élevés que la médiane régionale

Une forte baisse en 2008 : -10%

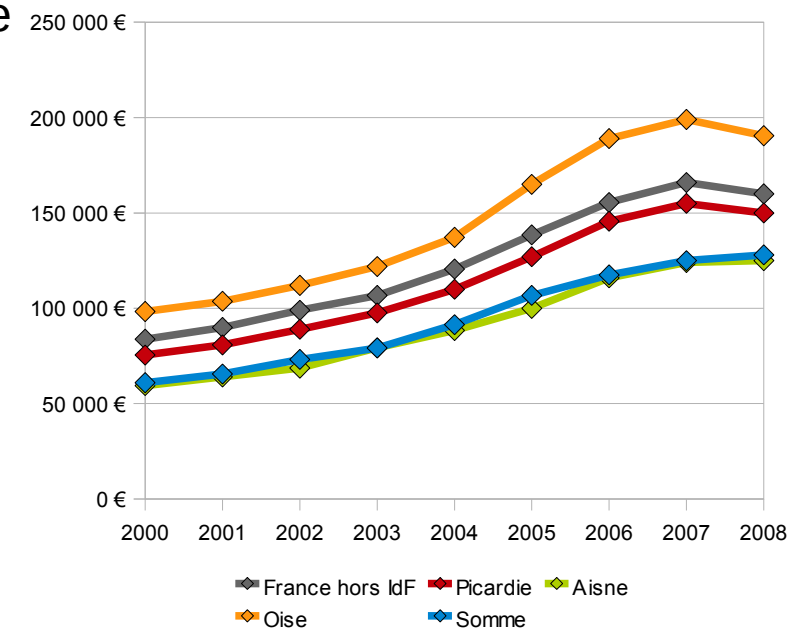
- L'Aisne et la Somme

des prix 20% moins élevés

une hausse aussi forte de 2000 à 2007 (+11% par an)

2008 : fort ralentissement (+1% et +2%)

Maisons anciennes - évolution du prix médian



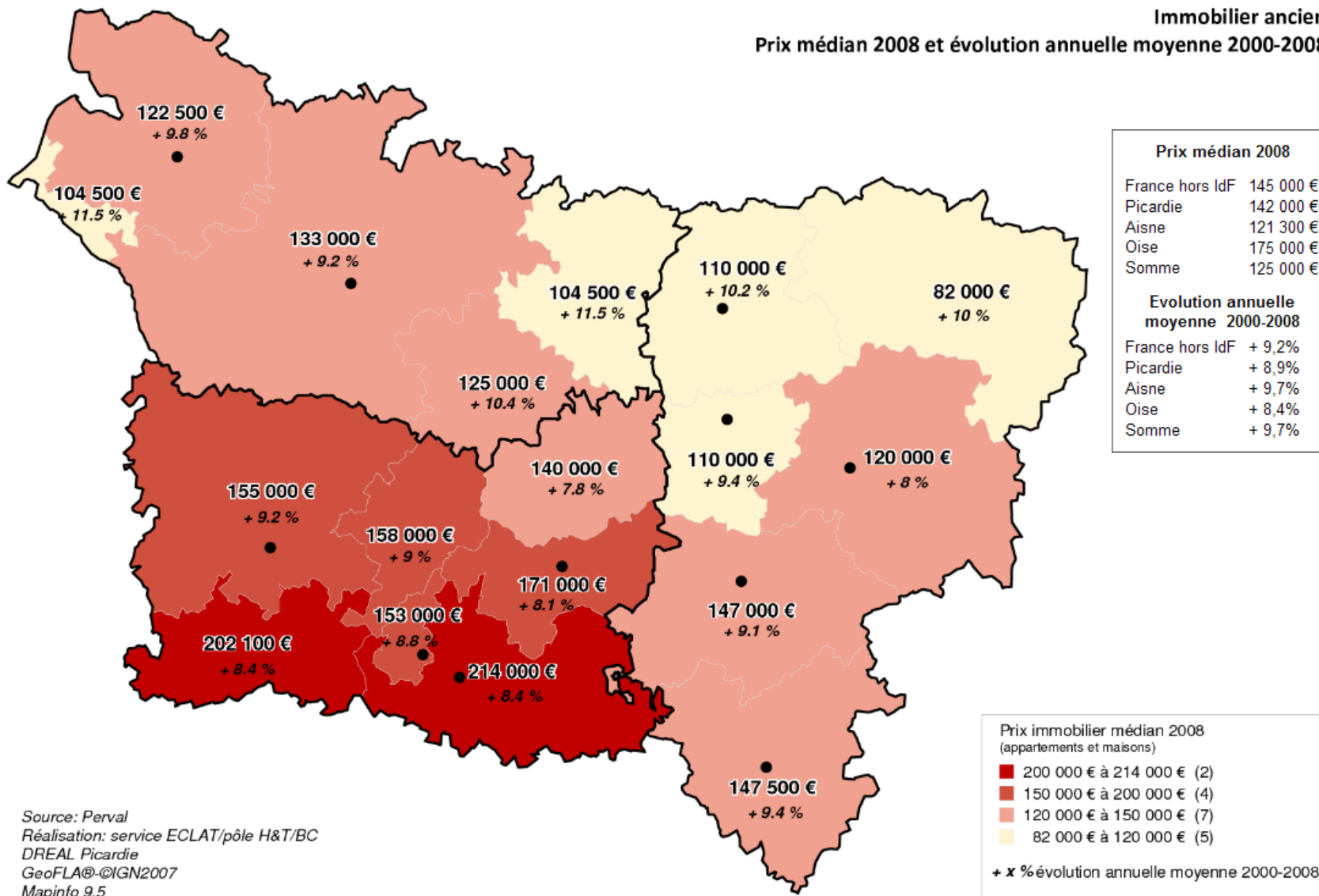
PRÉFET DE LA  
RÉGION PICARDIE

DIRECTION RÉGIONALE  
DE L'ENVIRONNEMENT, DE  
L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT



# Immobilier ancien

**Immobilier ancien**  
Prix médian 2008 et évolution annuelle moyenne 2000-2008



Source: Perval  
Réalisation: service ECLAT/pôle H&T/BC  
DREAL Picardie  
GeoFLA@-IGN2007  
Mapinfo 9.5



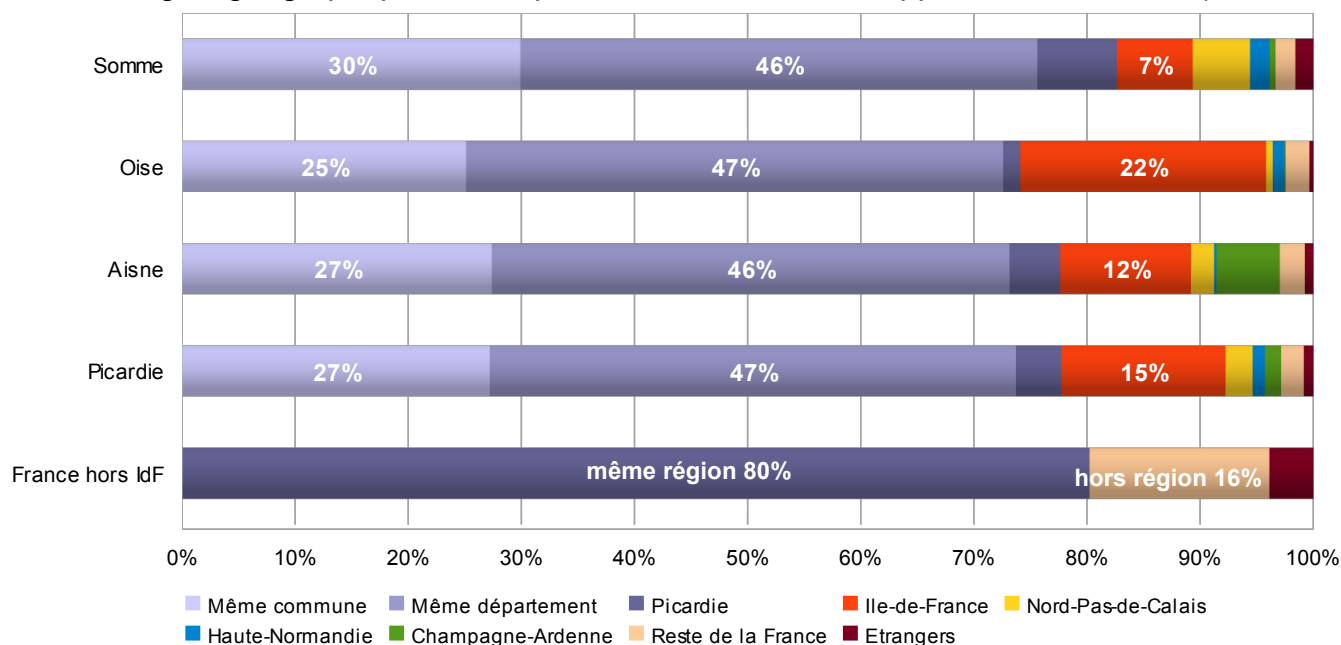
PRÉFET DE LA  
RÉGION PICARDIE

DIRECTION RÉGIONALE  
DE L'ENVIRONNEMENT, DE  
L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT

# Les acquéreurs

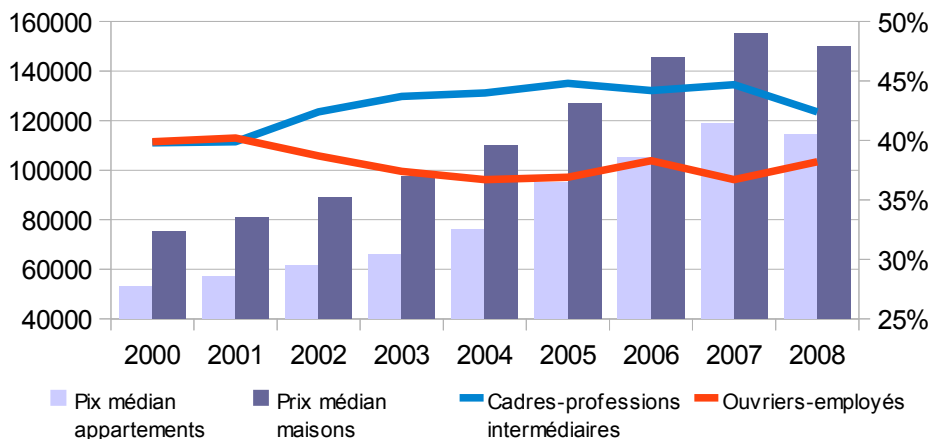
- Une présence importante des acquéreurs non picards
- 22% sur 2006-2008, 15% de Franciliens
- Une baisse des acquéreurs locaux pendant la forte hausse des prix de 2000 à 2007
- Un retrait des Franciliens dans l'Aisne et l'Oise depuis 2007

Origine géographique des acquéreurs de maisons et d'appartements anciens (2006-2008)



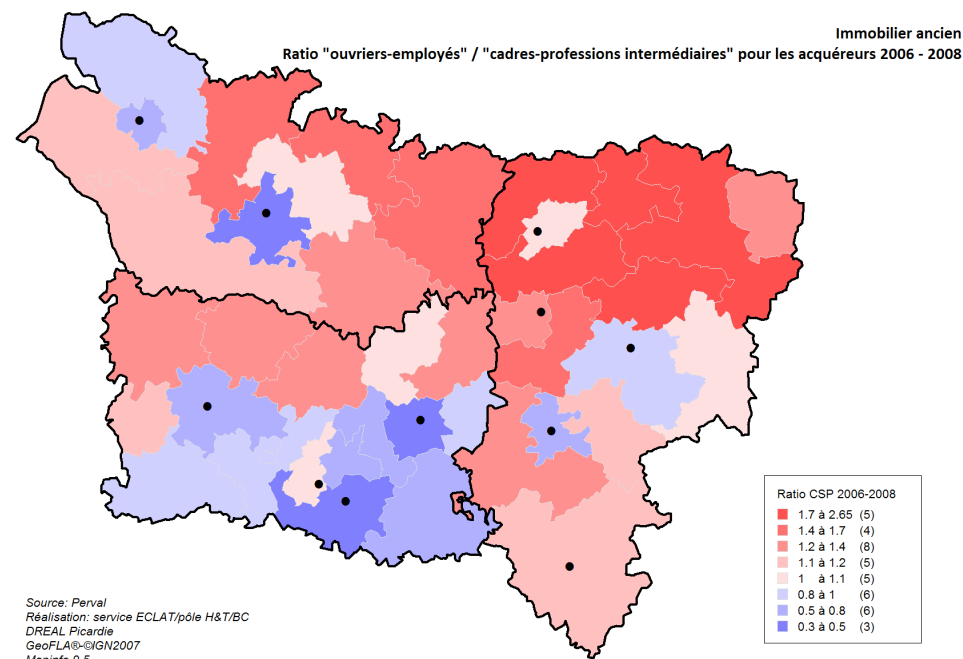
# Les acquéreurs

Picardie : évolution du prix médian et du profil des acquéreurs



- Une hausse de la part des cadres et professions intermédiaires au détriment des ouvriers et employés pendant la phase de forte hausse des prix

- Une présence marquée des cadres et professions intermédiaires sur les marchés immobiliers des agglomérations et du sud de l'Oise



# Les moins de 30 ans

---

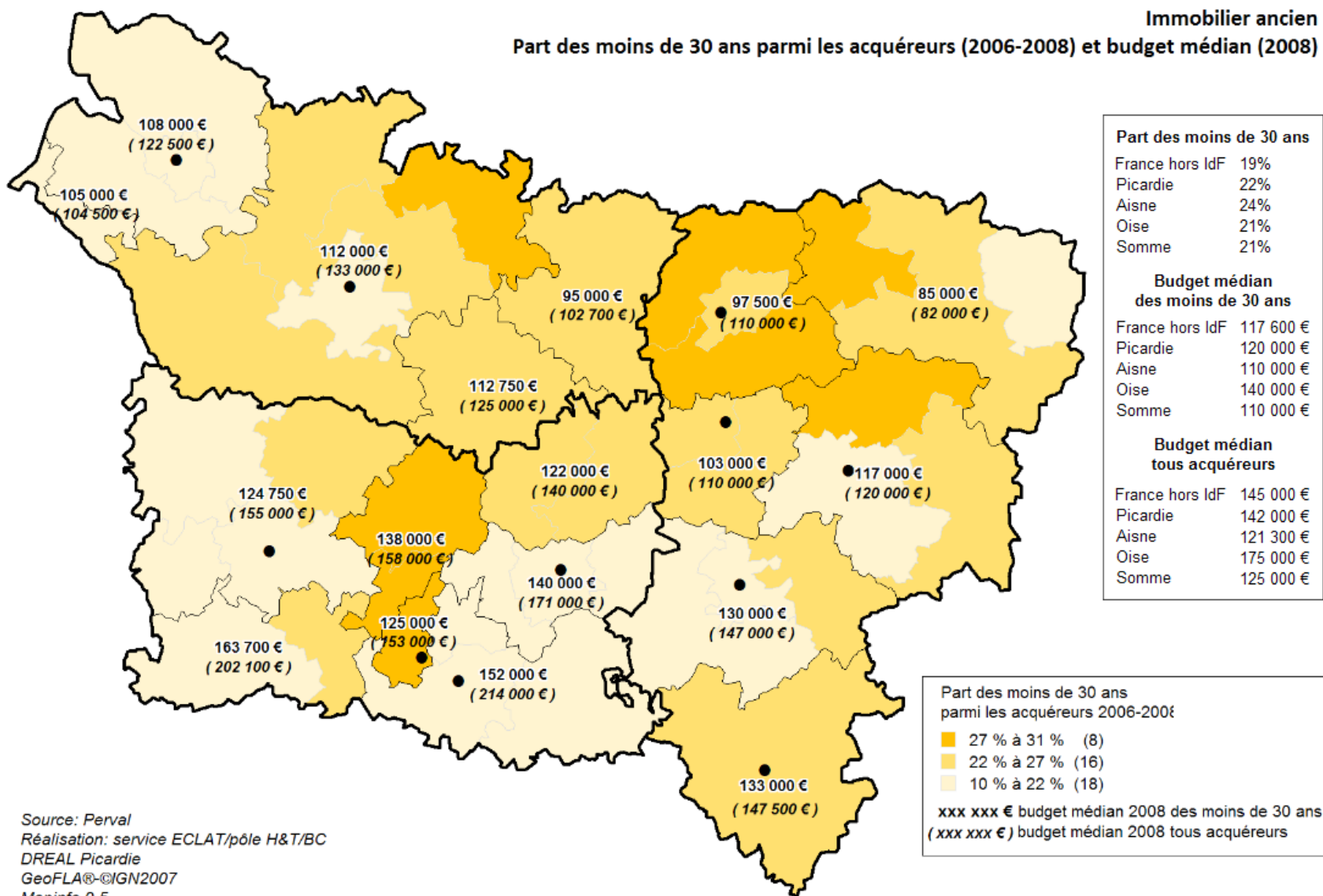
- Plus présents en Picardie qu'en France hors IdF
  - 28% des acquéreurs d'appartements anciens et 21% des acquéreurs de maisons anciennes sur la période 2006-2008
  - Une part de marché relativement stable depuis 2000
- Un budget médian de 120 000 €
  - Inférieur de 18% à celui de l'ensemble des acquéreurs
  - Multiplié par 2 depuis 2000
- Prépondérance de l'individuel
  - 76% des acquisitions d'immobilier ancien des moins de 30 ans



PRÉFET DE LA  
RÉGION PICARDIE

DIRECTION RÉGIONALE  
DE L'ENVIRONNEMENT, DE  
L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT

# Les moins de 30 ans



Source: Perval  
Réalisation: service ECLAT/pôle H&T/BC  
DREAL Picardie  
GeoFLA®-©IGN2007  
Mapinfo 9.5



# Conclusion

---

- Des prix immobiliers et fonciers régionaux inférieurs à l'ensemble de la province
- Un poids plus important des acquéreurs hors région
- Des disparités territoriales au niveau des prix et du profil des acquéreurs
- Une hausse plus marquée pour le foncier que pour l'immobilier
- 2008, l'annonce du retournement du marché immobilier

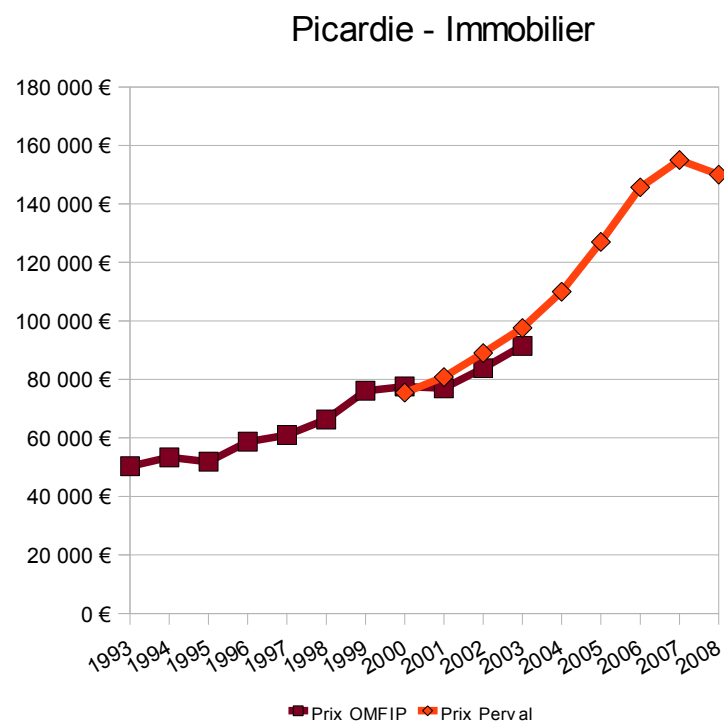
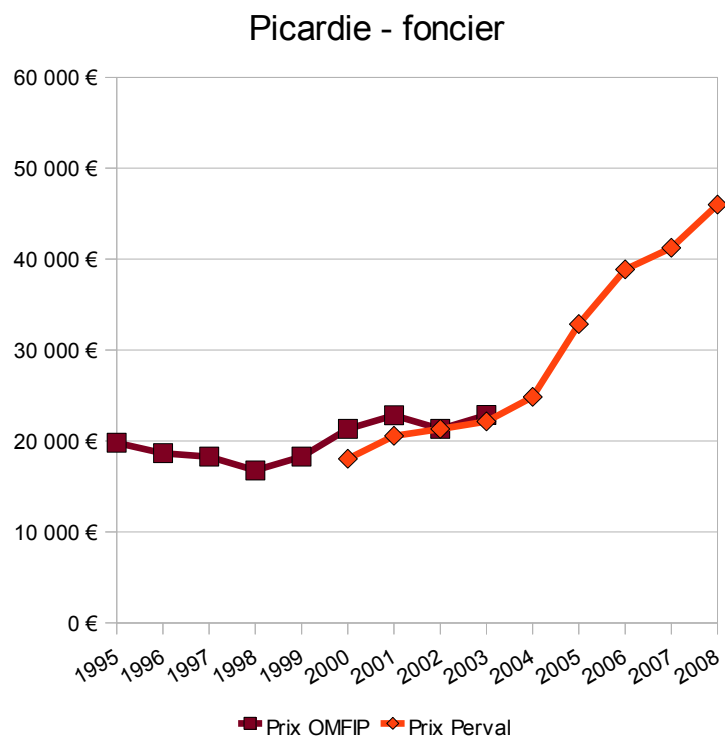


PRÉFET DE LA  
RÉGION PICARDIE

DIRECTION RÉGIONALE  
DE L'ENVIRONNEMENT, DE  
L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT

# Conclusions

- Sur des tendances plus longues



# Conclusion

## Dynamique des marchés immobiliers

- Amorce de la hausse  
faible hausse des prix  
forte hausse des volumes
- Phase de hausse  
forte hausse des prix  
volume relativement stable
- Stagnation  
stabilisation des prix  
forte diminution du volume
- Phase de baisse  
forte baisse des prix  
hausse progressive du volume

