

# Les marchés de l'immobilier ancien en Picardie de 2000 à 2008

n° 8  
juillet  
2010

## Les dossiers de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de PICARDIE



La DREAL Picardie a réalisé un ensemble d'études sur les marchés fonciers et immobiliers de la région afin de caractériser les territoires, les biens échangés ainsi que les acquéreurs. Ce dossier fait ainsi suite à l'étude rétrospective menée avec le CETE Nord-Picardie sur la période 1995-2003 à partir des données collectées auprès des services des domaines (cf dossier n°5 de la DREAL Picardie).

Le bâti ancien (appartements et maisons) représente près de 95% des ventes immobilières de Picardie. Cette étude réalisée à partir de la base de données Perval présente les principales évolutions et caractéristiques de ce secteur sur la période 2000-2008 : prix, volumes des ventes, type de biens échangés, localisation, profil des acquéreurs...

### Les évolutions 2000 – 2008

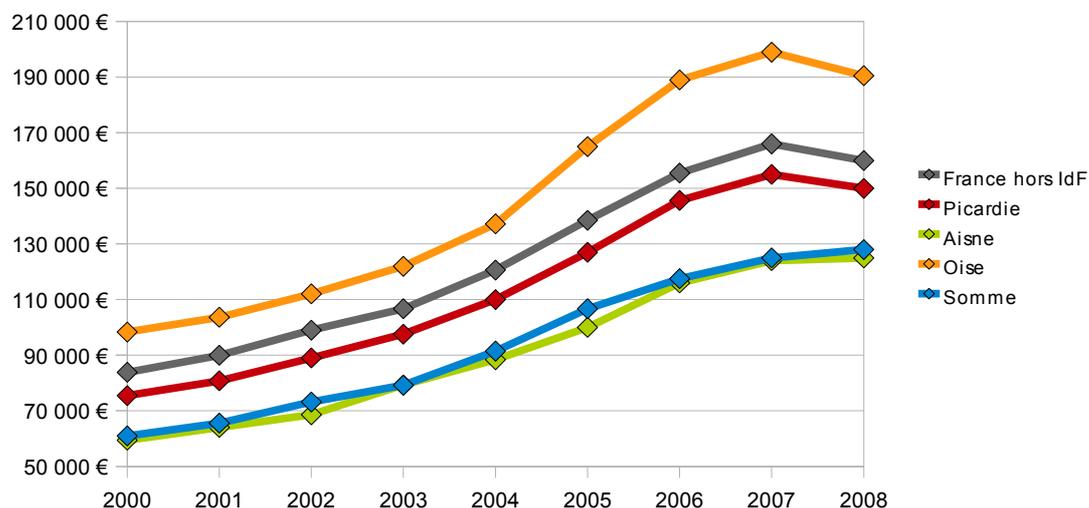
Depuis 2000, en Picardie, le prix du m<sup>2</sup> des appartements anciens et le prix de vente des maisons anciennes ont doublé avec des évolutions respectives de +106% et +99%. **Le prix médian des maisons anciennes a augmenté, en moyenne, de plus de 9% par an entre 2000 et 2007 et celui des appartements de presque 11%.** Les évolutions relevées sur l'ensemble de la période au niveau des départements picards sont comprises entre +94% pour l'Oise et +110% pour l'Aisne et la Somme. La période 2004 – 2007 correspond aux

évolutions annuelles les plus fortes. A l'inverse, **2008 marque un net ralentissement avec par endroit les premières baisses de prix.**

Pour les maisons comme pour les appartements, les durées de détention en 2008 se sont réduites en Picardie de près de 2 ans par rapport à l'année 2000.

La part des acquéreurs cadres a augmenté de plus de 2 points entre 2000 et 2004. Celle des ouvriers s'est réduite de 5 points entre 2001 et 2004 ( reprise de 2 points en 2008).

Maisons anciennes - évolution du prix médian



Service  
ECLAT  
Pôle Habitat  
& Territoires



## Prix de l'immobilier en 2008

### Des marchés en légère baisse

Aussi bien sur le marché de l'individuel que sur celui du collectif, les évolutions annuelles des prix relevées en 2008 en Picardie sont comparables avec celles observées en France (hors IDF). On observe ainsi une légère baisse des prix de l'ordre de 1% sur le marché des appartements anciens et d'un peu plus de 3% sur le marché des maisons anciennes. **La baisse des prix est donc plus sensible dans l'individuel que dans le collectif et marque une cassure avec les hausses constatées l'année précédente** (+10% en appartements anciens et +6% pour les maisons anciennes). Ainsi en 2008, le prix du m<sup>2</sup> d'un appartement ancien en Picardie s'établit à 2 139 € contre 2 254 € pour la province. **Le prix de vente d'une maison ancienne est quant à lui de 150 000 € dans la région et 160 000 € sur le plan national (hors IDF).**

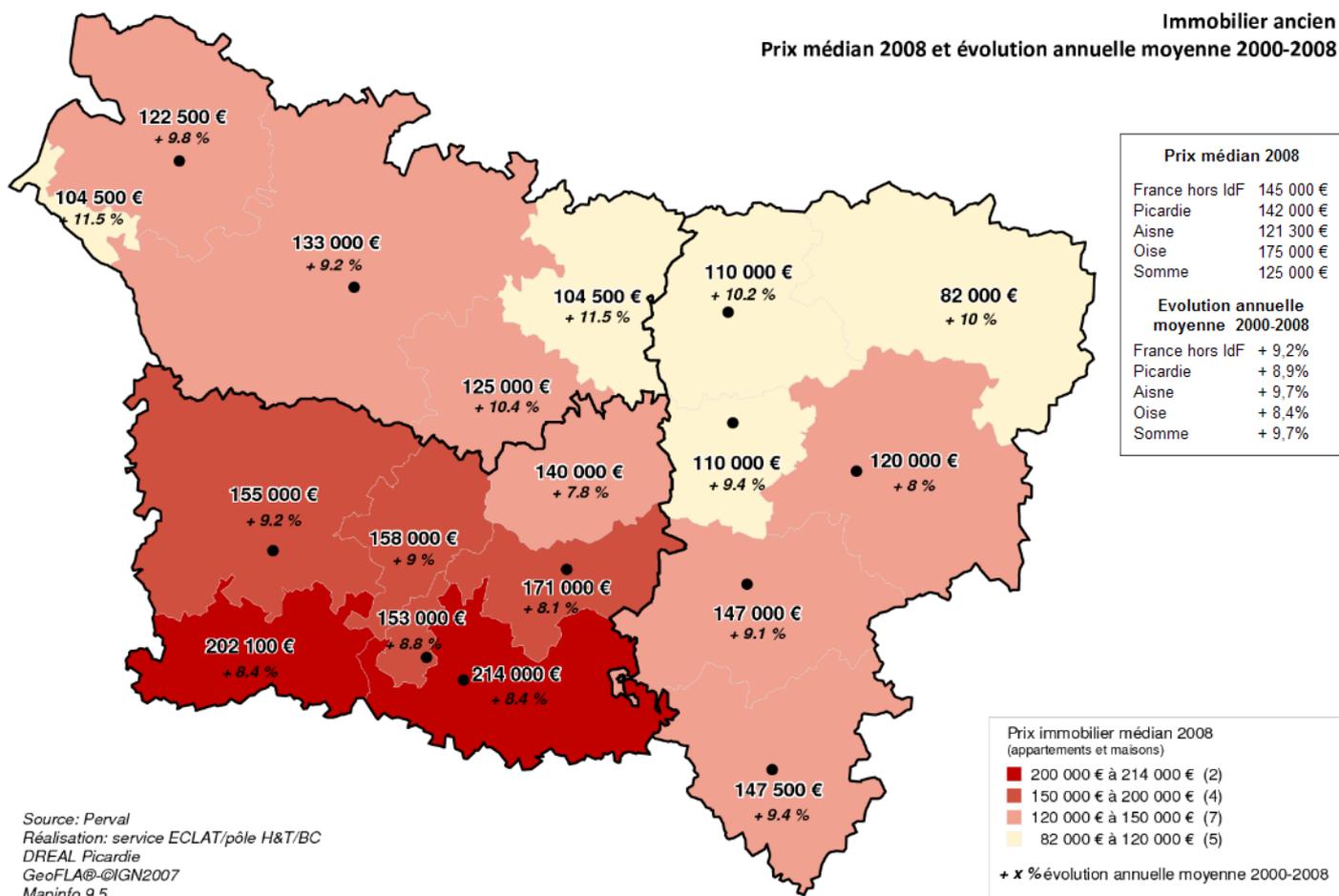
### Des départements aux tendances opposées

**Sur le marché des maisons anciennes, le prix de vente médian a diminué d'environ 4% dans l'Oise alors qu'il a légèrement augmenté dans l'Aisne (+1%) et dans la Somme (+2%).** Au niveau des départements, les évolutions annuelles sont proches de la moyenne régionale. Sur le marché des appartements anciens, les prix sont restés stables dans l'Oise et la Somme en 2008

avec respectivement 2 300 € et 2 100 € le m<sup>2</sup> environ. A l'inverse, les prix ont baissé de 2% dans l'Aisne pour approcher les 1 500 € le m<sup>2</sup>. Les hausses de prix des appartements se rencontrent dans les zones urbaines pour la Somme, dans les zones périurbaines pour l'Aisne et dans les zones rurales pour l'Oise. Aussi bien pour les appartements que pour les maisons, les prix les plus abordables se retrouvent dans les pays de Thiérache, du Chaunois et de Santerre Haute-Somme. A contrario, les prix les plus élevés valent pour les pays du Sud de l'Oise et de Thelle Vexin-Sablou.

### Le périurbain plus cher dans l'Aisne et l'Oise

**Contrairement à l'ensemble de la province, le prix médian des maisons anciennes est, en Picardie, plus élevé dans le périurbain que dans l'urbain** et ce, aussi bien en 2008 que sur l'ensemble de la période. A l'échelle départementale, cette singularité se retrouve dans l'Aisne et, dans une moindre mesure dans l'Oise. Seule la Somme est conforme aux tendances nationales avec des prix supérieurs de 6% en secteur urbain par rapport au périurbain. Ce département présente les variations les plus faibles entre secteurs urbain, périurbain et rural. Le secteur rural n'affiche un prix médian inférieur que de 10% à la valeur départementale (contre 30% dans l'Oise et 20% dans l'Aisne).



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

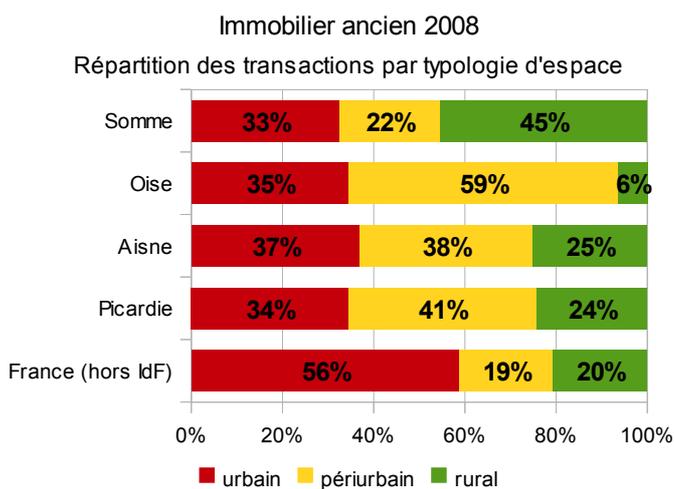
## Volume des ventes

### Picardie : un marché essentiellement constitué de maisons

La Picardie se distingue par **une part nettement inférieure des appartements sur le marché de l'immobilier ancien avec 17% des transactions contre 43% au niveau national** (hors IdF). Cette forte prépondérance de l'individuel caractérise le parc de logements régional qui comportait, en 2006, 73% de maisons contre 62% pour l'ensemble de la province. **La part des appartements sur le marché de l'immobilier ancien est néanmoins en progression au niveau régional** depuis 2000 (+4 points), hausse particulièrement marquée dans le département de l'Oise (+8 points). De tous les pays de Picardie, seul le Grand Creillois possède une part de ventes d'appartements supérieure à celle constatée pour la France hors IDF. Selon les pays, les maisons anciennes comptent pour 56% à presque 100% des ventes dans l'immobilier ancien alors que sur le plan national (hors IDF), la part des ventes de maison anciennes est de 57%.

### Somme : 50% des maisons en zone rurale

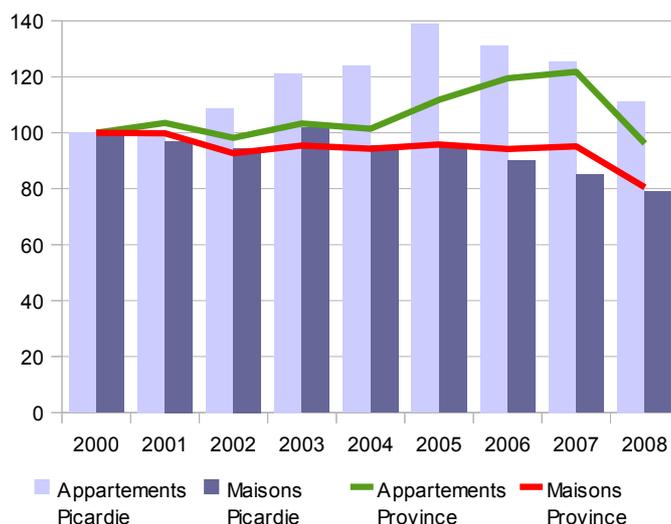
Si en province le secteur urbain concentre plus de la moitié des transactions de logements anciens, il ne représente qu'un tiers des transactions en Picardie. Il concentre néanmoins plus des deux tiers des appartements acquis en 2008 (75% en France hors IdF). **Au niveau régional, le périurbain est le secteur le plus dynamique pour le marché de l'individuel ancien avec 45% des transactions.** Le profil des trois départements est fortement distinct. Ainsi, alors que les ventes de maisons anciennes ont majoritairement lieu en zone périurbaine dans l'Oise (67%) et sont très faibles en zone rurale (8%), le rural est le secteur le plus dynamique dans la Somme avec près de la moitié des transactions. L'Aisne présente une répartition plus équilibrée des ventes entre urbain, périurbain et rural. Cette répartition des transactions a peu évolué depuis 2000 que ce soit au niveau régional ou départemental.



### Oise : Baisse de 16% du volume des ventes de maisons anciennes en 2008

L'année 2008 marque une chute du nombre de transactions de maisons anciennes en province (-15%) après une période de stagnation. **Le recul est moins marqué en Picardie (-7%) mais poursuit une baisse amorcée dès 2006.** C'est encore dans l'Oise que la chute du volume est la plus conséquente, évaluée à 16% sur un an. Dans l'Aisne et la Somme, les volumes sont restés comparables à ceux de 2007 (2% de baisse dans la Somme et 2% de hausse dans l'Aisne). L'Oise concentre davantage de transactions de maisons que la Somme et l'Aisne. Cependant, la répartition du marché par département est mieux équilibrée que pour les appartements (38% pour l'Oise, 36% pour la Somme et 26% pour l'Aisne).

Evolution du volume des ventes  
(indice 100 en 2000)



### Picardie : Baisse de 11% du volume des ventes d'appartements anciens en 2008

**Le nombre de ventes d'appartements anciens en Picardie s'est réduit en 2008 de 11% par rapport à 2007 accentuant la baisse observée dès 2006.** Sur l'ensemble de la province, la baisse du volume atteint 20% pour ce type de bien. Cette baisse a été particulièrement ressentie dans l'Oise où les ventes ont chuté d'environ 17%. Cependant, l'Oise reste le département de Picardie qui concentre l'essentiel du marché des appartements (plus de 60% des ventes régionales) ; viennent ensuite la Somme avec 26% des ventes et l'Aisne avec 13%. Les pays qui concentrent le plus de ventes d'appartements en Picardie sont le Sud de l'Oise et le Grand Amiénois (40% des ventes à eux deux). Pourtant, les ventes d'appartements ne représentent que respectivement 30% et 15% du marché dans ces deux pays.

## Typologie des biens vendus

### Appartements : 30% de 3 pièces en 2008

La répartition par nombre de pièces du marché des appartements anciens picards a peu évolué au cours de ces dernières années. **Les appartements les plus vendus sont des 3 pièces**, à l'instar de la France hors IDF. Ils constituent un peu plus de 30% des ventes régionales, soit 2 points de plus qu'à l'échelle de la province. Mais si la structure du marché est semblable entre la Picardie et la France, celle-ci est très différente entre les départements picards. En effet, dans la Somme, les studios et les 2 pièces regroupent 50% des ventes contre 40% dans l'Oise et seulement 30% dans l'Aisne. De même, la part des appartements de 5 pièces et plus est de 5% dans la Somme contre 15% dans l'Aisne. Ces disparités se retrouvent dans la structure du parc de logements de ces départements. Ainsi, en 2006, les studios et 2 pièces composaient 42% des appartements dans la Somme contre 34% dans l'Oise et 32% dans l'Aisne. Les appartements de plus de 5 pièces représentaient quant à eux 9% des appartements de la Somme et 11% dans l'Aisne.

### L'Oise : un marché de grandes maisons

La répartition des ventes de maisons selon le nombre de pièces est beaucoup plus équilibrée que pour les appartements. **Les plus vendues sont les maisons de plus de 6 pièces (28% des transactions)**. Leur part a augmenté de 3,5 points entre 2000 et 2007 avant de diminuer légèrement en 2008. En 2008, elle atteint 32% des ventes dans l'Oise (26% dans l'Aisne et 24% dans la Somme). A l'inverse, la part des maisons de 1 à 3 pièces a perdu plus de 5 points entre 2000 et 2007. En hausse en 2008, elle est la plus faible dans l'Oise avec 19% des ventes, contre 23% pour l'Aisne et 25% pour la Somme. Ces disparités ne se retrouvent pas dans la structure du parc de maisons en 2006, relativement homogène entre les trois départements. En Picardie, 28% des ventes dans les zones rurales sont des maisons de moins de 4 pièces, contre 19% dans les zones urbaines et 21% dans les zones péri-urbaines. Les parts de marché des maisons de plus de 5 pièces sont les plus importantes dans les pays du Compiégnois, du Sud de l'Oise et dans le pays de Thelle et Vexin-Sablons.

### Marché de l'immobilier ancien en 2008 par nombre de pièces

	Maisons anciennes							Part
	Prix de vente	Nombre de transactions	dont 3 pièces et -	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +		
Urbain	157 000 €	2 658	19%	27%	26%	29%	23%	
Périurbain	170 000 €	4 404	21%	25%	25%	30%	42%	
Rural	115 000 €	2 729	28%	26%	23%	23%	35%	
<b>Ensemble</b>	<b>150 000 €</b>	<b>9 791</b>	<b>22%</b>	<b>25%</b>	<b>24%</b>	<b>28%</b>	<b>100%</b>	

	Appartements anciens								
	Prix de vente	Prix du m <sup>2</sup>	Nombre de transactions	dont Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Part
Urbain	110 000 €	1 983 €	1 333	15%	24%	31%	22%	9%	69%
Périurbain	135 000 €	2 778 €	471	15%	32%	30%	17%	5%	24%
Rural	97 000 €	2 235 €	121	23%	34%	30%	11%	3%	6%
<b>Ensemble</b>	<b>114 500 €</b>	<b>2 139 €</b>	<b>1 925</b>	<b>16%</b>	<b>26%</b>	<b>30%</b>	<b>20%</b>	<b>8%</b>	<b>100%</b>

## Durée de détention

Avec l'amorce de la baisse des prix, les durées de détention des logements collectifs et individuels revendus ont augmenté en Picardie en 2008. Certes, elles sont encore loin des niveaux observés en 2000 mais la tendance à la hausse se poursuit passant de 5 ans et 10 mois en 2007 à 6 ans et 6 mois en 2008 pour les appartements, et de 7 ans et 8 mois en 2007 à 8 ans en 2008 pour les maisons. Que ce soit sur le marché des appartements ou sur celui des maisons, les durées de détention sont plus longues dans la Somme que dans l'Oise et l'Aisne.



## Origine géographique des acquéreurs

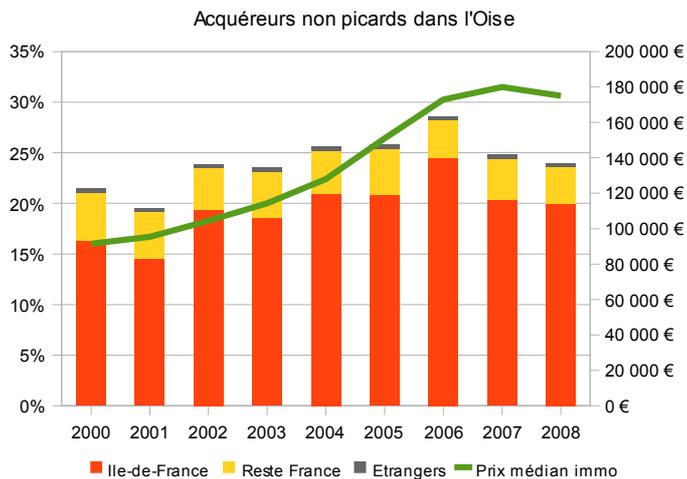
### Picardie : 80% d'acquéreurs locaux en 2008

Sur la période 2006-2008, la Picardie présente une part d'acquéreurs extérieurs à la région légèrement supérieure à celle observée en province (+ 2 points). Depuis 2 ans, ces acquéreurs ont cependant vu leur part diminuer de 4 points. La part des acquéreurs issus de la région s'élevait donc à 80% en 2008, similaire à celle pour l'ensemble de la France hors IdF. La tendance actuelle est à la hausse des acquéreurs locaux, à l'image de la Somme, où leur part est passée de 82 à 84% en un an, ce qui en fait le département de Picardie où ils sont les plus présents. De 2000 à 2007, phase de hausse des prix, la part des acquéreurs résidant déjà dans la commune du bien a diminué de près de 4 points. La baisse des prix en 2008 s'est accompagnée d'une hausse de ces acquéreurs. A contrario, l'Oise est le département où la part des acquéreurs extérieurs à la région est la plus importante, estimée à 24%.

### Moins de Franciliens depuis 2 ans

Les plus gros écarts entre les départements de Picardie interviennent sur la proportion des Franciliens. Leur part évolue en 2008 autour de 6% dans la Somme, 11% dans l'Aisne et jusqu'à 20% dans l'Oise. Toutefois, celle-ci a chuté en 2007, notamment dans l'Oise et l'Aisne, avec respectivement 4 points et 2 points de part de marché en moins. En 2008, elle semble se stabiliser même si la tendance est encore à la baisse. Ainsi, sur l'ensemble de la région, la proportion des Franciliens s'est réduite de 2 points en 2007 et de 1 point en 2008 pour s'établir à 13% des acquéreurs.

Alors que la part des acheteurs extérieurs à la région a augmenté progressivement durant la phase de hausse des

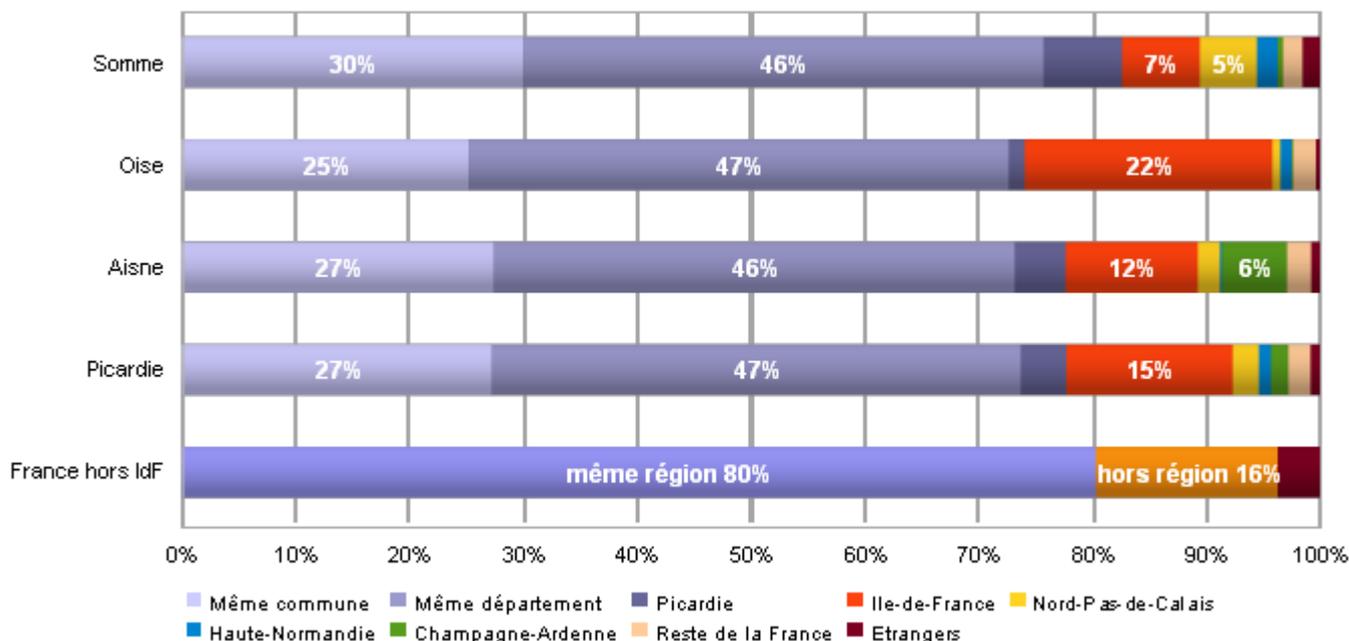


prix (de 19% en 2000 à plus de 24% en 2006), sa chute en 2007 a précédé d'un an la baisse des prix.

### Des influences extérieures diverses

Si tous les départements de Picardie comptent une présence significative d'acquéreurs Franciliens, ils se distinguent néanmoins par la part des acquéreurs originaires d'autres régions. L'Aisne compte en 2008 plus de 4% d'acquéreurs champardennais tandis que la Somme et l'Oise accueillent chacun environ 1% de Haut-Normands. De même, la Somme et l'Aisne regroupent respectivement 5% et 2% d'acquéreurs issus du Nord Pas-de-Calais alors que l'Oise concentre une part de Franciliens bien plus importante que celles observées dans l'Aisne et la Somme. Comme les Franciliens dans l'Oise, les Champardennais sont moins présents dans l'Aisne depuis 2006 (-2,5 points en deux ans). **La part des étrangers est restée très faible en 2008 quel que soit le département** (moins de 1% des acquéreurs).

Origine géographique des acquéreurs de maisons et d'appartements anciens



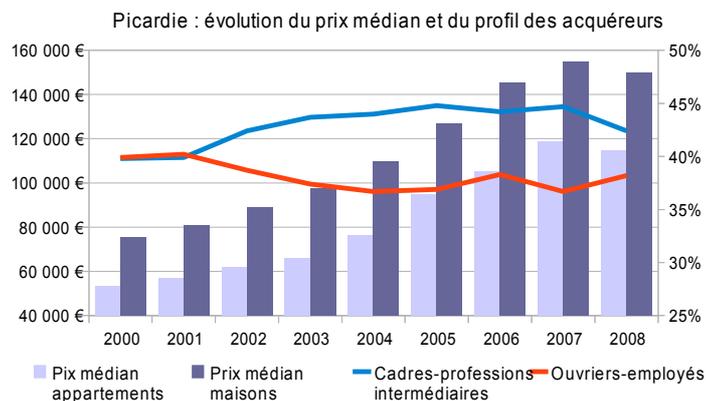
## Catégorie socio-professionnelle des acquéreurs

### Majorité de professions intermédiaires

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée parmi les acquéreurs d'immobilier ancien en Picardie est celle des professions intermédiaires avec près de 30% des acquisitions à leur actif. **Avec la hausse des prix des appartements et des maisons de 2000 à 2007, le poids des acquéreurs cadres ou exerçant une profession intermédiaire a augmenté de 5 points.** Sur cette même période, la part des acquéreurs ouvriers et employés a reculé de 3 points. La baisse des prix en 2008 s'est accompagnée d'un retrait des cadres et professions intermédiaires et d'un regain de l'activité des ouvriers et employés sur les marchés de l'immobilier ancien.

### Ouvriers-Cadres : fortes disparités territoriales

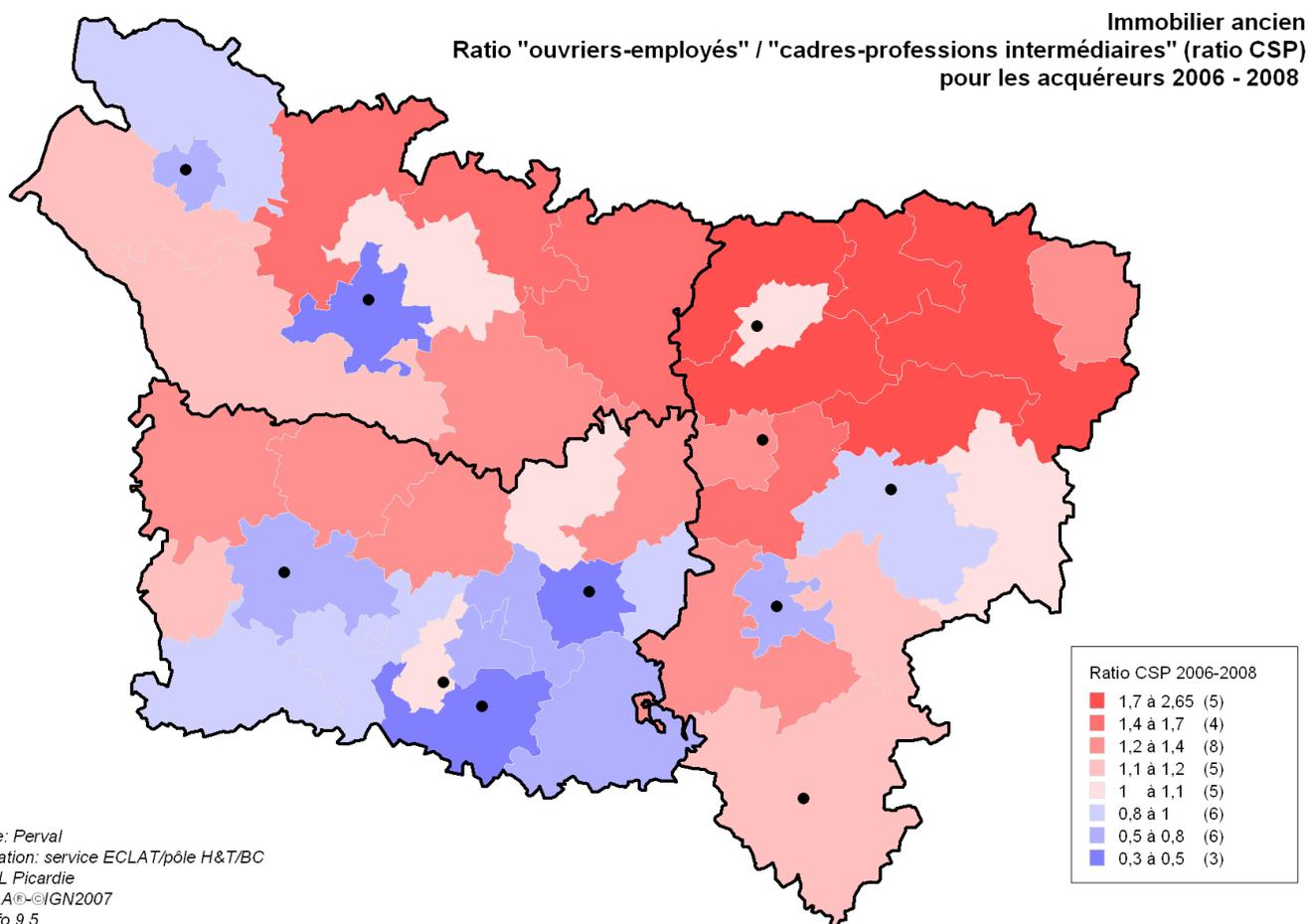
La Picardie se distingue de l'ensemble de la province par sa forte proportion d'ouvriers parmi les acquéreurs, de l'ordre de 20% contre 15% sur la France (hors IdF). C'est dans le département de l'Aisne que leur part est la plus importante avec 25% des transactions (21% dans la Somme et 17% dans l'Oise). L'Oise se démarque par le poids des cadres sur ce marché de l'immobilier ancien, 15% des acquéreurs du département contre 13% pour la Somme et 10% pour l'Aisne. **D'une manière générale, les cadres et professions intermédiaires sont plus présents dans les agglomérations (Amiens, Beauvais, Compiègne, Laon,**



**Soissons) et le sud de l'Oise où les prix sont les plus élevés.** La présence des ouvriers et employés est particulièrement forte dans le nord de l'Aisne (Thiérache, Saint-Quentinois) ainsi que dans le Chaunois et l'est de la Somme.

### Davantage de retraités dans la Somme

La part des artisans et des commerçants se situe en 2008 entre 7% et 8% selon les départements. **Celle des retraités est estimée à 9% sur l'ensemble de la Picardie, plus de 3 points en-dessous de la France hors IdF.** Leur part est de près de 11% dans la Somme contre à peine 8% dans l'Aisne et l'Oise. Quant aux agriculteurs, ils représentent moins de 2% des acquéreurs de la région.



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



## Conclusion

L'année 2008 marque la fin d'une période de hausse de prix pour les marchés immobiliers de l'individuel et du collectif ancien. La diminution du volume des ventes, observée depuis 2006, se poursuit en 2008 en Picardie avec un recul de 7% pour les maisons anciennes et de 11% pour les appartements. **Les marchés sont dans une phase de stagnation, généralement suivie, dans les cycles immobiliers, par une baisse des prix accompagnée d'une hausse progressive du volume des transactions.**

La hausse des prix de 2000 à 2007 a modifié le profil des acquéreurs avec notamment une hausse du poids des cadres et professions intermédiaires et une baisse des acquéreurs locaux. Le retournement amorcé en 2008 marque réciproquement un retrait des acquéreurs non picards, en particulier des Franciliens. Ces influences extra picardes peuvent limiter l'accès des acquéreurs locaux aux marchés immobiliers des franges francilienne et rémoise. Les moins de 30 ans et les ouvriers et employés, peu présents dans les secteurs tendus, achètent principalement dans les secteurs périphériques et ruraux, ce qui implique des déplacements plus importants.

## Méthodologie

### Source

Les données concernent des mutations immobilières. Elles proviennent de la société PERVAL, source alimentée par les notaires sur la base du volontariat. Les taux de couverture sont de l'ordre de 50-60% dans l'Aisne, 60-70% dans l'Oise et 70-80% dans la Somme. On ne retient que les biens : libres de toute occupation, acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré, destinés à un usage strict d'habitation et vendus sans parts sociales. Afin d'éviter les transactions atypiques, on rejette les acquisitions effectuées par des marchands de biens. Concernant les appartements, on ne retient que ceux dont la surface habitable est comprise entre 10 et 200 m<sup>2</sup> avec un nombre de pièces inférieure à 8 et dont le prix HT est supérieure ou égal à 1 524 €. Pour les maisons, sont exclues les grandes propriétés, les hôtels particuliers et les biens dits « exceptionnels ». Le nombre de pièces doit être inférieure à 12 et la surface habitable comprise entre 20 et 300 m<sup>2</sup> pour un prix HT supérieur ou égal à 1 524 €. Les prix indiqués tout au long de

## L'auteur de l'étude : PERVAL

La société PERVAL intervient auprès des notaires situés sur l'ensemble du territoire national (Ile-de-France exceptée), pour la constitution de la base de données des références immobilières du Notariat et les statistiques immobilières nationales et régionales qui en découlent. Créée en 1990, PERVAL est une S.A.S.U. à directoire et conseil de surveillance dont le

capital est détenu à 100% par le Notariat. La société appartient à l'ADSN, association loi 1901 (Association pour le Développement du Service Notarial). Son métier est de concevoir, développer et promouvoir les outils informatiques et statistiques permettant au notariat d'exercer sa compétence en matière d'immobilier.

Pour en savoir plus :  
Service ECLAT  
Pôle Habitat & Territoires  
Rémi Couaillier  
03.22.82.25.49  
[remi.couaillier@developpement-durable.gouv.fr](mailto:remi.couaillier@developpement-durable.gouv.fr)  
Blandine Chauvin  
03.22.82.25.82  
[blandine.chauvin@developpement-durable.gouv.fr](mailto:blandine.chauvin@developpement-durable.gouv.fr)

### Marché de l'individuel ancien en Picardie Evolution du volume et du prix

Source : Perval - Notaires de France



l'étude sont fixés en euros TTC, hors droits d'enregistrement et frais de notaires.

### Médiane

Les indicateurs statistiques utilisés à travers ce dossier sont des médianes. La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble des observations en deux groupes de même effectif : 50% au-dessus et 50% en dessous. A la différence de la moyenne arithmétique, la médiane n'est pas influencée par les valeurs extrêmes. Lorsque le marché immobilier est homogène, la médiane coïncide avec la moyenne. Lorsque le marché est hétérogène, la médiane est différente de la moyenne. Plus l'hétérogénéité du marché sera importante, plus la différence est grande entre la moyenne et la médiane.

### Durée de détention

La durée de détention considérée est celle des biens immobiliers ayant fait l'objet d'une acquisition à titre onéreux. Elle correspond à la différence entre la date d'acquisition et la date de mutation précédente de ce bien.

### Les dossiers de la DREAL Picardie

**DREAL Picardie**  
56 rue Jules Barni  
80040 AMIENS cedex 1  
tél. : 03 22 82 25 00  
fax : 03 22 91 73 77

**Directeur de la publication :**  
Philippe CARON

courriel de la DREAL :  
[dreal-picardie@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dreal-picardie@developpement-durable.gouv.fr)

ISSN : 2104-0540

**Dépôt légal :**  
3ème trimestre 2010

IPNS