

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

Observatoire des marchés fonciers et immobiliers en Picardie – *Rétrospective 1995-2003*

étude réalisée par le CETE Nord-Picardie (Tanguy REMY et Corine STRADY) pour le compte de la
Direction Régionale de l'Environnement, l'Aménagement et du Logement de Picardie

JAD 14 mai 2009



Préambule méthodologique (1)

- objet de l'observation : les transactions foncières (non bâti) et immobilières (bâti), à titres onéreux uniquement
- extraits d'actes notariés consignés dans les Directions Fiscales
- mode de collecte : enquête exhaustive pour le foncier, sondage au ¼ pour l'immobilier
- observation sur le long terme : 9 années de 1995-2003
- les informations collectées donnent des indications sur :

- *la transaction*
(année de collecte,
lieu de la transaction)
- *les acteurs du marché (âge, PCS,
statut, commune de résidence)*
- *l'objet de la transaction*

FONCIER	IMMOBILIER
<u>nature</u> du bien en 9 groupes (terrains nus, vergers et jardins, agricole, bois, industrie et artisanat, terrains encombrés de constructions, commerces et bureaux, autres et inconnus)	<u>type de bien</u> en 4 groupes (<u>maison individuelle</u> , <u>appartement</u> , chambre, immeuble entier)
<u>destination</u> en 9 groupes (<u>habitation collective</u> , <u>maison individuelle</u> , agricole, revente, industrie&artisanat, équipement public, commerces et bureaux, autres, inconnue et nr)	<u>type de taxe</u> en 4 groupes (<u>mutation soumise à la TVA</u> : <u>logement non achevé</u> ou <u>1ère mutation avant 5 ans</u> , <u>droits d'enregistrement</u> et <u>taxe de publicité foncière</u> , taxe de publicité foncière « marchands de Biens », exonération de droits)
<u>surface</u>	nombre de logements, nombre de pièces
<u>prix HT</u>	surface habitable
	<u>prix HT</u>

Préambule méthodologique (2)

Particularités de certaines variables liée à l'enquête: des taux de renseignement variables

Les acteurs du marchés :

- Catégories d'acheteurs

Catégorie d'acquéreurs	Nombre de mutations 1995-2003		% du total des mutations	
	Foncier	Immobilier	Foncier	Immobilier
Personne morales	3 324	13 568	13,3	6,7
Personne physiques	21 603	187 352	86,4	92,6
Non renseigné	87	1 496	0,3	0,7

RETROFIP 5: Nombre de transactions par type d'acquéreurs, 1995- 2003 (marchés fonciers et immobiliers)

- Agrégation de la nomenclature des personnes morales en 4 groupes : *professionnels de l'immobilier, état-coll-EP, org HLM, et autres*

Préambule méthodologique (3)

- *Personnes physiques ventilées en 8 postes : les analyses ne portent que sur un peu plus de 90% des transactions en foncier comme en immobilier*

Nature de la personne physique dans la nomenclature de l'enquête initiale	Catégorie de personne physique dans l'observatoire des marchés fonciers et immobiliers picards 1995-2003	mutations enregistrées 1995-2003		%	
		Foncier	Immobilier	Foncier	Immobilier
Ouvriers	Ouvriers	6 267	39 796	29,0	21,2
Employés	Employés	2 729	22 764	12,6	12,2
Professions intermédiaires	Prof. interm.	5 624	46 260	26,0	24,7
Cadres et professions intellectuelles	Cadres / prof. intell.	2 427	29 292	11,2	15,6
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Artisans / Com. / C.E.	1 611	13 692	7,5	7,3
Agriculteurs	Agriculteurs	320	3 776	1,5	2,0
Retraités	Retraités	1 086	17 376	5,1	9,3
Autres inactifs	(exclus de l'analyse)	1 557	14 396	7,1	7,7
Particuliers sans indication de profession					
Propriétaires multiples					
Indivisions					

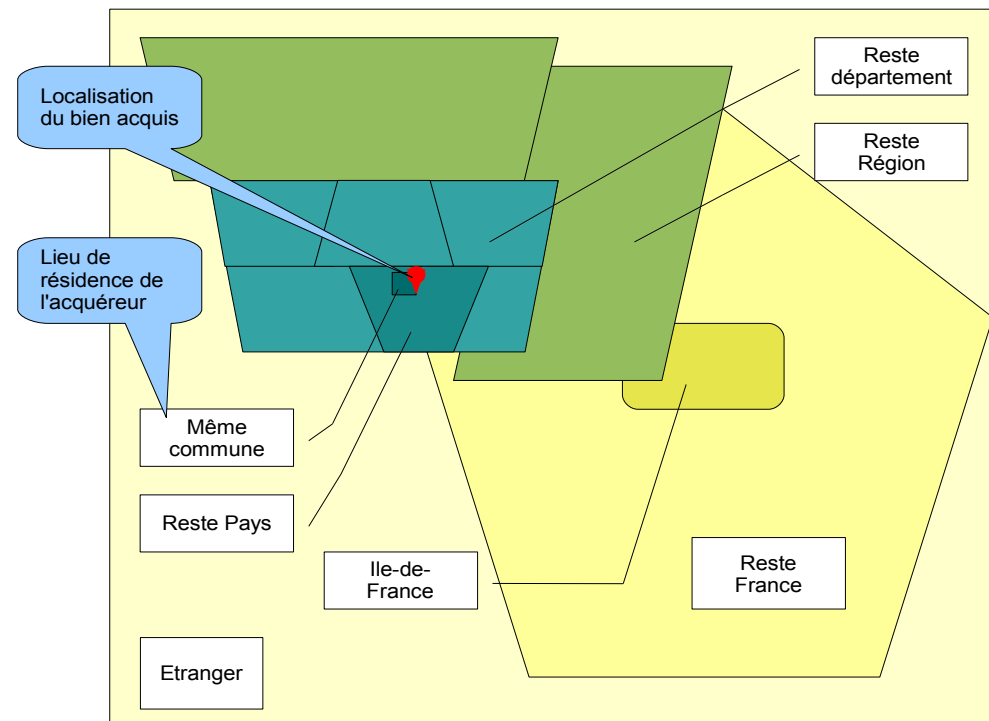
● Analyse par âge :

- uniquement sur les fractions identifiées des acheteurs (87% en foncier, 94% en immobilier)

Préambule méthodologique (4)

● Origine géographique des acheteurs :

- Relation la commune de résidence de l'acheteur et la commune dans laquelle se situe le bien
- Selon 7 modalités de proximité géographique



- Taux de renseignement de la donnée très variable (99,7% en foncier , 69,8% en immobilier)

Préambule méthodologique (5)

Précautions d'usage :

● aléas statistiques liés à l'absence de données sur certaines variables et sur certains territoires : l'observation sur caractère particulier introduit des discordances dans les totaux

● dénombrement des mutations immobilières : une transaction immobilière peut concerner plusieurs logements

● échelles d'observation 3 périodes triennales : 1995-1997, 1999-2000, et 2001-2003)

- 3 périodes triennales : lissage des mouvements d'activité observable sur le temps court

● Prix des biens vendus

- tous les montants sont indiqués en euros constants valeur 2003
- choix de la médiane comme indicateur de prix

Préambule méthodologique (6)

L'analyse rétrospective présente :

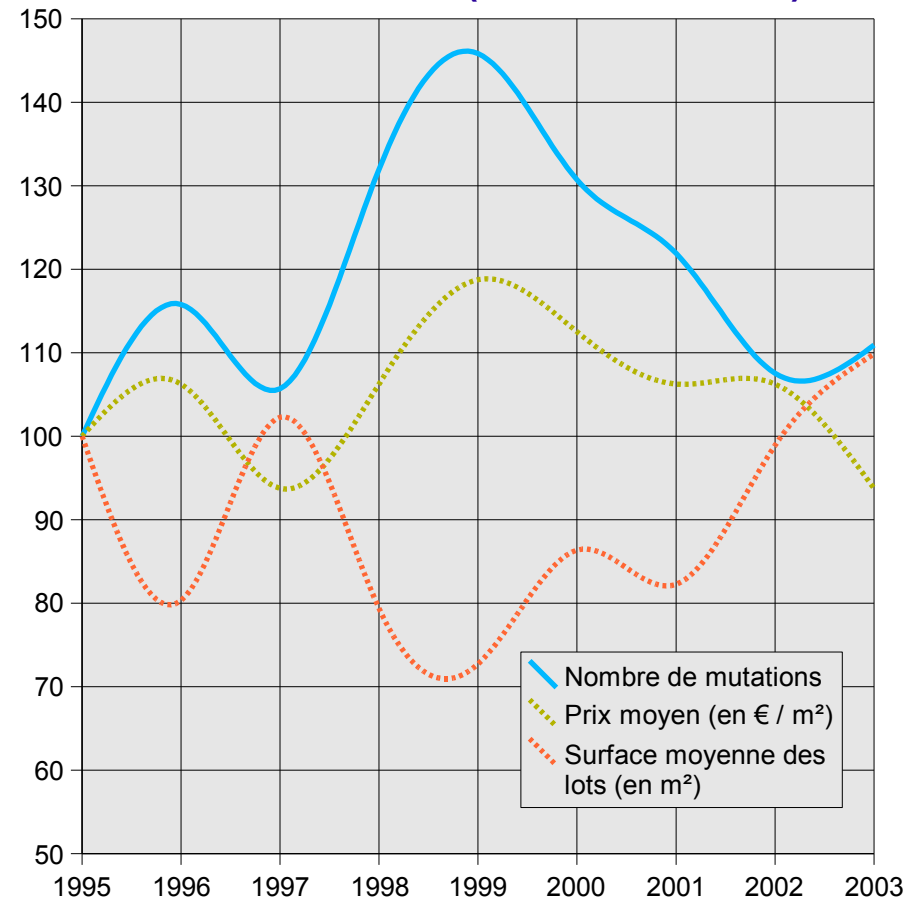
- des données générales de cadrage des marchés fonciers et immobiliers
- les évolutions des principaux indicateurs de marchés, observées sur 8 années, et au cours des 3 périodes triennales choisies
- permet de comparer la situation des marchés fonciers et immobiliers des 3 départements
- et propose des zooms sur des marchés spécifiques:
 - en foncier, sur le segment de marché principal, des terrains destinés à la maison individuelle réalisé par des personnes physiques
 - en immobilier, sur le segment de la maison individuelle ancienne

Les résultats présentés ici sont issus du rapport d'étude synthèse régionale et du cahier des analyses thématiques.

Les marchés fonciers picards : données de cadrage

- Tendence 1995-2003 : nombre de transactions + 1,3 % par an en moyenne
- Des évolutions cycliques ; un pic de ventes en 1999 (3 408 ventes)
- Une forte corrélation entre volume de transactions, prix moyens au m² et surfaces moyennes des lots

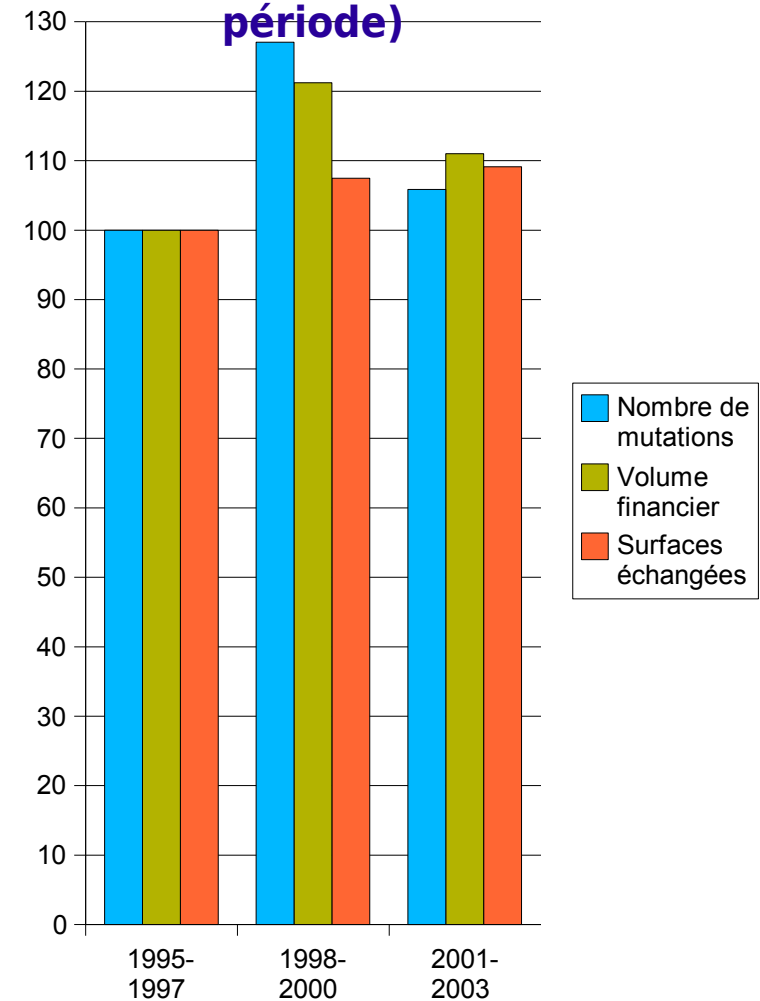
Picardie (base 100 - 1995)



Les marchés fonciers picards : données de cadrage

- Agrégation en 3 périodes triennales d'observation
- 1998-2000 : période de fort dynamisme
 - Plus de 9 500 transactions
 - 320 millions d'€ échangés
- Croissance des surfaces échangées moins soutenue que les autres indicateurs durant cette période

Picardie (base 100 première période)



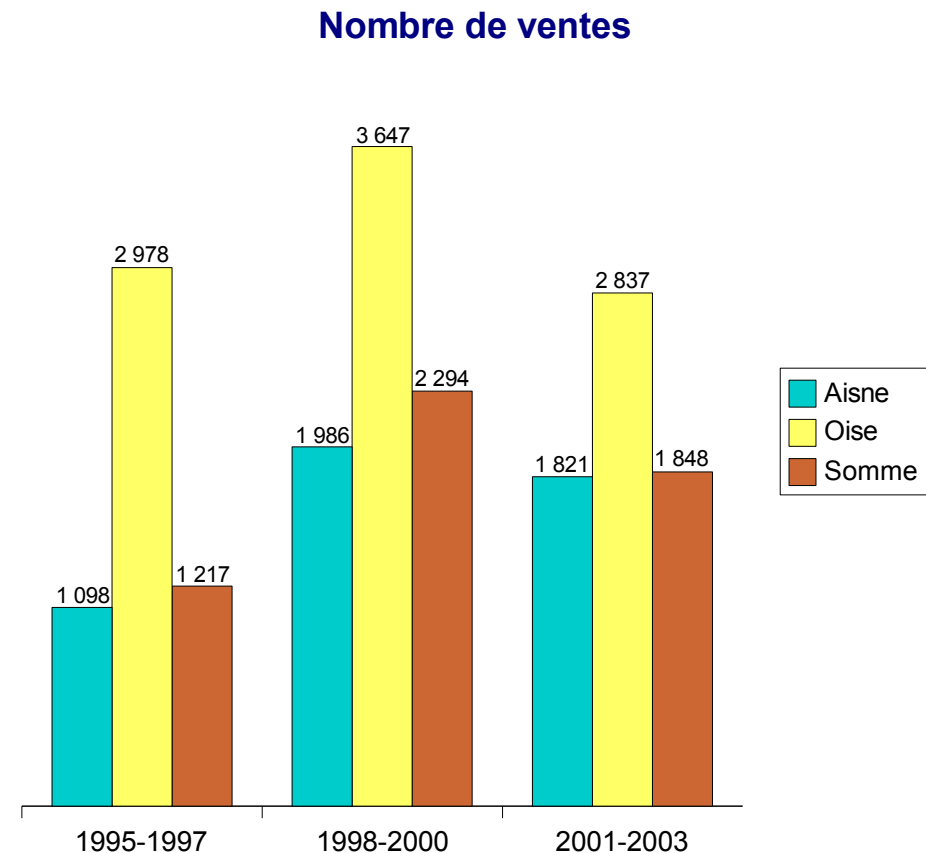
Le marché des terrains destinés à recevoir des logements individuels acquis par des personnes physiques

Nombre de transactions

Personnes physiques 1995-2003 = 80 % des acquisitions

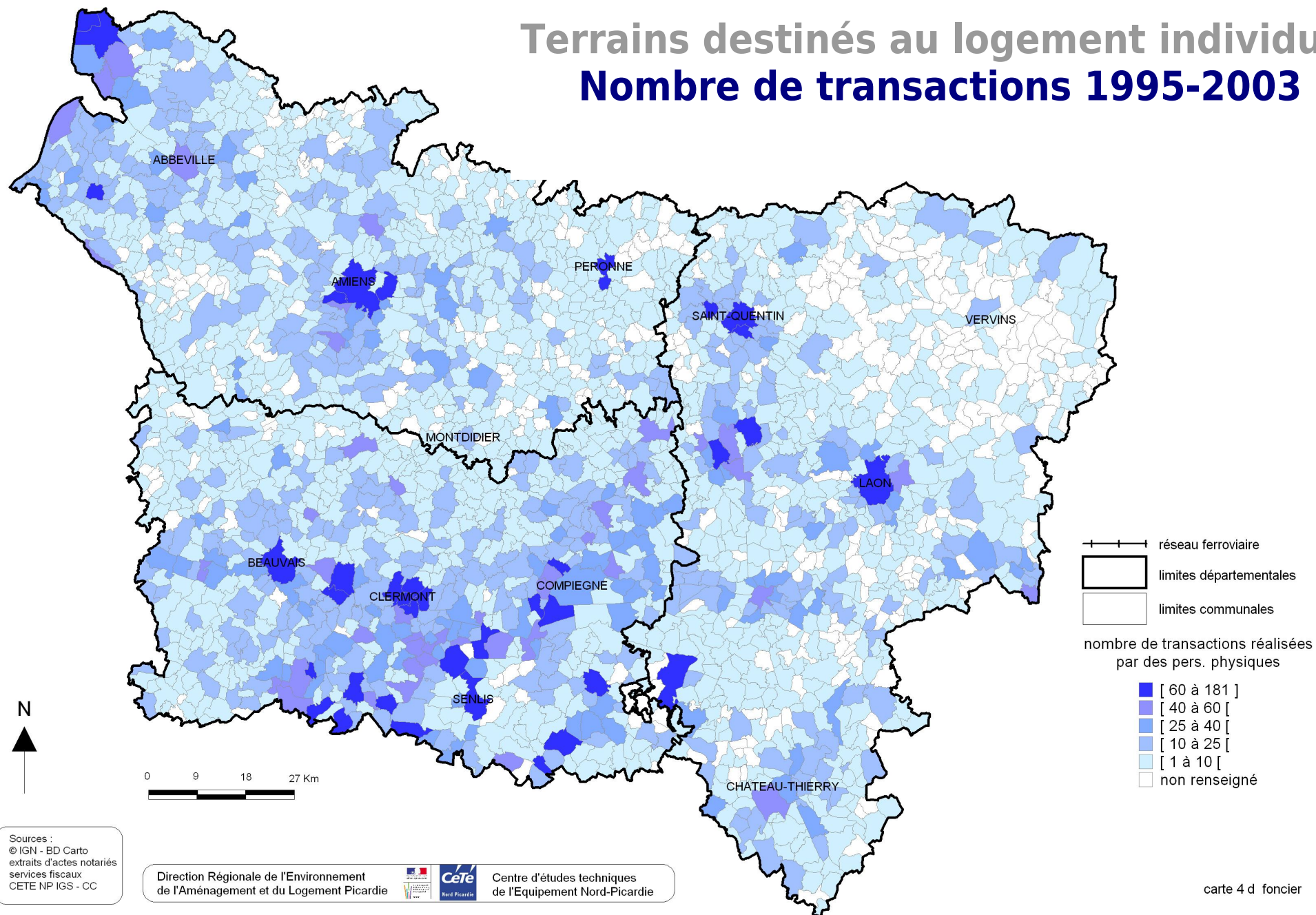
Prépondérance de l'Oise en volume de transactions mais dynamisme moindre :

- Niveau d'activité de la première période n'est pas retrouvé en 2001-2003
- Aisne et Somme, le niveau de 2001-2003 correspond à environ 1,5 fois celui de 1995-1997



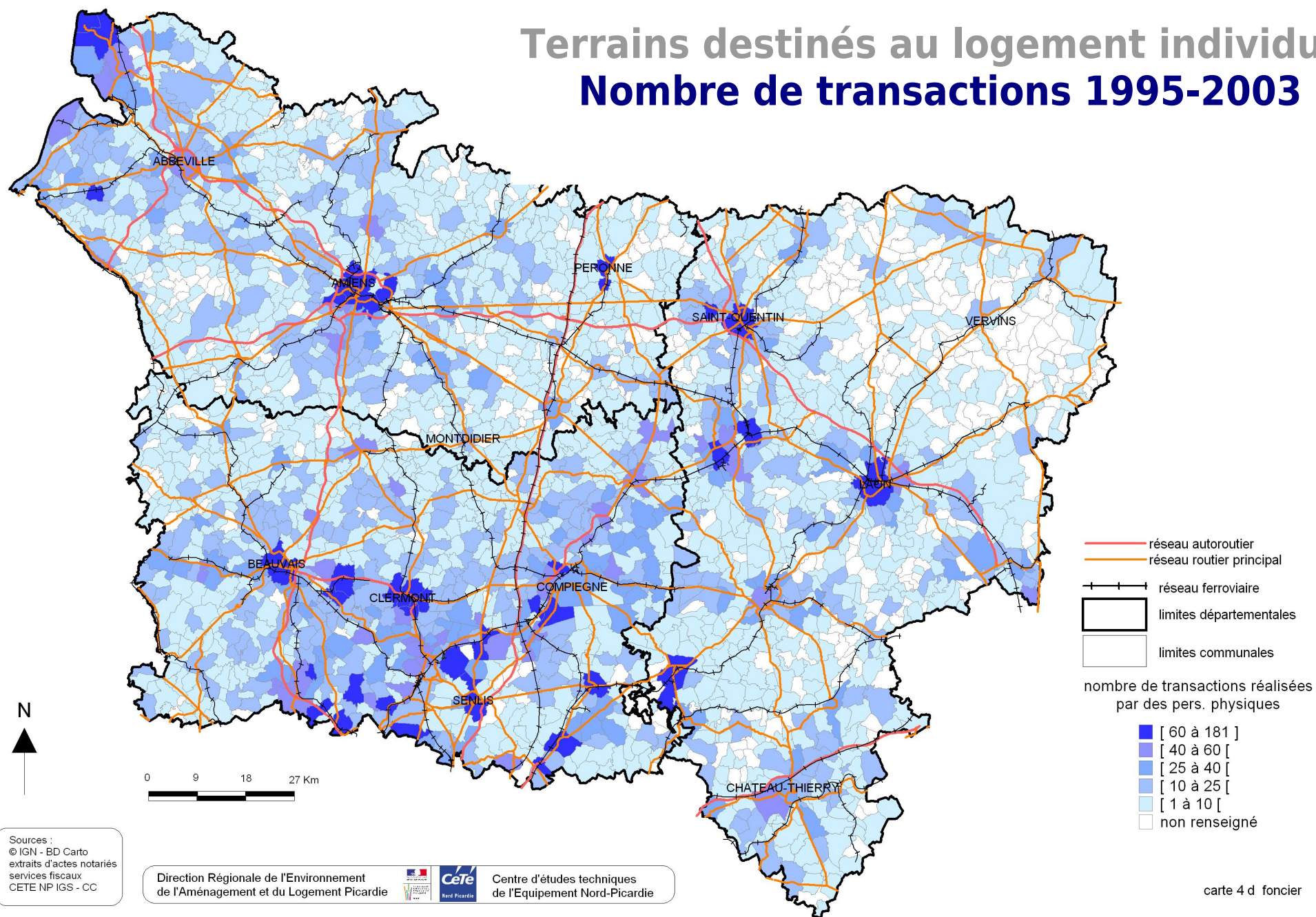
Terrains destinés au logement individuel

Nombre de transactions 1995-2003



Terrains destinés au logement individuel

Nombre de transactions 1995-2003

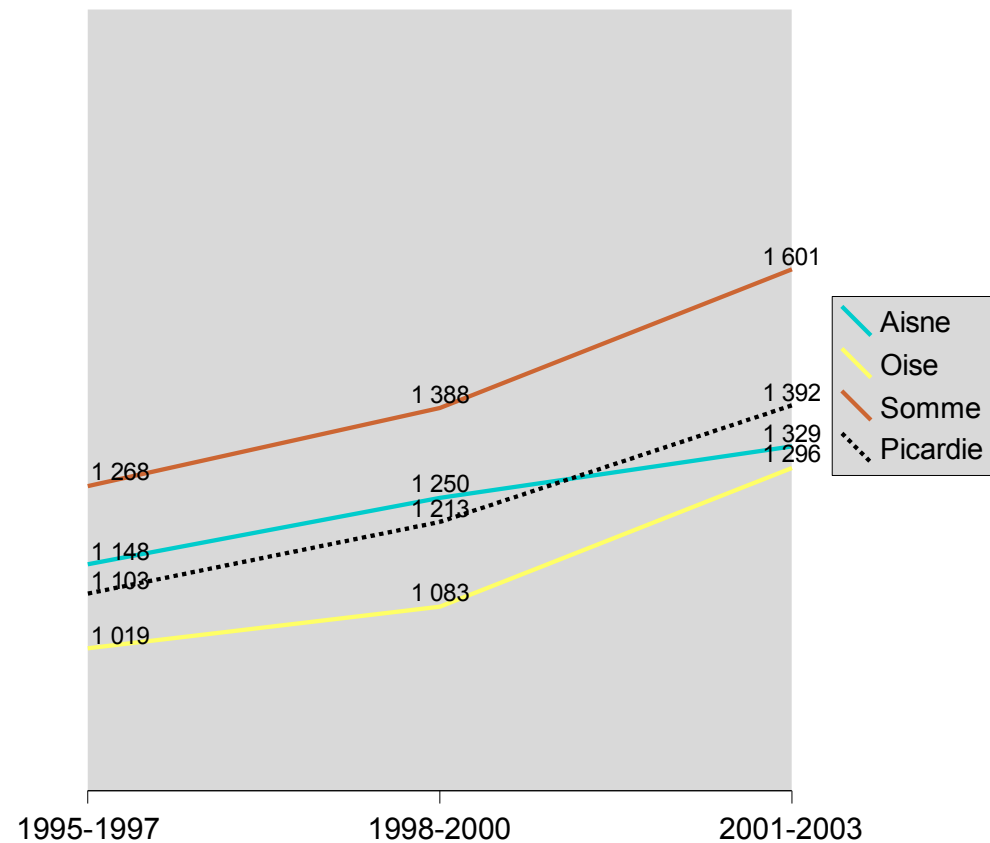


Le marché des terrains destinés à recevoir des logements individuels acquis par des personnes physiques

Les surfaces

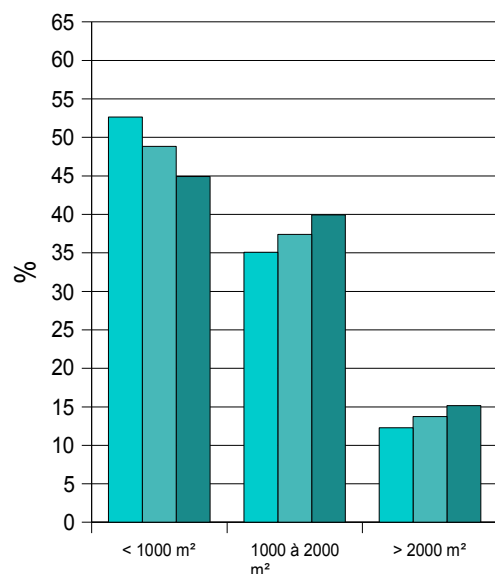
- Augmentation de la surface moyenne des lots, quel que soit le département

Surface moyenne des lots

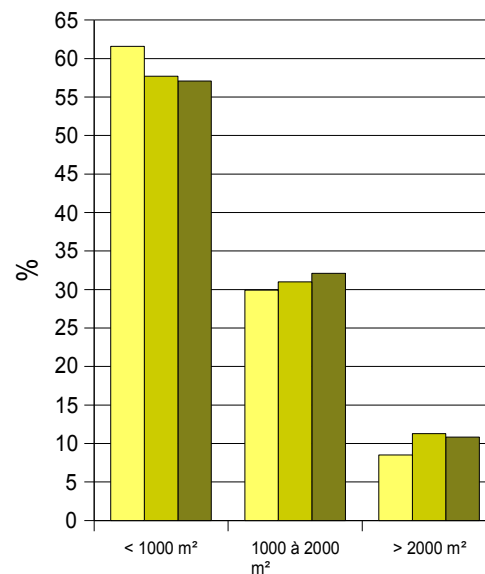


Le marché des terrains destinés à recevoir des logements individuels acquis par des personnes physiques

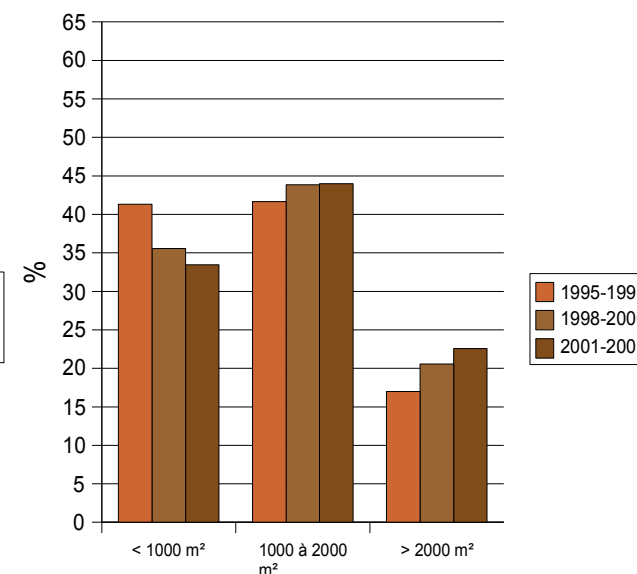
Les surfaces



Aisne



Oise



Somme

Part des terrains de moins de 1000 m² plus faible dans la Somme

- Somme : le seul département dans lequel la part des terrains compris entre 1000 m² et 2000 m² a été supérieure à celle des terrains de moins de 1000 m²

Sur les trois départements : baisse de la part des terrains de moins de 1000 m²

- Baisse plus soutenue dans l'Aisne et la Somme (près de 8 points entre 1995 et 2003 contre 4,5 points dans l'Oise)

Le marché des terrains destinés à recevoir des logements individuels acquis par des personnes physiques

Les prix

Des niveaux de prix globalement plus élevés dans l'Oise

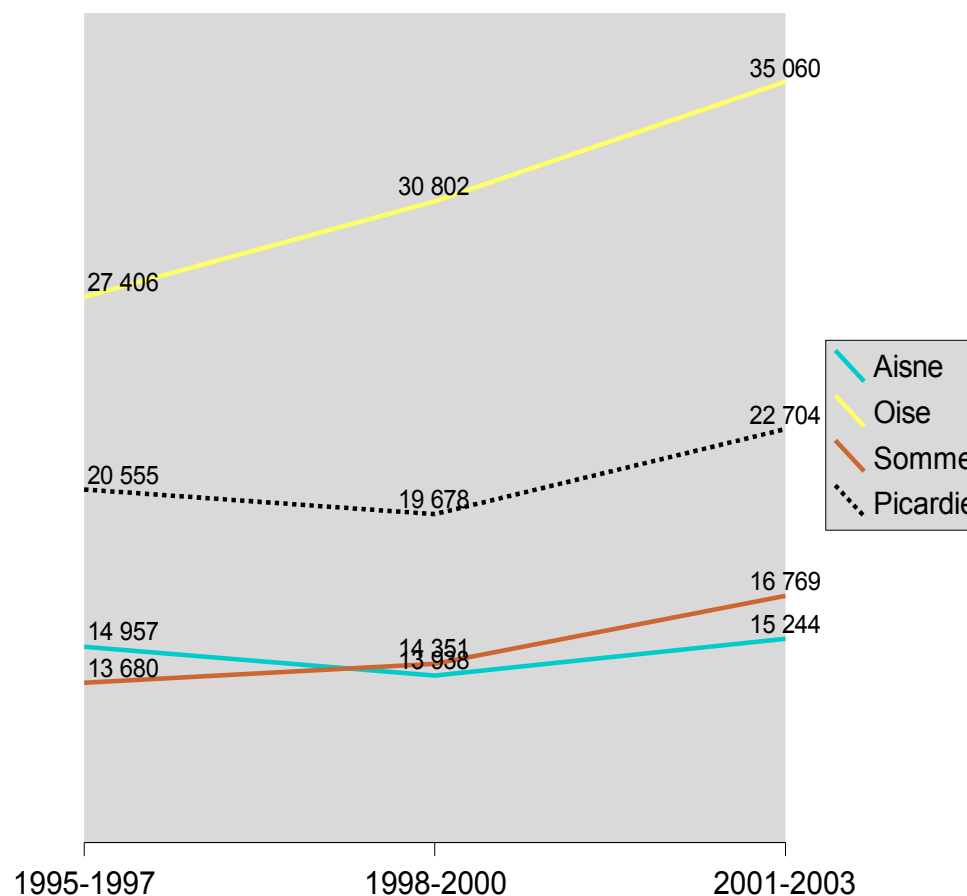
- 27 406 € en 1995-1997
- 35 060 € en 2001-2003

Des évolutions différenciées :

- Hausse constante des prix dans l'Oise sur les trois périodes
- Augmentation amorcée entre la deuxième et la troisième période dans l'Aisne et la Somme

Différence de prix entre l'Oise et les autres départements picards s'est accentuée en dernière période

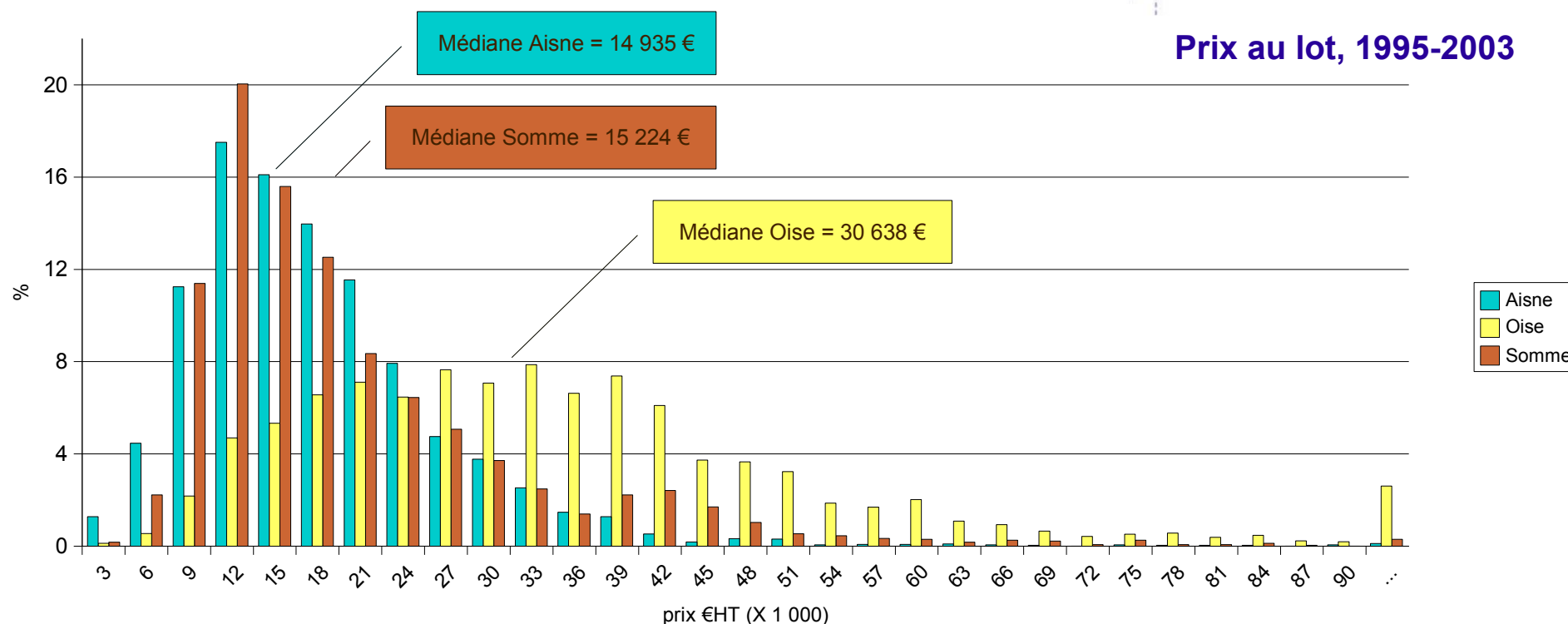
Prix médians des lots



Le marché des terrains destinés à recevoir des logements individuels acquis par des personnes physiques

Les prix

Prix au lot, 1995-2003



Des ventilations par classes de prix très différenciées

- Dans l'Aisne et la Somme, des transactions regroupées sur une fourchette basse (50 % des transactions entre 10 500 et 20 600 € dans l'Aisne, entre 10 600 € et 22 900 €)
- Dans l'Oise, une fourchette de prix plus large (50 % des transactions entre 20 100 € et 42 000 €)

Le marché des terrains destinés à recevoir des logements individuels acquis par des personnes physiques

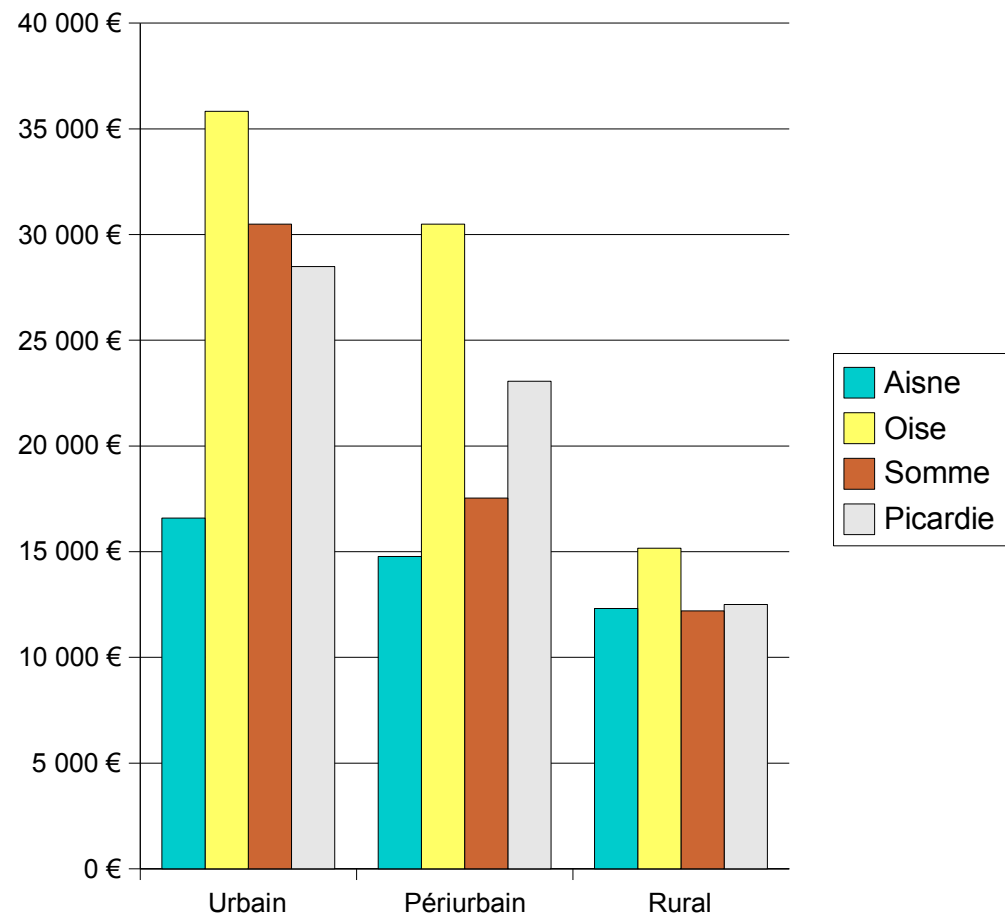
Les prix

Des prix médians décroissants à mesure de l'éloignement des pôles urbains

Des situations contrastées au sein des départements

- Dans l'Oise, dont l'urbanisation est diffuse, prix des pôles urbains = 1,2 fois ceux des espaces périurbains
- Dans la Somme, où l'urbanisation est polarisée sur Amiens, prix des pôles urbains = 1,7 fois ceux des espaces périurbains

Prix médians par type d'espaces 1995-2003

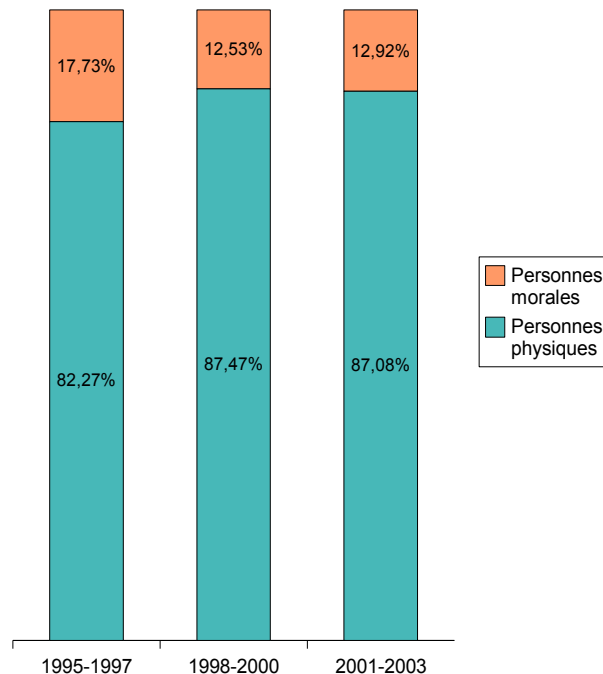


Profil des acquéreurs de terrains à bâtir

Marchés majoritairement le fait des personnes physiques

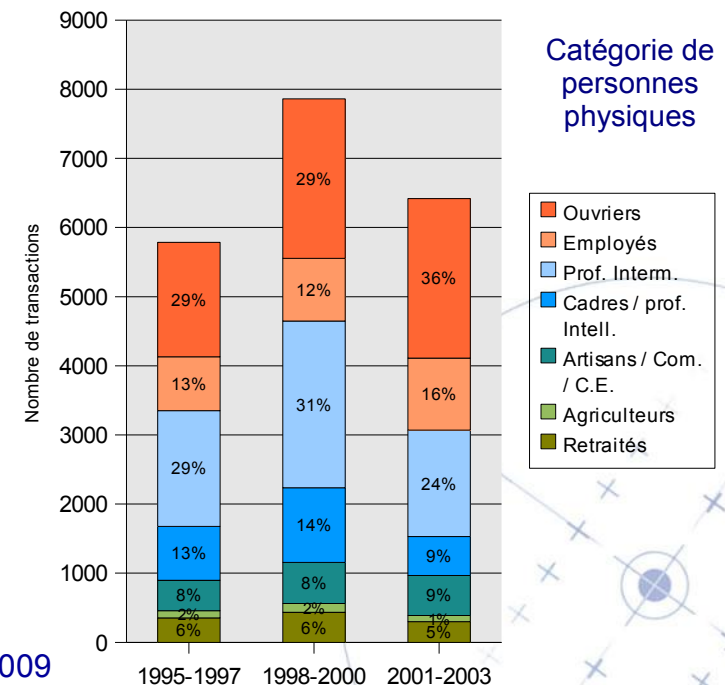
- Part des personnes physiques a augmenté sur les deux dernières périodes
- Représentation la plus importante en 1998-2000, période de forte activité des marchés

Catégories d'acquéreurs



Deux groupes d'acquéreurs ont représenté 85 % du marché entre 1995 et 2003

- « cadres et professions intermédiaires » d'avantage représentés en 1998-2000
- « ouvrier-employés » = 52 % des acquéreurs en 2001-2003
- Net recul des achats « cadres et professions intermédiaires » en dernière période

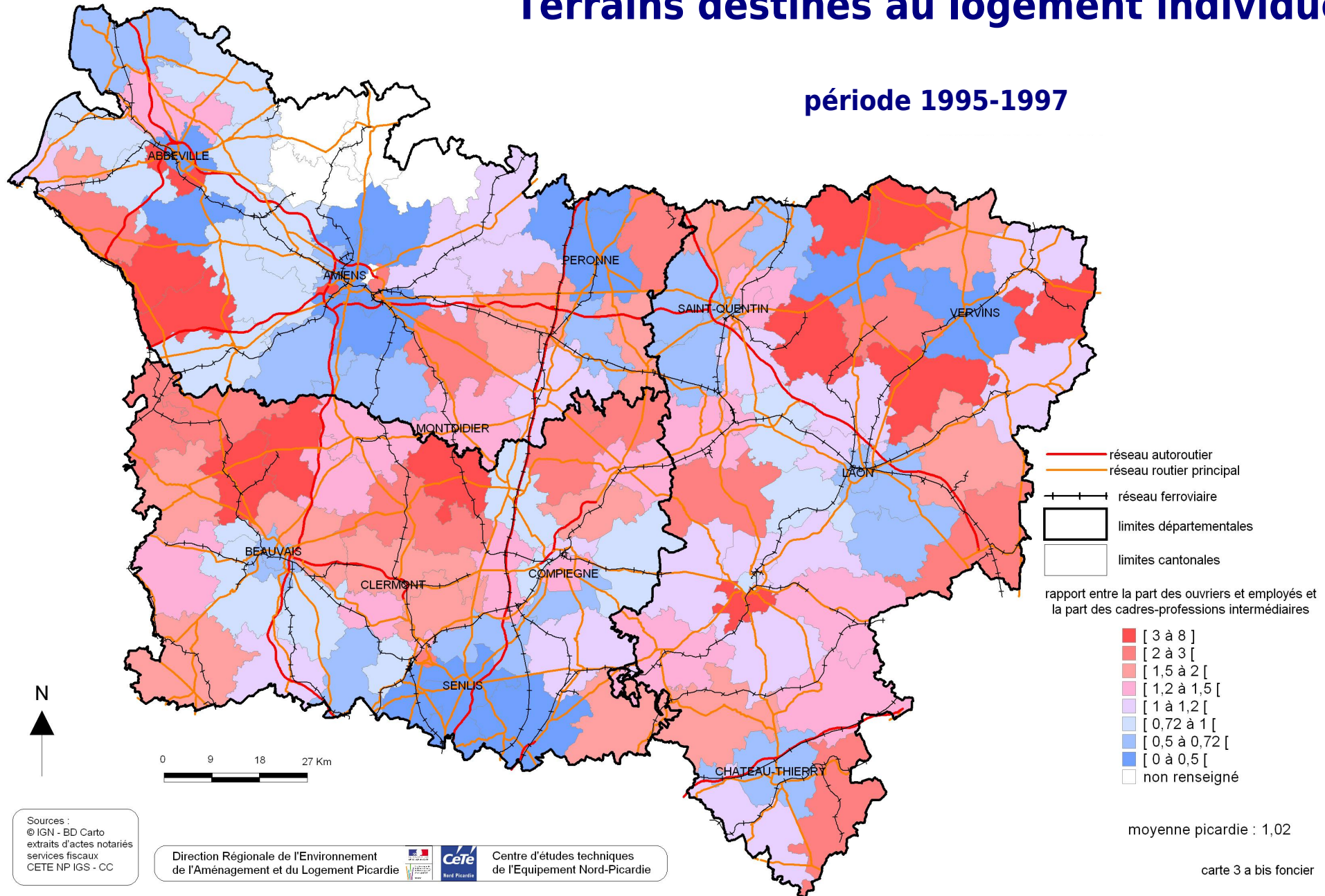


JAD - 14 mai 2009

Profil des acquéreurs de terrains à bâtir

Terrains destinés au logement individuel

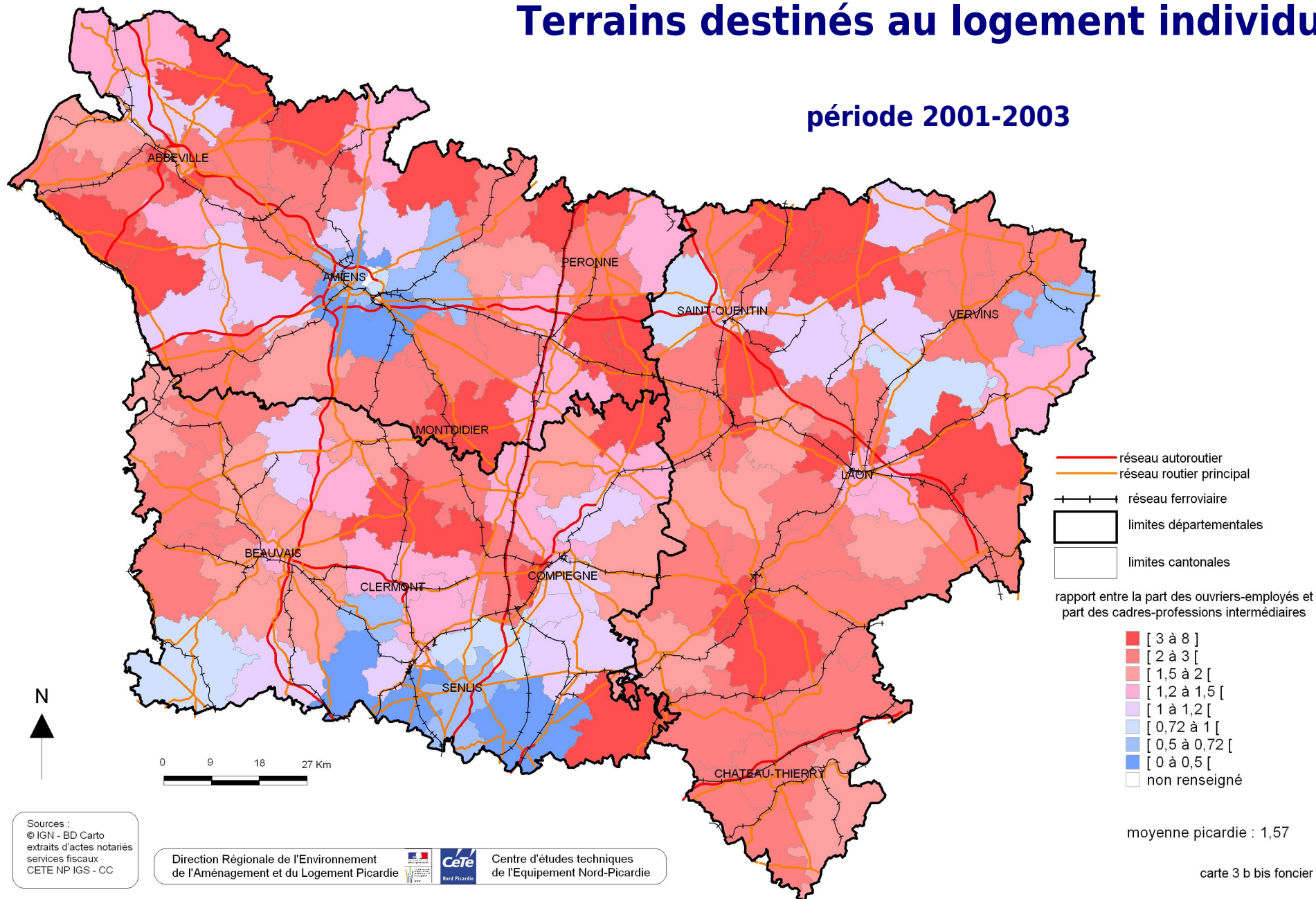
période 1995-1997



Profil des acquéreurs de terrains à bâtir

Terrains destinés au logement individuel

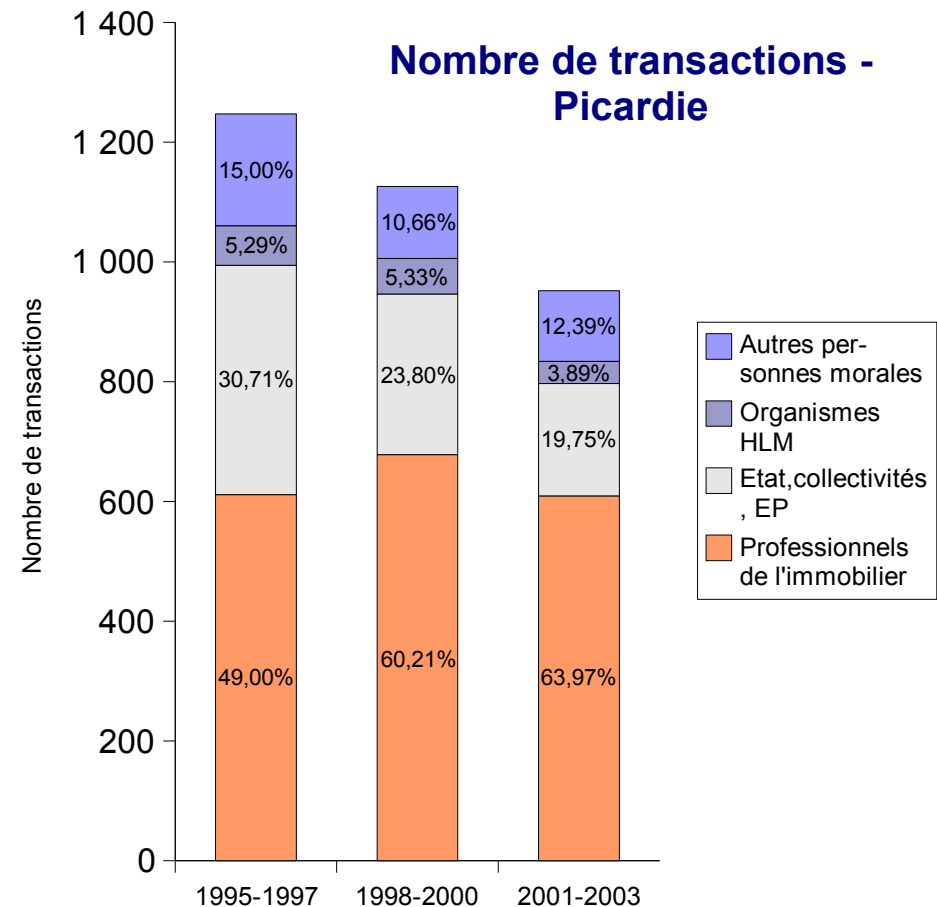
période 2001-2003



Profil des acquéreurs de terrains à bâtir

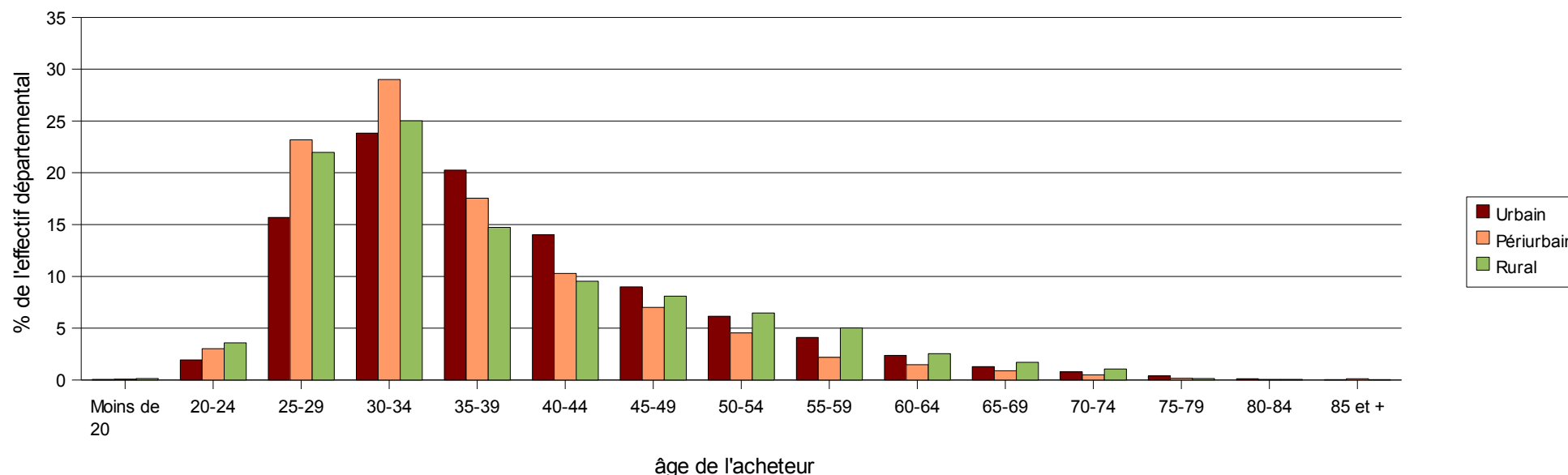
Personnes morales

- La majorité des transactions par les professionnels de l'immobilier
 - Une période intermédiaire de plus forte activité (tendance identique au marché des personnes physiques)
- Recul de l'activité des autres acteurs du marché
 - État, collectivités : moins 11 points entre la première et la dernière période d'observation
 - Organismes HLM : moins 1,4 points



Profil des acquéreurs de terrains à bâtir

Personnes physiques - âge des acheteurs



Une répartition des ventes par âge différenciée entre les différents types d'espace

- Des acquéreurs plutôt plus jeunes sur les espaces périurbains (55,3 % ont moins de 35 ans)
- Près de 30 % des acquéreurs sur les espaces périurbains ont entre 30 ans et 34 ans
- Les « actifs installés » plutôt plus présents sur les pôles urbains (53,5 % des acquéreurs ont entre 35 ans et 59 ans)

Profil des acquéreurs de terrains à bâtir

Personnes physiques - origine des acquéreurs

Une majorité de transactions de proximité

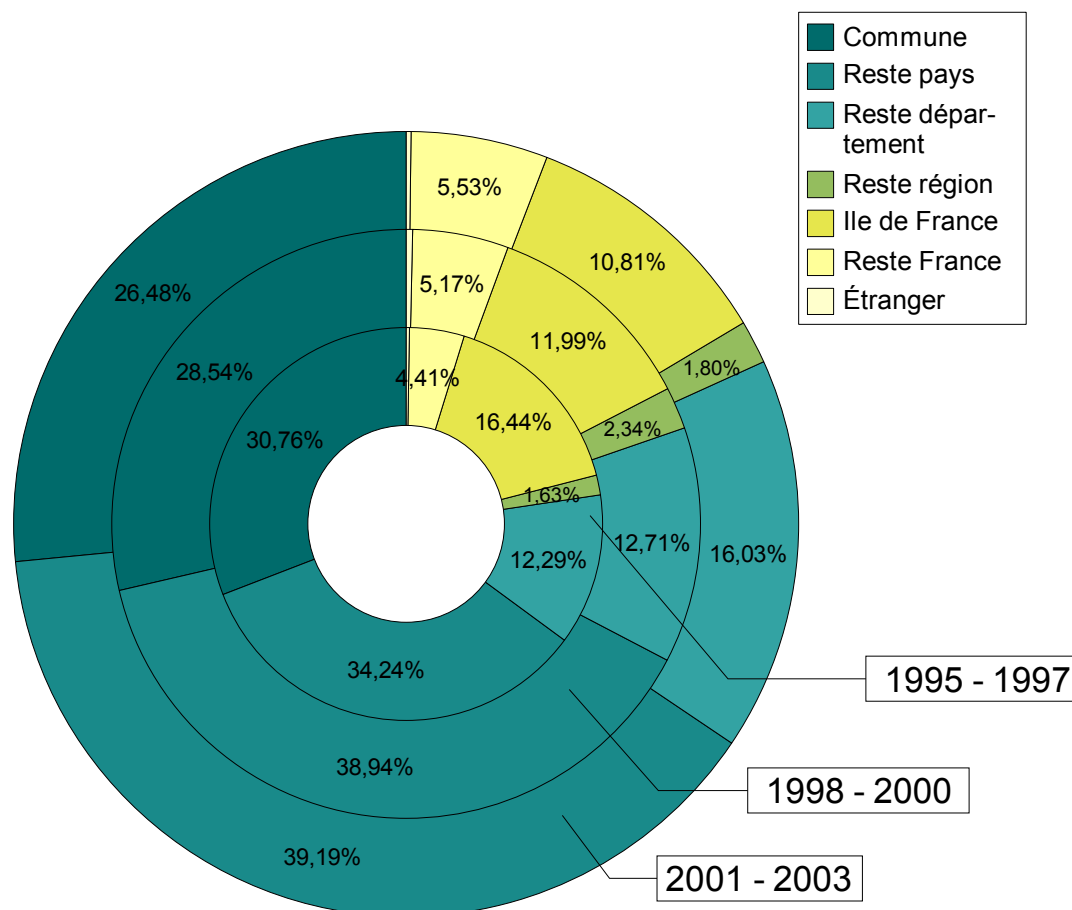
- Entre 1995 et 2003, 66 % des transactions réalisées par des acquéreurs originaires du pays dans lequel se situait le bien acquis

Peu d'échanges entre les trois départements picards

- Seulement 2 % des acquéreurs originaires d'un département autre que celui dans lequel se situait le bien

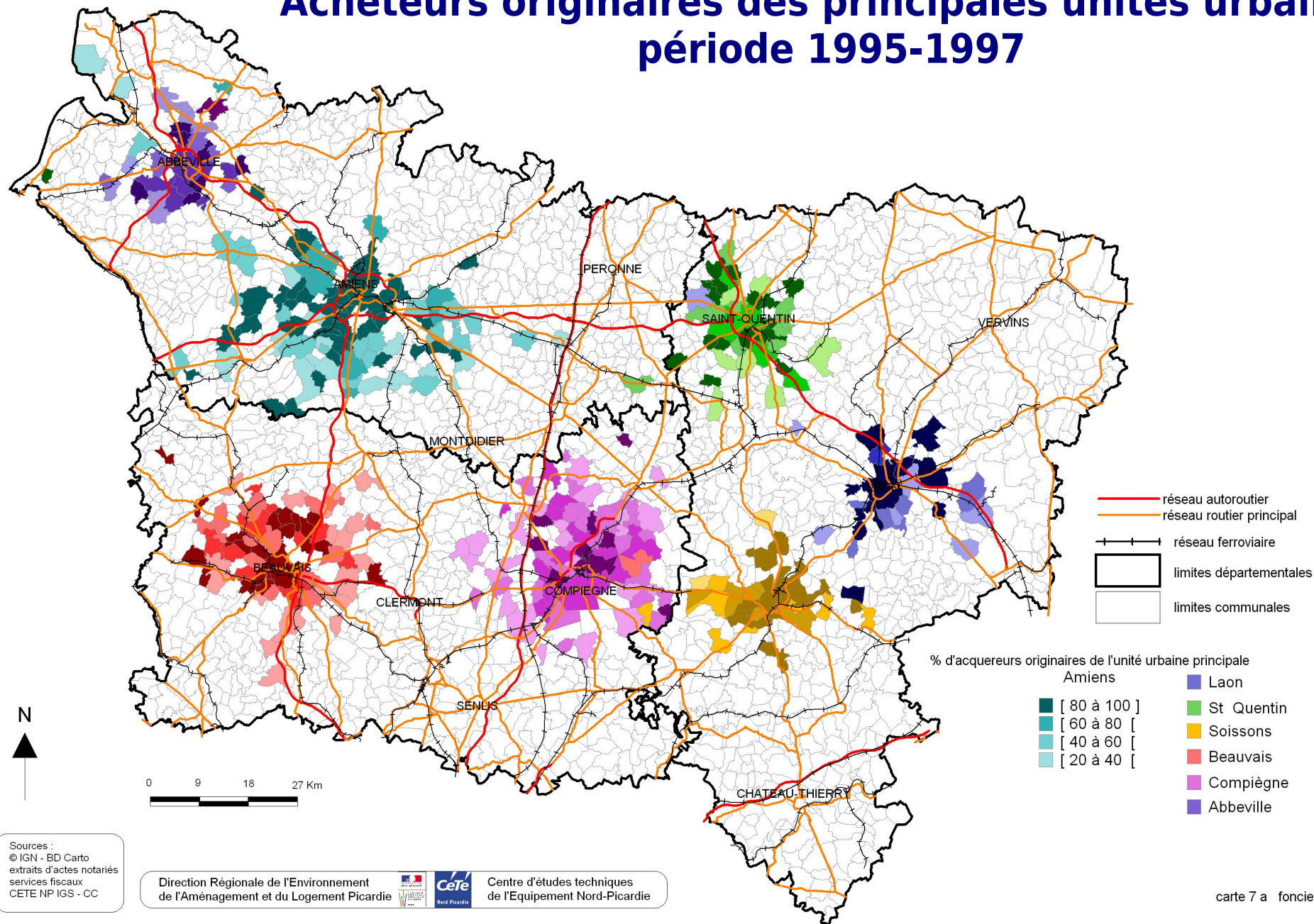
13 % des acquéreurs d'un terrain en Picardie étaient franciliens entre 1995 et 2003

- 22 % de franciliens dans l'Oise
- 6 % dans l'aisne
- 4 % dans la Somme



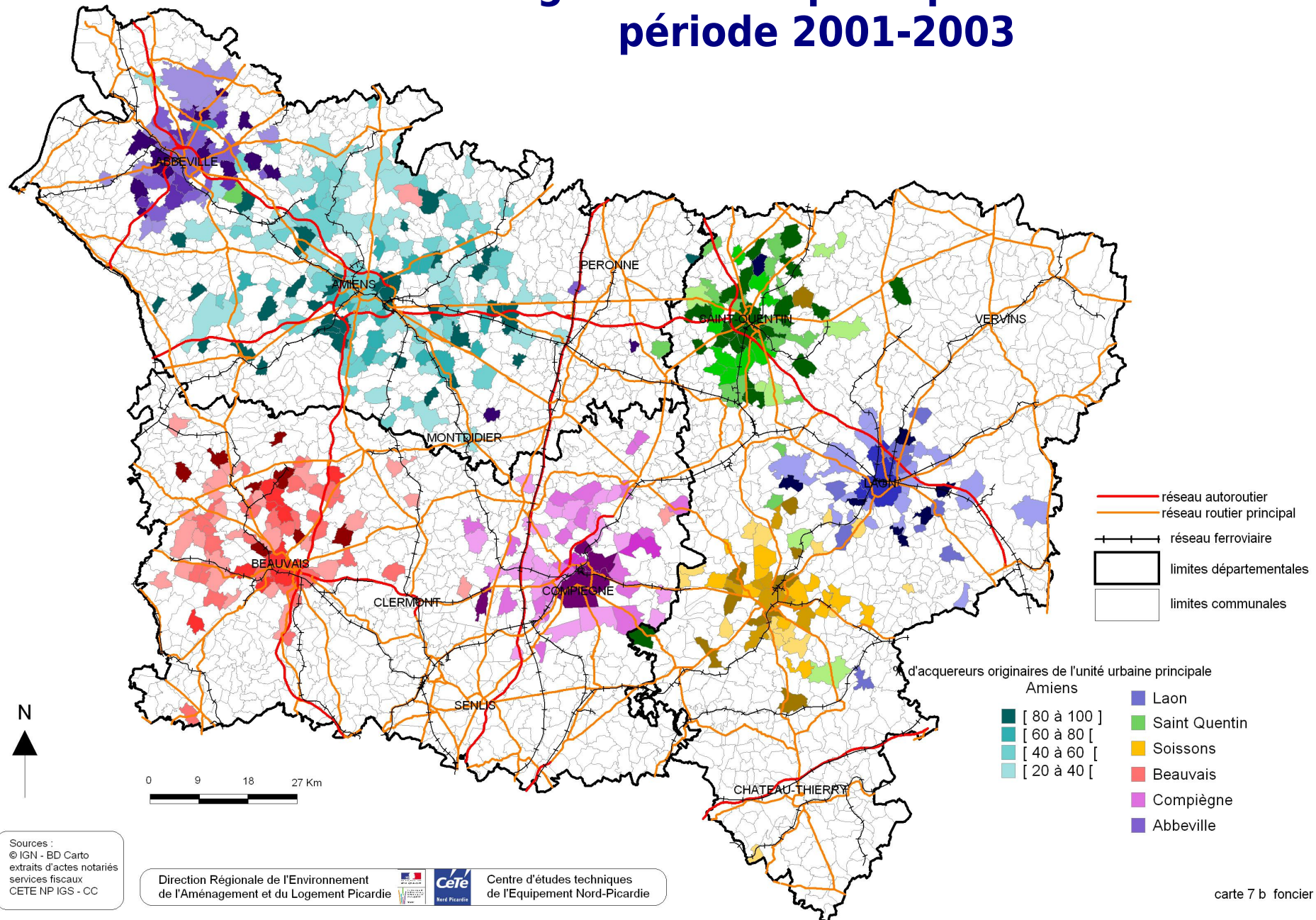
Terrains destinés au logement individuel

Acheteurs originaires des principales unités urbaines période 1995-1997



Terrains destinés au logement individuel

Acheteurs originaires des principales unités urbaines période 2001-2003



Les marchés immobiliers picards : données de cadrage

Marché cyclique ; une tendance générale à la hausse

- Nombre de transactions = + 3 % / an
- Volume financier = + 8% / an

Deux pics de croissance importants

- Un premier pic en 1996
- Niveau record en 1999
 - Plus de 26 000 ventes
 - 2,3 milliards d'€ échangés
- Amorce d'un nouveau cycle à partir de 2002
 - 24 332 ventes en 2003
 - Déjà 2,5 milliards d'€ échangés

