

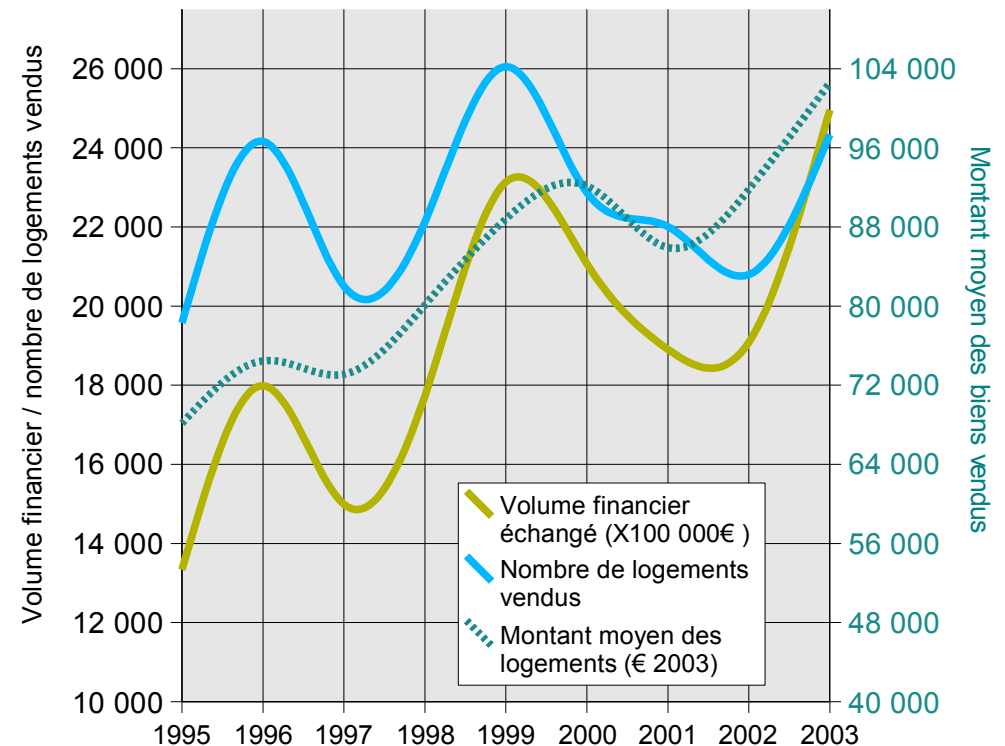
## Les marchés immobiliers picards : données de cadrage

### 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



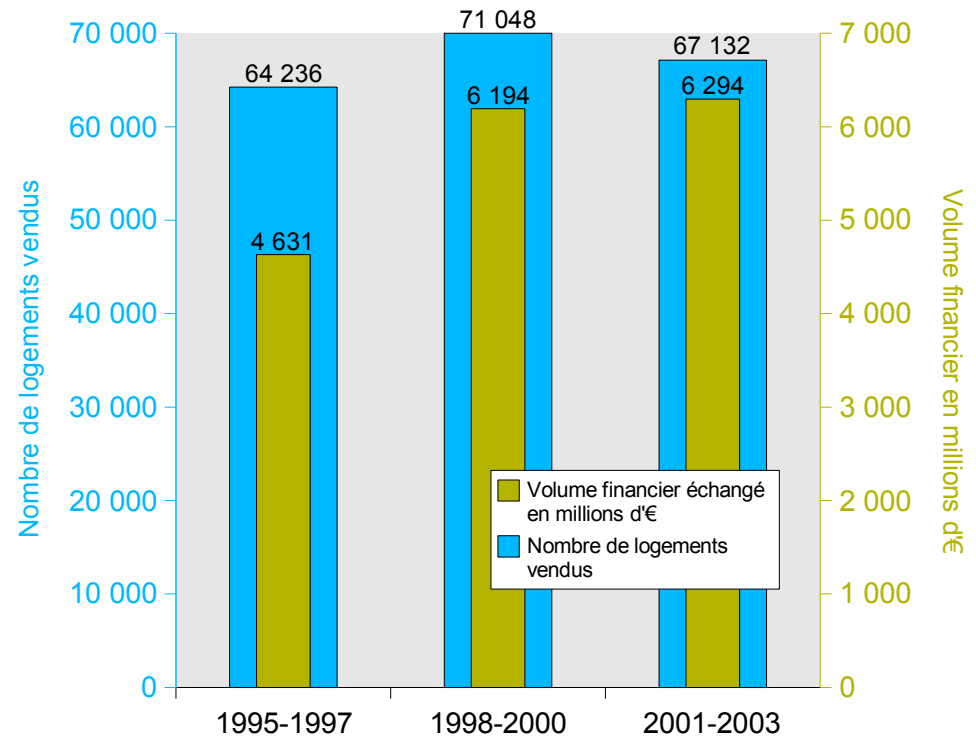
## Les marchés immobiliers picards : données de cadrage

Un nombre de logements vendus maximum sur la période 1998-2000

- 71 048 logements vendus
- 6,2 milliards d'€

Un volume financier qui a continué d'augmenter, malgré un nombre de ventes en recul en 2001-2003

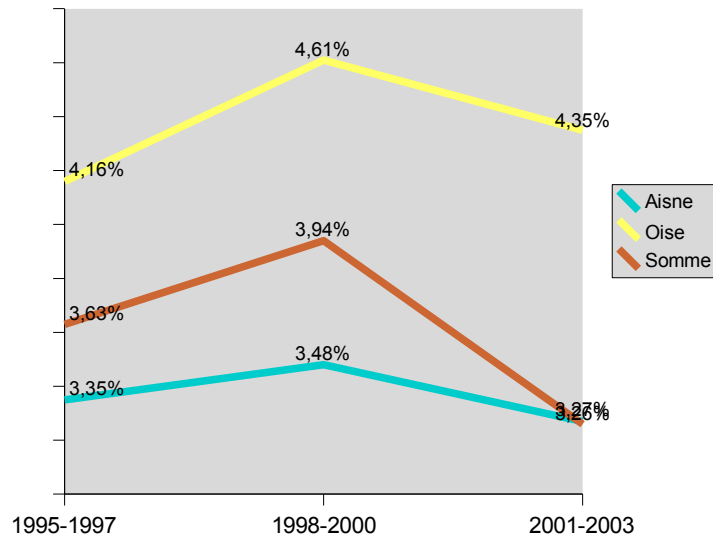
- 3 900 logements vendus en moins durant la période
- Volume financier a augmenté de 100 millions d'€ entre 1998-2000 et 2001-2003



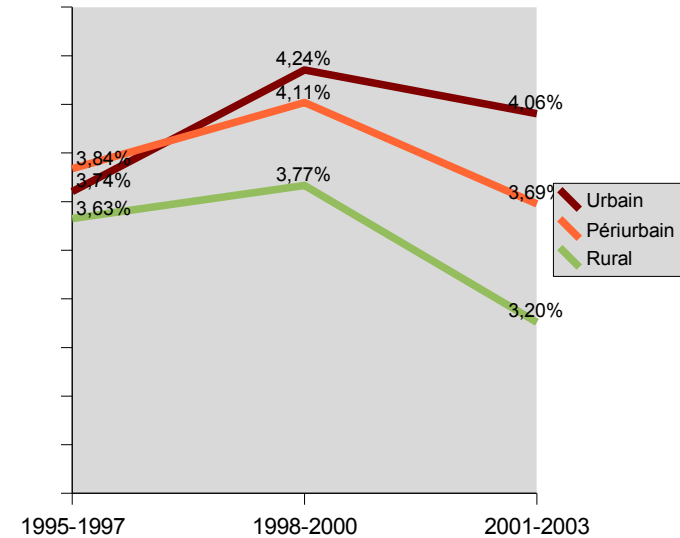
# Les marchés immobiliers picards : données de cadrage

## Taux de mutation nets

Par département



Par type d'espaces



- Période 1998-2000 d'activité soutenue
- Une activité immobilière plus intense dans l'Oise
  - Taux de mutation supérieur de 0,5 à 1 point à celui de l'Aisne et de la Somme
  - Taux 2001-2003 reste supérieur à 1995-1997
- Baisse de régime dans la Somme en 2001-2003

- Des niveaux d'activité voisins qui se sont progressivement différenciés
- Un dynamisme plus soutenu dans les pôles urbains
  - Taux de mutation = + 0.5 point entre 1995-1997 et 1998-2000
  - Ralentissement moins marqué en dernière période

# Les marchés immobiliers picards : données de cadrage

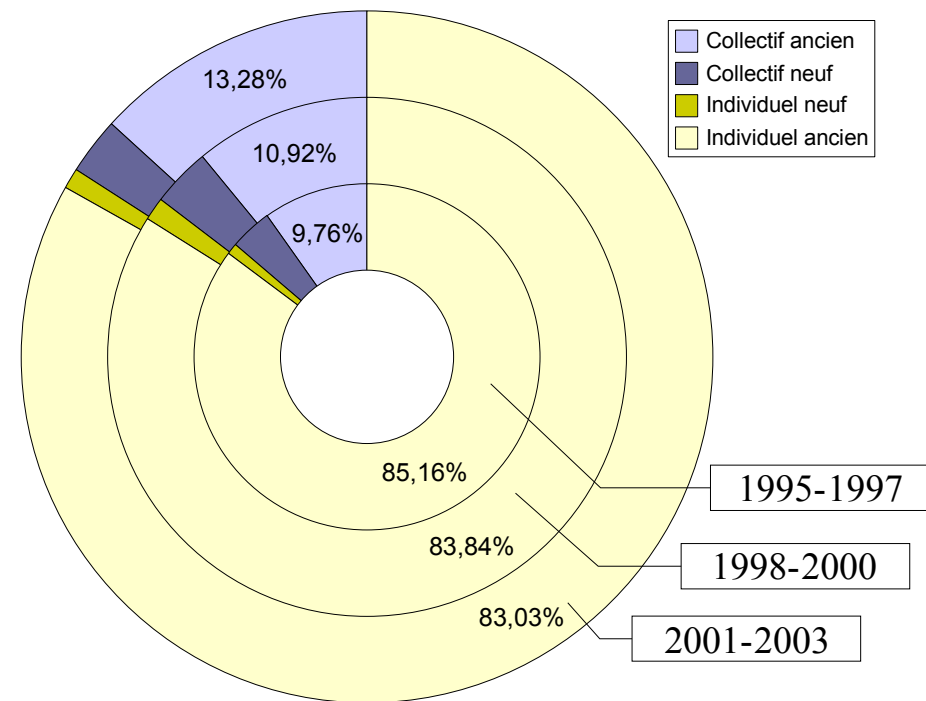
## Un marché prédominant : 95 % des ventes dans l'ancien entre 1995 et 2003

- Individuel = 88 % du marché de l'ancien
- Collectif = 12 % du marché de l'ancien

## La part de marché du logement collectif a augmenté entre les trois périodes d'observation

- Collectif ancien = + 3.5 points entre 1995-1997 et 2001-2003
- Collectif ancien, seul segment en constante progression sur les trois périodes
- Individuel ancien = - 2 points entre 1995-1997 et 2001-2003

Picardie : types de biens vendus



# Les marchés immobiliers picards : données de cadrage

44 % des ventes de logements réalisées dans l'Oise

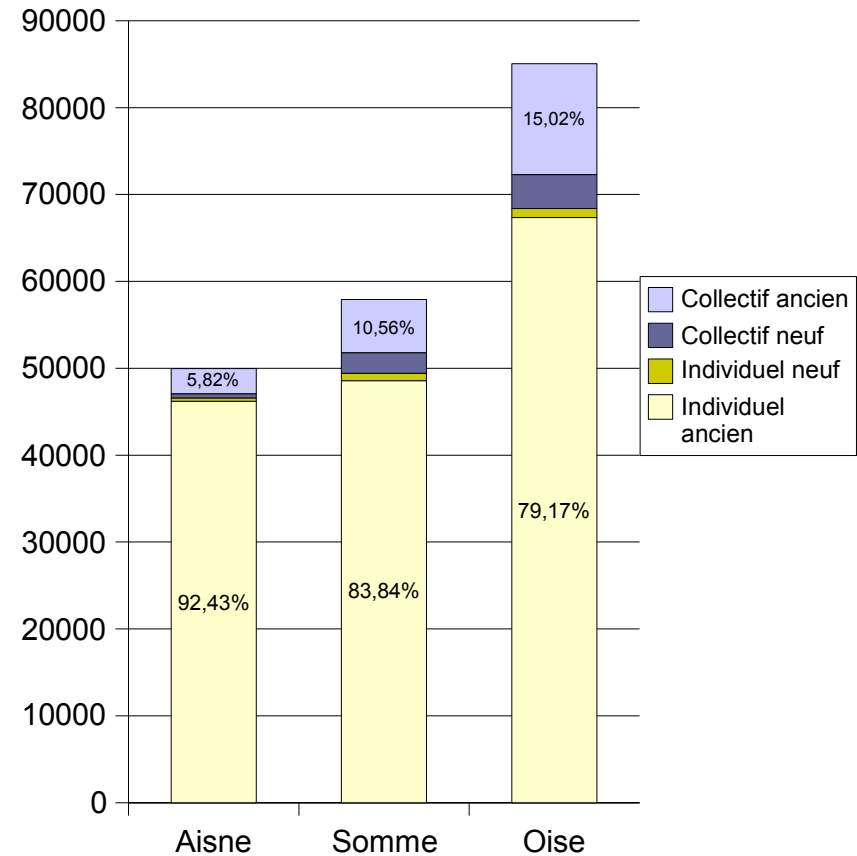
Des structures de marché différentes entre départements

- 19,6 % de collectif dans l'Oise
- 14,6 % de collectif dans la Somme
- 6,8 % de collectif dans l'Aisne

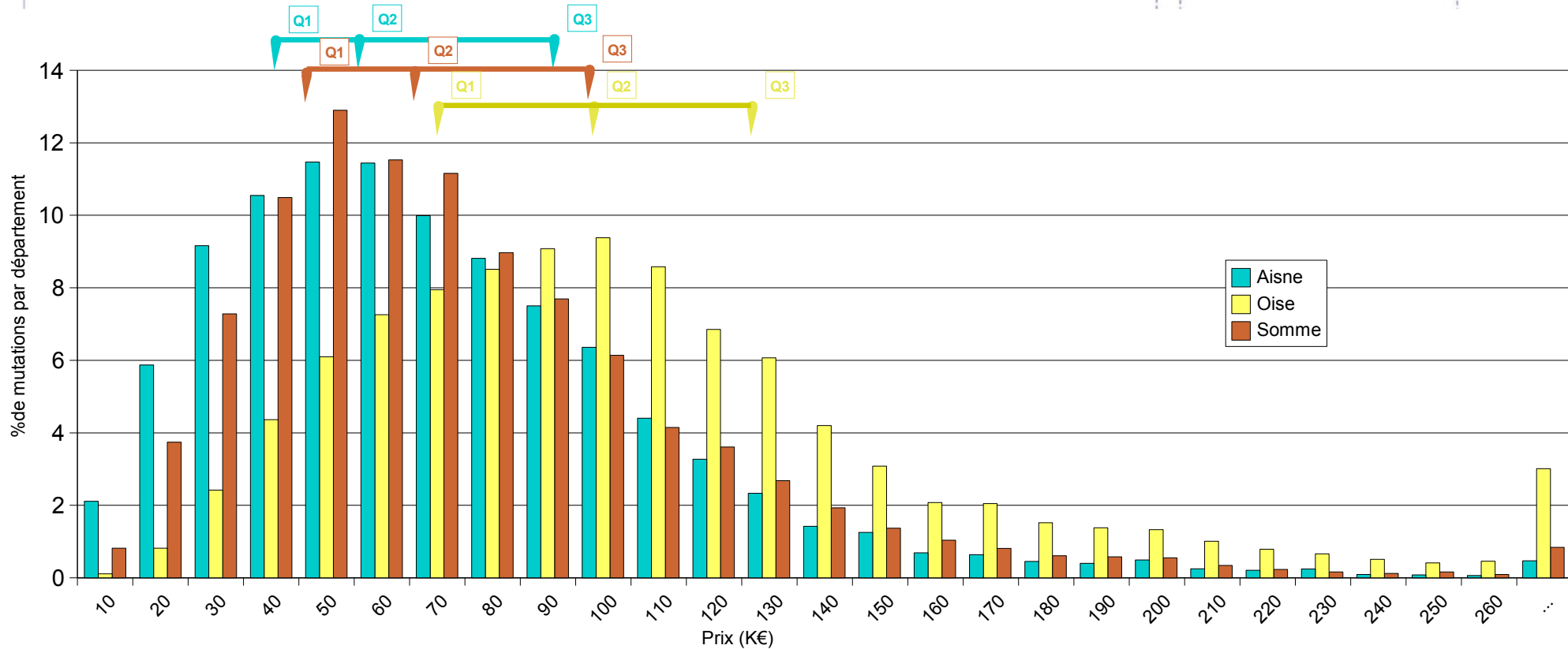
Un marché du neuf peu développé dans l'Aisne

- 1,75 % du total des ventes dans le département contre plus de 5 % sur le reste de la région

**PICARDIE - transactions par département 1995-2003**



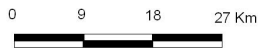
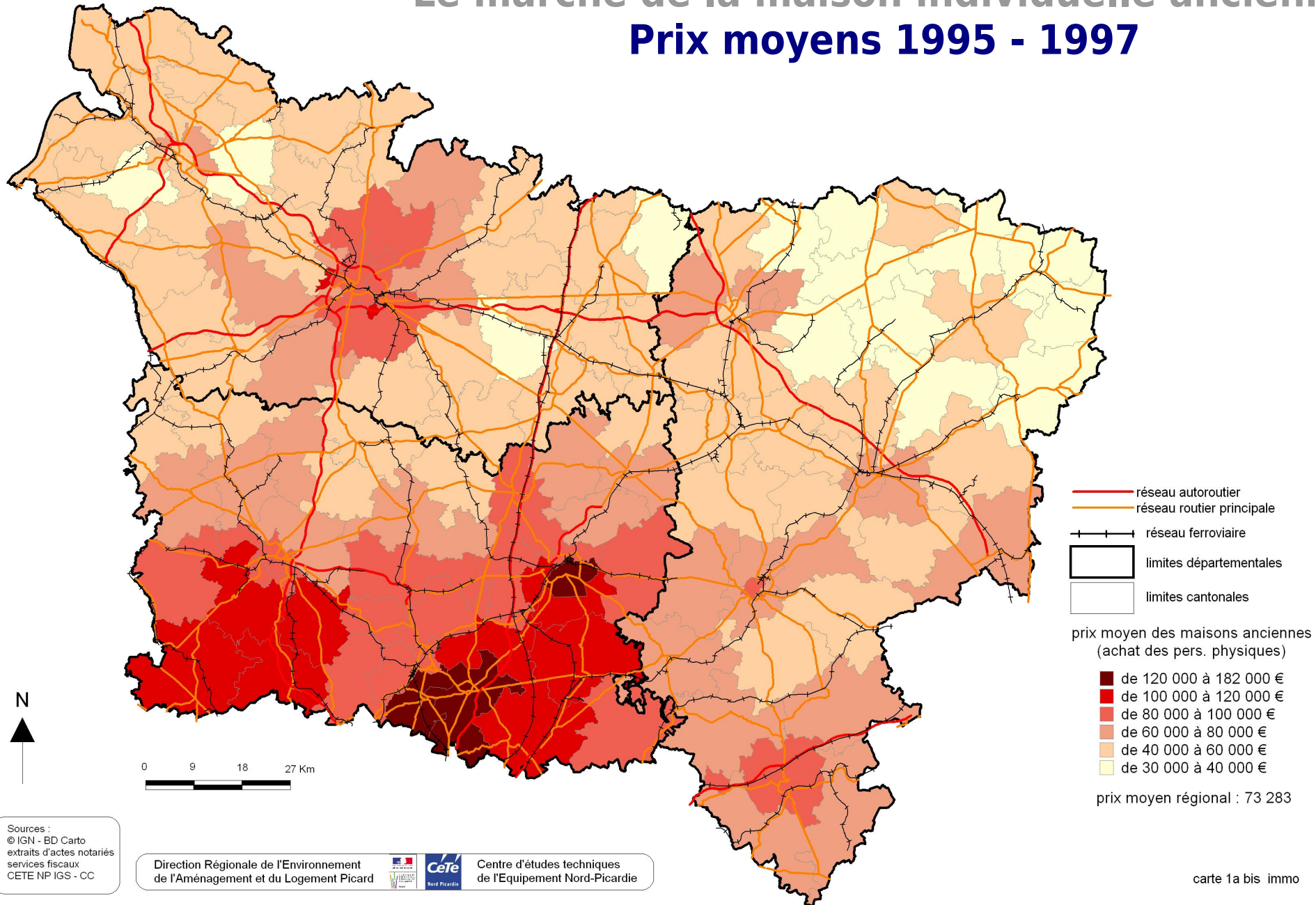
# Les marchés immobiliers picards : données de cadrage



- Comme sur le marché foncier, des ventilations par classes de prix contrastées
  - Classe modale : 40 000 € à 50 000 € dans l'Aisne et la Somme, contre 90 000 € à 100 000 € dans l'Oise
  - Valeurs médianes : Aisne = 59 663 € ; Somme = 62 624 € ; Oise = 93 525 €

# Le marché de la maison individuelle ancienne

## Prix moyens 1995 - 1997



Sources :  
 © IGN - BD Carto  
 extraits d'actes notariés  
 services fiscaux  
 CETE NP IGS - CC

Direction Régionale de l'Environnement  
 de l'Aménagement et du Logement Picard

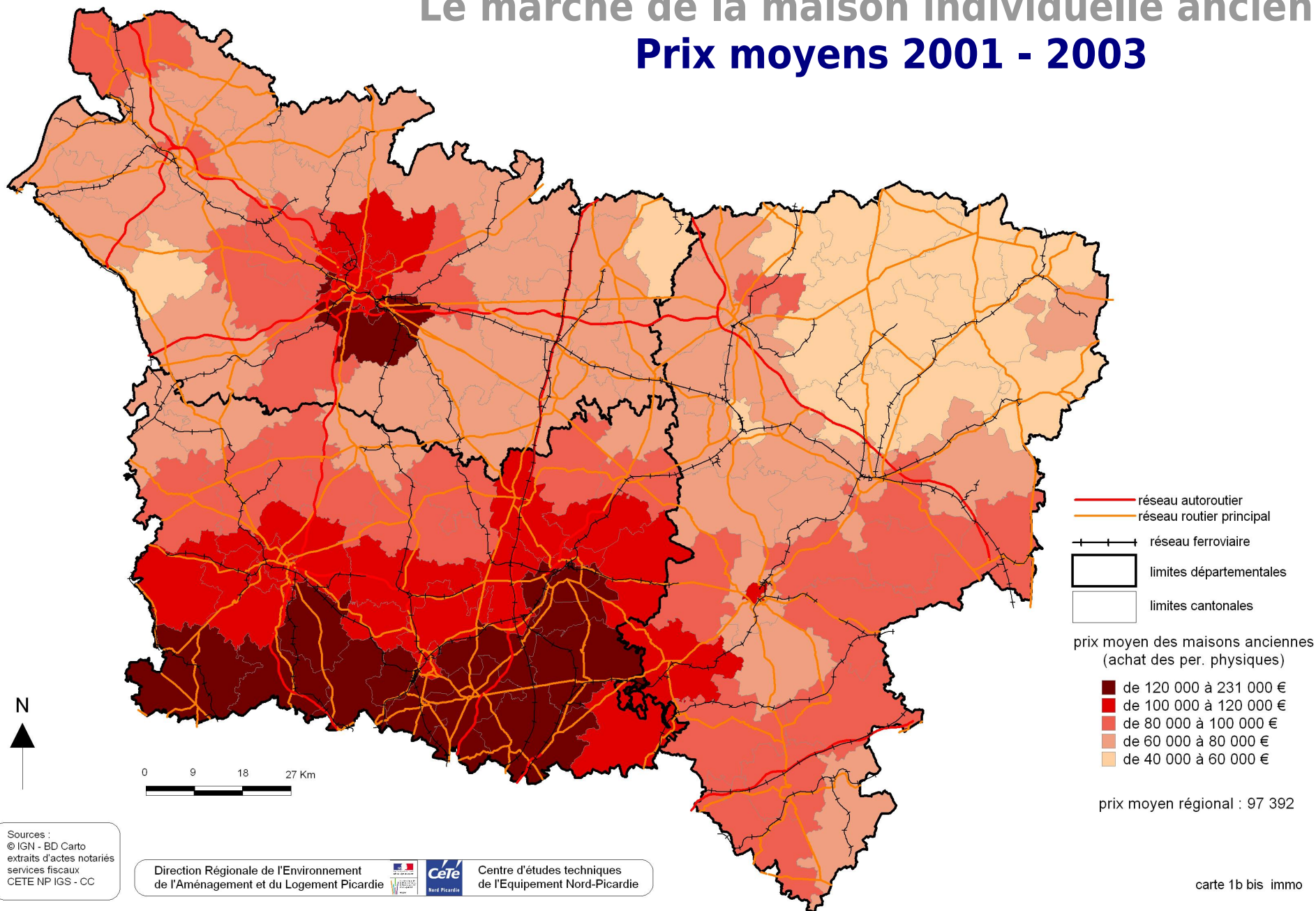


Centre d'études techniques  
 de l'Équipement Nord-Picardie

carte 1a bis immo

# Le marché de la maison individuelle ancienne

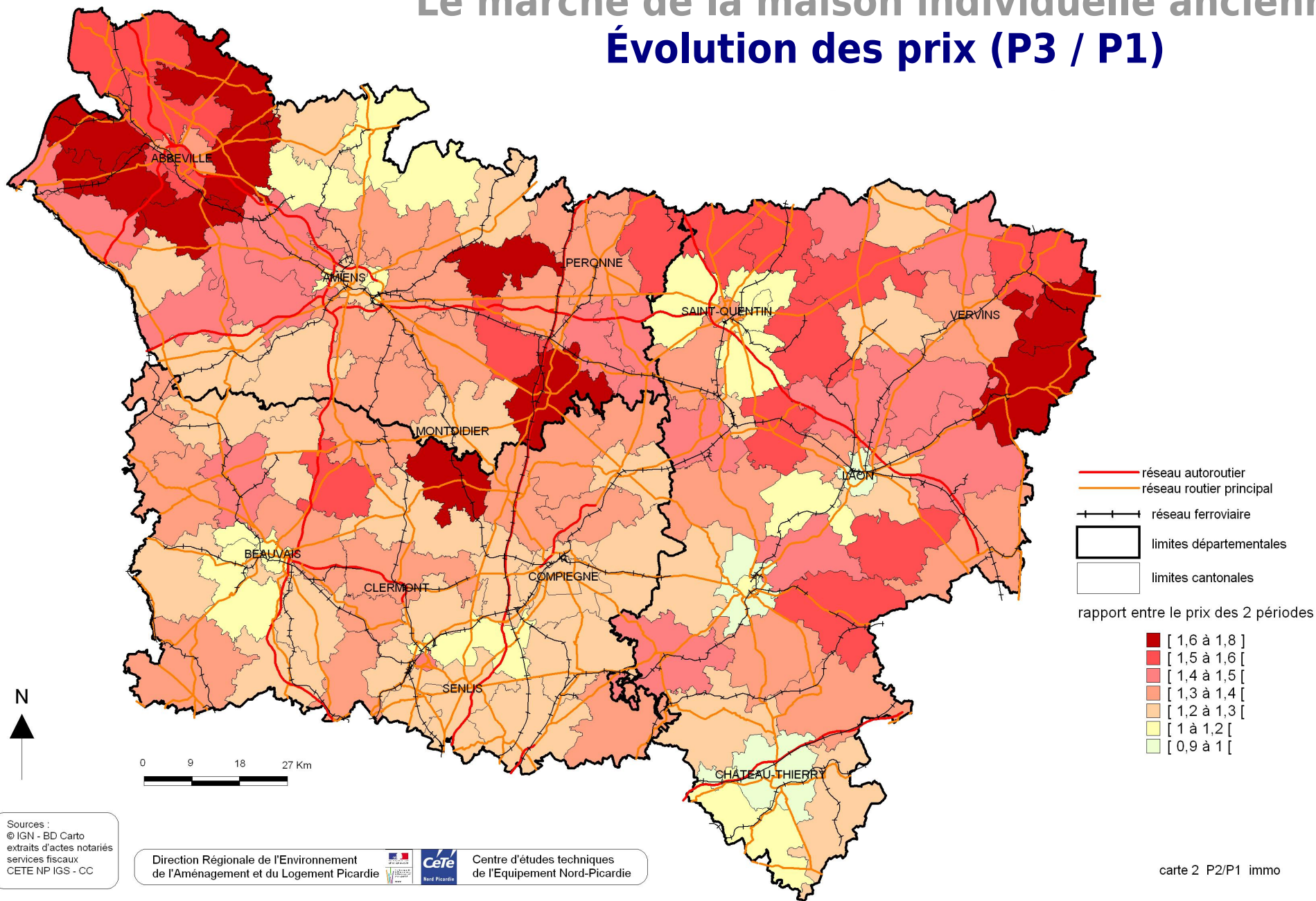
## Prix moyens 2001 - 2003





# Le marché de la maison individuelle ancienne

## Évolution des prix (P3 / P1)

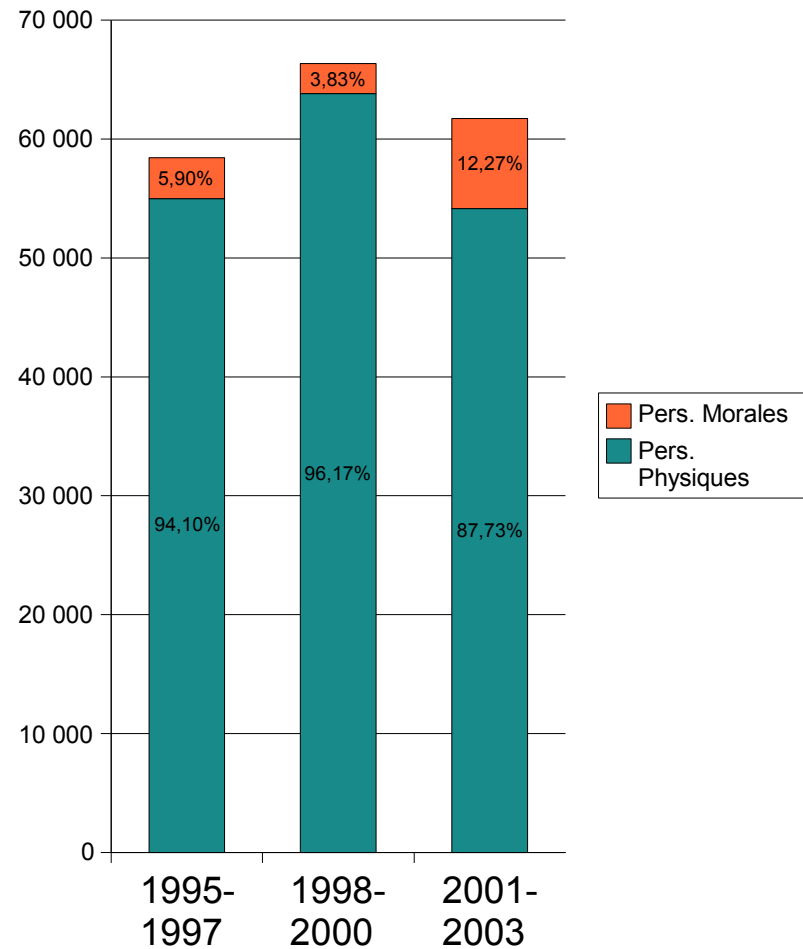


# Profil des acquéreurs de logements

93 % des achats de logements réalisés par des personnes physiques entre 1995 et 2003

- En période de forte activité, la part des personnes physiques a augmenté
- Évolutions contrastées à la faveur des personnes morales en 2001-2003

Catégories d'acquéreurs



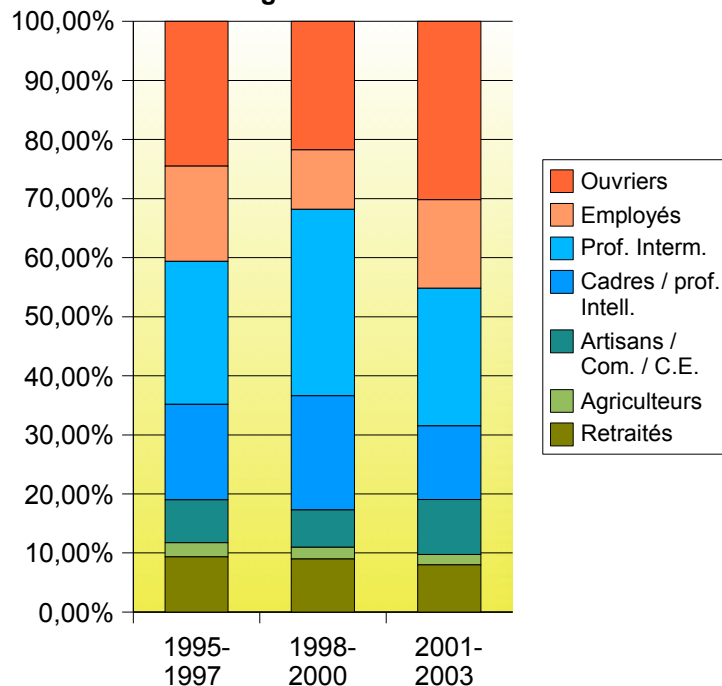
# Profil des acquéreurs de logements

Un profil des acquéreurs distinct selon les segments de marché

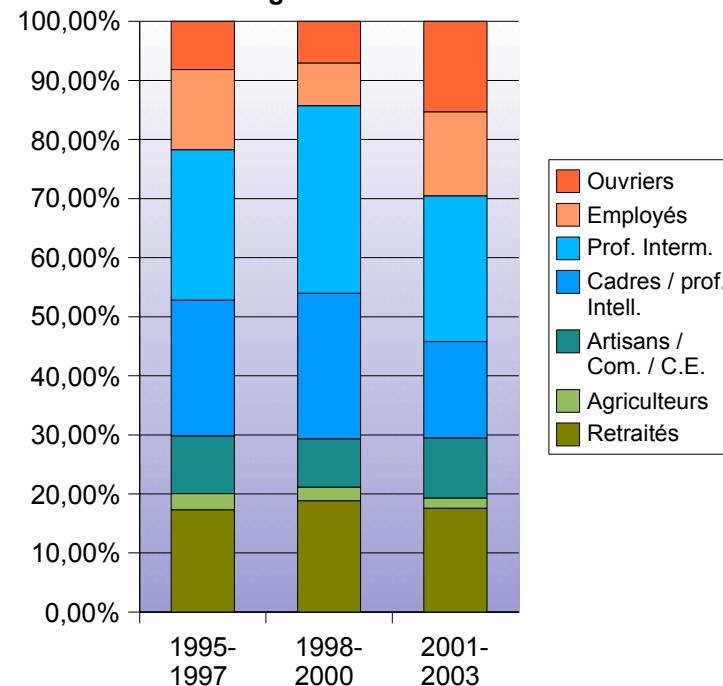
- Ouvriers plutôt plus présents sur le marché du logement individuel
- Cadres sur-représentés sur le marché du logement collectif

En période de forte activité, cadres et professions intermédiaires sont plutôt mieux représentés

logements individuels

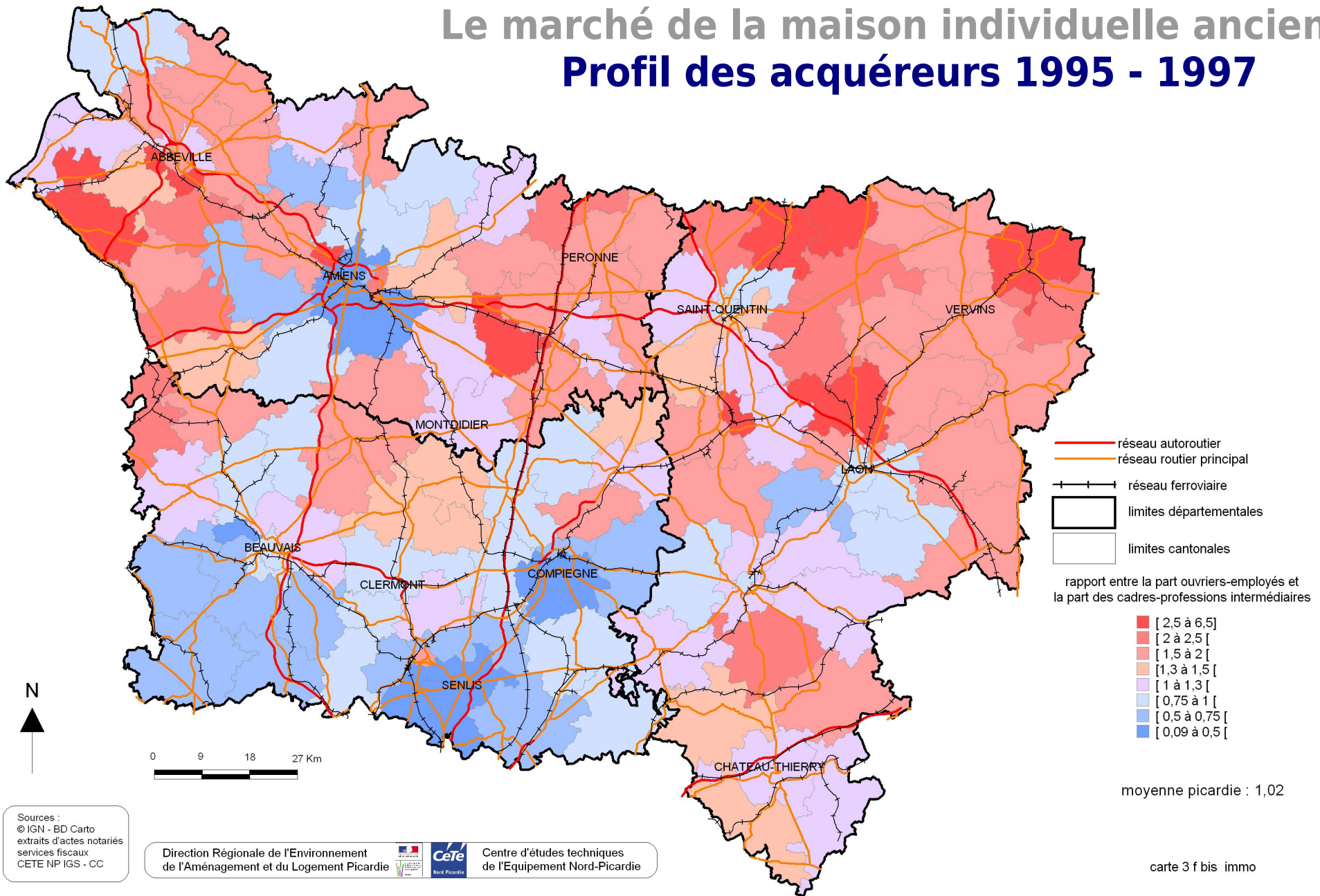


logements collectifs



# Le marché de la maison individuelle ancienne

## Profil des acquéreurs 1995 - 1997



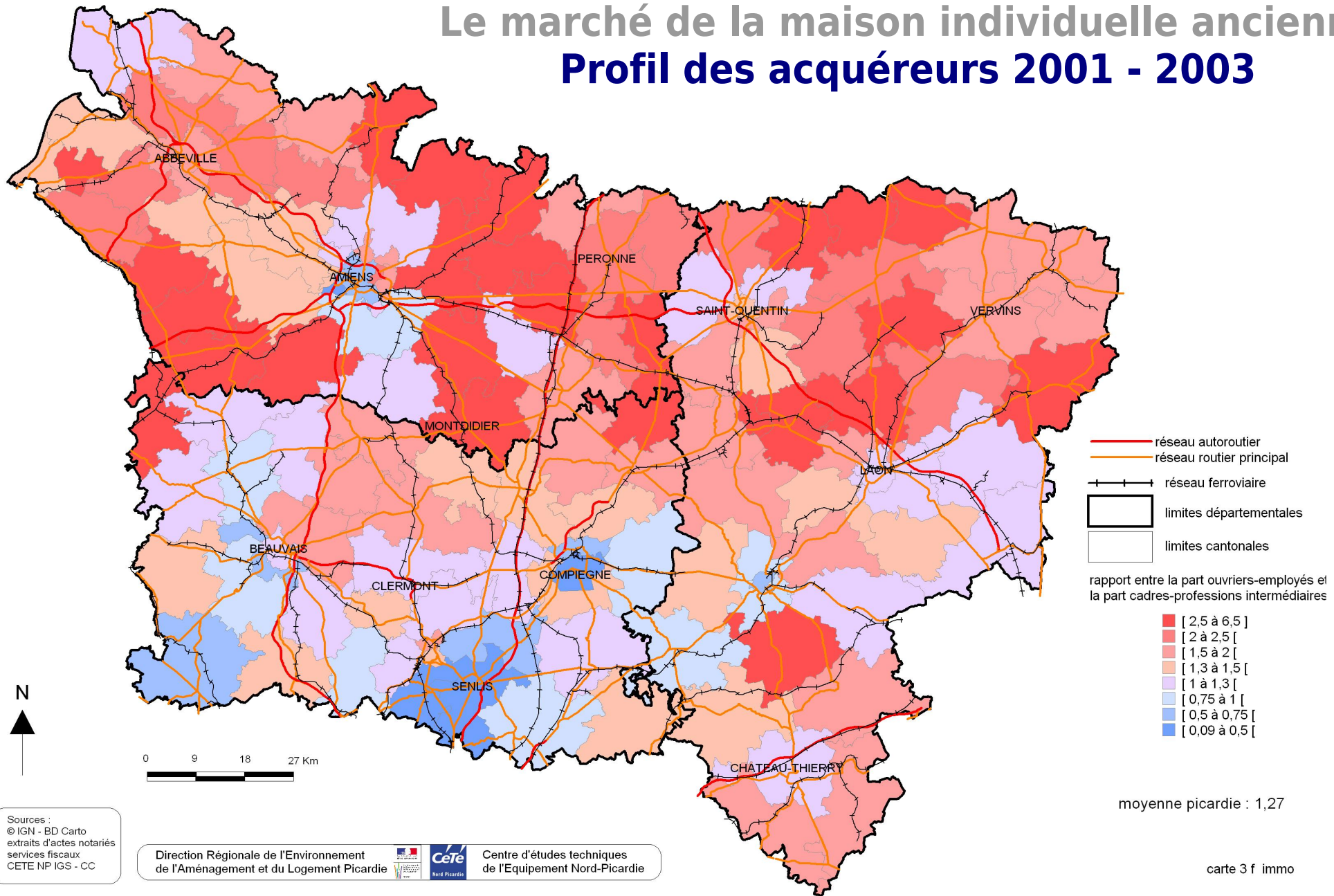
Sources :  
 © IGN - BD Carto  
 extraits d'actes notariés  
 services fiscaux  
 CETE NP IGS - CC

Direction Régionale de l'Environnement  
 de l'Aménagement et du Logement Picardie

Centre d'études techniques  
 de l'Équipement Nord-Picardie

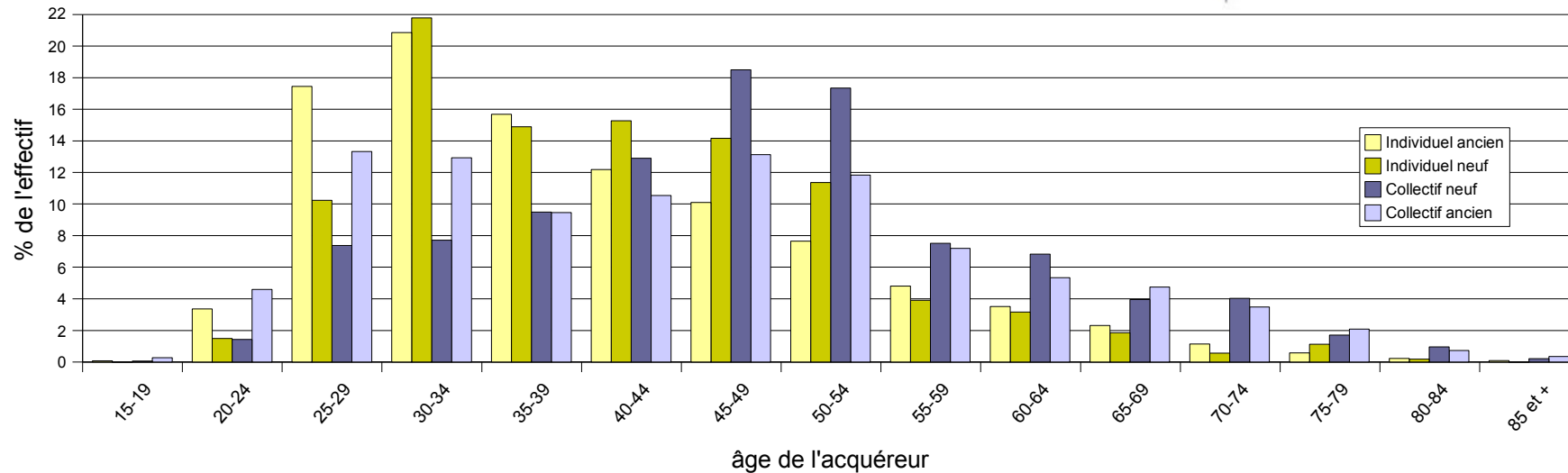
# Le marché de la maison individuelle ancienne

## Profil des acquéreurs 2001 - 2003



# Profil des acquéreurs de logements

## Âge des acquéreurs



### Des profils par âge très contrastés en fonction des segments de marché

- Acquéreurs de logements individuels plutôt plus jeunes (plus de 20 % des acheteurs de maisons ont entre 30 ans et 34 ans)
- Un profil en « double bosse » pour le collectif ancien
- Collectif neuf : des acquéreurs actifs de plus de 40 ans sur-représentés

# Profil des acquéreurs de logements

## Origine des acquéreurs (personnes physiques)

### Un marché local qui s'est développé en dernière période

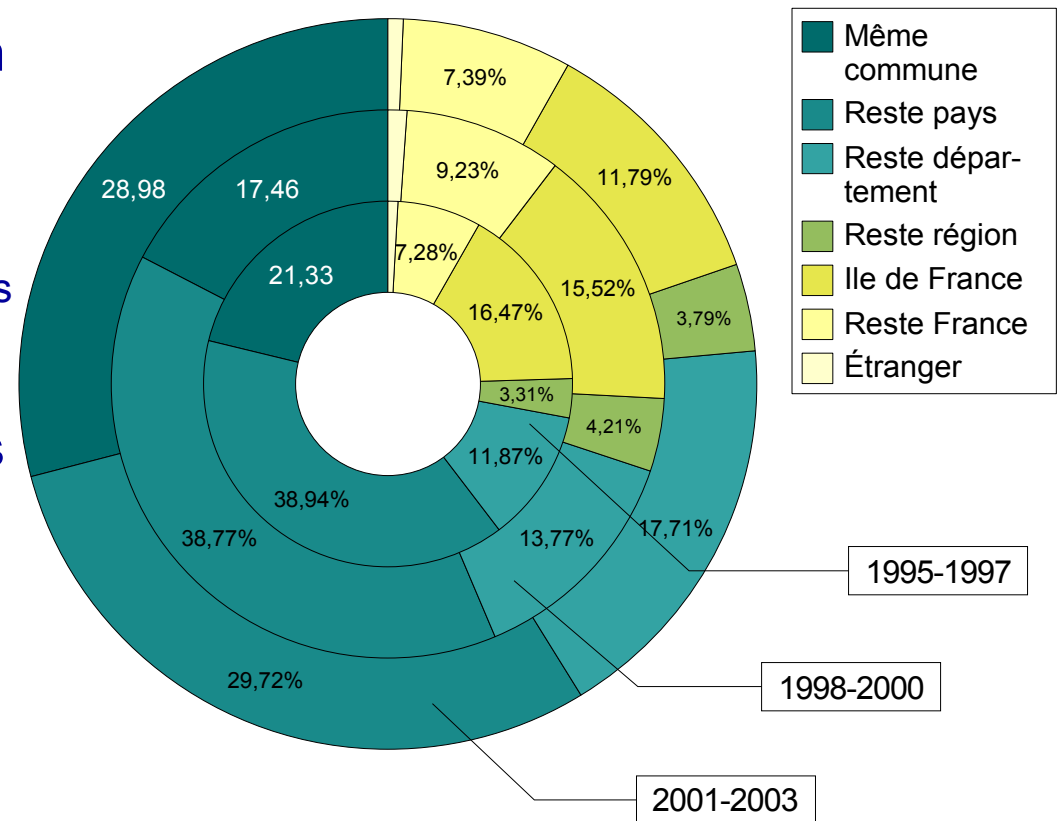
- Depuis 1995-1997, augmentation de 7 points des achats réalisés dans la même commune
- 58,5 % d'acquéreurs originaires du même Pays entre 1995 et 2003

### Des acheteurs hors Pays plus présents en période de forte activité

- Près de 30% des achats réalisés
- Bonne participation des acheteurs « reste France » (9,2%) et des étrangers (1%)

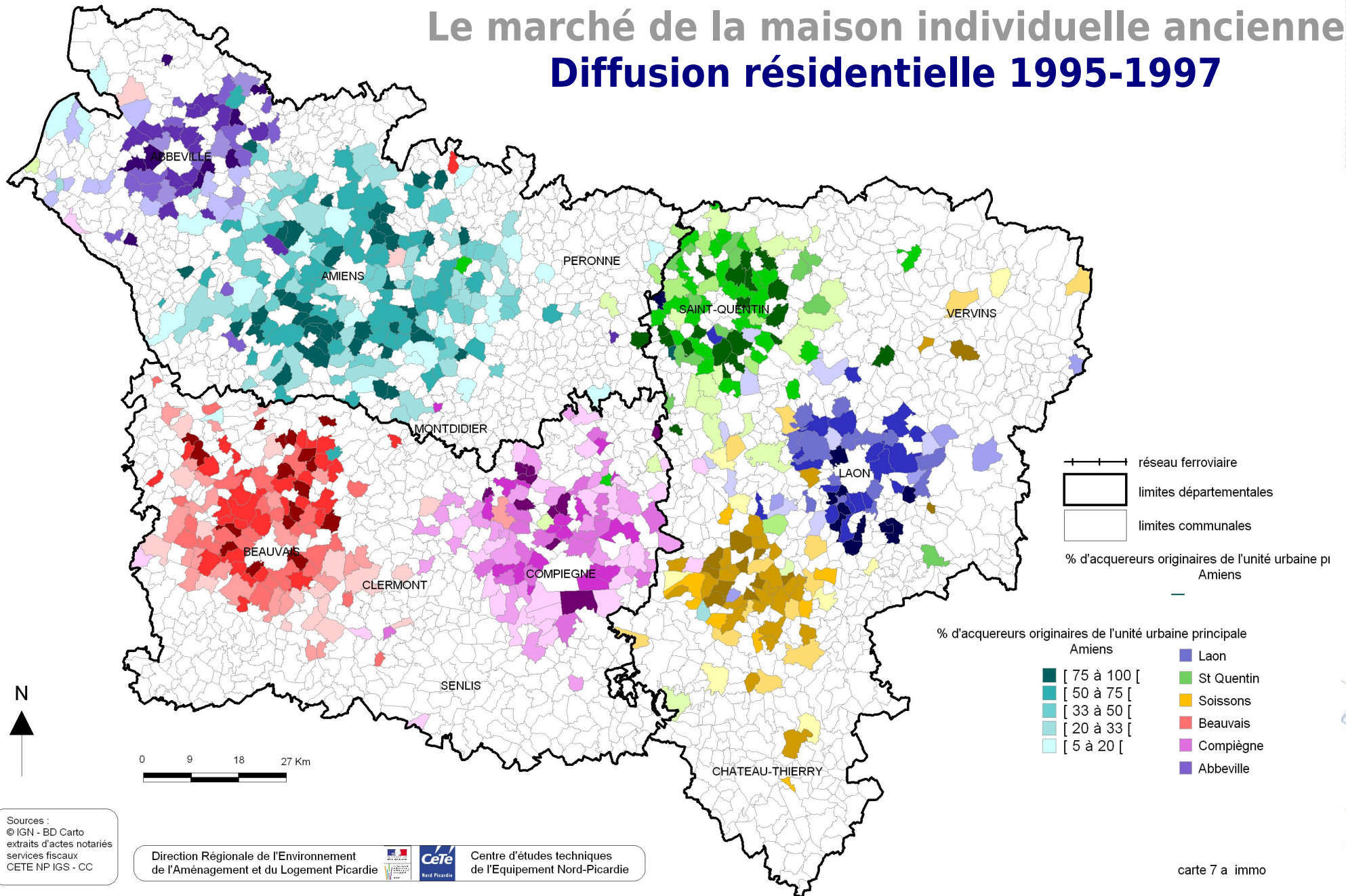
### Recul progressif des acheteurs franciliens

- 5 points de part de marché en moins
- Recul notable dans l'Oise (-6,3 points) et la Somme (-5,2 points)



# Le marché de la maison individuelle ancienne

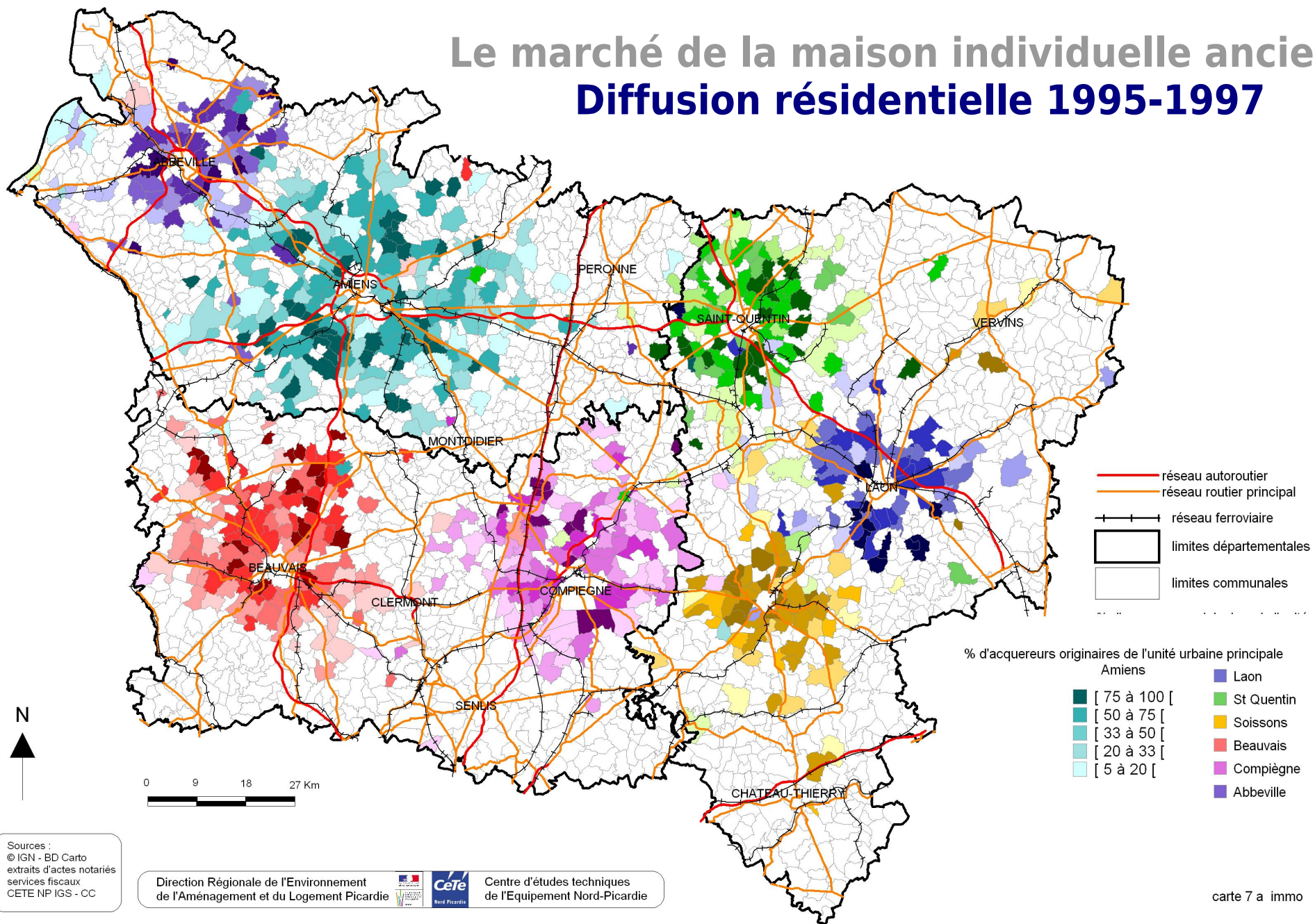
## Diffusion résidentielle 1995-1997





# Le marché de la maison individuelle ancienne

## Diffusion résidentielle 1995-1997



Sources :  
 © IGN - BD Carto  
 extraits d'actes notariés  
 services fiscaux  
 CETE NP IGS - CC

Direction Régionale de l'Environnement  
 de l'Aménagement et du Logement Picardie

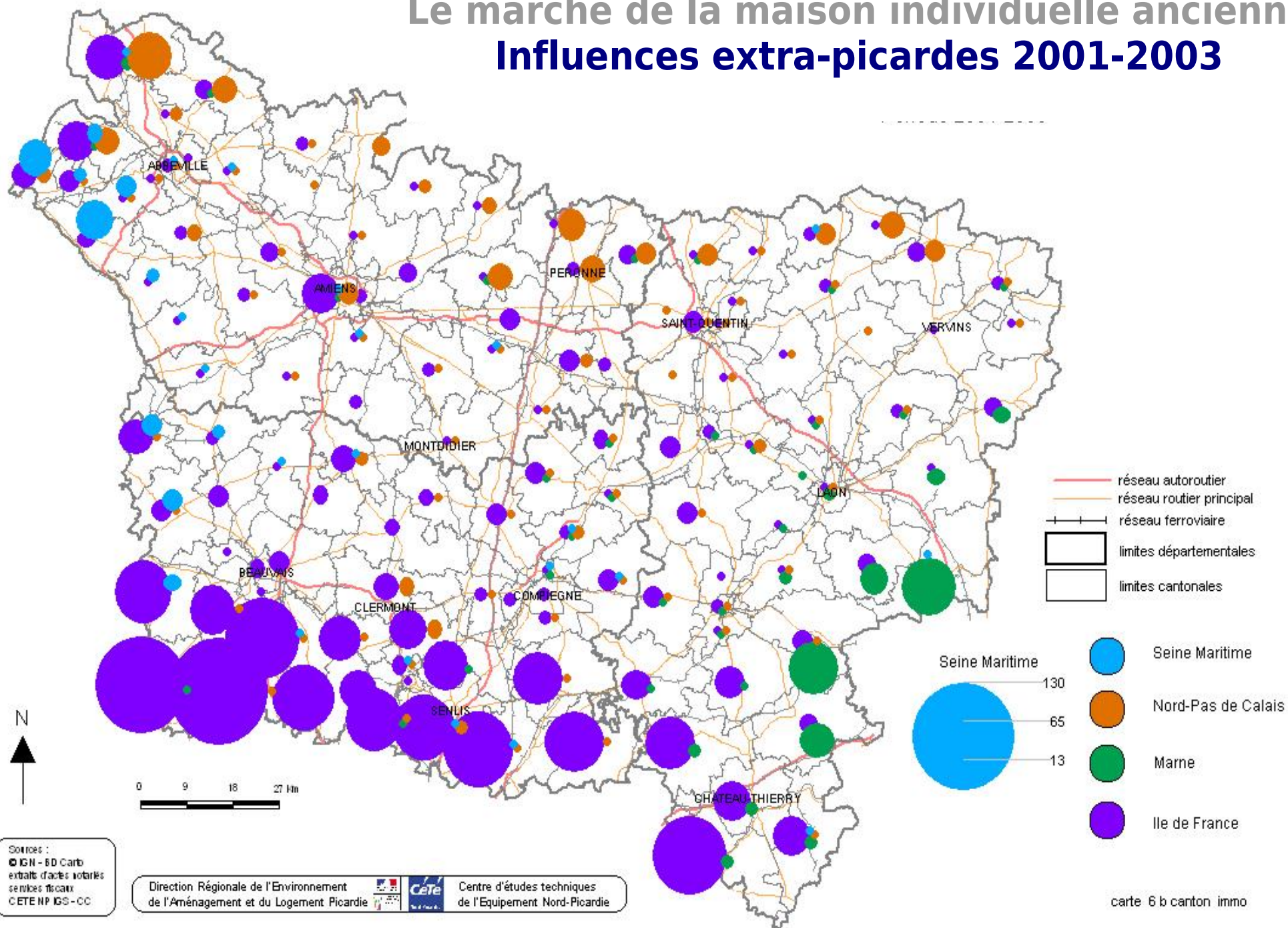


Centre d'études techniques  
 de l'Équipement Nord-Picardie

carte 7 a immo

# Le marché de la maison individuelle ancienne

## Influences extra-picardes 2001-2003



Sources :  
 ● IGN - BD Carib  
 extraits d'actes notariaux  
 services fiscaux  
 CETENP IGS-CC

Direction Régionale de l'Environnement  
 de l'Aménagement et du Logement Picardie

Cete

Centre d'études techniques  
 de l'Équipement Nord-Picardie

carte 6 b canton immo