

Les marchés des terrains à bâtir en Picardie de 2000 à 2008

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°4 de la DREAL Picardie).

L'étude dresse un état du marché du foncier en Picardie sur la période 2000 – 2008 à partir de la base de données Perval. Elle présente les évolutions des prix des terrains et des volumes de ventes observés, les différentes caractéristiques des biens recherchés, le profil des acquéreurs et apporte des éléments de comparaison avec le niveau national.

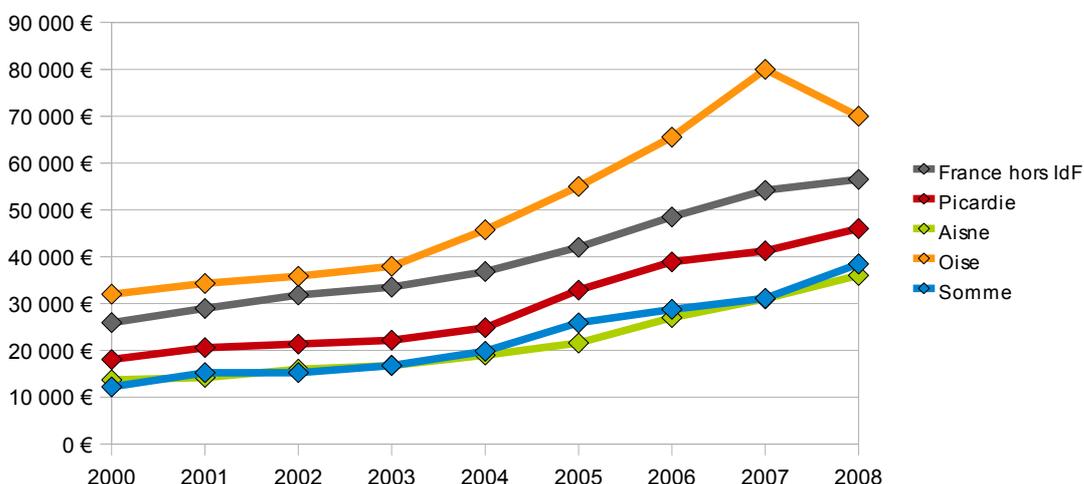
Si le marché foncier présente, à l'échelle régionale, des similitudes avec celui observé en France hors Ile-de-France, il comprend de fortes hétérogénéités au niveau des départements et des pays, que ce soit en termes de niveaux de prix, de caractéristiques des terrains ou du profil des acquéreurs. L'année 2008 semble marquer un tournant avec, après une période de hausse continue des prix, un retournement dans le département de l'Oise.

2004 – 2007 : une hausse marquée, particulièrement dans l'Oise

En l'espace de 9 ans, les prix de vente médians (cf méthodologie) des terrains en Picardie ont augmenté de plus de 150%, soit 30 points de plus que pour l'ensemble de la province. **En moyenne, le prix médian a augmenté de 12% par an de 2000 à 2008 en Picardie** et de 10% par an en France hors Ile-de-France. L'évolution la plus marquée

entre 2000 et 2008 est constatée pour la Somme avec une hausse des prix de +215% ; puis vient l'Aisne avec +160% et enfin l'Oise avec +120%. L'Oise a connu la plus forte évolution de prix entre 2004 et 2007 avant que celui-ci ne chute de 10 000 € sur une seule année soit une baisse de 12%.

Terrains à bâtir - évolution du prix médian



Service
ECLAT
Pôle Habitat
& Territoires



Prix du foncier en 2008

Une hausse encore soutenue en moyenne régionale

Le prix médian d'un terrain en 2008 en Picardie s'établit à 46 000 €, soit une progression de plus de 11% sur un an. C'est nettement supérieur à l'évolution nationale (hors IDF) estimée à un peu plus de 4% pour un prix médian de 56 500 €. Mais cette évolution des prix n'est pas uniforme et diffère sensiblement selon les départements et la situation géographique du bien.

Baisse significative dans l'Oise

Seule dans son cas, l'Oise voit les prix de ses terrains baisser de plus de 12% en un an, baisse particulièrement ressentie sur les terrains situés en zone urbaine (-17%). Le prix médian dans l'Oise est ainsi passé de 80 000 € en 2007 à 70 000 € en 2008. Un terrain à bâtir dans l'Oise reste malgré tout environ deux fois plus cher que dans l'Aisne ou la Somme. Dans l'Aisne, le prix médian a augmenté de 5 000 € en un an, passant de

31 000 € à 36 000 € (soit une hausse de 16%). Enfin, la Somme se caractérise par une augmentation de plus de 23% de son prix médian, porté en 2008 à 38 500 €.

Prix deux fois plus élevés dans les pôles urbains

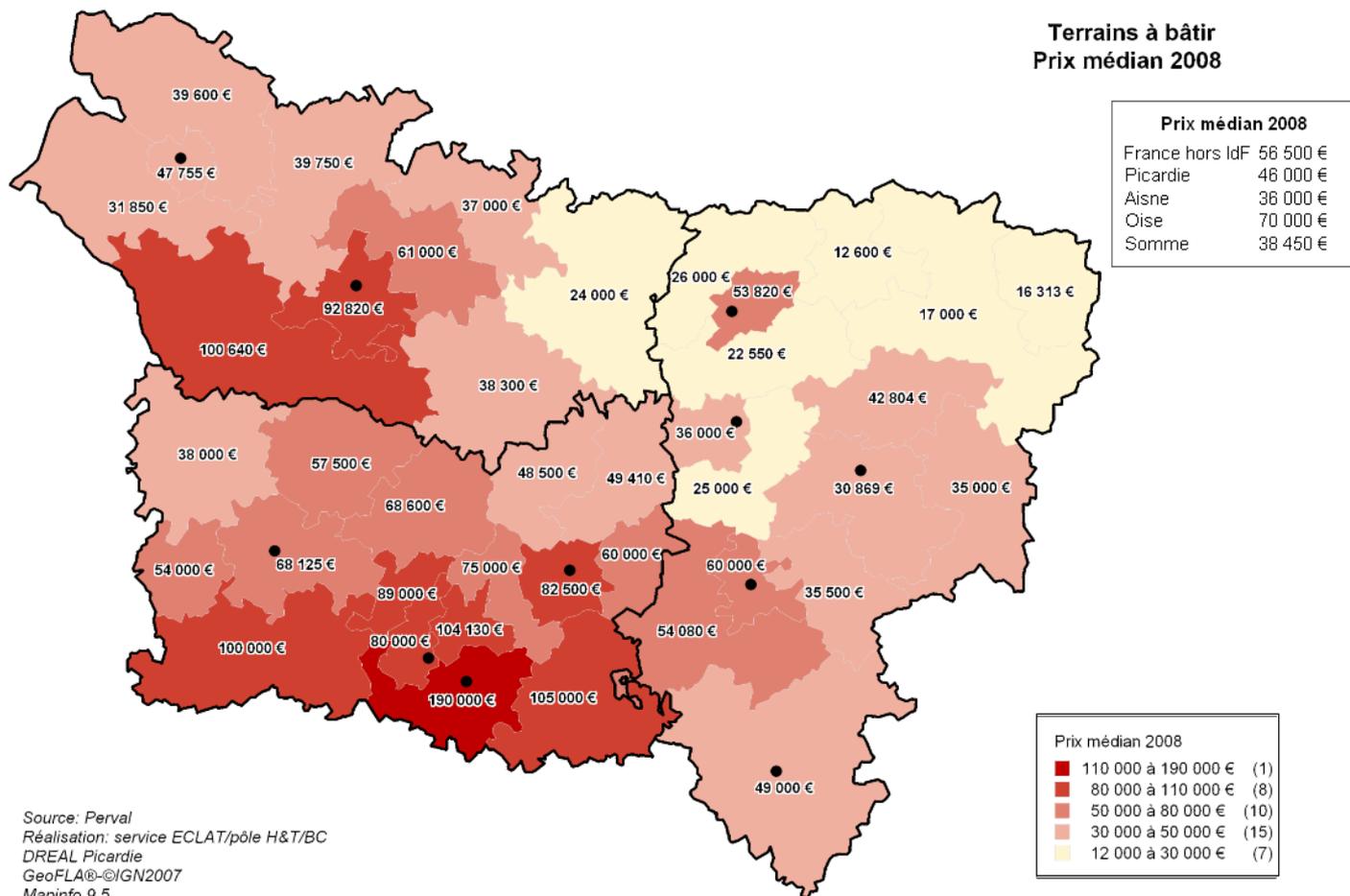
Au niveau régional, on observe un gradient de prix décroissant entre secteurs urbain, périurbain et rural. Cependant, dans l'Aisne et l'Oise, en 2008, le périurbain est légèrement plus cher que le secteur urbain. Dans la Somme, le secteur urbain reste le plus coûteux. L'amplitude de prix entre urbain et rural y est la plus importante avec un prix médian du terrain à bâtir 2,7 fois plus élevé dans l'urbain que dans le rural.

Au niveau des pays, les écarts sont beaucoup plus importants : on estime à 15 000 € le coût d'acquisition d'un terrain dans le pays de Thiérache et autour de 110 000 € pour un terrain dans le pays du Sud de l'Oise. Les prix médians au m² sont eux aussi très hétérogènes, s'étalant de 11 € en Thiérache à 175 € dans le Grand Creillois.

Terrains à bâtir en 2008 par typologie d'espace

	Surface médiane	Prix médian	Prix médian du m ²	Nombre de transactions	Part
Urbain	633 m ²	67 850 €	109 €	600	15%
Périurbain	865 m ²	57 824 €	66 €	2 052	52%
Rural	1000 m ²	30 251 €	28 €	1 329	33%
Picardie	901 m ²	46 000 €	50 €	3 981	100%

Superficie territoire	Population (2006)	Emploi (2006)
5%	37%	53%
36%	29%	18%
59%	34%	28%
100%	100%	100%



Volume de ventes des terrains

Stabilisation du marché picard

Le nombre d'acquisitions foncières en Picardie est resté stable en 2008 par rapport à 2007 (+0,3%). La Somme concentre 40% des transactions de Picardie, l'Oise environ 34% et l'Aisne 26% (en hausse de 5 points sur un an). La répartition des terrains par zone géographique a très peu évolué en 2008. Les terrains situés en zone urbaine représentent 15% des transactions. **Près de 52% du marché foncier est localisé en zone périurbaine et 33% en zone rurale.** Mais cette répartition est très différente selon les départements. La majorité des terrains de l'Aisne et de l'Oise est implantée dans des zones périurbaines (respectivement 54% et 71% des ventes, 34% dans la Somme). Pour le département de la Somme, c'est dans les zones rurales que l'on en dénombre le plus, avec 55% des terrains contre 30% pour l'Aisne et 11% pour l'Oise.

Fortes disparités selon les pays

A l'échelle des pays, le Grand Amiénois est le plus dynamique de la région ; il concentre à lui seul presque 20% des ventes régionales alors que sa superficie représente 15% du territoire régional. Viennent ensuite les pays du Grand Beauvaisis et des Trois Vallées (Abbevillois) avec pour chacun près de 9% des transactions. A l'inverse, parmi les pays dont le marché

Lotissement et viabilisation des terrains

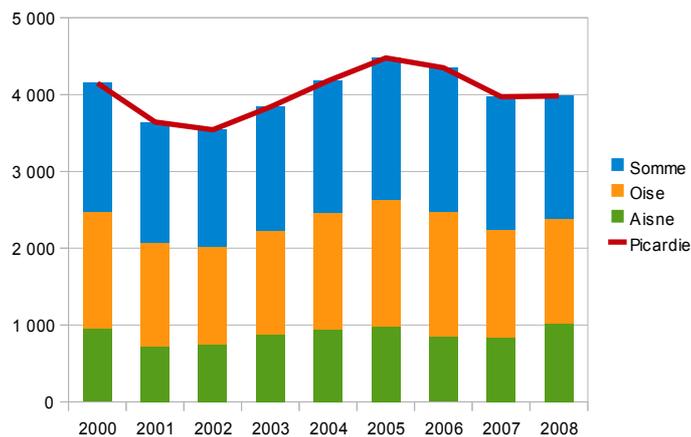
Hausse de la part des terrains en lotissement

Au cours de ces dernières années, la part des terrains situés en lotissement en Picardie a progressé, passant de 28% en 2003 à 37% en 2008. Cependant, la part des terrains situés hors lotissement (63% en 2008) reste supérieure de 12 points à celle observée en province. Malgré un recul de 10 points en 5 ans, l'Aisne est le département où la part des terrains en secteur diffus est la plus forte (72% des ventes). Dans l'Oise et la Somme, cette proportion évolue autour de 60%. Quel que soit le département, au sein des zones rurales et péri-urbaines, les terrains hors lotissement sont majoritaires. En revanche, dans les zones urbaines, des disparités ressortent entre les départements. En 2008, la Somme se distingue par la part dominante des terrains en lotissement (61%) tandis que l'Oise et l'Aisne enregistrent davantage de terrains situés hors lot. Leurs proportions sont toutefois très différentes l'une de l'autre : 52% pour l'Oise et près de 76% pour l'Aisne. A l'échelle des pays, les terrains en lotissement ne sont majoritaires que dans le Trait Vert (est de la Somme) et le Saint-Quentinois.

Forte hétérogénéité du marché en lotissement

En 2008, les terrains en lot sont plus onéreux, le prix du m² pouvant même être deux fois plus élevé que celui des terrains en secteur diffus. Le prix médian de vente d'un terrain situé en lotissement en Picardie est

Volume des ventes de terrains



est le moins dynamique se trouvent les pays de Thiérache, du Grand Creillois et des Vallées de Bresle et Yeres. Confondus, ils représentent à peine plus de 7% des acquisitions foncières de Picardie en 2008. Les contributions de la Thiérache, du Sud de l'Aisne, du Soissonnais et du Grand Laonnois aux ventes de terrains à bâtir sont nettement inférieures à leurs parts de la surface totale régionale. Malgré leur faible volume de ventes à l'échelle régionale les pays des Vallées Bresle et Yères et du Grand Creillois sont, eux, surreprésentés par rapport à leur poids dans la superficie du territoire régional.

estimé à 58 000 €, budget similaire à celui observé sur le plan national (hors IDF). Ce budget est en revanche inférieur pour les terrains situés hors lotissement, 40 000 € environ contre 52 600 € en France hors IdF. Les prix varient très fortement entre pays : de 13 à 193 €/m² pour les terrains en lotissement et de 11 à 178 €/m² pour les terrains hors lot. Les pays les moins accessibles en termes de prix sont ceux du Grand Creillois, du Sud de l'Oise et de Thelle et Vexin-Sablon. Par opposition, les plus abordables sont les pays de Thiérache et de Santerre Haute-Somme.

Picardie : moins de terrains viabilisés qu'en province

Concernant la viabilisation des terrains, **69 % des terrains de Picardie sont viabilisés, soit 7 points de moins que sur l'ensemble de la France hors IdF.** La part des terrains viabilisés diffère légèrement selon les départements, 61% dans l'Aisne, 68% dans l'Oise et presque 74% dans la Somme. **En 2008, le coût médian d'un terrain viabilisable en Picardie est de 40 000 €,** soit environ 20% moins cher que sur le plan national. Pour l'acquisition d'un terrain viabilisé, il faut déboursier près de 53 000 € sur l'ensemble de la Picardie, autour de 40 000 € pour l'Aisne et la Somme et un peu plus de 80 000 € dans l'Oise. Les prix les plus élevés sont atteints dans les zones périurbaines à l'exception de la Somme, où ils sont situés dans les zones urbaines.

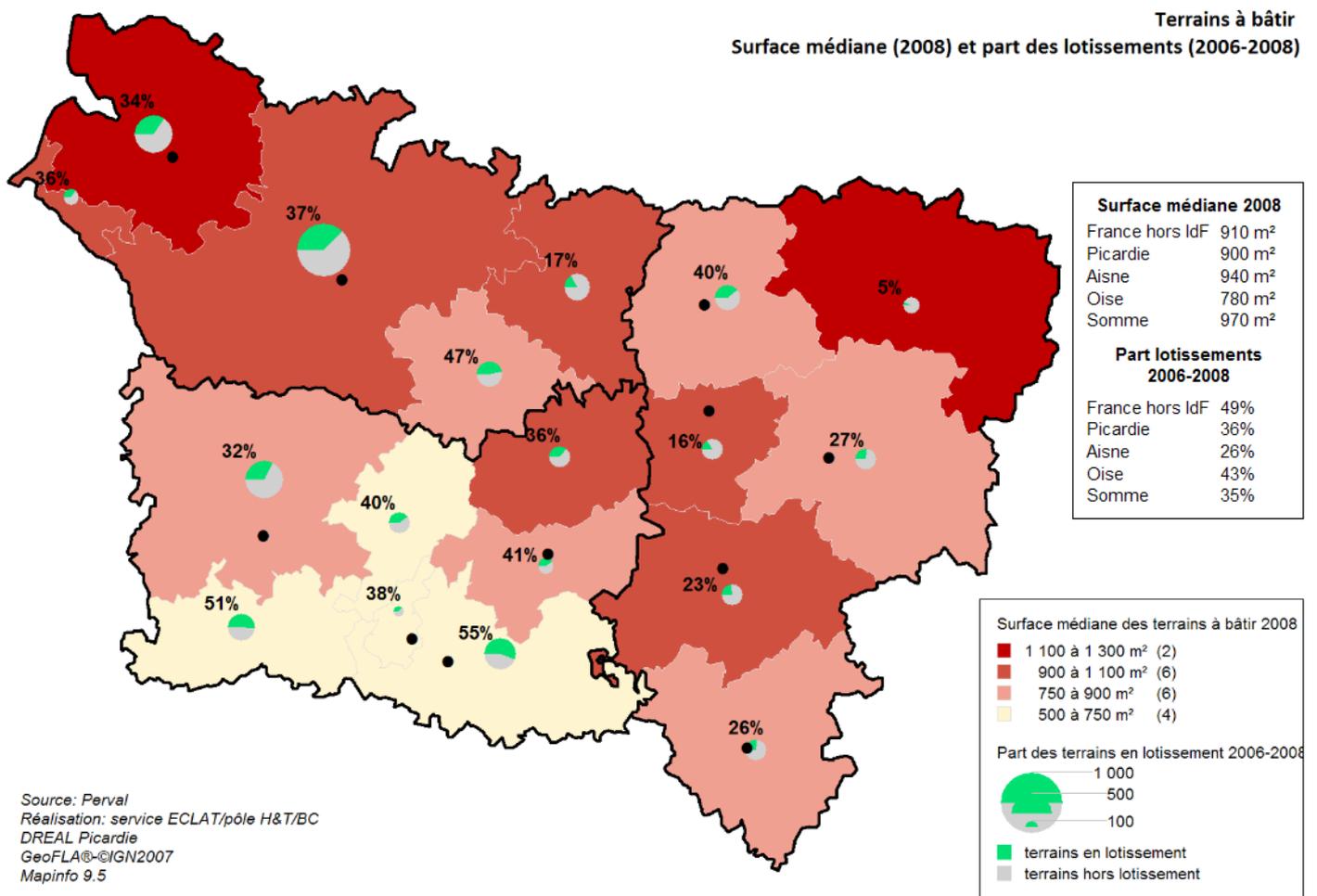
Superficie des terrains

Baisse des superficies de terrains

56% des terrains en Picardie ont une surface inférieure à 1 000 m². L'Oise est le département où cette part est la plus importante, dépassant les deux tiers des terrains vendus. Les terrains avec une surface comprise entre 1 000 et 2 000 m² représentent plus du tiers des acquisitions foncières de Picardie. Les terrains de plus de 2 000 m² correspondent à près de 10% des transactions dans l'Aisne et la Somme et environ 5% dans l'Oise. Depuis 2000, la surface des terrains en Picardie a tendance à se réduire (notamment pour les terrains viabilisés) passant d'une superficie médiane de 1 000 m² en 2000 à 900 m² en 2008. Ce phénomène est constaté sur l'ensemble de la province et semble s'accroître ces deux dernières années. Il est cependant d'ampleur différente selon les départements. En effet, en l'espace de 9 ans, la surface d'un terrain dans la Somme a chuté de 14% contre 8% environ pour l'Aisne et l'Oise. Les surfaces médianes sont ainsi établies en 2008 à 970 m² pour la Somme, 940 m² pour l'Aisne et 780 m² pour l'Oise.

Terrains en lotissement, un marché plus homogène

La taille des terrains diffère sensiblement selon leur emplacement en zone urbaine, périurbaine ou bien rurale. En 2008, la surface médiane d'un terrain en Picardie est très proche de celle observée sur l'ensemble de la province (900 m² environ). Cependant, elle est très différente pour les terrains situés en zone urbaine (760 m² en province contre 630 m² en Picardie). De manière similaire, la surface médiane d'un terrain situé en zone urbaine dans l'Oise est de 525 m² tandis qu'elle est estimée à 760 m² dans l'Aisne. L'amplitude des surfaces médianes à l'échelle des pays est plus importante. Ainsi, les pays de Thiérache et du Grand Creillois présentent les valeurs extrêmes avec une superficie médiane en 2008 de 1 297 m² pour le premier et seulement 512 m² pour le second. Toutefois, si l'on s'intéresse uniquement aux terrains en lotissement, on remarque que les surfaces médianes entre les départements de Picardie sont plus homogènes ces dernières années que celles observées il y a 9 ans ; elles se situent entre 713 m² pour l'Oise et 855 m² pour la Somme en 2008 contre respectivement 642 m² et 917 m² en 2000.

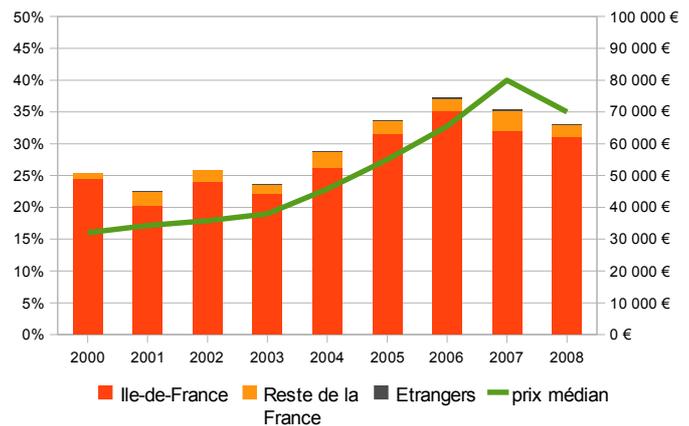


Origine géographique des acquéreurs

Un tiers d'acquéreurs franciliens dans l'Oise

L'origine géographique des acquéreurs en Picardie n'a pas connu de grandes évolutions de 2000 à 2008. Sur la période 2006-2008, 80% des terrains en Picardie sont acquis par des particuliers résidant déjà dans la région. 20% achètent dans leur commune de résidence, 56% dans le même département et 3% dans un autre département de la région. **La Picardie se démarque par une proportion d'acquéreurs extérieurs à la région plus élevée (20%) qu'à l'échelle nationale (10%).** Ce chiffre s'explique par la présence des Franciliens, notamment dans l'Oise, de par sa proximité avec l'Ile-de-France. Les Franciliens représentent près du tiers des acquéreurs dans l'Oise. Leur part a progressé jusqu'en 2006 pour atteindre 35% puis a légèrement diminué pour s'établir en 2008 à 31%. La part de ces acquéreurs est très différente d'un département à l'autre. Ils représentent en 2008 environ 11% des acquéreurs dans l'Aisne et seulement 3,5% des acquéreurs de la Somme. Ce dernier département est celui où la part des acquéreurs locaux est la plus forte (plus de 90%). Parmi les non-locaux et à l'exception des Franciliens, on dénombre un peu plus de 3% d'acquéreurs issus du Nord-Pas-de-Calais et 1,5% d'acquéreurs issus de Haute-Normandie. L'Aisne se démarque par la présence d'acquéreurs issus de Champagne-Ardenne à hauteur de 8%. **La part des étrangers quel que soit le département est très faible**, elle est estimée à 0,2% au niveau régional contre 1,1% sur le plan national (hors IDF).

Acquéreurs non picards dans l'Oise

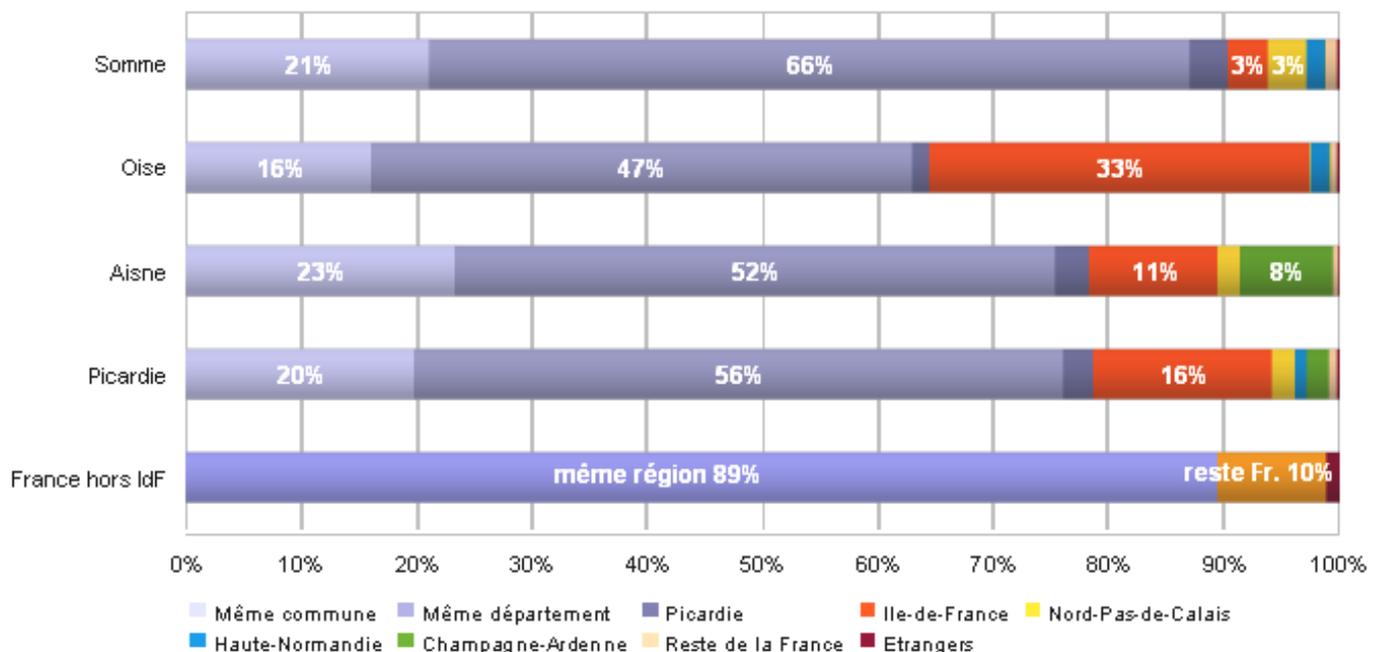


Le retrait des acquéreurs non picards, et plus particulièrement des Franciliens, observé dans l'Oise à partir de 2007, a précédé d'un an la baisse du prix médian des terrains à bâtir dans le département.

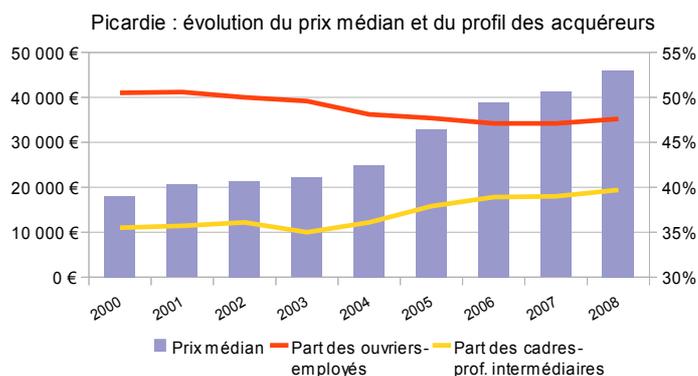
Franciliens : budget 50% plus élevé

En termes de prix, les acquéreurs Franciliens ont en 2008 un budget moyen de 79 000 € pour l'acquisition d'un terrain en Picardie. Un acquéreur picard issu du même département que celui du bien débourse en moyenne 51 100 €. Sur l'ensemble de la province, les acquéreurs locaux (issus du même département) disposent en moyenne d'un budget de 70 000 €.

Origine géographique des acquéreurs de terrains à bâtir 2006 - 2008



Catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs

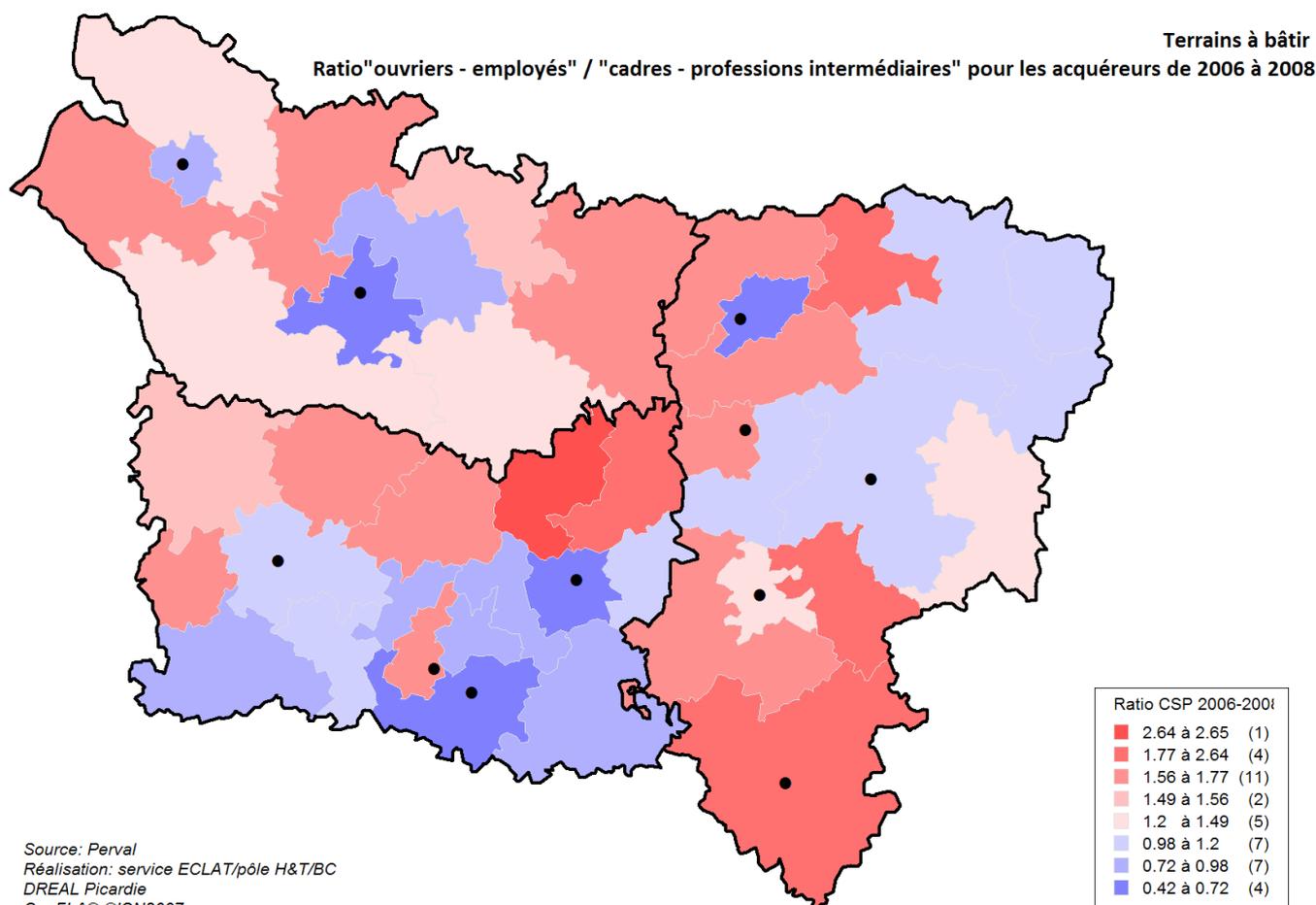


départementales alors qu'elles ne représentent que 17% des transactions dans l'Oise. A contrario, les ouvriers achètent 30% des terrains dans l'Oise contre 26% des terrains dans la Somme. En ce qui concerne les autres catégories socioprofessionnelles, selon les départements, la part des retraités est comprise entre 2,5% et 4,4%, celle des cadres évolue autour de 10%, celle des artisans et commerçants autour de 7% et celle des agriculteurs dépasse tout juste 1%.

Forte proportion de cadres dans les pays les plus chers

Sur la période triennale 2006 – 2008, on remarque une forte présence des ouvriers et des employés dans la frange nord de l'Oise, les territoires périphériques du Saint-Quentinois et le Sud de l'Aisne et A l'inverse, dans les territoires de Senlis-Chantilly, Amiens Métropole ou bien encore Saint-Quentin, on dénombre deux fois plus de cadres et d'acquéreurs exerçant une profession intermédiaire que d'ouvriers ou d'employés. D'une manière générale, **les acquéreurs cadres ou exerçant une profession intermédiaire sont plus présents que les ouvriers et employés dans les secteurs urbains et le sud du département de l'Oise**, à l'exception du Grand Creillois, secteurs correspondant aux valeurs foncières les plus élevées.

A l'instar de la France (hors IDF), les acquéreurs en Picardie exercent en 2008 principalement une profession intermédiaire avec plus de 30% de part de marché. Viennent ensuite les ouvriers et les employés avec respectivement 28% et 20% des acquisitions foncières. **La hausse du prix médian du terrain à bâtir de 2000 à 2008 s'est accompagnée d'une baisse de la part des ouvriers - employés de près de 3 points alors que celle des cadres - professions intermédiaires augmentait de plus de 4 points.** Les disparités sont plus notables au niveau des départements. Elles tiennent principalement dans la proportion des employés et des ouvriers. Par exemple, les acquisitions faites par des employés dans la Somme comptent pour 21% des acquisitions

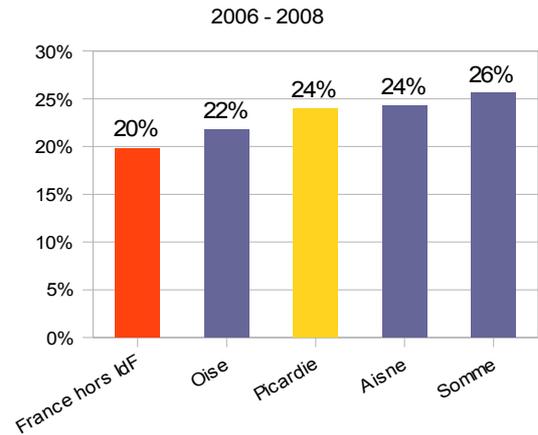


Zoom sur les moins de 30 ans

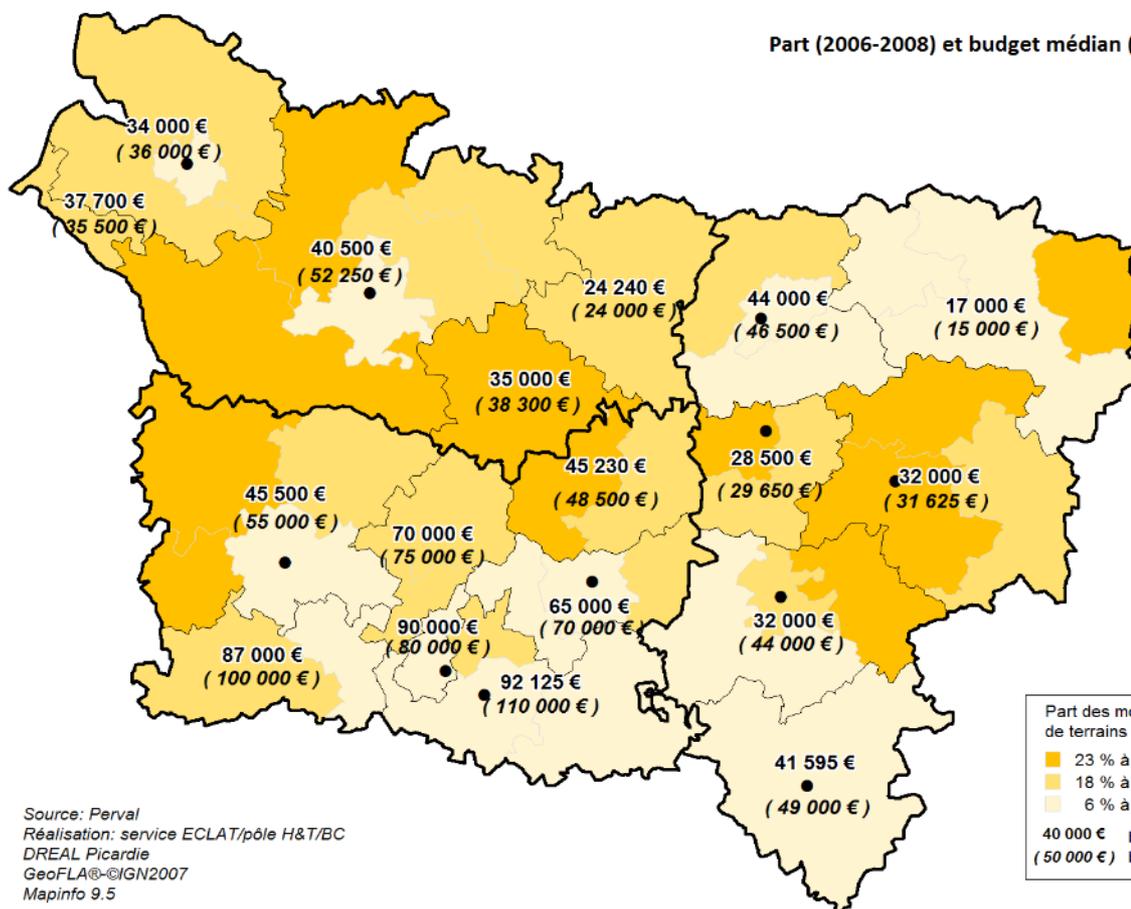
Part des jeunes en hausse

Après la baisse survenue entre 2000 et 2003, les **acquéreurs de moins de 30 ans ont vu, depuis 2004, leur part de marché augmenter dans les 3 départements picards** et ce malgré la forte croissance des prix. Cette part de marché est aujourd'hui revenue à un niveau semblable à celui de l'année 2000. Cette tendance à la hausse se vérifie également sur le plan national (hors IDF) même si leur part est inférieure à celle observée en Picardie. Ainsi, sur la période 2006 – 2008, **le marché de la région Picardie est constitué à 24% d'acquéreurs de moins de 30 ans, soit 4 points de plus que la moyenne nationale hors IDF**. La Somme est le département où leur part est la plus importante (26% de part de marché), par opposition à l'Oise où ils représentent 22% des acquéreurs. Cette différence peut s'expliquer en partie par le coût du terrain. En effet, les terrains dans l'Oise se vendent presque deux fois plus cher que dans l'Aisne et la Somme. Les acquéreurs de moins de 30 ans consacrent ainsi un budget moyen de 35 000 € dans l'Aisne et la Somme et 65 000 € dans l'Oise. Les budgets les plus élevés (autour de 90 000 €) sont constatés dans les pays du Sud de l'Oise, du Grand Creillois et de Thelle-Vexin et Sablon. A l'inverse, les budgets les plus bas se retrouvent dans les pays de Thiérache et de Santerre Haute-Somme à moins de 25 000 €. **D'une manière**

Part des acquéreurs de moins de 30 ans



générale, le budget médian des moins de 30 ans est inférieur de 14% à celui de l'ensemble des acquéreurs. La Thiérache se distingue par un budget des moins de 30 ans supérieur au budget médian. Plus de 70% des terrains de la région acquis par des moins de 30 ans sont situés hors lotissement contre un peu plus de 63% si l'on considère l'ensemble des acquéreurs. Les acquéreurs de moins de 30 ans occupent presque 30% des ventes de terrains dans les territoires de Chauny-Tergnier et du pays de la Serre. Par opposition, les parts les plus faibles sont observées à Senlis-Chantilly et Compiègne avec des valeurs inférieures à 10%.



Terrains à bâtir
Part (2006-2008) et budget médian (2008) des 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	
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

Conclusion

Le prix médian du terrain à bâtir poursuit sa hausse en 2008 avec une évolution annuelle significative de plus de 11% pour atteindre 46.000 € à l'échelle régionale. Seul le département de l'Oise affiche une baisse des prix de 12% marquant un tournant avec les fortes hausses de la période 2004-2007.

La Picardie se caractérise par une plus forte présence des acquéreurs hors région que dans le reste de la province, particulièrement du fait de la part importante des Franciliens dans le sud de la région. Dans les secteurs les plus onéreux (agglomérations, sud de l'Oise), les ouvriers et employés sont sous-représentés par rapport aux cadres et professions intermédiaires. Les moins de 30 ans sont également moins présents sur ces secteurs et achètent plutôt dans les secteurs périphériques et ruraux.

Méthodologie

Source

Les données concernent des mutations foncières. 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. On ne conserve que les terrains viabilisés ou viabilisables acquis par des particuliers dont la surface est comprise entre 50 m² et 5 000 m². Les prix indiqués tout au long de l'étude sont fixés en euros TTC, hors droits d'enregistrement et frais de notaires.

L'auteur de l'étude

La société PERVAL : 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
Blandine Chauvin
03.22.82.25.82
blandise.chauvin@developpement-durable.gouv.fr

Les marchés fonciers picards se distinguent par la part importante des terrains à bâtir situés hors lotissement ainsi que celle des terrains non viabilisés, en hausse sur la période observée. Ces terrains éloignés des centres urbains et hors lotissement affichent certes des coûts d'acquisition moins élevés mais induisent d'importants coûts de déplacement.

Ces observations soulèvent deux enjeux dans la production du foncier destiné à l'habitat :

- **la production de foncier à un coût maîtrisé dans les secteurs les plus tendus** pour limiter les phénomènes d'éviction de la population locale notamment par la forte présence des acquéreurs Franciliens, et Champardennais pour la frange rémoise de l'Aisne

- **l'organisation de l'offre dans les secteurs ruraux** afin de limiter les constructions diffuses et le mitage.

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.

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

ISSN : 2104-0540

Dépôt légal :
3ème trimestre 2010

IPNS