

Méthodologie de l'observation

1- Description de la source d'information

Cette étude rétrospective des marchés des terrains à bâtir picards se fonde sur une *enquête exhaustive* des actes de vente relatifs aux mutations à titre onéreux enregistrés par les notaires entre 1995 et 2003 **pour l'ensemble des terrains à bâtir** (TAB) et dont les extraits sont consignés aux services des *Domaines*, relevant de la Direction Générale des Impôts. *Ce type de données n'étant plus disponible*, la DREAL Picardie s'appuie sur la société *Perval*, dont la base est directement alimentée par les notaires, pour son prochain dossier portant sur les marchés des terrains à bâtir pendant la période 2000-2008.

2- Choix de trois périodes d'étude triennales

Afin de *lisser* les mouvements d'activité observables sur le temps court (annuel), trois périodes d'étude triennales ont été retenues: 1995/1996/1997, 1998/1999/2000, 2001/2002/2003.

3- Les types de biens observés

L'étude s'est attachée à l'observation des caractères concernant les terrains nus, qui représentent 93% de l'ensemble des transactions. Au sein de ces TAB, les analyses portent principalement sur les *terrains*

acquis par des personnes physiques et destinés à la construction d'un logement individuel (79% de l'ensemble des transactions). Ont été exclues de l'analyse les transactions effectuées par des particuliers sans indication de profession ou faites en indivision.

4- Les types d'espaces

L'étude se fonde sur le zonage en aires urbaines (ZAU) établi par l'INSEE en 1999. Afin d'en simplifier l'exploitation, la nomenclature du ZAU a été agrégée en trois types d'espace: « Urbain », « Périurbain », « Rural ». Les couronnes périurbaines et les communes multipolarisées ont été regroupées dans le type d'espace « Périurbain ».

5- Choix de la médiane comme indicateur de prix

La médiane est la valeur qui permet de partager une série numérique ordonnée en deux parties de même nombre d'éléments. Par exemple, le prix médian régional d'un lot a été de 20 555 € en 1995-1997. Cela signifie que, durant cette période, *la moitié des acquéreurs* d'un terrain en Picardie ont payé moins de 20 555 €, tandis que l'autre moitié des acquéreurs ont payé plus de 20 555 €. A la différence de la moyenne arithmétique, la médiane n'est pas influencée par les valeurs extrêmes.

Pour en savoir plus...

Le rapport complet de l'étude rétrospective des marchés fonciers et immobiliers picards de 1995 à 2003 est disponible sur CD-ROM (DREAL Picardie, Service ECLAT, Pôle Habitat et Territoires). Cette étude rétrospective sera complétée prochainement par une analyse des tendances récentes des marchés picards comparées aux tendances nationales, à partir de la base de données Perval.

Réalisation de l'étude: CETE Nord Picardie
Corine Strady - Tanguy Remy

Réalisation du dossier: DREAL Picardie
Service ECLAT - Pôle Habitat et Territoires
Françoise Gourdin, Blandine Chauvin, Didier Lefebvre

Contact : Rémi COUAILLIER
03.22.82.25.49
remi.couaillier@developpement-durable.gouv.fr
DREAL Picardie-Service ECLAT-Pôle Habitat et Territoires

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 : Michel PIGNOL

<http://www.picardie.developpement-durable.gouv.fr>

ISSN : 2104-0540

Dépôt légal : 4ème trimestre 2009

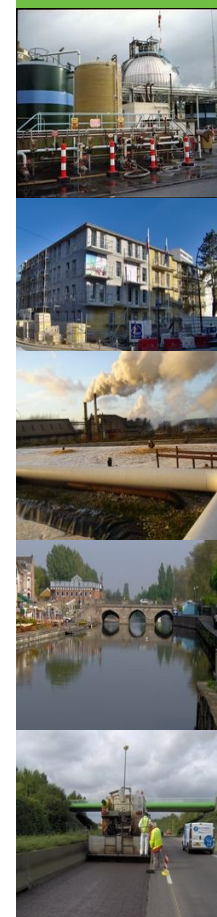
IPNS

Service ECLAT

Pôle Habitat & Territoires



N° 4
décembre
2009



Les dossiers de la DREAL PICARDIE

Les marchés des terrains à bâtir en Picardie de 1995 à 2003

L'étude du fonctionnement des marchés fonciers a pour objet de mettre en évidence et d'expliquer les disparités constatées entre les territoires. L'analyse des données foncières permet de mesurer l'importance des flux : physiques (quels types de terrains s'échangent et où), économiques (quels sont les prix des surfaces vendues) et humains (qui achète, qui vend). La DREAL Picardie s'appuie sur les données de la Safer pour les marchés fonciers ruraux, et sur les extraits d'actes notariés pour les marchés des terrains à bâtir.

L'observation régulière des marchés fonciers a conduit à la réalisation d'une étude rétrospective, déclinée en trois volets : les marchés fonciers ruraux de 1997 à 2006 (cf dossier n°2 de la DREAL Picardie), les marchés des terrains à bâtir de 1995 à 2003 sur la base des données collectées par le CETE Nord-Picardie auprès des services des Domaines (cf présent dossier) et une actualisation de ces marchés de 2000 à 2008 à partir de la base de données Perval (cf prochain dossier et méthodologie p.8).

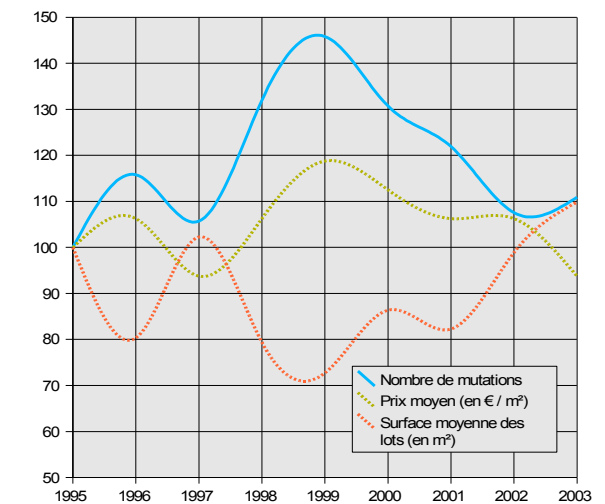
La présente étude rétrospective des marchés des terrains à bâtir de 1995 à 2003 a pour objet de déterminer quelles en sont les constantes, ainsi que les grandes tendances d'évolution.

De 1995 à 2003, les marchés des terrains à bâtir en Picardie ont fait l'objet, en moyenne annuelle, de 2 800 transactions pour 580 ha échangés et un volume financier de 97 millions d'euros (H.T.).

Des trois périodes triennales retenues afin de lisser les mouvements d'activité observables sur le temps court, la plus dynamique a été la période intermédiaire, 1998-2000.

Le graphique met en évidence le caractère cyclique de ces marchés.

Deux cycles d'amplitude différente, de 1995 à 1997 puis de 1998 à 2002, ont vu se succéder des phases de croissance soutenue puis de décroissance du nombre de transactions ainsi que des prix moyens au m², avec un pic important en 1999.



Les marchés fonciers picards de 1995 à 2003 (base 100 année 1995)

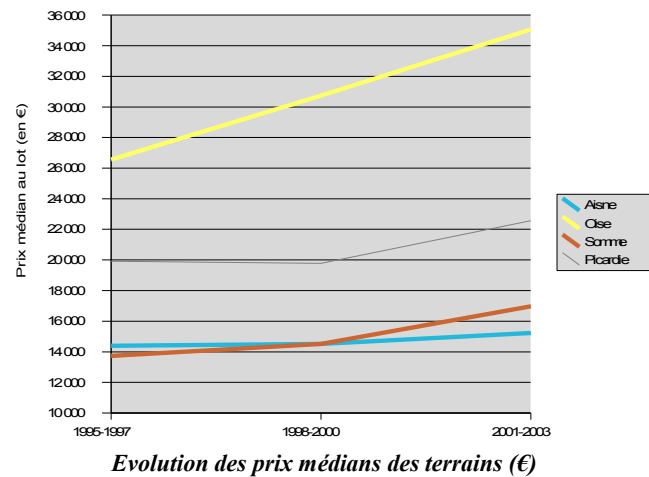
De fortes corrélations unissent les trois principaux indicateurs.

En effet, le nombre de transactions et le prix moyen au m² évoluent de concert, tandis que la surface moyenne des lots acquis évolue de manière symétrique.

1998-2000 : période la plus dynamique

De 1998 à 2000, les marchés des terrains à bâtir picards ont fait l'objet, en moyenne annuelle, de **3 200 transactions, soit 14,5% de plus** que sur l'ensemble de la période d'étude 1995-2003.

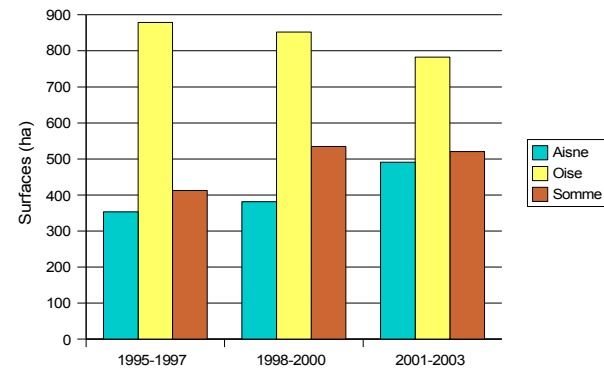
De manière paradoxale, malgré le dynamisme de cette période, la courbe régionale du prix médian des terrains accuse une légère baisse (-0,7%) par rapport à la première période d'étude triennale 1995-1997.



Entre 1995-1997 et 1998-2000, les prix médians départementaux se sont stabilisés à un niveau peu élevé (14 500 euros) dans l'Aisne et dans la Somme; seul le prix médian observé dans l'Oise (30 700 euros en 1998-2000) a été en augmentation importante (+ 16%).

Or, l'évolution des surfaces échangées par département et par période montre que la part de marché de l'Oise,

qui est restée prépondérante, s'est contractée entre chaque période (de -11% entre 1995-1997 et 2001-2003), tandis qu'augmentaient le poids de l'Aisne et celui de la Somme.



Évolution des surfaces échangées par département et par période (hectares)

Le dynamisme de la période 1998-2000 a donc été surtout le fait du développement de l'activité foncière dans les départements et territoires où les prix pratiqués étaient les plus faibles.

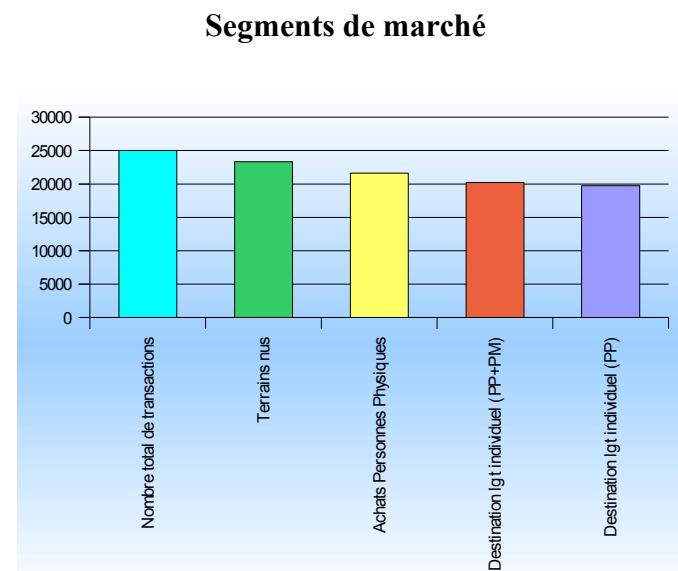
Le redéploiement des parts de marché départementales a pesé sur la formation du prix médian régional (19 800 euros en 1998-2000), qui n'a pas augmenté en seconde période mais en 2001-2003 (22 600 euros), période de repli des transactions au cours de laquelle les prix pratiqués dans l'Oise (35 000 euros) ont continué d'augmenter fortement, tandis que ceux pratiqués dans la Somme (17 000 euros) se mettaient à augmenter sensiblement.

Les terrains acquis par les personnes physiques pour la construction d'un logement individuel : principal segment de marché

Avec plus de 20 000 transactions entre 1995 et 2003, le segment de marché des terrains destinés à la construction de logements individuels a représenté **81% de l'ensemble du marché régional des terrains à bâtir**, mais seulement un peu plus de la moitié des surfaces vendues, pour environ les deux tiers du volume financier échangé. Environ 17% des transactions recouvraient d'autres secteurs (industrie, artisanat, commerces, bureaux, équipement public, autres).

La part de marché des personnes morales (professionnels de l'immobilier, Etat, collectivités, EP, organismes HLM, autres) a été faible (2,5% pour 510 transactions).

La quasi totalité du segment de marché des terrains destinés à la construction de logements individuels a été le fait des **personnes physiques**, qui ont effectué 19 726 achats.



Des acquisitions de proximité

Sur l'ensemble de la période d'étude, **les deux tiers des transactions** ont été le fait d'acquéreurs originaires du Pays de Picardie dans lequel se situait le bien acquis. Nettement moins importante dans l'Oise (56%), la proportion des acquisitions de proximité a été de 74% dans l'Aisne et de plus de 75% dans la Somme.

Les échanges entre départements picards ont été très réduits (2%).

Une progression de l'étalement urbain

Plus de la moitié des moins de 35 ans, de même qu'une majorité d'ouvriers et d'employés, ont effectué leurs achats dans les espaces périurbains et ruraux, probablement en raison de leurs **prix moins élevés**.

En 1995-1997, la part relative des acquéreurs originaires des pôles urbains montrait déjà un **étalement du centre vers les communes périphériques**, en étoile, le long des principaux axes routiers. En 2001-2003, les achats ont été effectués de plus en plus loin des villes centres, autour desquelles s'est constituée une **deuxième couronne** de communes périurbaines impactées. C'est autour

d'Amiens, dont l'aire d'influence s'est étendue vers le nord et à l'est, que l'éloignement a été le plus important, jusqu'à 30 km.

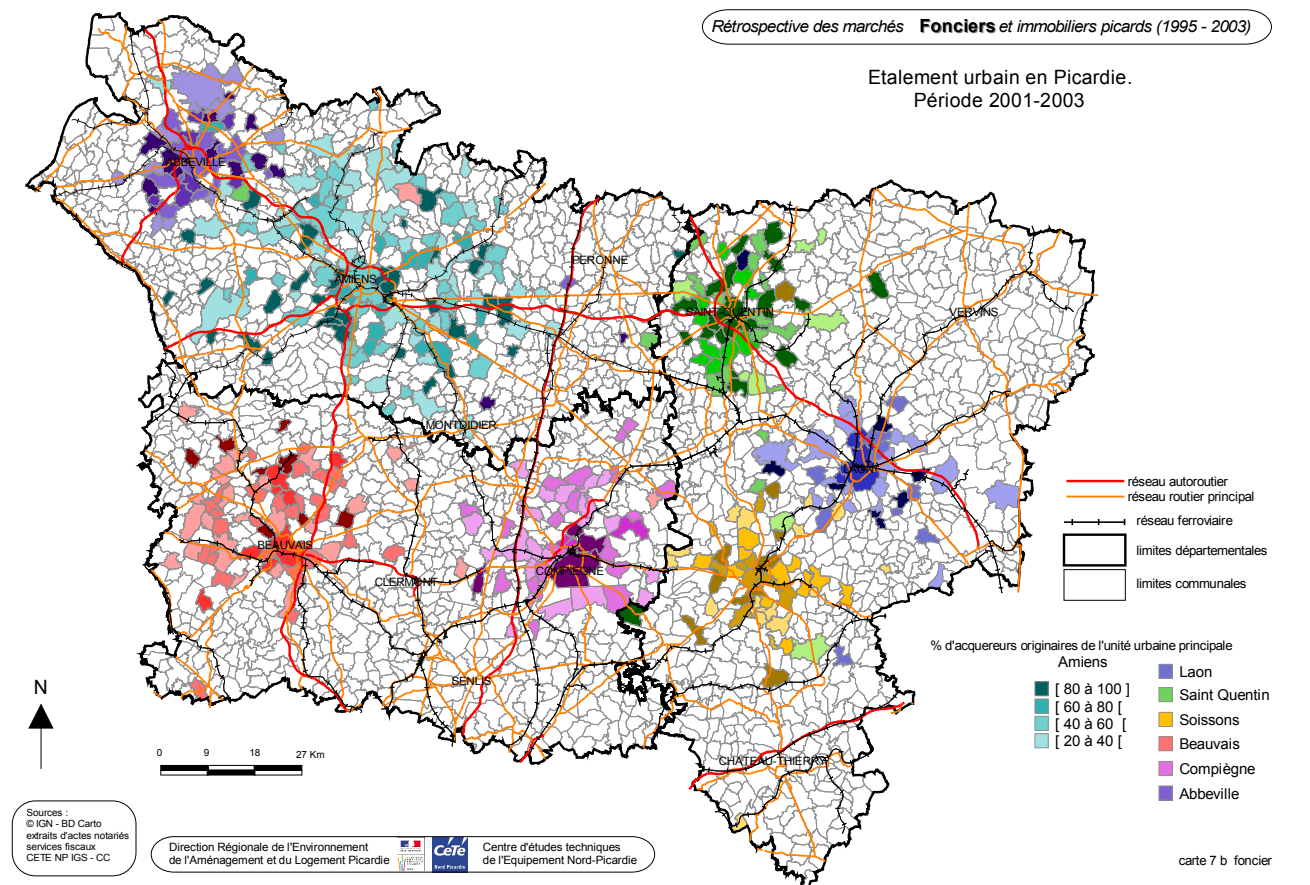
Les influences extra-picardes

Sur l'ensemble de la période d'étude, **la part de marché des acheteurs franciliens**, qui a été de 13% en moyenne régionale, a atteint **22% dans l'Oise**. La présence francilienne, très forte au sud de l'axe Beauvais-Compiègne-Soissons (RN 31), a été beaucoup plus diffuse au nord, et guidée par les axes ferroviaires (cf carte page 8).

L'influence des deux départements voisins, la **Seine Maritime** et la **Marne**, est restée faible, sauf dans les secteurs adossés aux frontières départementales concernées.

Les acheteurs originaires de la **région Nord-Pas-de-Calais**, qui avaient concentré leurs achats sur le littoral picard en 1995-1997, ont ensuite investi en continu le long de la frontière avec le département du Pas-de-Calais.

Dans les autres territoires, les marchés fonciers locaux ont été faiblement influencés par les achats d'origine extra-picarde.



Des acquéreurs jeunes, des catégories socioprofessionnelles inégalement réparties

Les employés ont été sous-représentés

Sur l'ensemble de la période d'étude, les *employés*, dont le poids dans la population (RGP 1999) était identique à celui de la catégorie des cadres et professions intermédiaires (21%), ont été sous-représentés **dans les trois départements, notamment dans l'Oise** (de moins dix points). Les professions intermédiaires ont été surreprésentées de 12 points, les cadres de 6 points.

Toutefois, entre la première et la dernière période d'observation triennale, la part des *cadres* a diminué.

Les achats des *ouvriers* (25% de la population au RGP de 1999), comme ceux des professions intermédiaires et des cadres, ont augmenté entre 1995-1997 et 1998-2000, période caractérisée par le dynamisme de l'activité foncière.

En 2001-2003, alors que la part des cadres et des professions intermédiaires chutait, celle des ouvriers et

des employés, qui ont maintenu leurs achats, a augmenté de façon symétrique.

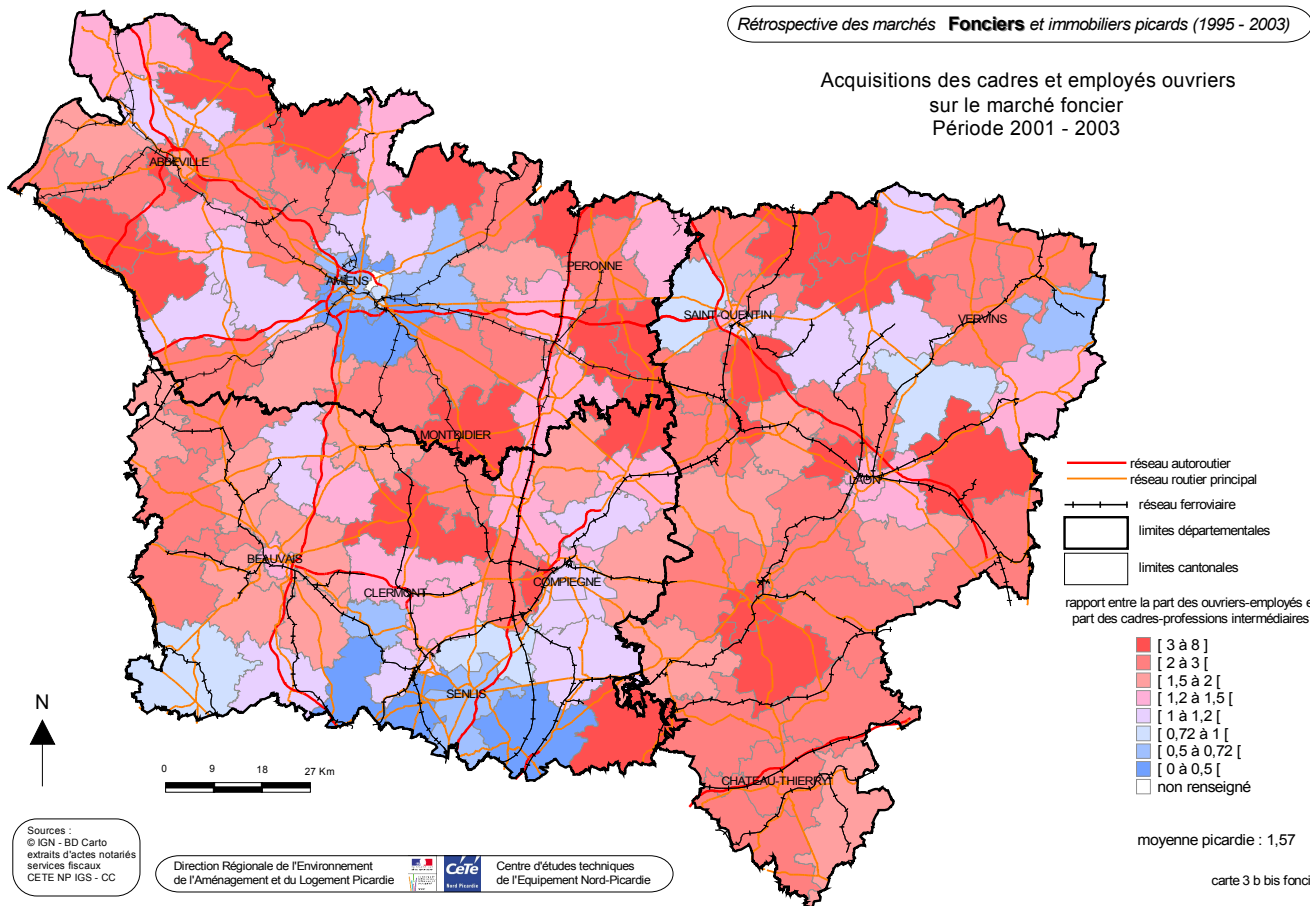
Les 30-34 ans ont été les plus nombreux

Les **moins de 35 ans** ont représenté plus de 50% des acquéreurs dans l'Oise, 48% dans l'Aisne, 47% dans la Somme. Le plus grand nombre d'achats s'est effectué **entre 30 et 34 ans**. La part des **moins de 30 ans** a été d'environ 24% dans l'Oise, 22% dans l'Aisne, 23% dans la Somme.

Les achats des professionnels et institutionnels

Alors que les achats de terrains effectués par l'ensemble des **personnes morales** ont diminué de façon continue entre 1995 et 2003, accusant un recul de 30% sur toute la période d'observation, le marché constitué par les **acquisitions des professionnels de l'immobilier** a suivi les mêmes tendances que celles observées sur le marché des acquisitions des personnes physiques, à savoir une période de forte activité (1998-2000) encadrée par deux périodes de moindre dynamisme (1995-1997 et 2001-2003).

Le **rythme d'acquisition de terrains par les organismes HLM** a fortement diminué (- 38%) entre 1998-2000 et 2001-2003.



Sources : © IGN - BD Cartho extraits d'actes notariaux services fiscaux CETE NP IGSS - CC Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Picardie Cete Centre d'études techniques de l'Équipement Nord-Picardie

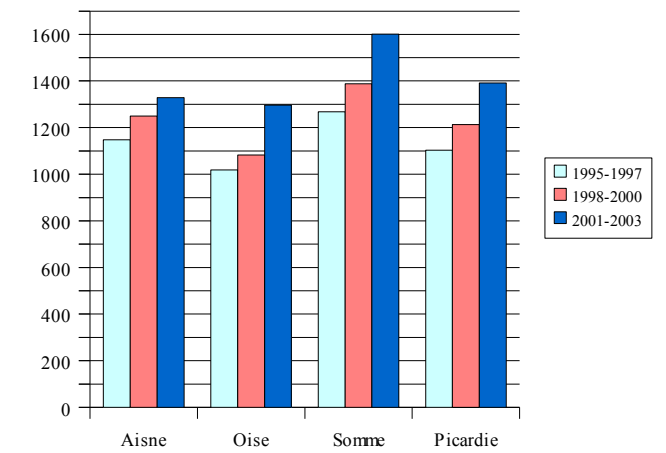
Une surface moyenne des terrains en hausse continue quel que soit le type d'espace

La surface moyenne régionale des lots acquis par les personnes physiques pour la construction d'un logement individuel atteignait **1 392 m²** en 2001-2003, soit 289 m² de plus qu'en 1995-1997. Cette **augmentation continue de la surface moyenne régionale (+10% entre la première et la deuxième période triennale; +15% entre la période intermédiaire et la troisième période) a concerné les trois départements** (cf graphique ci-contre).

Cette hausse est la **conséquence de la diminution régulière de la part de marché des petits terrains** (inférieurs à 1 000 m²), en recul de 8% sur toute la période d'étude, et de l'augmentation non moins régulière (+4%) de la part de marché des terrains compris entre 1 000 et 2 000 m². La part de marché des grands terrains (supérieurs à 2 000 m²), qui n'était que de 11% en 1995-1997, dépassait 15% en 2001-2003.

Les **trois types d'espace, urbain, périurbain et rural, ont été touchés par ce phénomène** (cf graphique ci-dessous).

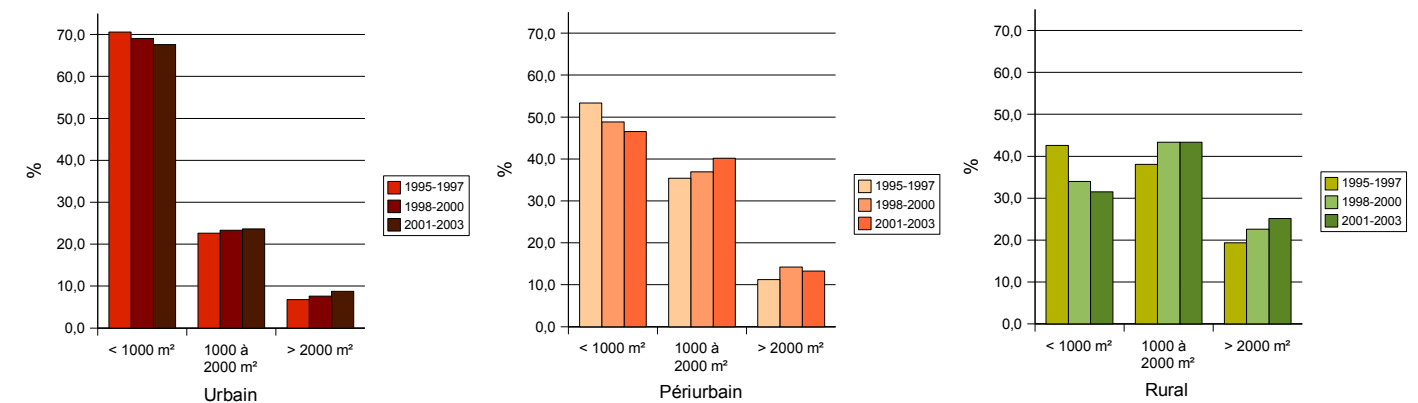
Surfaces moyennes des lots acquis par des personnes physiques pour construire un logement individuel (m²)



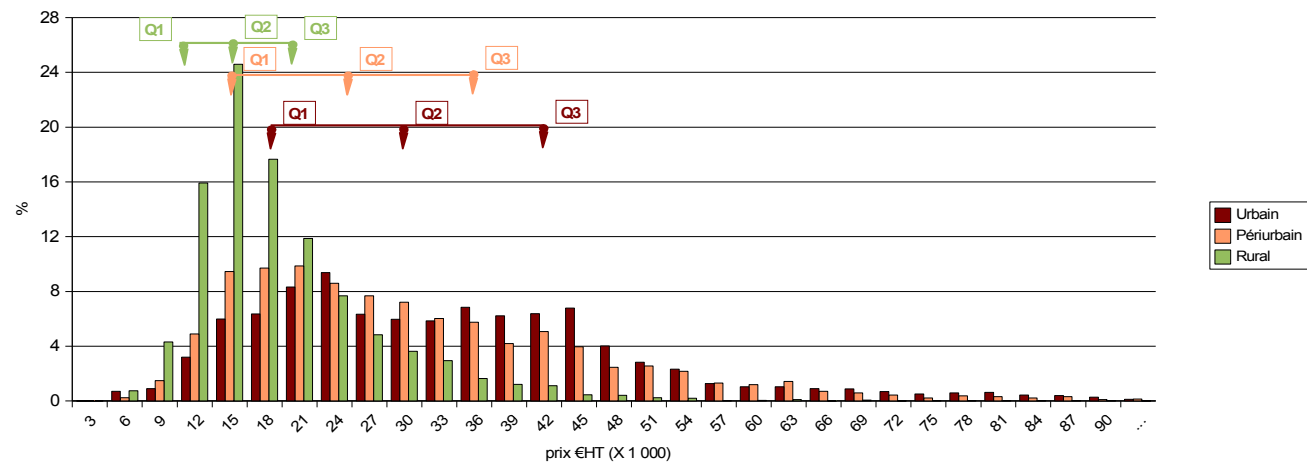
Les **terrains vendus ont été plus grands à mesure de l'éloignement des pôles urbains**: la surface médiane a été de **750 m²** dans les pôles urbains, de **1 000 m²** dans les zones périurbaines, et de **1 171 m²** dans les zones à dominante rurale.

Les espaces ruraux ont regroupé 22% des achats, les pôles urbains seulement 18%. **Plus de la moitié des terrains vendus (60%) l'ont été en zone périurbaine.**

PICARDIE : Ventilation des transactions (%) par classe de surface et typologie d'espace



PICARDIE: Ventilation des transactions (%) par classes de prix et typologies d'espace -1995-2003

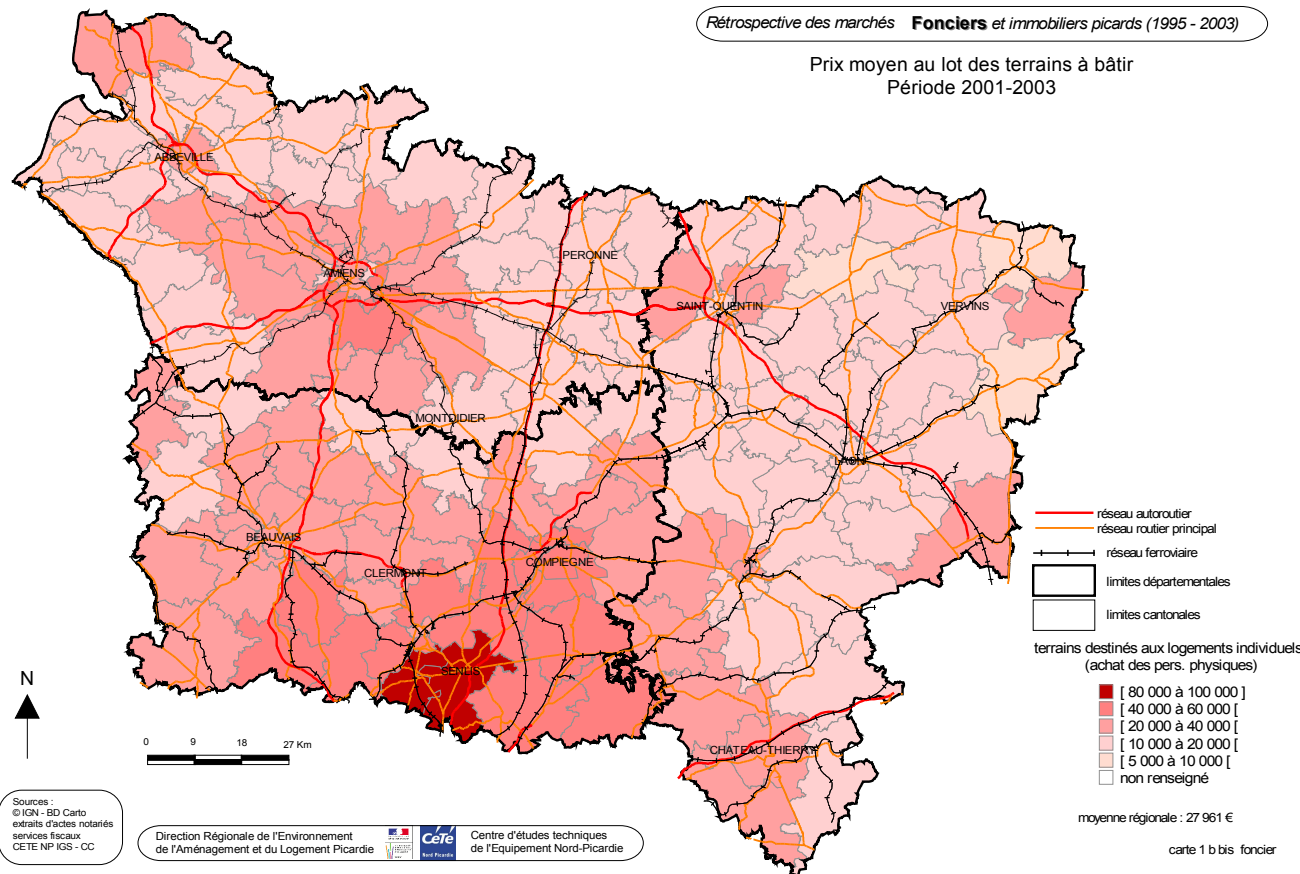


N.B. : Le premier quartile (Q1) rassemble 25% des transactions, réalisées dans les fourchettes de prix les plus basses. Q2 correspond à la médiane, et sépare la première moitié des transactions, réalisées aux prix les moins élevés, de la seconde moitié, réalisées aux prix les plus hauts. A partir du troisième quartile (Q3), les transactions s'étalent dans des gammes de prix très élevés.

et de la région Ile-de-France

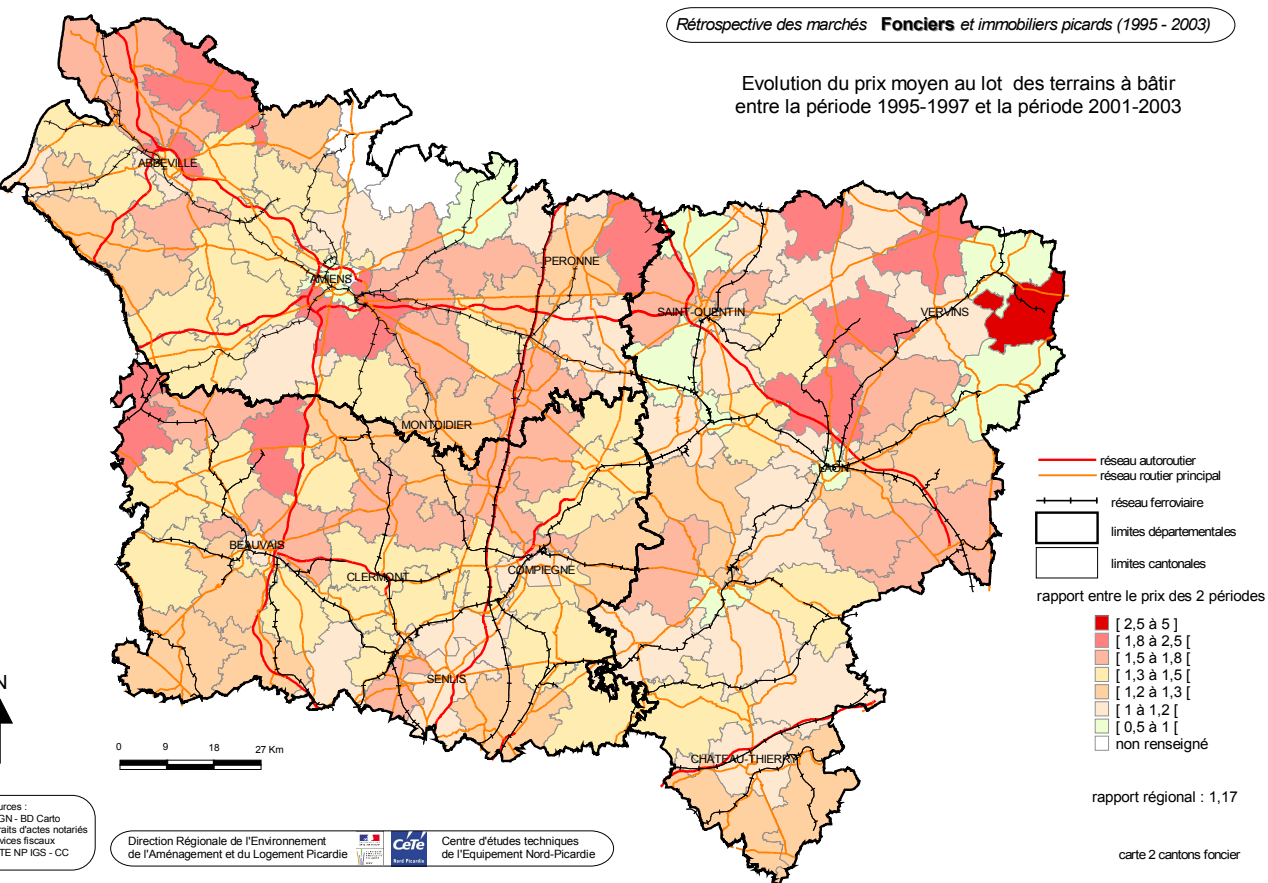
Sur l'ensemble de la période d'étude, le prix médian a été **2,3 fois plus élevé dans les pôles urbains (28 485 euros)** et 1,8 fois plus élevé dans les zones périurbaines (23 060 euros), que dans les zones à dominante rurale (12 500 euros).

Dans l'Oise, dont l'urbanisation est généralisée, les prix moyens les plus élevés ont été observés, en 2001-2003, dans les cantons de Chantilly (100 236 euros) et de Senlis (89 221 euros), **épices d'un phénomène de diffusion de la hausse des prix** par ondes successives, du sud de l'Oise, adossé à la frontière francilienne, vers le nord.



Sources : © IGN - BD Cartho extraits d'actes notariés services fiscaux CETE NP 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 1 b bis foncier



Sources : © IGN - BD Cartho extraits d'actes notariés services fiscaux CETE NP 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 2 cantons foncier

	Moyenne			Médiane		
	1995-1997	1998-2000	2001-2003	1995-1997	1998-2000	2001-2003
Aisne	15 875	15 483	17 575	14 957	13 938	15 244
Oise	29 755	34 974	38 289	27 406	30 802	35 060
Somme	16 443	18 032	22 026	13 680	14 351	16 769
Picardie	23 815	25 292	27 961	20 555	19 678	22 704

Prix moyens et médians des lots (€)

Le **prix moyen régional** des lots acquis par les personnes physiques pour la construction d'un logement individuel a augmenté de 4 146 euros entre 1995-1997 (23 815 euros) et 2001-2003 (27 961 euros). Cela représente **une hausse de 17%** sur l'ensemble de la période d'étude, soit, en moyenne, 2,7% par an.

L'Oise est de loin, à chaque période, le département qui a pratiqué les prix les plus élevés. Dans l'Aisne, le prix moyen d'un lot, qui était déjà deux fois moins élevé que dans l'Oise en 1995-1997, a encore reculé en 1998-2000, période au cours de laquelle son poids ne représentait plus que 44% du prix isarien.

Sur l'ensemble de la période d'étude, **l'Aisne a connu la hausse la plus faible (+11%), et la Somme la hausse la plus forte (+34%)**; dans l'Oise, la hausse a été de 29%.

Le dynamisme de l'activité foncière en 1998-2000 dans les territoires les moins chers a donné lieu, à partir de cette période, à un **phénomène de rattrapage des prix**, notamment au nord-est de l'Aisne, autour d'Amiens et au nord d'Abbeville (cf carte ci-dessous).

Le **prix médian régional** était de 22 704 euros en 2001-2003. Cela signifie que la moitié des acheteurs de terrains en Picardie ont payé, en 2001-2003, moins de 22 704 euros.

Le **prix médian régional** est en augmentation de 10% sur toute la période d'étude, soit, en moyenne, 1,7% par an. Cette progression masque des variations entre les périodes. En effet (cf page 2), ce prix a diminué de 4% en 1998-2000 (19 678 euros) par rapport à 1995-1997 (20 555 euros). Au cours de la période intermédiaire, 50% des acheteurs ont donc acquis un terrain pour moins de 19 700 euros, alors même que le prix moyen augmentait.

