

Les dossiers de la DREAL PICARDIE

n° 5
décembre
2009

Les marchés immobiliers picards de 1995 à 2003



L'étude du fonctionnement des marchés immobiliers a pour objet de mettre en évidence et d'expliquer le dynamisme des territoires et leurs disparités. L'analyse des données immobilières permet de mesurer l'importance des flux : physiques (quels types de biens s'échangent et où), économiques (quels sont les prix des biens vendus) et humains (qui achète, qui vend). Comme pour les marchés des terrains à bâtir, la DREAL Picardie s'appuie sur les extraits d'actes notariés.

L'observation régulière des marchés immobiliers picards a conduit à la réalisation d'une étude rétrospective, déclinée en deux volets : les marchés immobiliers picards 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 immobiliers picards de 1995 à 2003 a pour objet de déterminer quelles en sont les constantes, ainsi que les grandes tendances d'évolution.

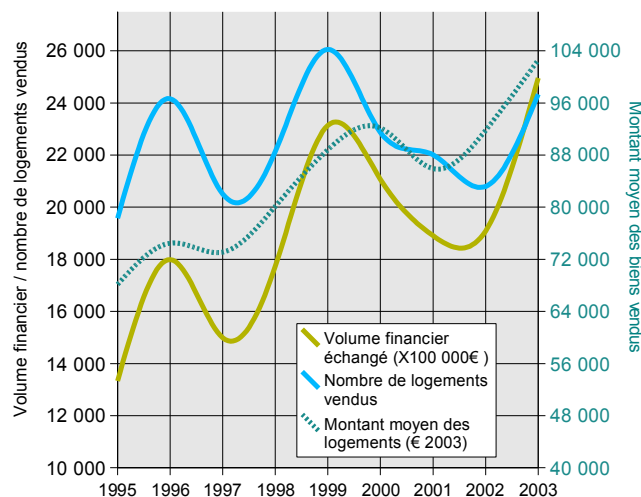
De 1995 à 2003, les marchés immobiliers picards ont fait l'objet, **en moyenne annuelle**, de 22 500 transactions (nombre de logements vendus) pour un volume financier échangé de 1,9 milliard d'euros (H.T).

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

Des **phases de croissance soutenue puis de décroissance** du nombre de transactions ainsi que des montants financiers échangés se sont succédé au cours de deux cycles, de 1995 à 1997 puis de 1998 à 2001, marqués chacun par un pic de croissance important, l'un en 1996, l'autre en 1999.

Entre 1997 et 1999, le volume financier échangé a augmenté deux fois plus vite (+24,3%) que le nombre de transactions (+12,7%).

Celui-ci a atteint son niveau le plus élevé (26 052) en 1999, mais, en termes de volume financier échangé, le niveau de 1999 (2,3 milliards



Les marchés immobiliers picards de 1995 à 2003

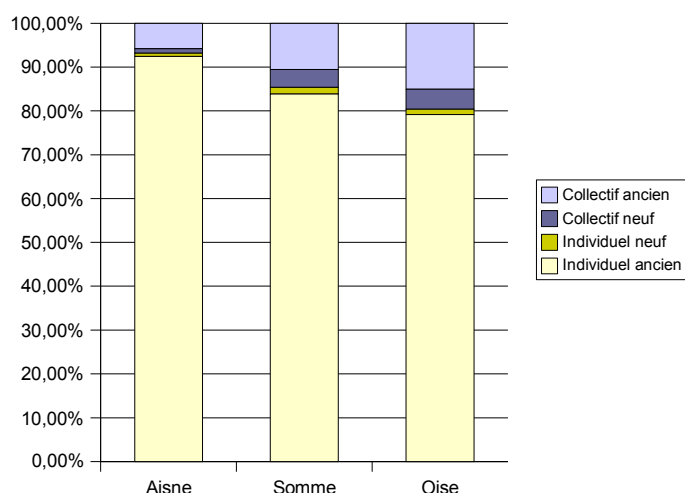
d'euros) a été dépassé en 2003 (2,5 milliards d'euros pour 24 332 transactions), au début d'un nouveau cycle amorcé à partir de 2002. Le prix moyen des logements a, de même, augmenté fortement entre 1997 et 1999, mais le niveau le plus élevé de la période d'étude (102 600 euros) a été atteint en 2003.

Service ECLAT

Pôle Habitat
& Territoires



La répartition des transactions par département et par type de logement sur la période 1995-2003



	Aisne	Oise	Somme	Picardie
Collectif ancien	2 908	12 776	6 112	21 796
Collectif neuf	508	3 892	2 368	6 768
Individuel neuf	364	1 052	880	2 296
Individuel ancien	46 184	67 340	48 544	162 068
<i>Total</i>	<i>49 964</i>	<i>85 060</i>	<i>57 904</i>	<i>192 928</i>

Nombre de transactions par département (1995 -2003)

Répartition des transactions par type de logement et par département (1995 -2003)

Le poids des logements collectifs au sein des transactions a été plus important dans l'Oise que dans l'Aisne et dans la Somme. La part des logements collectifs a été de 7% dans l'Aisne (pour 93% de logements individuels), tandis que, dans la Somme, ce ratio s'est établi à 15%, et dans l'Oise, à 20%. Dans l'Aisne, le **marché du neuf** a représenté moins de 2% du total des ventes (5% en moyenne régionale).

Un dynamisme plus soutenu des marchés immobiliers dans l'Oise et dans les pôles urbains

*Taux de mutation nets par département

	Aisne	Oise	Somme
1995-1997	3,35%	4,16%	3,63%
1998-2000	3,48%	4,61%	3,94%
2001-2003	3,27%	4,35%	3,26%

(*Le taux de mutation net est le rapport entre les ventes observées et le parc de logements existant, moins les logements HLM.)

Quelle que soit la période triennale considérée, le taux de mutation net de l'Oise a toujours été supérieur à 4%. Sur l'ensemble de la période d'étude, **le département de l'Oise a réalisé à lui seul 44%** des ventes picardes, l'Aisne, 26%, la Somme, 30%. En dernière période, le taux de mutation net de la Somme, qui a baissé de plus d'un demi-point par rapport à la période intermédiaire, a été identique à celui de l'Aisne.

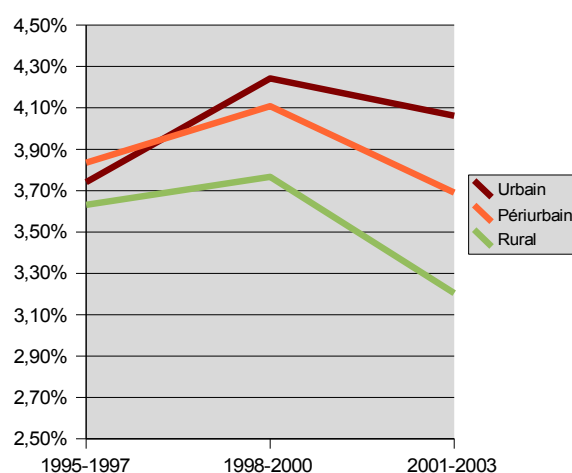
La contribution des trois départements picards au volume global des transactions régionales a été très variable en fonction du type d'espace considéré. En effet, **le département de l'Oise a été à l'origine de 63% des transactions enregistrées en zone périurbaine**, tandis que 56% des transactions enregistrées en zone rurale l'ont été dans la Somme.

L'augmentation progressive de la part de marché des logements collectifs a été plus marquée en milieu

urbain (+2% entre 1995-1997 et 2001-2003) qu'en zone périurbaine (+1,8%) et rurale (+1,2%).

C'est en zone urbaine que l'activité immobilière a été la plus dynamique sur l'ensemble de la période d'étude. Le fléchissement observé en dernière période a été moins fort dans les zones urbaines que dans les zones rurales et périurbaines, en raison des ventes de logements collectifs restées soutenues.

Évolution des taux de mutation nets par type d'espace



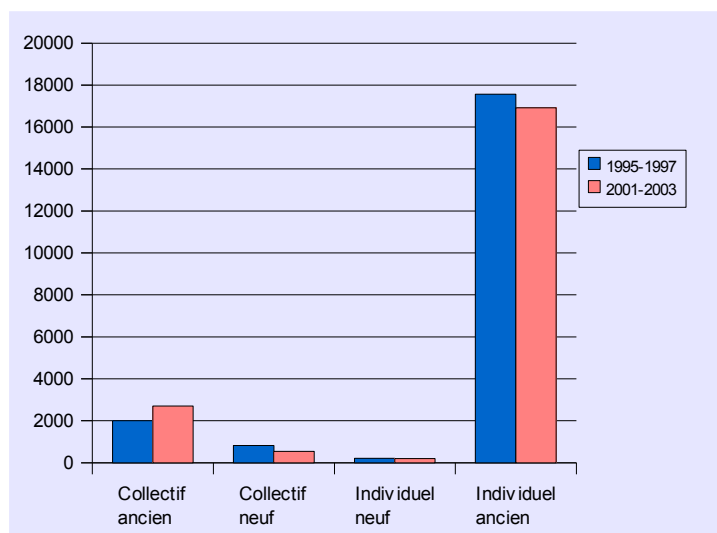
Les ventes de maisons anciennes: principal segment de marché

Sur l'ensemble de la période d'étude 1995-2003, la part des logements neufs n'a représenté que 5% (9 064 logements vendus) de l'ensemble du marché immobilier régional (192 928 logements vendus).

Les collectifs (6 768) ont constitué les trois quarts des ventes de logements neufs.

Avec plus de 160 000 transactions, **les maisons anciennes ont été le principal segment du marché régional (84%)**, suivies de très loin par les appartements anciens, dont le nombre de transactions a été de 21 796, soit 11% de l'ensemble du marché.

Toutefois, entre 1995-1997 et 2001-2003, avec 692 ventes de plus, le collectif ancien a progressé de 34%, tandis que l'individuel ancien (- 641 ventes) a reculé de 3,7%.



Comparaison des flux annuels (nombre de transactions) entre la première et la dernière période triennale

L'évolution des prix par segment de marché

	Moyenne			Médiane		
	1995-1997	1998-2000	2001-2003	1995-1997	1998-2000	2001-2003
Collectif ancien	59 704	65 342	67 609	56 420	58 050	62 504
Collectif neuf	77 683	86 244	85 054	69 325	79 530	87 876
Individuel neuf	104 474	115 687	153 747	93 099	110 277	113 509
Individuel ancien	73 510	89 948	97 310	64 672	81 576	87 700

Prix par catégorie de biens (€)

L'**individuel neuf** a été le segment de marché le plus cher. En 2001-2003, le prix moyen régional d'un logement individuel neuf était supérieur de 58% à celui d'une maison ancienne, et de 81% à celui d'un logement collectif neuf. A l'inverse, le **collectif ancien** a été le segment de marché le moins cher. En 2001-2003, la valeur régionale moyenne d'un logement collectif ancien ne représentait que 44% du prix d'un logement individuel neuf.

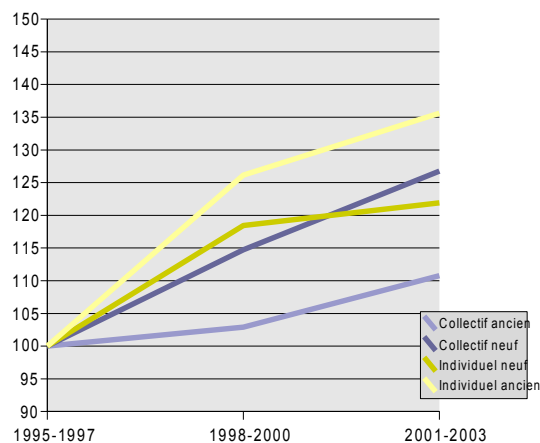
Sur l'ensemble de la période d'étude, les prix moyens et médians des logements collectifs neufs et des maisons anciennes ont été proches. En 2001-2003, le prix médian régional d'une **maison ancienne** (87 700 euros) était quasiment identique à celui d'un **logement collectif neuf** (87 876 euros). Cela signifie que la moitié des acquéreurs d'un logement collectif neuf ou d'une maison ancienne en Picardie ont payé moins de 88 000 euros environ en 2001-2003.

Les plus fortes progressions de prix, **en moyenne régionale**, ont été observées dans les segments de marché de l'individuel, neuf et ancien. En effet, le prix moyen régional de l'**individuel neuf** a augmenté de 47% sur l'ensemble de la période d'étude. La hausse moyenne régionale de l'**individuel ancien** a été, quant à elle, de 32% sur l'ensemble de la période d'étude.

Le **collectif neuf** n'a augmenté, en moyenne régionale, que de 9,5% (85 000 euros en 2001-2003), soit, en moyenne, 1,5% seulement par an.

Le prix moyen régional des **logements collectifs anciens** a augmenté de 13% sur l'ensemble de la période d'étude, soit, en moyenne, 2% par an, pour s'établir à 67 600 euros en 2001-2003.

L'observation des **valeurs médianes** montre, sur l'ensemble de la période d'étude, une moindre progression de l'**individuel neuf** (+22%) et une progression plus forte de l'**individuel ancien** (+36%) qu'en moyenne régionale. Le prix médian régional du **collectif neuf** a augmenté, quant à lui, de 27%.

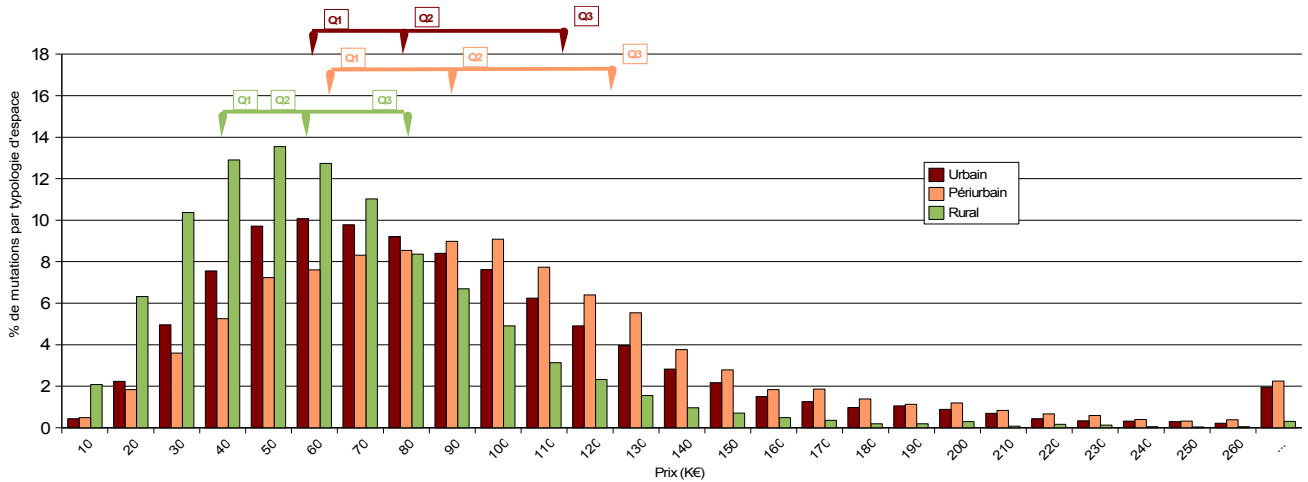


Evolution des prix médians par type de biens (base 100 première période)

N.B.: A la différence de la moyenne arithmétique, la médiane n'est pas influencée par les valeurs extrêmes.

Des prix plus élevés en zone périurbaine

PICARDIE : Ventilation des transactions (%) par classe de prix et typologie d'espace de 1995 à 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.

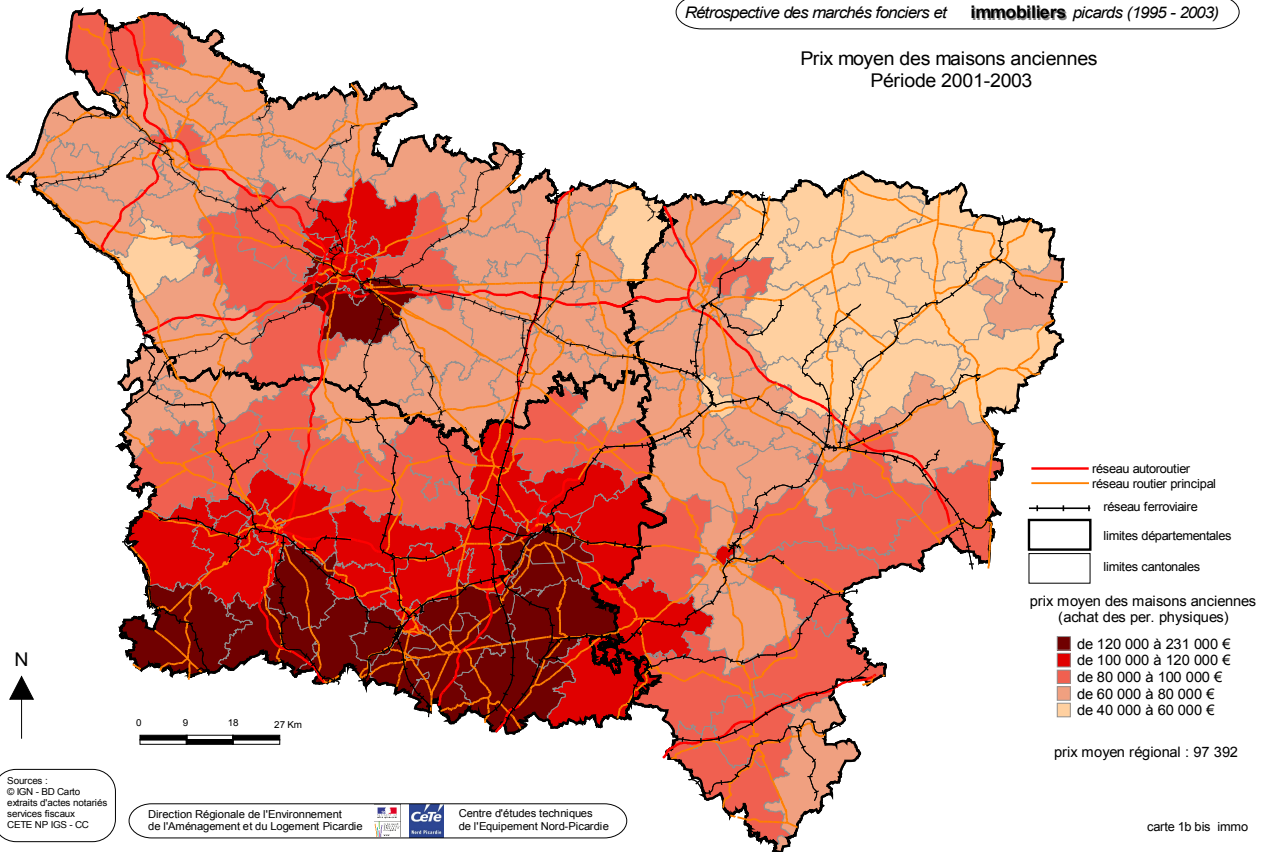
Le graphique montre que les gammes de prix pratiqués ont été plus élevées dans les zones périurbaines que dans les pôles urbains et les zones rurales. Sur l'ensemble de la période d'étude, la fourchette de prix totalisant la plus grande part de transactions par type d'espace s'est élevée à 90/100 000 € en zone périurbaine, 50/60 000 € dans les pôles urbains, 40/50 000 € en milieu rural. Les **prix relativement peu élevés pratiqués dans les pôles urbains** sont le signe d'un marché orienté vers le segment du collectif plutôt que de l'individuel, notamment le collectif ancien, nettement moins onéreux (cf page 3).

Le segment de marché des maisons anciennes

La carte met en évidence les **modalités de gradation du prix moyen des maisons anciennes en fonction de leur localisation**, la proximité de la région parisienne et du centre des principales agglomérations entraînant une augmentation progressive de la valeur de ce type de biens.

Rétrospective des marchés fonciers et immobiliers picards (1995 - 2003)

Prix moyen des maisons anciennes
Période 2001-2003



Une hausse des prix importante des maisons anciennes

	Moyenne			Médiane		
	1995-1997	1998-2000	2001-2003	1995-1997	1998-2000	2001-2003
Aisne	56 514	70 603	74 410	50 394	65 772	67 840
Oise	96 285	114 820	122 247	86 289	103 200	111 043
Somme	59 811	73 881	82 525	51 387	65 592	73 175
Picardie	73 510	89 948	97 310	64 672	81 576	87 700

Prix moyens et médians des maisons anciennes par département (€)

Le **prix moyen régional** d'une maison ancienne a augmenté de 23 800 euros entre 1995-1997 (73 510 euros) et 2001-2003 (97 310 euros). Cela représente *une hausse de 32%* sur l'ensemble de la période d'étude, soit, en moyenne, 4,8% par an. La hausse a été environ trois fois plus forte (+22%) entre la première et la seconde période triennale qu'entre celle-ci et 2001-2003 (+8%), période de repli de l'activité du marché.

L'Oise est de loin, à chaque période, le département qui a pratiqué les prix les plus élevés (de 1,5 à 1,7 fois les prix pratiqués dans les deux autres départements). Toutefois, sur l'ensemble de la période d'étude, la hausse a été moins importante dans l'Oise (+27%) que dans l'Aisne (+32%) et dans la Somme (+38%).

La carte montre un **phénomène de rattrapage des prix** autour d'Abbeville, dans les territoires formant une seconde

couronne autour d'Amiens, Saint-Quentin et Laon, ainsi que sur l'ensemble de la Thiérache.

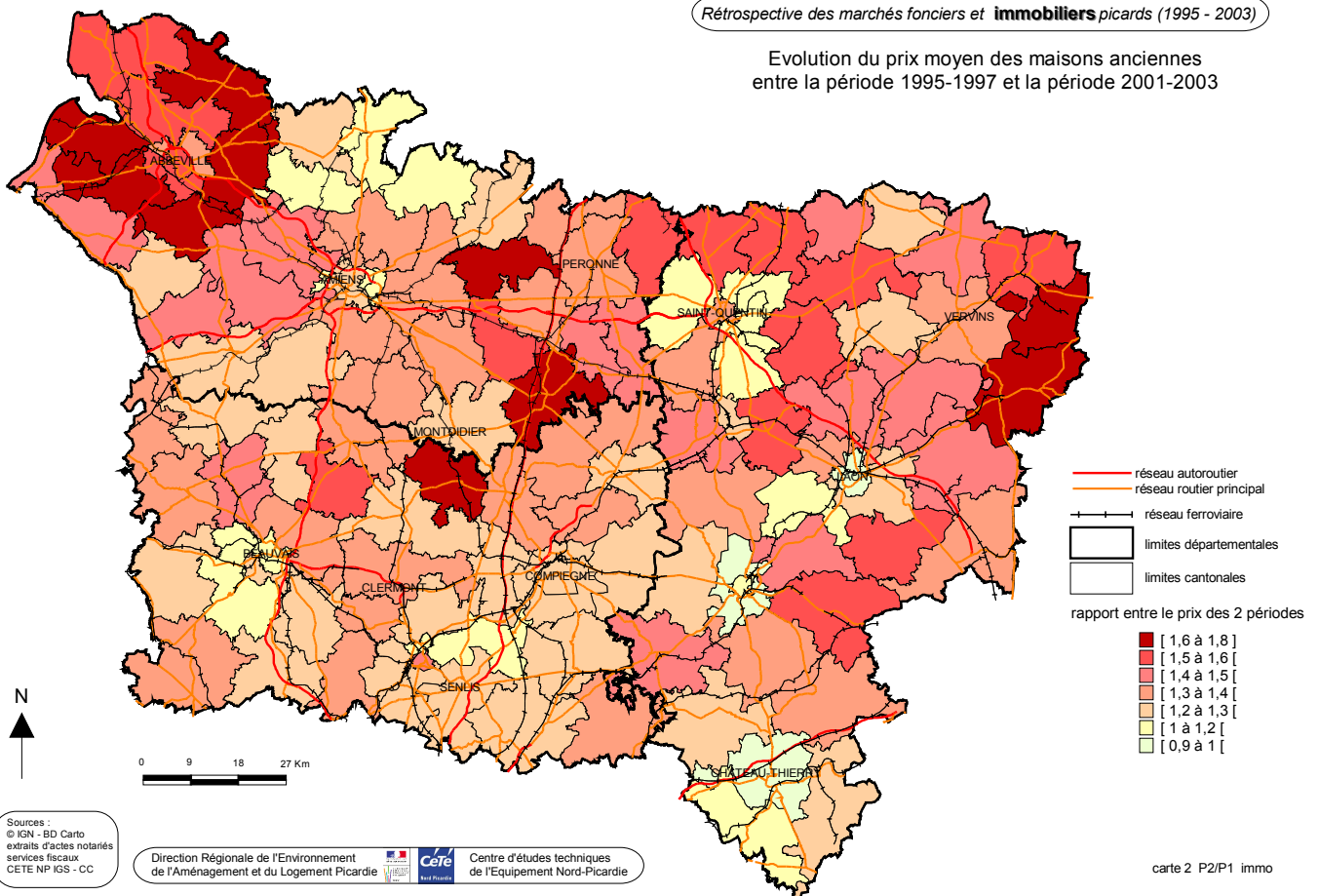
Les évolutions relatives les plus importantes ont été constatées dans les cantons où les prix pratiqués étaient inférieurs à 40 000 euros en 1995-1997. Il reste que les plus fortes augmentations en valeur absolue ont été observées dans les cantons où les prix pratiqués étaient déjà les plus élevés : Senlis, Chantilly, Vexin, Compiègne, Amiens sud-ouest.

Le **prix médian régional** était de 87 700 euros en 2001-2003. Cela signifie que la moitié des acheteurs d'une maison ancienne en Picardie ont payé, en 2001-2003, moins de 87 700 euros.

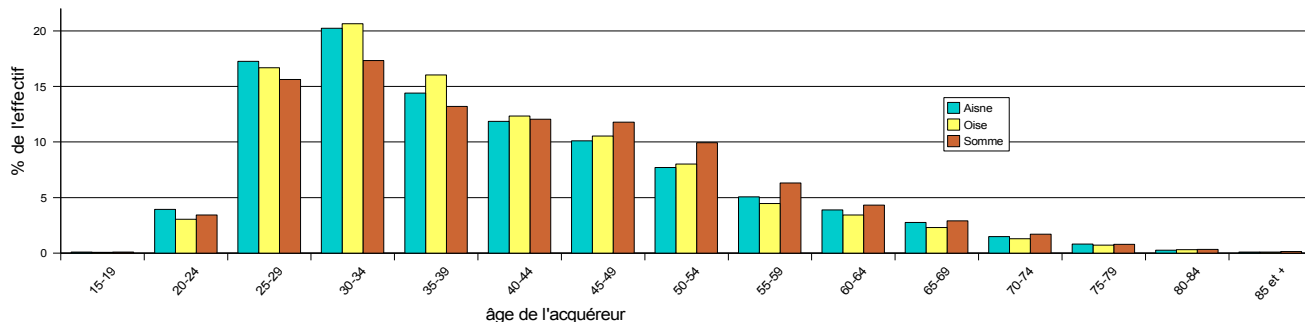
La hausse du prix médian régional (+35% sur toute la période d'étude, soit, en moyenne, +5,2% par an) a été légèrement plus accentuée que celle du prix moyen. Le prix médian indique le niveau de prix que les acheteurs sont prêts à payer.

Rétrospective des marchés fonciers et immobiliers picards (1995 - 2003)

Evolution du prix moyen des maisons anciennes entre la période 1995-1997 et la période 2001-2003



Des acquéreurs jeunes, des catégories socioprofessionnelles inégalement réparties, des achats de proximité



Age des acquéreurs

Sur l'ensemble de la période d'étude 1995-2003, les moins de 35 ans ont été mieux représentés sur les marchés de l'Aisne et de l'Oise que sur celui de la Somme. **Les 30/34 ans ont été les acquéreurs les plus présents dans les trois départements.** La part des moins de 30 ans a été d'environ 21% dans l'Aisne, 20% dans l'Oise, 19% dans la Somme.

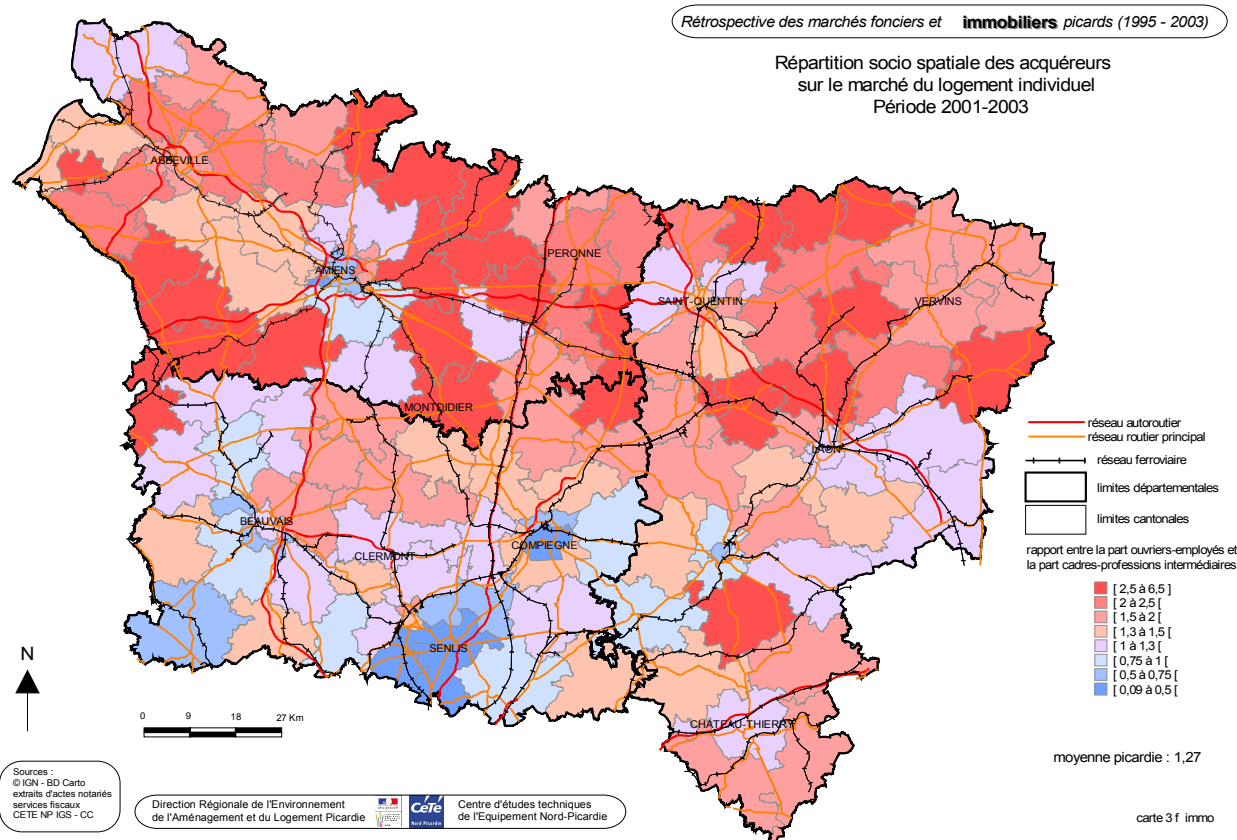
Sur l'ensemble de la période d'étude, par rapport à leur poids dans la population qui était de 21% au RGP de 1999, **les employés ont été sous-représentés dans les trois départements**, notamment dans l'Oise (de moins 9 points). Les ouvriers (25% de la population au RGP 1999), sous-représentés dans la Somme et dans l'Oise (mais de façon moindre que les employés), ont été légèrement surreprésentés (d'environ 2 points) dans l'Aisne.

Catégories socioprofessionnelles

Les **cadres et professions intermédiaires** ont acheté plus de 50% des biens au cours de la période 1998-2000, caractérisée par une forte hausse des prix, alors que leur représentation dans la population (RGP 1999) n'était que de 21%. Cette catégorie socioprofessionnelle a été à l'origine de 36% des achats régionaux en 2001-2003 comme en 1995-1997, périodes de moindre activité.

Origine géographique

Quelle que soit la période triennale considérée, **la majorité des transactions a consisté en achats de proximité**, avec environ 60% d'acquéreurs originaires du Pays de Picardie dans lequel se situait le bien acquis, dont 18 à 29% d'acquéreurs habitant la même commune. Ces achats de proximité ont été légèrement plus faibles (56%) en 1998-2000, période d'activité soutenue des marchés.



L'étalement urbain

Seules ont été prises en compte les communes dont la part des acquéreurs originaires de l'une des unités urbaines observées (Abbeville, Amiens, Saint-Quentin, Laon, Soissons, Beauvais et Compiègne) a été supérieure à 5% de l'effectif total.

L'influence des acquéreurs originaires d'Amiens a été perceptible à plus de 30 km de la ville-centre. Celle des acquéreurs originaires des autres unités urbaines a été plus limitée (de 15 à 20 km).

Au-delà d'une première couronne de dépendance (5 km autour de la ville-centre), la diffusion résidentielle a suivi de préférence les principaux axes radiaux de communication (routes et chemins de fer).

A l'échelle régionale, seules les **zones d'influence d'Amiens et d'Abbeville** sont apparues en réelle concurrence, l'aire de diffusion résidentielle d'Abbeville ayant été restreinte au sud-est par celle d'Amiens.

La concurrence résidentielle avec les acquéreurs originaires d'Ile-de-France a été manifeste autour de Beauvais et de Compiègne : les acquéreurs originaires de Beauvais et de Compiègne ont été mieux représentés au nord de ces unités urbaines. Ce phénomène s'est accentué entre 1995-1997 et 2001-2003.

Les influences extra-picardes

La part de marché régionale des **acheteurs franciliens de maisons anciennes** (11% en 1995-1997) s'est renforcée en 2001-2003 pour atteindre 12,2%. Cette intensification de la présence francilienne a été manifeste au sud d'un arc passant par Beauvais, Clermont, Crépy-en-Valois et Château-Thierry (*cf carte page 8*), où la proportion d'acquéreurs originaires d'Ile-de-France a dépassé 20%.

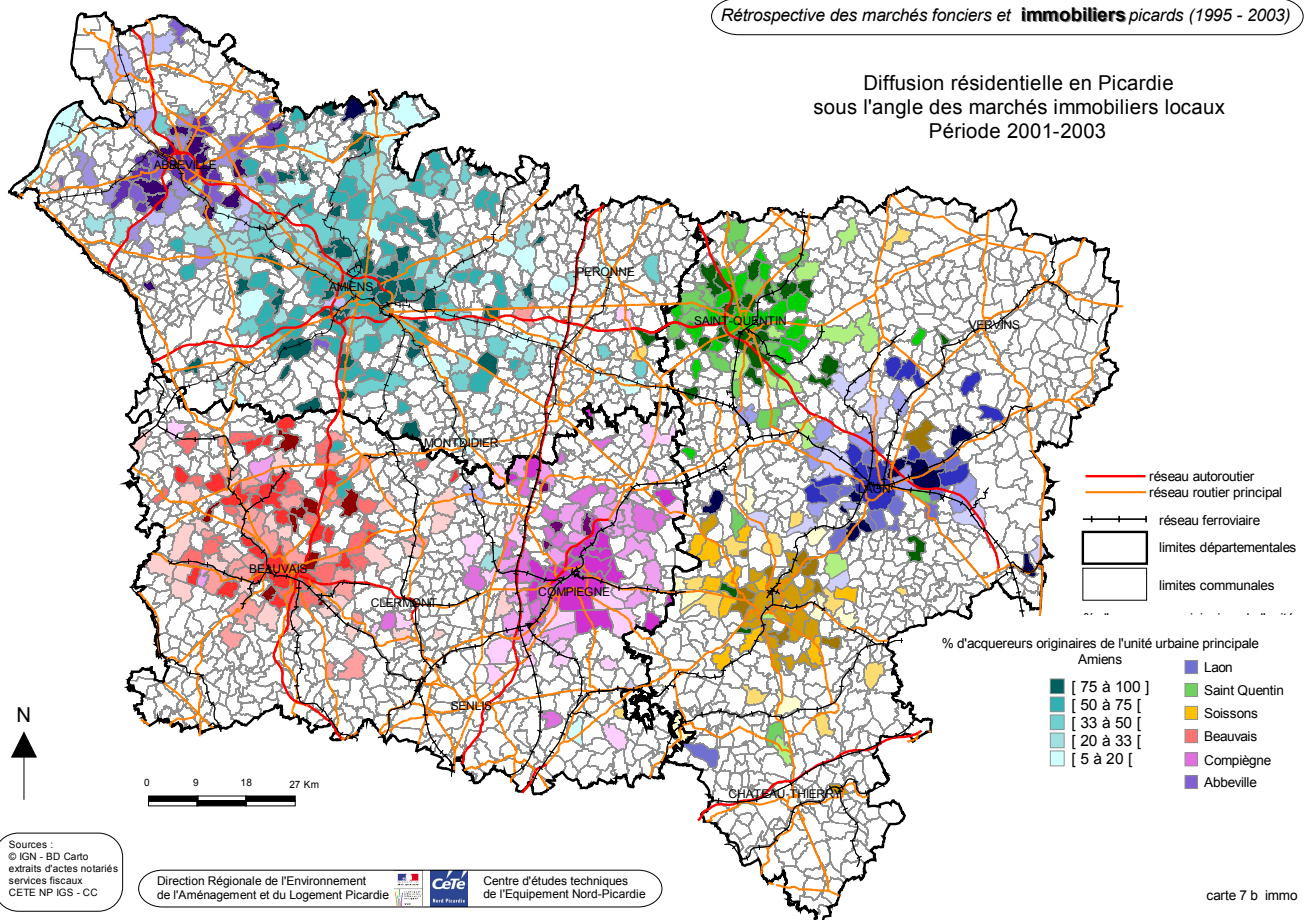
La part de marché des acquéreurs originaires du **Nord-Pas-de-Calais**, de la **Seine Maritime** et de la **Marne** s'est également accentuée en 2001-2003.

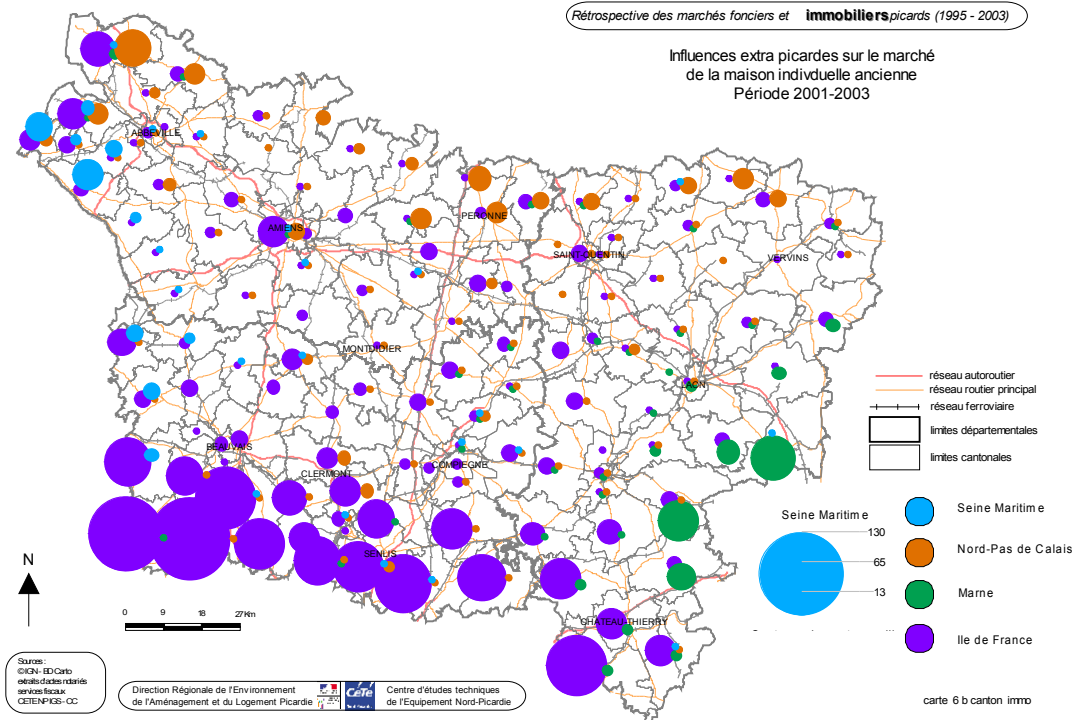
L'*influence marnaise* a été particulièrement forte dans les cantons de Braine et de Fère-en-Tardenois (respectivement 40% et 24% de parts de marché).

Les *acquéreurs originaires du Nord-Pas-de-Calais* ont dépassé 20% dans les cantons de Combles (Somme), de Wassigny et du Nouvion-en-Thiérache (Aisne). L'effectif le plus important d'acquéreurs originaires du Nord-Pas-de-Calais a été enregistré dans le canton de Rue: 124 transactions, soit une part de marché de 19%.

Rétrospective des marchés fonciers et immobiliers picards (1995 - 2003)

Diffusion résidentielle en Picardie
sous l'angle des marchés immobiliers locaux
Période 2001-2003



Influences extra picardes sur le marché
de la maison individuelle ancienne
Période 2001-2003

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Méthodologie de l'observation

1- Description de la source d'information

Cette étude rétrospective des marchés immobiliers picards se fonde sur un *sondage au quart* des actes de vente relatifs aux mutations à titre onéreux enregistrés par les notaires entre 1995 et 2003 pour l'ensemble des biens immobiliers 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 immobiliers picards 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 maisons individuelles et les appartements. Leur ancienneté a été évaluée en fonction du *régime de taxe* auquel la vente a été soumise. Les logements assujettis à la TVA ont été considérés comme neufs; les logements soumis aux droits d'enregistrement et à la taxe de publicité

foncière ont été considérés comme anciens. 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'une maison ancienne a été de 81 576 € en 1998-2000. Cela signifie que, durant cette période, *la moitié des acquéreurs* d'une maison ancienne en Picardie ont payé moins de 81 576 €, tandis que l'autre moitié des acquéreurs ont payé plus de 81 576 €. 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