

Méthodologie de l'observation

Phase 1 - Etablissement de la base de données à partir des extraits d'actes notariés

- Recueil des données :
- Sondage exhaustif des marchés fonciers
- Traitement des données :
- 1. établissement de la base de données
- 2. réalisation des tableaux
- 3. conception/réalisation de graphiques et de cartes

Phase 2 – Rédaction d'un rapport d'analyse des marchés fonciers

- 1/A trois échelles différentes :
 - la Picardie
 - les départements
 - les territoires
- 2/A partir de quatre thématiques :
- le marché, sa structure
 - les prix pratiqués les segments de marché
 - les acteurs (vendeurs et acheteurs)

Phase 3 – Synthèse et communication

Réalisation d'un dossier de synthèse en 2 volumes comprenant une partie synthèse problématisée et d'un document de communication.

Contrairement à l'année 2002 où l'ensemble des indicateurs de base étaient orientés à la baisse, certains indicateurs sont à nouveau orientés à la hausse. L'année 2003 peut être considérée comme une année moyenne.

Après une période de forte croissance entre 1997 et 1999 (point culminant avec 3 408 ventes), la tendance s'est brusquement inversée pour revenir à un niveau proche de celui de 1997 (2 470 ventes). Les deux dernières années voient une stabilisation du volume des transactions réalisées, proche de la moyenne calculée pour la première période 1995- 1997 (autour de 2 500ventes).

Comme une constante depuis près de 10 ans, ce sont les ventes de terrains à destination de logements individuels qui alimentent principalement les marchés fonciers picards..

L'observation des marchés fonciers en Picardie est maintenant ancienne (8 années de données recueillies), elle a été réalisée chaque année depuis 1995. Ce travail permet de lancer une rétrospective des marchés fonciers afin de connaître les grandes tendances d'évolutions. Les résultats pourront être connus courant d'année 2009.

Pour en savoir plus ...

Lire le rapport d'étude de l'Observation des marchés fonciers et immobiliers picards en 2003 et leurs évolutions , et l'analyse par territoires des marchés fonciers et immobiliers picards en 2003

Les dossiers de la DRE Picardie

DRE Picardie
56, rue Jules Barni - 80040 AMIENS cedex 1
Tél : 03 22 82 25 00 - Fax : 03 22 91 73 77
courriel : dre-picardie@equipement.gouv.fr

directeur de la publication : Michel Pignol
dépôt légal : 3^e trim. 2008
ISSN 1960-906X



Conception et rédaction

Corinne STRADY, CETE Nord -Picardie
Tanguy REMY, CETE Nord -Picardie

Contact

Service habitat, foncier, DRE Picardie
Rémi COUAILLIER
Tél : 03 22 82 25 49

Les dossiers de la DRE

PICARDIE

n°53 – août 2008



Les marchés fonciers picards en 2003 et leurs évolutions

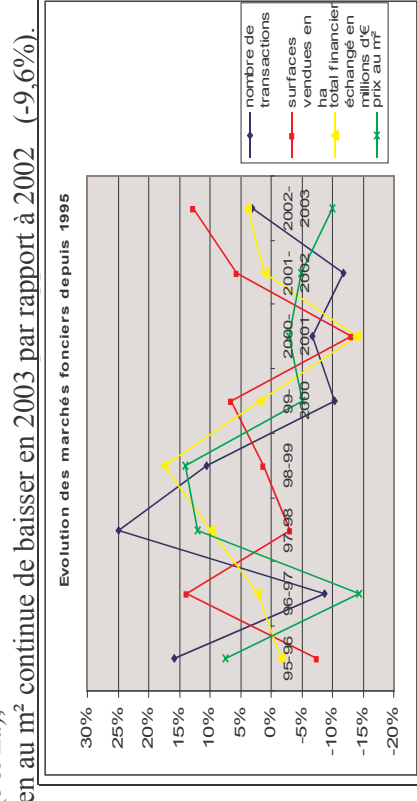
L'étude du fonctionnement du marché foncier a pour objet de mettre en évidence et d'expliquer les disparités spatiales constatées sur les territoires. L'analyse des données foncières permet de mesurer l'importance des flux : humains (qui achète, qui vend), physiques (quels type de terrains s'échangent et où), et économiques (à quel prix les terrains sont vendus).

Habitat

En 2003, les marchés fonciers picards ont fait l'objet de 2 592 transactions qui ont porté sur 665ha pour un volume financier échangé de 102,5 millions d'€ (H.T.)

Depuis 1995, les marchés fonciers sont dynamiques en Picardie. Comparativement aux 2 années exceptionnelles de 1999 et 2000, 2003 est une année moyenne comme l'année 2002. En effet :

- le nombre de ventes est stable par rapport à 2002. Il est inférieur à la moyenne de la période 1995-2000 (2 843) mais proche du niveau observé entre 1995 et 1997 (2 504),
- la masse financière a augmenté de +6,3% par rapport à 2002. Elle est supérieure à la moyenne de la période 1995-2000,
- le total des surfaces échangées a augmenté de +14,5% par rapport à 2002 (+84ha). La surface totale échangée est supérieure aux moyennes annuelles des périodes 1999-2001 et 1995 - 2000 (569ha),
- le prix moyen au m² continue de baisser en 2003 par rapport à 2002 (-9,6%).

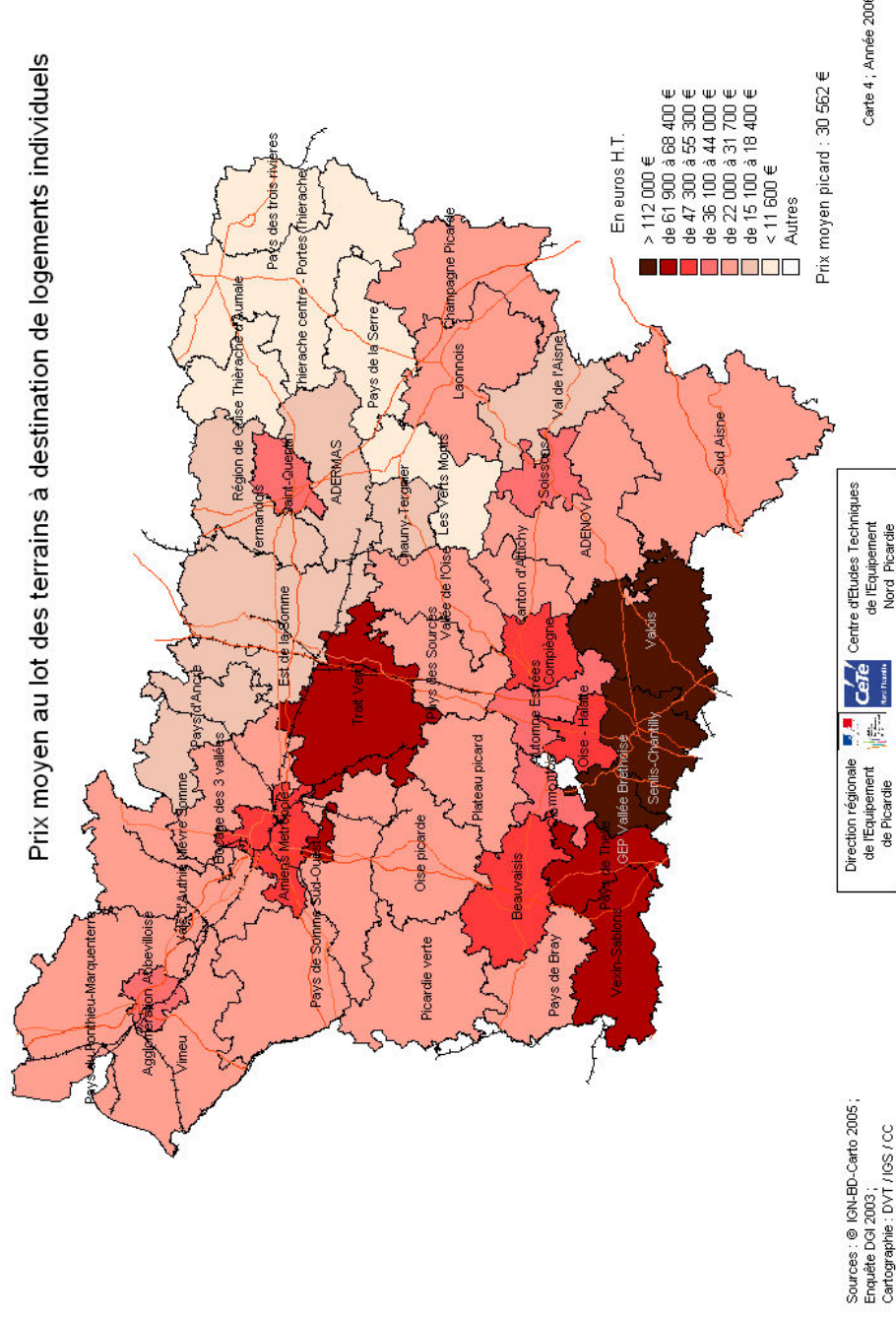


Principal segment de marché : les ventes de terrains à destination de logements individuels

Avec 2 315 lots, ce segment représente 89% du total des transactions pour 67% des surfaces et 69% de la masse financière échangée. Les surfaces concernées (446 ha) sont supérieures à celles de 2002 (326 ha), ainsi qu'aux moyennes 1995-1998 (225ha) et 1995-2000 (268ha). La masse financière échangée (70,7 millions d'euros) est supérieure de 14,3% à celle de 2002. La surface moyenne des lots augmente fortement en 2003 (+21,7%) pour atteindre 1 929m², en partie liée à la forte activité des professionnels de l'immobilier dans l'Oise (autour de 100ha échangés comme l'année précédente). Cependant compte tenu du volume des transactions classées « autres et inconnu », les résultats doivent être interprétés avec prudence. Le montant moyen des lots cédés en Picardie continue d'augmenter en 2003. Celui-ci est de 30 562€ contre 30 004 € en 2002 soit une augmentation inter-annuelle de 2,86%. Si l'on ne considère que les transactions effectuées par des personnes physiques, la surface moyenne des lots vendus est de 1 427m² en Picardie, pour un prix moyen de 20€/m² – soit un montant moyen des lots de 28 540€.

Les marchés fonciers picards 2003

Prix moyen au lot des terrains à destination de logements individuels



Le foncier à destination d'activités : des indicateurs toujours incertains. Le marché continue de se contracter en 2003 tant pour les surfaces destinées à l'industrie et au stockage que pour celles destinées à la construction de commerces et de bureaux :

- 17 hectares destinés à l'industrie ou au stockage vendus à 5€/m²
 - 4,6 hectares destinés à la construction de bureaux ou de commerces vendus à 16€/m².
- Avec de tels indicateurs, ce marché atteint des niveaux seuils encore jamais enregistrés sur le long terme.

Les tendances départementales par rapport à 2002 :

- les parts de marché de l'**Aisne** à l'échelle régionale ont diminué quel que soit l'indicateur observé : nombre de transactions (-3,15 points), surfaces échangées (-0,17 point) et masse financière (-14,54 points),
- dans l'**Oise**, les parts de marché en termes de transactions et de surfaces ont diminué (respectivement -7,76 points et -14,38 points) mais la part de marché en termes de volume financier a augmenté (+9,49 points),
- les parts de marché dans la **Somme** à l'échelle régionale ont augmenté quel que soit l'indicateur considéré : nombre de transactions (+10,91 points), surfaces (+14,55 points) et volume financier (+5,05 points).

Les acteurs des marchés fonciers

Cette année, les échanges entre particuliers représentent près du tiers des transactions (63%) le reste du marché étant constitué des échanges entre personnes morales, soit 37%.

Le marché des opérateurs se divise principalement en trois sous marchés :

- en 2003, le marché de la promotion immobilière reste non négligeable par rapport à 2002, il représente une part de marché de 12% : il s'agit de ventes réalisées par les opérateurs aux particuliers
- avec 4% de transactions le marché intermédiaire se maintient en 2003 : ces ventes de particuliers à opérateurs concernent des biens destinés à être rapidement revendus après aménagements,
- avec seulement 1% des transactions le marché des professionnels régresse encore.

En volume, les personnes physiques sont à l'origine de 73% des ventes et de 86% des achats de terrains. **Les ventes liées à l'âge dominant** mais leur part (29%) a encore diminué (-10 points). 46% des transactions concernent des échanges entre particuliers, part qui est

Mots clefs

Le marché foncier : il porte sur les mutations des terrains à bâtir (au sens fiscal du terme, la source est l'extraits d'actes notariés), il concerne donc les terrains destinés :

- à la construction de maisons individuelles, aux équipements publics, à la construction d'habitat collectif, aux commerces et bureaux, à la réalisation de bâtiments industriels et artisanaux, à la revente ; de même que les terrains pour lesquels la destination est inconnue, mais classés terrains à bâtir.

On notera que les terrains acquièrent une valeur parce qu'ils sont le support d'activités. Le foncier s'insère ainsi dans un système de production plus vaste qui le lie au marché immobilier.

Les extraits d'actes notariés : l'ensemble des mutations de biens immobiliers et fonciers est enregistré par les services fiscaux, puisque celles-ci donnent lieu à perception de droits d'enregistrement ou de la TVA.

L'information est rédigée par les notaires, et transmise au service des domaines où les extraits composent des fichiers dont la durée de vie est d'au moins 4 ans. Elle est triée en "BATTI" et "NON-BATTI". L'extrait d'acte de mutation contient un grand nombre d'informations sur la nature et la destination des biens mis en vente, sur leur localisation, sur les parties en cause (vendeur et acheteur) et sur le prix de la transaction.

La charge foncière : elle correspond au coup réel du terrain pour l'acquéreur, elle comprend outre le prix de vente du lot destiné à la construction d'une maison, la T.V.A., les frais d'enregistrement, les frais de notaires, les branchements, le raccordement à l'égout et les taxes d'urbanisme.

nettement inférieure à celle de 2002 (-17 points),

Les marchés fonciers se caractérisent par une **forte proportion d'acheteurs et de vendeurs locaux**. Les Franciliens représentent, comme en 2002, un peu plus de 10% des vendeurs et des acheteurs en région Picardie. En nombre d'acheteurs, leur part reste en dessous de la barre des 300 transactions (272). Les années précédentes, leur nombre oscillait entre 300 et 400 (1995-1998 : 300/an, 1999 et 2000 : environ 400, 2001 : 350),

Les **surfaces cédées par les collectivités** représentent 17% des surfaces totales vendues. A l'inverse, celles-ci achètent peu de surfaces (6%), mais le résultat est supérieur à 2002 (41ha contre 21 ha en 2002).

2003 reste une bonne année **pour les professionnels de l'immobilier** même si leurs achats sont moins importants en surface (168ha contre 183ha, soit un quart des surfaces achetées). Dans près de la moitié des transactions, la destination des terrains est le logement individuel.