

LES MARCHÉS FONCIERS PICARDS EN 2001 ET LEURS ÉVOLUTIONS

H
A
B
I
T
A
T

Les données recueillies pour cette étude permettent la connaissance et le suivi des marchés fonciers en région Picardie ainsi que dans les départements et territoires qui la composent. Les flux humains (qui achète, qui vend), physiques (quels types de terrains s'échangent et où), économiques (à quel prix se font les ventes), sont analysés, mesurés et comparés.

RESUME

En 2001, les marchés fonciers picards ont fait l'objet de 2.849 transactions qui ont porté sur 548 ha pour un total financier échangé de 93,6 millions d'Euros (H.T.). 2001 est une année caractérisée par un certain dynamisme qui se répercute au niveau du prix moyen (17,1€/m²). Depuis 1995, le dynamisme des marchés fonciers est une constante pour la Picardie, bien que 2000 et 2001 soient des années moyennes après l'année exceptionnelle que fut 1999. En effet :

- le nombre de ventes a diminué de 7% par rapport à 2000 mais il reste équivalent à la moyenne de la période 1995-2000 (2.843 transactions)

- la masse financière a baissé de 13% par rapport à 2000 mais elle est légèrement supérieure à la moyenne de 1995-2000 (92,2

millions d'Euros)

- le total des surfaces échangées a baissé de 12%, mais demeure très proche de la moyenne 1995-2000 (569 ha)

- le prix moyen au m² atteint presque celui de 2000, qui était de 17,3€

Le dynamisme des marchés fonciers est fortement lié aux ventes de terrains destinés au logement individuel. Avec 2.349 lots, ce segment représente 82% du total des ventes pour « seulement » 58% du total des surfaces échangées (317 ha), mais 69% de la masse financière globale (64,6 millions d'Euros). En 2001, ce marché s'est maintenu à un niveau élevé même s'il a baissé par rapport à 2000 :

- le nombre de lots vendus est sensiblement inférieur à celui des années 1999 et 2000, mais reste supérieur de presque 20% à la moyenne des ventes 1995-1998

MOTS CLEFS

Les marchés fonciers :

Leur étude porte sur les « mutations » des terrains à bâtir, au sens fiscal du terme (la source est constituée des extraits d'actes notariés).

Sont concernés les terrains destinés à la construction de maisons individuelles, de logements collectifs, d'équipements publics, de commerces et de bureaux, de bâtiments industriels et artisanaux, auxquels s'ajoutent les terrains destinés à la revente ainsi que les terrains dont la destination est inconnue mais qui sont classés « terrains à bâtir ».

Les terrains acquièrent une valeur en fonction des activités dont ils sont le support. Le foncier s'insère ainsi dans un système de production plus vaste qui le lie aux marchés immobiliers.

Les extraits d'actes notariés :

Les mutations de biens fonciers sont enregistrées par les services fiscaux car elles donnent lieu à la perception de droits d'enregistrement ou de la TVA.

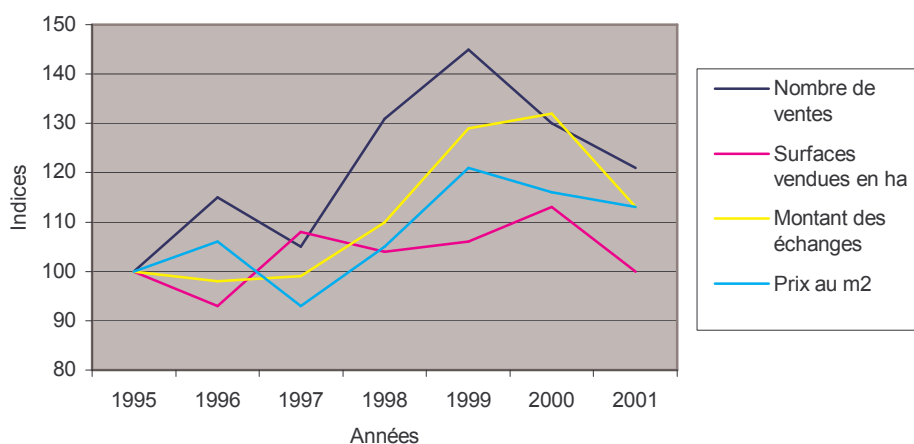
L'information est rédigée par les notaires puis transmise aux services des domaines où les extraits composent des fichiers dont la durée de vie est d'au moins 4 ans. Elle est triée en "BATTI" et "NON-BATTI". L'extrait d'acte de mutation contient un grand nombre d'informations sur la nature et la destination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

La charge foncière :

Elle correspond au prix réel du terrain pour l'acquéreur.

Outre le prix de vente du lot, elle comprend le coût des branchements et du raccordement à l'égoût, la T.V.A., les taxes d'urbanisme, les frais d'enregistrement et les frais de notaire.

Les évolutions par rapport à 1995



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

1) Recueil des données :

A l'exhaustif pour les marchés fonciers.

2) Traitement des données :

- Etablissement de la base de données
- Réalisation des tableaux
- Conception/Réalisation de graphiques et de cartes

• les surfaces concernées (317 ha) sont inférieures à celles de 1999 (356 ha) et 2000 (349 ha), mais nettement supérieures à la moyenne 1995-1998 (226 ha/an)

• la masse financière a diminué de 10% par rapport à 2000, mais reste supérieure d'un tiers à la moyenne 1995-1998

• la surface moyenne des lots a continué sa progression (+74m²) pour atteindre 1349m²

• le prix moyen des lots (27.500€) est en augmentation de 3% par rapport à 2000, 11% par rapport à 1999 et 23% par rapport à la moyenne 1995-1998

• la charge foncière totale est en moyenne de 41.500€ par lot

En 2001, le niveau d'activité a été moyen pour le foncier à destination économique. Ce marché se décompose en deux groupes. Les terrains destinés :

a) à l'industrie ou au stockage (103ha vendus à 12,5€/m²)

b) à la construction de bureaux ou de commerces (17 ha vendus à 18,7€/m²).

Les marchés fonciers sont constitués principalement d'échanges entre particuliers. Les vendeurs : en 2001, les personnes physiques totalisent 68% des

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

1) A trois échelles différentes :

- La Picardie
- Les départements
- Les territoires

2) A partir de trois thématiques :

- La nature des terrains vendus
- La destination des terrains vendus
- Les acteurs, vendeurs et acheteurs

Phase 3 – Synthèse et communication

Réalisation d'un dossier de synthèse et d'un document de communication sur « Power-Point ».

ventes, ce qui correspond à la moyenne des années 1995-2000. La superficie (43ha) des terrains cédés par les col-lectivités territoriales est la plus basse enregistrée depuis 1995. La part de marché des professionnels de l'immobilier atteint, en termes financiers (33% pour 30,7 millions d'Euros), le niveau exceptionnel de l'année 2000 mais se situe, en termes de surfaces, à un niveau moyen (19% pour 102ha).

Les acheteurs : en 2001, les personnes physiques totalisent 87% des achats. Les cadres moyens restent surreprésentés et les retraités sous-représentés. Les acheteurs sont relativement jeunes (37 ans 7 mois), mais le nombre des moins de 30 ans (549) a diminué. Le nombre d'acheteurs franciliens (350) est dans la moyenne des années antérieures. 2001 marque une reprise des achats de terrains (31 ha) par les collectivités territoriales. Avec 151 ha, dont 81ha destinés à l'immobilier d'entreprise, les professionnels de l'immobilier confortent leurs positions après l'année 2000 (187 ha).

LES TENDANCES DEPARTEMENTALES

Par rapport aux moyennes 1995-2000, **les parts de marché de l'Aisne ont progressé** quel que soit

Directrice de la publication :

Michèle JOIGNY

Réalisation - impression :

DRE Picardie

Dépôt légal : 2^{ème} trimestre 2004

ISSN 1633 - 1559

56, rue Jules Barni

80040 Amiens Cedex 1

téléphone :

03 22 82 25 00

télécopie :

03 22 91 73 77

mél : dre-picardie @equipement.gouv.fr

Service Habitat-Ville-Bâtiment :

Françoise GOURDIN

03 22 82 25 17

l'indicateur : nombre de transactions (+31%), surfaces échangées (+42%), masse financière (+36%). Celles de l'Oise et de la Somme ont, à l'inverse, diminué. **Les parts de marché sont, respectivement, pour l'Aisne, l'Oise et la Somme, de 31%, 45% et 24%** en nombre de transactions, de 32%, 43% et 25% en surfaces échangées, de 20%, 61% et 19% en masse financière. **Le prix moyen des terrains est deux fois plus élevé dans l'Oise (24€/m²) que dans l'Aisne (10,9€/m²) et dans la Somme (13,1€/m²).** En ce qui concerne **les ventes de terrains destinés au logement individuel**, la part de transactions de la Somme (27%) est supérieure à celle de l'Aisne (24%). L'Oise en rassemble près de la moitié (49%). En 2001, se conjuguent pour les trois départements les mêmes phénomènes croisés : une diminution significative du nombre de ventes avec une hausse plus ou moins modérée des prix.

PILOTAGE DE L'OBSERVATOIRE DES MARCHES FONCIERS

Maîtrise d'ouvrage

ETAT – DRE Picardie

Réalisation

CETE Nord-Picardie - Freddy PILAREK,
Gaëtan LEROY, Corine STRADY

Pilotage :

DRE Picardie - Division HVB

Délai de réalisation 1 an

Fin de l'étude

avril 2004

B. LESAFFRE - F. GOURDIN

Diffusion de l'étude

Services de l'Etat, Collectivités,

CDC, ARHLM de