

LES MARCHES IMMOBILIERS PICARDS EN 2001 ET LEURS EVOLUTIONS

Cette étude permet de connaître l'évolution des marchés immobiliers en région Picardie ainsi que dans les départements et territoires qui la composent. Les flux humains (qui achète, qui vend), physiques (quels types de biens immobiliers s'échangent et où), économiques (à quel prix se font les ventes), sont mesurés, analysés et comparés.

RESUME

En 2001, les marchés immobiliers picards ont fait l'objet de 22.016 transactions pour un total de 1.891 millions d'Euros H.T., soit, par rapport à 2000, une diminution de 5% des échanges financiers et de 4% des ventes. Le taux de mutation « NET » (3,25%) est en baisse par rapport à 2000 (3,38%), mais n'est que légèrement inférieur aux taux de 1999 (3,84%) et de 1996 (3,62%), années de référence.

Avec 17.636 ventes (19.224 en 2000), les maisons anciennes ont représenté 80% du marché (84% en 2000). Le prix moyen de

ces maisons (90.507€) est resté stable par rapport à 2000 (90.745€), mais l'amplitude des prix s'est élargie (1 à 7 en 2000, 1 à 8,7 en 2001). En effet, les 10% de prix les plus bas ont diminué de 5,4% tandis que les 10% de prix les plus élevés ont augmenté de 11,8%.

Avec seulement 192 ventes (comme en 2000), le marché de l'individuel neuf est resté nettement inférieur à la moyenne des années précédentes (350 ventes/an). Le prix moyen, qui avait baissé de 5% en 2000 par rapport à la période 1997-1999, est de nouveau en progression (de 17% par rapport à 2000). Il s'est élevé, en 2001, à 139.694€.

MOTS CLEFS

Les marchés immobiliers du logement :

Leur étude porte autant sur les logements neufs que sur les logements anciens, sur les logements collectifs que sur les logements individuels.

L'étude est faite à partir des extraits d'actes notariés.

Ne sont traitées que les ventes de gré à gré et les adjudications.

Les extraits d'actes notariés :

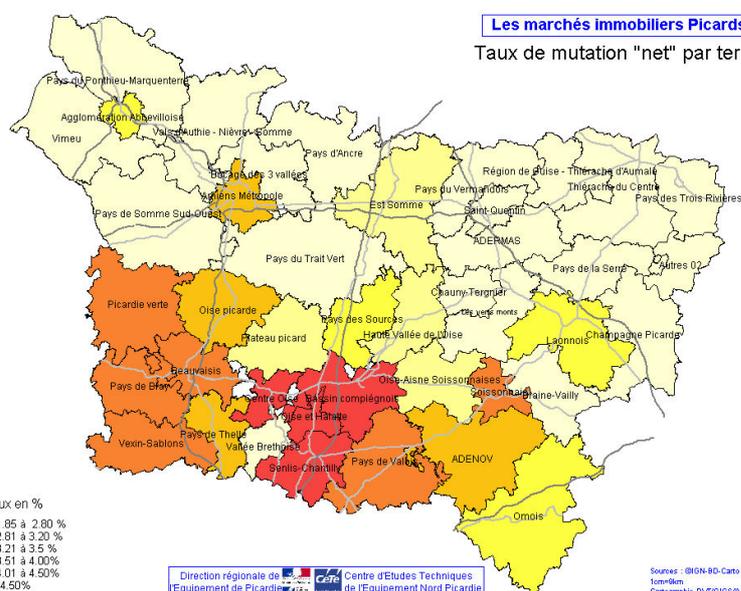
Les mutations de biens immobiliers sont enregistrées par les services fiscaux car elles donnent lieu à la perception de droits d'enregistrement ou de la TVA.

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.

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.

Le taux de mutation « NET » :

C'est le rapport entre les ventes observées dans le cadre des enquêtes et le parc de logements existants au recensement de 1999 (796.628), auquel a été soustrait le nombre de logements HLM (125.458) enregistrés dans le fichier de la DRE Picardie au 01/01/1999.



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

1) Recueil des données :

Sondage au quart des marchés immobiliers du logement

2) Traitement des données :

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

Le marché des appartements anciens (2.400 ventes) a représenté 71% des ventes de logements collectifs. Il s'est concentré dans les villes-centres, les stations balnéaires et certaines communes du sud de l'Oise. Par rapport à 2000, le nombre de transactions de ce segment de marché a baissé de 14%. Le prix moyen (61.628€) a diminué de 4,5%. La surface moyenne est de 55,90 m² (60,80 m² en 2000), pour un prix moyen au m² de 1.231€ H.T. (1.028€ H.T. en 2000).

Avec 832 ventes (316 en 2000, 1.372 en 1999), le marché des appartements neufs (qui avait été tiré en 1999 par la fin du dispositif fiscal « Périssol ») a presque retrouvé le niveau de la période 1997-1999, qui était de 950 ventes/an. En 2001, les nouveaux dispositifs fiscaux (Besson-Lienemann) semblent donc avoir pris le relais. Les promoteurs et marchands de biens ont réalisé les 9/10ièmes (91%) de ce marché, ciblé sur une vingtaine de communes seulement. Le prix moyen (73.234€) est en baisse de 20% par rapport à 2000 (91.429€). La surface moyenne est de 59,40m² (64 m² en 2000), pour un

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

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

prix moyen au m² de 1.413€ H.T., stable par rapport à 2000 (1.407€ H.T.).

LES ACTEURS

Les particuliers ont été les acteurs uniques de 88% des échanges. A l'inverse, les personnes morales ont été impliquées dans 12% des transactions. La part des ventes liées à l'âge (retraites et indivisions) ont représenté 31% du marché (37% en 2000). La part des vendeurs actifs (51%) a continué d'augmenter (49% en 2000, 43% en 1997-1999, 40% en 1993-1996). Les promoteurs immobiliers ont vendu 5% du total des logements (2% seulement en 2000).

L'acheteur type est un actif, de nationalité française, âgé de 40 ans et 6 mois, qui se classe plutôt dans les catégories sociales moyennes et supérieures et qui réside dans le département où s'est effectuée la vente. Les cadres moyens (21%) et les employés (28%) sont sur-représentés, les ouvriers (15%) et les retraités (8%) sous-représentés. La part des achats des non-picards a été de 18% (19% en 2000), soit 3.568 acheteurs venus d'une autre région. Sur ce total, 61% des non-picards demeuraient en région parisienne et 56% ont choisi l'Oise comme lieu

Directrice de la publication :

Michèle JOIGNY

Réalisation - impression :

DRE Picardie

Dépôt légal : 3^{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 Bruno LESAFFRE

03 22 82 25 17

03 22 82 25 11

de résidence. Avec 21%, la part des jeunes ménages (moins de 30 ans) est restée stable. Toutefois, depuis 1997, les jeunes ménages s'investissent moins (25% pendant la période 1993-1996).

CONCLUSION

La Picardie constitue un marché immobilier actif, sensible aux mesures d'incitations fiscales, à l'évolution des taux d'intérêt et à la confiance des investisseurs. Si les ventes de logements ont diminué depuis 1999, année de référence, elles ont progressé sur le long terme. La baisse constatée depuis 1999 est liée à celle des ventes de maisons anciennes, segment principal du marché. Cependant, depuis 1995, l'évolution du marché de l'individuel ancien reste positive, avec une augmentation de 3% pour les ventes et de 23% pour les prix. Le marché des appartements neufs, qui s'est développé après le recul accusé en 2000, a contribué à l'augmentation globale (+7,5%) de la vente de logements collectifs en 2001. **Globalement, 2001 reste une bonne année pour les marchés immobiliers en Picardie.**

PILOTAGE DE L'OBSERVATOIRE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

Maîtrise d'ouvrage ETAT – DRE Picardie

Pilotage DRE Picardie – Division HVB
B. LESAFFRE - F. GOURDIN

Réalisation

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

Délai de réalisation

1 an **Fin de l'étude** avril 2004

Diffusion de l'étude

Services de l'Etat, Collectivités, CDC, ARHLM de Picardie, Fédérations Professionnelles