

## LES MARCHÉS IMMOBILIERS PICARDS EN 2002 ET LEURS ÉVOLUTIONS

H  
A  
B  
I  
T  
A  
T

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

### RESUME

En 2002, les marchés immobiliers picards ont fait l'objet de 20.788 transactions pour un total de 1,91 milliard € H.T., soit, par rapport à 2001, une diminution de 6% du nombre de transactions, mais une hausse de 0,9% des échanges financiers. Le taux de mutation « NET » (2,96%), en baisse pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive, est au même niveau qu'en 1995. Il était de 3,25% en 2001, de 3,38% en 2000 et de 3,84% en 1999, année de référence comme 1996, où le taux avait atteint 3,62%.

Avec 15.752 transactions, soit 11% de moins qu'en 2001 (17.636) et 18% de moins qu'en 2000 (19.224), les ventes de maisons anciennes ont représenté 76% du marché (80% en 2001 et 84% en 2000). Le prix moyen de ces maisons (97.439€) a augmenté de 8% par rapport à 2001 (90.507€). L'amplitude des prix, qui était de 1 à 7 en 2000 et de 1 à 9 en 2001, s'est encore élargie : de 1 à 11. La surface moyenne des terrains d'assiette est de 1.334 m<sup>2</sup>, mais plus de la moitié des maisons anciennes (52%) sont bâties sur une surface de terrain inférieure à 700 m<sup>2</sup>.

### 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.

La base de données est constituée à partir d'extraits d'actes notariés.

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

**Les extraits d'actes notariés :**

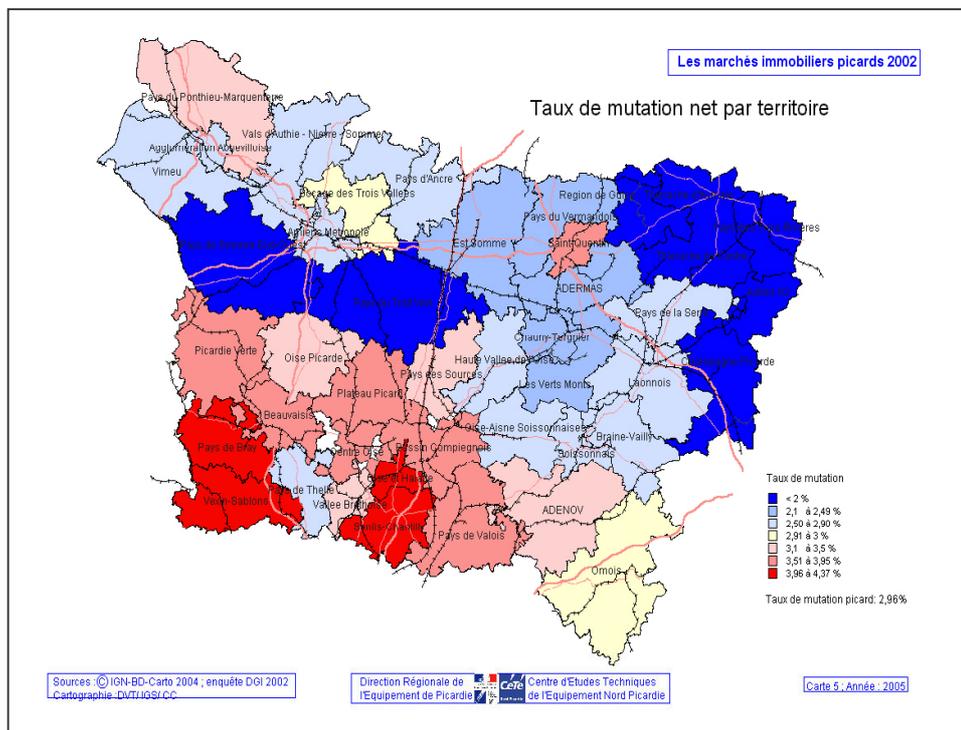
Les mutations de biens immobiliers sont enregistrées par les services fiscaux car elles donnent lieu à la perception de droits d'enregistrement ou de la TVA.

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.

Les extraits d'actes de mutation contiennent un grand nombre d'informations sur la nature et la destination des biens mis en vente, sur leur localisation, sur les acteurs en cause (vendeurs et acheteurs) 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 en 2001 (826.928) selon la source MEATTM-FILOCOM-DGI 2001, auquel a été soustrait le nombre de logements HLM existants en 2001 (124.480) enregistrés également dans le fichier Filocom.



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

- 1) Recueil des données par sondage au quart
- 2) Traitement des données
  - Etablissement de la base de données
  - Réalisation des tableaux
  - Conception et réalisation de graphiques et de cartes

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

- 1) A trois échelles différentes
  - La Picardie
  - Les départements
  - Les territoires

Avec seulement 176 ventes, le marché de l'individuel neuf a diminué de 8% par rapport aux années 2000-2001 et se situe à un niveau inférieur de 50% à la moyenne des années antérieures (350 ventes/an). Le prix moyen, qui avait augmenté de 17% entre 2000 et 2001, a atteint, en 2002, le niveau très élevé de 223.292€, soit 60% de plus qu'en 2001 (139.694€). Ces chiffres sont à prendre avec précaution compte tenu du très faible nombre de ventes.

**Le marché des appartements anciens (2.692 ventes) a représenté 84% 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 2001, le nombre de transactions a progressé de 12%. Le prix moyen (65.828€) est en hausse de 5%. La surface moyenne a été de 61 m<sup>2</sup>, comme en 2000 (56 m<sup>2</sup> en 2001), pour un prix moyen au m<sup>2</sup> de 1.156€, en baisse de 8% par rapport à 2001, mais supérieur de 9% à la moyenne des années 1997-2000.

**Avec 404 ventes (832 en 2001), le marché des appartements**

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 ».

*Nota : les prix sont donnés hors taxes et hors frais de notaire.*

**neufs (qui avait atteint 1.372 ventes en 1999, tiré par la fin du dispositif fiscal « Périssol ») se situe au niveau, peu dynamique, de l'année 2000 (316 ventes).** Les dispositifs fiscaux Besson-Lienemann semblent donc avoir eu peu d'effet en 2002. Les promoteurs et marchands de biens ont réalisé 63% des ventes, ciblées principalement sur 6 communes, dont 4 dans l'Oise. Le prix moyen (93.628€) a augmenté de 25% par rapport à 2001 (74.625€). La surface moyenne a été de 59 m<sup>2</sup> comme en 2001 (64 m<sup>2</sup> en 2000), pour un prix moyen/m<sup>2</sup> de 1.701€ (1.440€ en 2001).

### LES ACTEURS

**Les particuliers ont été à eux seuls les acteurs de 87% des échanges.** A l'inverse, les personnes morales ont été impliquées dans 13% des transactions. La part des ventes liées à l'âge (retraites et indivisions) ont représenté 37% du marché, comme en 2000 (31% en 2001). La part des vendeurs actifs (47%) a été plus faible qu'en 2001 (51%) et 2000 (49%). Les promoteurs immobiliers ont été à l'origine de 4% des ventes (5% en 2001).

**L'acheteur type** est un actif, de nationalité française, âgé de 40ans,

**Directrice de la publication :**

**Michèle JOIGNY**

**Réalisation - impression :**

**DRE Picardie**

**Dépôt légal : 3<sup>ème</sup> trimestre 2005**

**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**

qui appartient dans 40% des transactions aux CSP moyennes et supérieures, et dans 38%, aux CSP ouvriers-employés. Dans 76% des transactions, il réside à proximité du bien acquis (même commune ou même territoire). La part des acheteurs non picards (19%) est restée stable. 12% des acheteurs étaient originaires de la région Ile-de-France. La part des jeunes ménages (moins de 30 ans) a été de 19% (21% en 2001). Leur part de marché, qui était de 25% pendant la période 1993-1996, est en baisse depuis 1997.

### CONCLUSION

La baisse du nombre total de transactions (-19% depuis 1999) est liée à celle des ventes de maisons anciennes, segment principal du marché. En revanche, les prix moyens ne cessent de progresser quel que soit le segment de marché, plus fortement cependant dans le neuf que dans l'ancien, et davantage dans l'individuel que dans le collectif. Entre 1997 et 2002, les évolutions des départements picards, en nombre de ventes, sont contrastées : - 6% dans l'Aisne et - 8% dans la Somme, mais +17% dans l'Oise.

## PILOTAGE DE L'OBSERVATOIRE DES MARCHES IMMOBILIERS

**Maîtrise d'ouvrage** ETAT – DRE Picardie

**Pilotage** DRE Picardie – Division HVB  
B. LESAFFRE, F. GOURDIN

**Réalisation**

CETE Nord-Picardie

Gaétan LEROY, Corine STRADY

**Délai de réalisation**

1 an **Fin de l'étude** août 2005

**Diffusion de l'étude**

Services de l'Etat, Collectivités, CDC, URH, Fédérations Professionnelles