

LES MARCHÉS FONCIERS PICARDS EN 2002 ET LEURS ÉVOLUTIONS

L'étude du fonctionnement des marchés fonciers 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 types de terrains s'échangent et où), économiques (à quel prix les terrains sont vendus).

RESUME

En 2002, les marchés fonciers picards ont fait l'objet de 2.514 transactions qui ont porté sur 581 ha pour un total financier échangé de 96,5 millions d'Euros (H.T.).

Depuis 1995, les marchés fonciers picards sont relativement dynamiques. Après les deux années exceptionnelles que furent 1999 et 2000, 2002 est une année moyenne, comme l'année 2001. En effet :

- si le nombre de ventes a diminué de 12% par rapport à 2001 (2.849) et par rapport à la moyenne 1995-2000 (2.843), il est resté identique à la moyenne 1995-1997 (2.504)

- la masse financière a augmenté de 1,1% par rapport à 2001, en se maintenant à un niveau supérieur à la moyenne 1995-2000 (94 millions)

- le total des surfaces échangées a augmenté de 6% par rapport à 2001, en s'établissant à un

niveau égal à celui de la période 1999-2001 (582 ha), et supérieur à celui des années 1995-2000 (569 ha)

- le prix moyen au m² (16,60€ H.T.) a baissé de 5% par rapport à 2001 (17,4€) et de 8% par rapport à la période 1999-2001 (18,10€), mais il est resté supérieur de 10% à la moyenne 1995-2000 (15,10€).

Principal segment de marché, les ventes de terrains destinés au logement individuel :

- avec 2.063 lots, ce marché représente à lui seul 82% du total des ventes, pour « seulement » 56% (327ha) du total des surfaces échangées, mais 64% (61,9 millions d'€) de la masse financière globale

- par rapport à 2001, le recul du nombre de transactions (-12%) et la baisse du prix de vente au m² (-7%) sont à nuancer dans la mesure où les surfaces échangées ont augmenté de 3% dans un volume financier qui n'a

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.

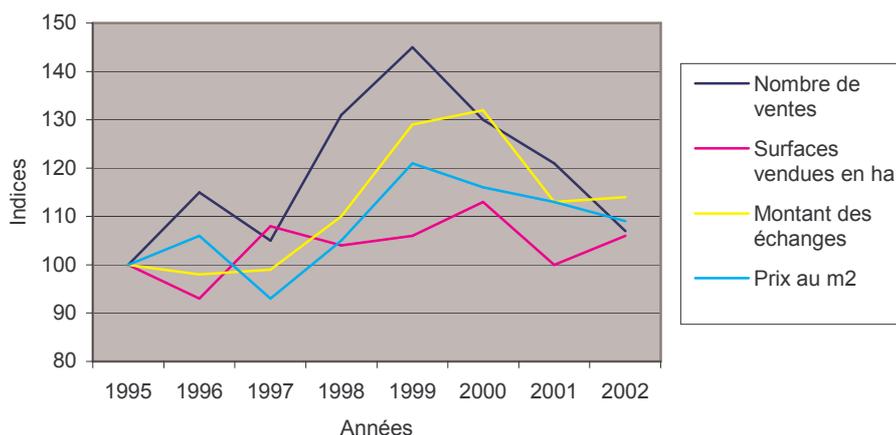
L'information est rédigée par les notaires puis transmise aux services des domaines où les extraits composent des fichiers dont la durée de vie est d'au moins 4 ans. Elle est triée en "BATTI" et "NON-BATTI". L'extrait d'acte de mutation contient un grand nombre d'informations sur la nature et la destination 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 exhaustif des données

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 fonciers :

1) A trois échelles différentes

- La Picardie
- Les départements
- Les territoires

diminué que de 4%. En effet, en 2002 :

- le nombre de terrains vendus pour la construction de logements individuels reste supérieur à la moyenne (1.962 ventes) de la période 1995-1998
- les surfaces échangées sont inférieures à celles de 1999 et 2000 (350ha), mais supérieures à celles de 2001 (317ha) ainsi qu'aux moyennes 1995-1998 (225ha/an) et 1995-2000 (268ha)
- la surface moyenne des lots (1.584m²) a augmenté de 235m² par rapport à 2001
- la masse financière est supérieure à la moyenne 1995-2000 (54,1 millions d'Euros/an)
- le prix moyen des lots (30.004€) est en hausse de 7% par rapport à 2001, 10% par rapport à 2000, 32% par rapport à la moyenne 1995-1998
- la charge foncière totale d'un lot, soit le coût réel pour l'acquéreur, dépasse 40.000€

Avec 180 transactions, le marché des terrains destinés au logement collectif a progressé de 310% par rapport à 2001 (58 ventes), dans un volume financier de 5,5 millions d'€, soit 90% de plus qu'en 2001 (2,9 millions d'€).

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 »

Nota : les prix sont donnés hors taxes et hors frais de notaire, valeur 2002.

Incertitudes sur le marché des terrains à destination économique en 2002 :

- 36ha destinés à l'industrie ou au stockage vendus à 16,2€/m² (103ha à 12,5€/m² en 2001)
- 2,4ha destinés à la construction de bureaux ou de commerces vendus à 18,2€/m² (17ha à 18,7€/m² en 2001).

Le recueil des données n'ayant pu être exhaustif pour ce segment de marché en 2002, son effondrement apparent pourrait être corrigé par des informations sur les acheteurs dont la catégorie socio-professionnelle laisse supposer que la destination de nombreux terrains, classée inconnue notamment dans l'Oise, serait *in fine* économique.

Les marchés fonciers sont constitués principalement d'échanges entre particuliers. En 2002, les personnes physiques ont représenté 71% des vendeurs et 89% des acheteurs. 39% des vendeurs sont des retraités. L'âge moyen des acheteurs est de 37 ans ; 24% seulement ont moins de 30 ans (27% en 1995-2000). Les cadres ont réalisé 23% des achats ; les ouvriers et employés 46%. Le nombre d'acheteurs franciliens (282) a diminué (350 en 2001). **Les collectivités territoriales ont vendu 109ha (43ha en 2001) et acheté 21ha (31ha en 2001).** **La part de**

Directrice de la publication :

Michèle JOIGNY

Réalisation - impression :

DRE Picardie

Dépôt légal : 3^{ème} 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

03 22 82 25 17

le marché des professionnels de l'immobilier a représenté 13% des surfaces vendues dans un volume financier de 26% (33% en 2001), et 31% des surfaces achetées dans un volume financier de 30% (26% en 2001).

TENDANCES DEPARTEMENTALES

Par rapport à 1995-2001 :

- les parts de marché de l'**Aisne** ont progressé quel que soit l'indicateur observé : nombre de transactions (+8%), surfaces échangées (+35%), masse financière (+31%)
- dans l'**Oise**, les transactions ont baissé de 24%, les surfaces échangées de 5% et la masse financière de 10%.
- dans la **Somme**, si les transactions ont diminué de 6% et les surfaces échangées de 8%, la masse financière a augmenté de 6%.

Par rapport à 2001, les transactions ont toutefois baissé de 14% dans l'**Aisne**, dans un volume financier en hausse de 6%. Dans l'**Oise**, les transactions ont baissé de 17%, la masse financière de 5%. Dans la **Somme**, les transactions ont augmenté de 1,2% dans un volume financier en hausse de 15%.

PILOTAGE DE L'OBSERVATOIRE DES MARCHES FONCIERS

Maîtrise d'ouvrage

ETAT – DRE Picardie

Réalisation

CETE Nord-Picardie

Pilotage :

DRE Picardie - Division HVB
B. LESAFFRE, F. GOURDIN

Délai de réalisation

Gaëtan LEROY, Corine STRADY

Diffusion de l'étude

1 an **Fin de l'étude** juin 2005
Services de l'Etat, Collectivités, CDC, URH Picardie
Fédérations professionnelles