

Méthodologie de l'observation

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

- Recueil des données :
- Sondage au quart des marchés immobiliers
- 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 sur l'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.

2003 est manifestement une année de reprise de l'activité immobilière en Picardie – reprise alimentée en premier lieu par les ventes de maisons individuelles anciennes. Le nombre de transactions enregistré demeure inférieur à celui de 1999. Néanmoins on assiste à la plus forte augmentation inter-annuelle depuis 1993 (3500 logements vendus en plus). Ainsi le très haut niveau de 1999 est-il presque retrouvé. Le montant moyen des biens achetés continue d'augmenter, à l'exception notable des maisons individuelles neuves dont le niveau de prix est inférieur à la période 2000/2001.

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



Direction
Régionale
de l'Équipement
Picardie

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



Habitat

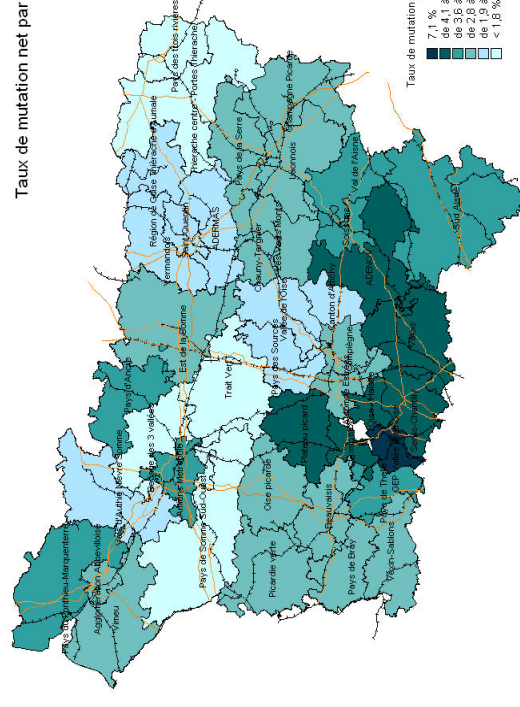
Résumé

En 2003, les marchés immobiliers picards ont fait l'objet de 24 332 transactions pour un montant total de 2,5 milliards d'Euros H.T soit une augmentation de 17% du nombre des ventes et une hausse de 31% de la masse financière par rapport à 2002.

Le taux de mutation net (3,42%), gagne 0,46 points par rapport à 2002. Il était de 3,25% en 2001, 3,38% en 2000. Ce taux demeure inférieur aux taux de 1999 (3,84%) et 1996 (3,62%), années de référence.

Les marchés immobiliers picards 2003

Taux de mutation net par territoire



Taux de mutation picard : 3,42 %

Sources : © INSEE-Ceneo 2005, annales 003 2003

Direction régionale de l'Équipement de Picardie

Centre études Techniques de l'Équipement Nord Picardie

Cette 5. Année 2006

Les dossiers de la DRE PICARDIE

n°54 – août 2008

Les marchés immobiliers picards en 2003 et leurs évolutions

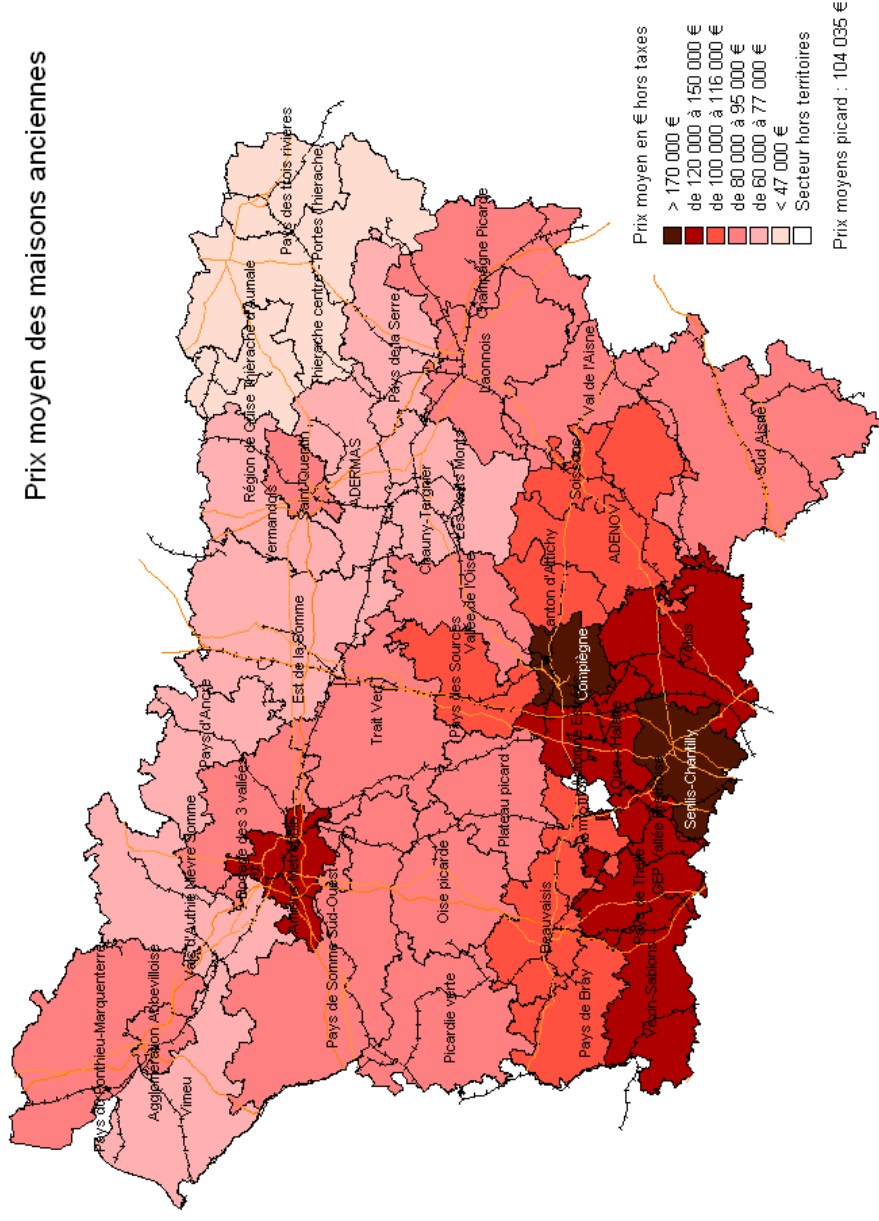
Cette étude permet de connaître l'évolution des marchés immobiliers en région Picardie ainsi que dans les départements et territoires qui la composent, par l'analyse des flux humains (qui achète, qui vend), physiques (quels types de biens immobiliers s'échangent et où), économiques (à quel prix se font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



Les ventes de maisons anciennes constituent toujours un segment de marché dominant

Les marchés immobiliers picards 2003

Prix moyen des maisons anciennes



Sources : ©IGN-BD-Carto, 2005, enquête DGI 2003
Cartographie : DVT/JGS/JCC

Direction régionale de l'Équipement de Picardie
Crite Centre d'études Techniques de l'Équipement Nord-Picardie

Carte 3 : Année 2006

Avec 17 388 transactions, soit 10,3% de plus qu'en 2002, **les ventes de maisons anciennes** représentent 71% du marché (contre 76% en 2002, et 80% en 2001). Le prix moyen de ces maisons (104 035€) a progressé de +6,7% par rapport à 2002 (97 439€).

Avec seulement 240 ventes, le **marché de l'individuel neuf** a augmenté de 36% par rapport à 2002. S'il dépasse désormais ses niveaux de 2001 et de 2000 (192 ventes), il reste très inférieur à la moyenne des années antérieures (350 ventes/an). Le prix moyen des biens vendus, qui avait progressé de 17% entre 2000 et 2001, n'atteint pas en 2003 les niveaux enregistrés durant cette période. Il s'élève désormais à 113 991€.

Le marché des **appartements anciens** (3 024 ventes) a représenté 87% des ventes de logements collectifs. Pour 2/3, il s'est concentré dans les villes-centres de l'Oise et leurs communes limitrophes, ainsi qu'à Amiens. Par rapport à 2002, le nombre de transactions a progressé de 12%. Le prix moyen (73 942€) est en hausse de 12,3%. La surface moyenne est très fluctuante d'une année à l'autre (58m² en 2003, 61m² en 2002), mais elle reste proche de 60m². Son prix moyen au m² a augmenté : 1 204€/m² H.T. en 2003 contre 1 155€/m² H.T. en 2002.

Avec 416 ventes (404 en 2002) le marché des **appartements neufs** est stable et se maintient au niveau, peu dynamique, de l'année 2000. Les dispositifs fiscaux Besson-Lienemann et De Robien semblent donc avoir peu d'effet en 2003. Le prix moyen (100 365€) a augmenté de 7,2% par rapport à 2002 (93.628€). La surface moyenne reste stable : 60m² en 2003 contre 59m² en 2002, pour un prix moyen au m² de 1 604€ H.T., en baisse par rapport à 2002 (1 701€ H.T.).

Tendances départementales :

Sur le long terme, les marchés immobiliers picards ont tous augmenté, certes de manière plus marquée dans l'Oise (+34,5%) que dans les deux autres départements (proche de 10%).

Cependant les tendances restent homogènes d'un département à l'autre, même si le marché de l'Oise prédomine, tirant à lui seul le marché immobilier picard vers le haut.

Les résultats de 2003 montrent un certain regain de dynamisme des marchés immobiliers picards. L'activité du département de l'Aisne (6 328 ventes) tend à rattraper celle du département de la Somme (6 936 ventes) qui, malgré une reprise d'activité notable (10%) ne retrouve pas encore son niveau de 1999. Dans l'Oise l'inflexion a été légère en 2003 mais les marchés immobiliers retrouvent leur niveau de 1999.

Les acteurs des marchés immobiliers

Les particuliers ont été à eux seuls les acteurs de 90% des échanges. A l'inverse, les personnes morales ont été impliquées dans 10% des transactions. La part des ventes liées à l'âge (retraites et indivisions) représente 40% du marché. La part des vendeurs actifs (45%) a été plus faible encore que les années précédentes (2002 : 47%, 2001 : 51%). Les promoteurs immobiliers ont été à l'origine de 6% des ventes (4% en 2002).

L'acheteur type est un actif, de nationalité française, âgé de 40 ans. Il appartient dans 43% des transactions aux CSP moyennes et supérieures et dans 33% aux CSP ouvriers employés.

Dans 47% des transactions, l'acheteur habite à proximité

Mots clefs

Les marchés immobiliers du logement :

Cette 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 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 MEATM-FILOCOM-DGI 2001), auquel a été soustrait le nombre de logements HLM existants en 2001 (124.480) enregistrés également dans le fichier Filocom.