

Le marché de l'immobilier dans la Somme

CAHIER
SPÉCIAL

**Courrier
picard**

ÉCONOMIE

Immobilier : où faut-il acheter ?

La Chambre
des notaires
de la Somme
a présenté
ses statistiques pour
l'année 2017. Décou-
vrez là où les prix
baissent et là où ils
grimpent



Photo FRED DOUCHET

Les tendances secteur par secteur PAGES III À VI

Les chiffres clés PAGE VII

Trouver ^{votre}
Maison ?

Notaire, en **Somme**
Bien sûr!

www.immobilier.notaires.fr

Les prix de l'immobilier
dans le département à retirer
à la Chambre des Notaires
11, place d'Aguesseau - AMIENS



1442700000

INTERVIEW

"2017, un grand cru de l'immobilier"

Président de la Chambre des notaires de la Somme, Amaury Delannoy qualifie l'année 2017 d'« exceptionnelle » en termes de volumes de ventes.

Amaury Delannoy, quel bilan faites-vous de l'année 2017 ?

Elle a été exceptionnelle, ce fut un grand cru, un grand millésime immobilier. En termes de volumes de ventes (tous types de biens confondus : appartements, maisons et terrains à bâtir), on a atteint le chiffre de 10 000, c'est le record absolu depuis que l'on mesure ces valeurs. À titre de comparaison, nous étions à 8000 en 2016, 7500 en 2015 et 6000 en 2014.

En un an, cela représente une hausse de 33 % pour les appartements anciens et de 22 % pour les maisons anciennes. Comment expliquez-vous ce rebond ?

C'est lié à deux choses. En premier lieu, le tassement des prix. Les vendeurs ont vendu à des prix abordables, raisonnables. Ils se sont rendu compte qu'ils auraient du mal à vendre leur bien au-dessus du prix du marché. C'est ce qui s'est passé, notamment à Amiens. Le prix de vente des maisons anciennes n'a augmenté que de 5 % en un an (126 000 euros en moyenne dans la Somme). Les taux d'intérêts sont également restés assez bas, aujourd'hui, on continue d'ailleurs d'emprunter à moins de 2 %. Concrètement, il y a eu une rencontre forte entre l'offre et la demande.

La tendance se poursuivra-t-elle en 2018 ?

C'est difficile à dire, on fera sans doute un peu moins qu'en 2017. C'est ce que l'on observe à la fin de ce premier semestre même si les indicateurs sont au vert. De plus, dans certains endroits, on voit apparaître une pénurie de biens. C'est différent à Amiens où l'on construit beaucoup. Sera-t-on en état d'absorber ce phénomène ? C'est la question que l'on se pose. On construit un peu plus en campagne ce qui a amené pas mal de pro-



Amaury Delannoy, président de la Chambre des notaires de la Somme.

grammes mixtes avec des logements sociaux et des logements libres. Par exemple, Albert, Montdidier sont en augmentation au niveau des terrains à bâtir.

« En termes de volumes de ventes, on a atteint le chiffre de 10 000, c'est le record absolu depuis que l'on mesure ces valeurs »

Amaury Delannoy

Vous restez optimistes ?

Oui mais le marché de la construc-

tion commence à se tendre. C'est dû notamment à la suppression à venir des PTZ (prêt à taux zéro) recentrés. Aujourd'hui, le marché immobilier est plus proche de la réalité économique. On a aussi entendu parler d'une augmentation des droits d'enregistrement (frais d'acquisition) qui viendrait compenser la diminution des dotations de l'État. Les Départements y sont favorables. Du coup, cela va être difficile de maintenir en 2018 ce qui a été fait en 2017 et l'on pourrait voir une répercussion sur les frais de notaire. On sait tous que trop d'impôt tue l'impôt, encore plus en matière immobilière. Cela renchérit le

coût d'acquisition, freine les primo accédants, complique les prêts. On sait que 30 % de nos acheteurs ont moins de 40 ans et que 77 % des acheteurs sont des locaux.

Les prix des maisons anciennes dans la Somme restent abordables selon vous ?

Il faut compter entre 125 000 et 130 000 euros en moyenne. Ce n'est pas mal pour notre secteur. À Amiens, c'est 152 000 euros, là aussi très raisonnable pour une métropole. Ce que l'on doit éviter, c'est une fracture sociale entre la ville et la campagne. On sait que le coût de l'essence peut poser des problèmes pour ceux qui veulent s'installer à

la campagne. La baisse de la vitesse à 80 km/h peut jouer aussi. Quant au marché du neuf, c'est plus un marché d'investisseurs que de primo accédants.

Comme dans d'autres départements, assiste-t-on à une montée en puissance de la colocation dans la Somme ?

Oui, totalement, essentiellement dans les grandes villes. C'était un phénomène assez marginal avant. Or, de plus en plus de parents font le choix d'installer leurs enfants dans des colocations.

Les lourds travaux qui touchent Amiens peuvent-ils avoir un impact sur le marché ?

Indirectement, à court terme, cela peut avoir une incidence et retarder des investissements mais c'est surtout la problématique du stationnement qui joue. Beaucoup de villes veulent bannir les voitures.

Comment se porte le marché sur le littoral picard ?

Paradoxalement, les prix ont augmenté en 2017 avec 2390 euros le mètre carré en moyenne pour les appartements anciens. Soit une hausse de 10 %. À titre de comparaison, c'est 2000 euros à Amiens. Cette augmentation tient surtout dans la qualité des acheteurs, essentiellement des personnes de plus de 50 ans qui ont eu un coup de cœur et qui préparent leur retraite. À Fort-Mahon ou Le Crotoy. Maintenant, on est loin des prix pratiqués au Touquet !

Quelles sont vos craintes ?

La fiscalité qui doit rester stable et les menaces de fermeture qui planent après la création de la grande région. Je pense au rectorat et à la CCI. Le marché se porte bien mais tout ça reste fragile. On aura du mal à maintenir un tel niveau.

Propos recueillis par BAKHTI ZOUDAD

FICHER

AMEPI
Exclusivités Partagées

GRAND AMIENS

Un bien en exclusivité est un bien rare qui suscite l'envie

En faisant appel aux agences de l'Amepi Grand Amiens vous bénéficiez avec 1 seul mandat :

- d'un interlocuteur unique et responsable
- d'un prix unique
- d'une visibilité amplifiée grâce à une diffusion auprès du fichier client des 8 agences
- d'une vente de votre bien dans un délai raisonnable

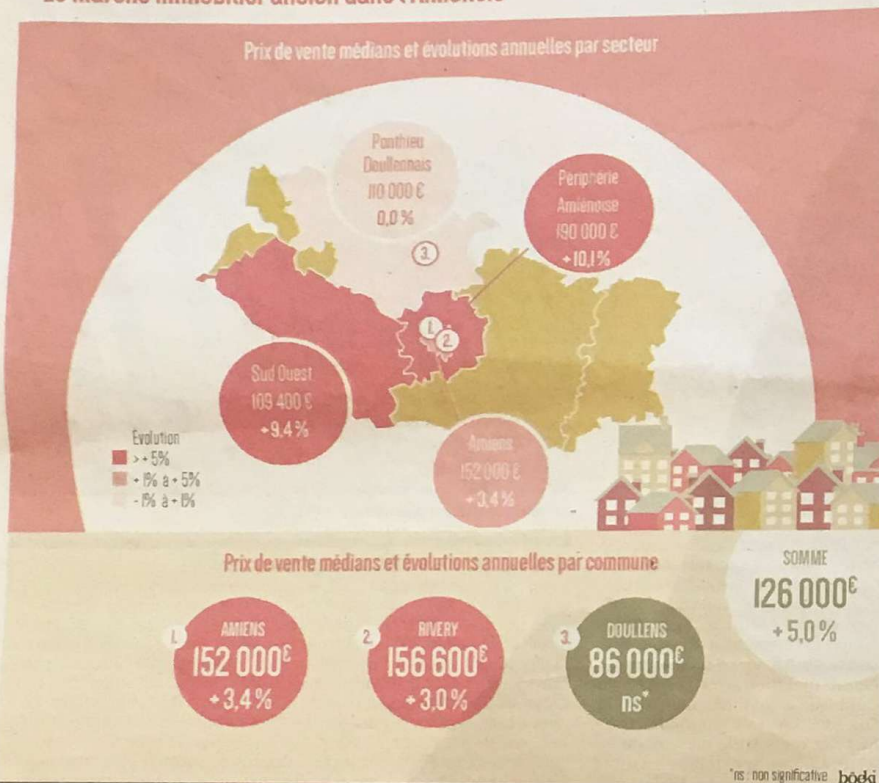
TECHNICAL

AMIÉNOIS

L'hôpital sud booste le marché du sud-ouest de la Somme

Juste derrière la périphérie amiénoise (+10,1 %), le sud du département, de Conty à Gamaches (+ 9,4 %) enregistre la plus grosse augmentation dans l'immobilier ancien.

Le marché immobilier ancien dans l'Amiénois



Le marché immobilier de la vallée de la Selle, jusqu'à Conty, a été fortement impacté par l'implantation de l'hôpital sud d'Amiens.

Le prix de vente médian des maisons anciennes, à fin février 2018, a augmenté en moyenne de 5 % dans la Somme en un an et est de 126 000 €. Ce prix médian est calculé sur les dix dernières années. Trois secteurs affichent cependant des hausses nettement supérieures à la médiane du département : le Grand Abbeville (+7,1 %), le Sud-Ouest (+9,4 %) et la périphérie amiénoise (+10,1 %). Dans ce dernier secteur, le prix médian atteint la valeur maximale de 190 000 €, près de 40 000 € supérieur à celui d'Amiens intra-muros !

LE NORD D'AMIENS TRÈS DEMANDÉ

De toute évidence, la proximité de la capitale picarde, de ses services, de ses zones d'activités (et de ses emplois) et de son offre culturelle et de loisirs, conjuguée aux avantages de la campagne et de ses espaces, joue à plein. « L'installation

d'Amazon a aussi eu un bel effet sur le secteur de Boves, confie Ludovic Cuvillier-Vasseur, à la tête de l'agence Médicis à Amiens et actuellement, c'est le secteur Poulainville - Rainneville - Allonville qui est très demandé, notamment par des cadres de la zone industrielle ».

Dans le sud-ouest amiénois, où le prix de vente médian est de 109 400 €, si le secteur de Gamaches bénéficie de la proximité de la mer et de l'autoroute A 28, le secteur Conty-Poix, et en particulier la vallée de la Selle est, lui, fortement impacté par l'effet hôpital sud. Une tendance qui ne devrait pas s'inverser avec le déménagement à venir des derniers services de l'hôpital nord vers celui du sud. Même si Ludovic Cuvillier-Vasseur pense que « le plus gros est passé ». Enfin, inversement, dans le Doullennais, le prix de l'immobilier ancien est stable à 110 000 € de prix de vente médian.

DEVENIR PROPRIÉTAIRE AUTREMENT

VENEZ CHOISIR VOTRE PARCELLE À MÉAULTE !

LOTISSEMENT

Derrières Les Haies

- 36 TERRAINS à bâtir viabilisés
- Surface des terrains de 578 m² à 948 m²

PROPRIÉTAIRE à partir de 45 000 €

MÉAULTE

Votre bureau de vente 03 23 64 55 71 43 avenue d'Italie, 80 000 Amiens (sur rendez-vous)

La Maison du CIL
Groupe ActionLogement

PICARDIE MARITIME

Le littoral picard, un moteur immobilier soumis aux effets de mode

Une évolution des prix supérieure à 9 % sur un an dans certaines stations balnéaires de la côte picarde : les acheteurs parisiens font grimper les prix. Mais pas partout. Explications.

En un an, les prix ont flambé sur la côte picarde : 4 % de Fort-Mahon au Tréport. Avec de sérieuses disparités : +10 % à Fort-Mahon, +9 % à Cayeux-sur-Mer, -11,2 % à Ault. Principale cause : l'attractivité. Les acheteurs – pour beaucoup des Parisiens et des Nordistes – recherchent la mer à deux heures de route, et le typique. « Le label Grand site de France, pour la Baie de Somme a dopé le marché, clairement », explique Emmanuel Delahaye, agent immobilier à Abbeville, à la tête de cinq agences sur le littoral. Fort-Mahon, ce qu'ils font c'est beau, Cayeux-sur-Mer aussi. Saint-Valéry-sur-Somme a du charme et la cote. Mais Ault, ce n'est pas très beau, il faut l'admettre ». Le Crotoy, qui affiche une baisse de 1,7 % des prix sur un an, paie probablement les mauvais résultats des analyses de sa plage – il est désormais interdit de s'y baigner. Et

ABBEVILLE EN FORME

Longtemps en difficulté, le marché reprend des couleurs : +4,8 % en un an. L'intercommunalité, en se rebaptisant communauté d'agglomération Baie de Somme a fait d'Abbeville la capitale du « pays » Baie de Somme. Un « bon point » marketing doublé d'investissements appréciés, avec la création d'un pôle commercial. Et les acheteurs sont des résidents permanents ; tout le contraire de la Baie de Somme dopée par des résidences secondaires.

la station semble « passée de mode. Mais comme Saint-Valéry en son temps, lorsque la station avait perdu sa plage aussi, c'est sans doute le début d'une mutation », croit savoir ce professionnel. Pourtant, le Crotoy a toujours ses servents supporters.

■ MATTHIEU HERAULT

Le marché immobilier ancien en Picardie maritime



La plage du Crotoy, interdite à la baignade, semble freiner les acheteurs. (Photo archives)

--- Constructeur de maisons individuelles ---

ABJ
CONSTRUCTIONS

www.abjconstructions.fr

Constructeur de maison traditionnelle et de maison à ossature bois RT2012, contrat CMI

03.22.90.06.90

HORNOY LE-BOURG



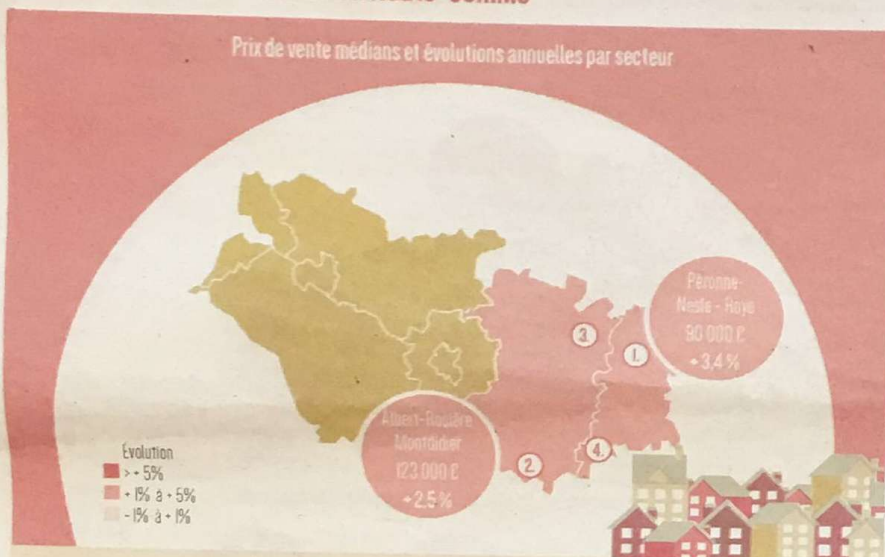
Alexandre CARLIER - Benoît RAMELLA - Jérôme POUHAER

HAUTE-SOMME

La reprise serait encore plus franche avec le Canal Seine-Nord Europe

Zone rurale, avec peu d'industrie ? À bas les clichés dans l'est de la Somme : les acheteurs reviennent dans le secteur, qui s'annonce de plus en plus attrayant.

Le marché immobilier ancien en Haute-Somme



Un bien immobilier pas cher ? La Haute-Somme en propose. Mais attention, les prix grimpent à nouveau, en particulier à Péronne et Montdidier (lire ci-dessous).

À Péronne, les pavillons mitoyens des années 1970-1980 constituent l'essentiel de l'offre immobilière. Comme à Rosières-en-Santerre, « les acheteurs sont souvent des retraités qui, l'âge avançant, préfèrent se rapprocher des services et commodités qu'offre une ville », explique M^r Michel Cormont, notaire à Péronne.

LES INDUSTRIES FONT LE MARCHÉ IMMOBILIER À L'EST

À Rosières-en-Santerre, ce sont aussi des salariés d'Amazon, dont le site est installé à moins d'une demi-heure de là, à Boves, qui achètent. À Nesle, l'annonce de l'arrivée en 2019 de Nigay, usine de caramel, fait remonter les prix. « Nous pensons que les nouvelles entreprises sont bénéfiques à l'immobilier de la zone. Le Canal Seine-Nord Europe serait aussi une excellente nouvelle pour nous », souligne la négociatrice en immobilier auprès d'un cabinet de notaire, Cas-

127 500

C'est, selon les estimations d'un notaire de l'est de la Somme, en euros, le prix moyen d'une maison ancienne dans le secteur de Nesle depuis le début de l'année 2018.

sandre Theot. Du côté d'Albert, c'est Stelia qui redynamise le marché... autour de Méaulte.

L'industrie ne fait pas tout. Exemple à Roye, ville industrielle aussi, où le prix médian d'une maison ancienne est de 97 500 euros. Un prix qui s'explique par un nombre plus important de vendeurs que d'acheteurs. Autre épine qui peut se loger dans le pied des vendeurs de l'est du département : si leur bien se situe dans une commune où les taux d'imposition locaux sont élevés. Ceux-ci vont apeurer les acheteurs potentiels. Quant aux villages, certains attirent davantage les gens du cru, nés dans la commune où ils achètent ; d'autres, les cadres qui travaillent dans les industries du secteur. ■ C. LA

« C'EST LE CHARME DE MONTDIDIER »

C'est là que les maisons anciennes sont les plus chères, en prix médians, dans l'est de la Somme. Le prix de vente médian d'un bien immobilier à Montdidier est de 130 000 €, soit 4 000 € de plus que le prix médian dans la Somme. Et c'est la seule dans ce cas-là. Pourtant, la Ville a inauguré il y a quelques mois un nouveau lotissement, le Parc Saint-Louis. Des logements neufs à deux pas du centre-ville...

« Il y a un regain d'intérêt pour l'ancien au niveau national », explique l'adjoint au maire de Montdidier, Jean Heintz. « Ces prix prouvent que c'est une ville attractive. Elle a des commerces. C'est le charme de Montdidier », sourit l' élu. Pourquoi Roye ou Albert ne bénéficient pas de cet attrait ? « Nous ne sommes pas loin de l'autoroute vers Paris et Lille (l'A1, ndr) mais avec un esprit cocooning ». Quant à l'avis des professionnels de l'immobilier de la Cité de Parmentier, nos sollicitations n'ont pas eu de suite.

Guy Hoquet

L'IMMOBILIER GARANTI

LES AVENTURES DE

GUY HOQUET

3 AGENCES DANS LA SOMME
POUR VOUS SERVIR

Estimation gratuite – GESTION LOCATIVE

26 Rue St Sauveur
80 200 PERONNE
03 22 85 17 99

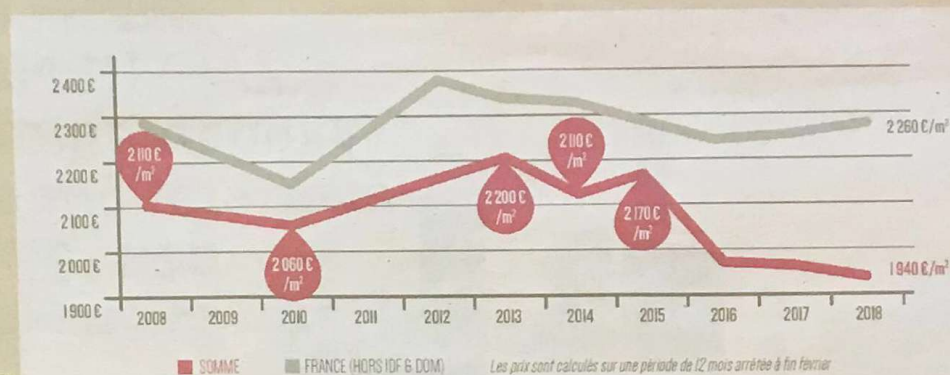
41 Rue Jeanne d'Harcourt
80 300 ALBERT
03 22 64 10 65

Ouverture prochaine - Nouvelle agence
69 Bd d'Alsace Lorraine
80 000 AMIENS - 06 40 57 94 02

Marché immobilier de la Somme : ce qu'il faut retenir

MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS

PRIX AU M2 MEDIANS* SUR 10 ANS



-1,8%

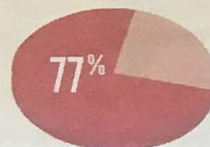
ÉVOLUTION SUR 1 AN
DU PRIX AU M²

1940 €
/M²

PROFIL DES ACQUÉREURS



LA PART DES ACQUÉREURS DE 30 À 39 ANS
(tous biens confondus)



LA PART DES ACQUÉREURS HABITANT DÉJÀ LA SOMME
LORS DE LA TRANSACTION

ZOOM SUR LES ACQUÉREURS DE MOINS DE 30 ANS DANS LA SOMME



9%

APPARTEMENT
ANCIEN



81%

MAISON
ANCIENNE



8%

TERRAIN
À BÂTIR

2

1

3

DEVENIR PROPRIÉTAIRE AUTREMENT

LA LOCATION-ACCESSION :
ACHETER SON LOGEMENT NEUF EN DEUX TEMPS !

Les Terrasses Delouard

19 APPARTEMENTS T2 ET T3

- Balcon ou Terrasse
- Parking Privatif
- Taxe foncière à 0€**
- Garanties de rachat et de relogement offerts*



PROPRIÉTAIRE
à partir de
99 000€*
soit 510€/mois*



AMIENS

Votre bureau de vente 03 23 64 55 71 43 avenue d'Italie, 80 000 Amiens (sur rendez-vous)

La Maison du CIL

Groupe ActionLogement

* Sous condition. Exemple de prix de vente ou de mensualité estimée à titre indicatif. TVA 5,5% comprise - dans le cadre du PSLA (Prêt Social Location-Accession). Subventions d'Amiens Métropole et de la Ville d'Amiens déduites. **Pendant 15 ans.