



PRÉFET DE L'OISE

Direction Départementale des Territoires
de l'Oise

Les valeurs foncières dans l'Oise : observation des ventes de logements et de terrains à bâtir



Exploitation de la base de données DV3F
- novembre 2018 -

Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Énergie
Bureau Prospective et Connaissance du Territoire

version diffusable

**Les valeurs foncières dans l'Oise :
observation des ventes de logements et de terrains à bâtir**

Sommaire

Sommaire.....	2
Introduction et définitions.....	3
Partie 1 : Maisons.....	4
Méthode :.....	4
Résultats : Approche quantitative.....	6
Résultats : Approche cartographique.....	7
Partie 2 : Appartements.....	12
Résultats : Approche quantitative.....	12
Résultats : Approche cartographique.....	13
Partie 3 : Terrains à bâtir.....	16
Méthode :.....	16
Résultats : Approche quantitative.....	17
Résultats : Approche cartographique.....	18
Synthèse.....	21

Introduction et définitions

La Direction Départementale des Territoires de l'Oise a souhaité observer les transactions immobilières sur le département. L'objectif est de mesurer les contrastes et la tendance du logement sur le territoire.

L'étude met le focus sur les mutations foncières isariennes concernant les maisons, appartements et terrains à bâtir sur la période 2010-2016. Les autres mutations foncières peuvent concerner des terres agricoles ou naturelles, des locaux commerciaux, terrains industriels ou équipements et sont écartées de l'observation.

Précision

La base de données **DV3F** est réalisée et structurée par le Cerema pour le ministère en charge du logement. Elle est formée de deux autres bases issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) :

- **DVF** : Demande de Valeurs Foncières, qui recense l'ensemble des mutations foncières à titre onéreux.
- **FF** : Fichiers Fonciers, base géolocalisée des parcelles et de leur occupation.

La base de données couvre les ventes de parcelles, appelées **mutations foncières**, entre 2010 et début 2016. Ce pas de temps étant faible, il sera nécessaire d'exploiter un millésime futur pour observer une réelle tendance.

Dans la base de donnée, le prix recensé dans DV3F est appelé **valeur foncière**. Il est exprimé en euros TTC et ne comprend ni les frais de notaires, ni les biens meubles.

Secret statistiques

Il est interdit de publier des données qui permettent une identification indirecte d'une personne ou même, sans pouvoir l'identifier, d'obtenir une information à son sujet. Ces règles limitent la finesse des informations disponibles (règlement (UE) 2016/679 et la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978). Pour la pertinence du rendu, l'ensemble de ces règles ne peut être respecté dans le présent document. C'est pour cela que des filtres sont appliqués sur les cartographies, pouvant nuire à la pertinence et la lisibilité du document.

Partie 1 : Maisons

Méthode :

Le but est de sélectionner les ventes de biens immobiliers à destination de logement (maisons et appartements).

1. Sélection des logements

Pour des raisons de cohérence des résultats, les logements de type maison ou appartement sont séparés. Pour cela, le champ « libtypbien » est filtré avec les valeurs : (*'VEFA - MAISON', 'BATI - MAISON', 'BATI - MAISONS'*) et (*'VEFA - APPART', 'BATI - APPART', 'BATI - APPARTS'*).

D'autres valeurs ont été exclues lorsque le logement n'était pas la fonction principale ou pour les entités difficiles à classer (*'BATI - DEPENDANCE LOGEMENT', 'BATI - LOGEMENT/INDUSTRIEL ET COMMERCIAL', 'BATI - LOGEMENT MIXTE'*).

2. Tri des anomalies

Des filtres supplémentaires sont appliqués afin d'écartier un certain nombre d'anomalies potentielles.

- Pour avoir au minimum 10m² de surface dédiée à l'habitat.
"ffshab" > 10

- Pour exclure les valeurs anormalement basses (inférieures ou égales à 400 €/m²) ou hautes (10 000 €/m²).
"valeurfonc" / "ffsbati" > '400' AND "valeurfonc" / "ffsbati" < '10000'

- Pour retirer les terrains trop grands (ici supérieurs à 2 ha).
"sterr" < 20000

En complément :

La valeur des maisons et appartements (en €/m²) est calculée comme suit :

"valeurfonc" / "ffsbati"

Il s'agit du montant de la mutation divisé par l'ensemble des surfaces privatives -dites Loi Carrez- des bâtiments (à usage d'habitation, professionnel, ou dépendance comme un garage). La surface bâtie issue des fichiers fonciers est ici préférée à celle des fichiers DVF car cette dernière ne comprend pas les dépendances.

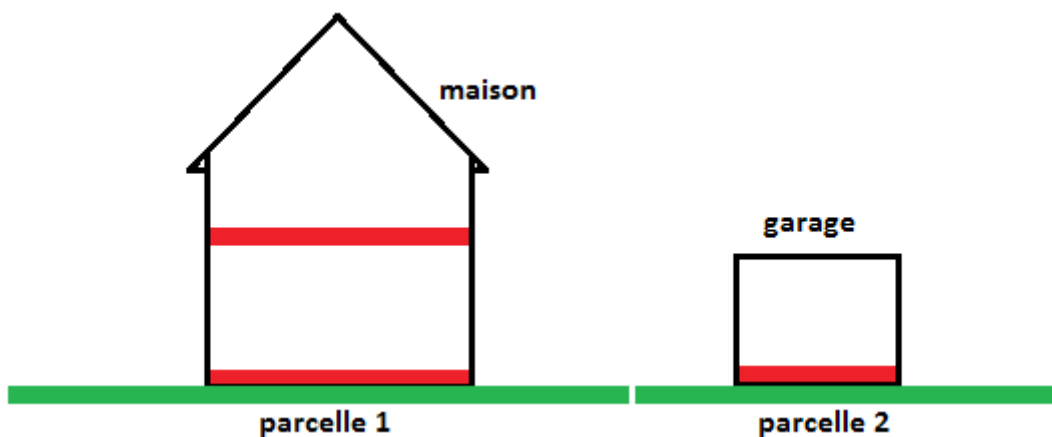
Dans l'illustration ci-dessous, la surface bâtie est **en rouge**.

La valeur des parcelles (en €/m²) est calculée comme suit :

"valeurfonc" / "sterr"

Il s'agit du montant de la mutation divisé par les surfaces de l'ensemble des parcelles mutées. Dans ce document, le calcul n'est effectué que pour les maisons et non pour les appartements.

Ci-après, la surface terrain est **en vert**.



L'image ci-dessus illustre un exemple de surfaces utilisées pour les calculs de prix.

Résultats : Approche quantitative

Des 78 384 mutations foncières initiales, **36 492** (46,6 %) correspondent à des ventes de maison et **11 366** (14,5 %) à des ventes d'appartement.

État des transactions de **maisons** par année :

Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	Ensemble
Nombre de mutations foncières	6 701	6 159	5 211	5 525	5 373	6 200	1 323	36 492
Somme prix (en millions d'€)	1 343	1 286	1 064	1 108	1 035	1 208	237	7 280
Somme surface plancher (en ha)	102,74	96,68	81,62	88,09	85,02	99,87	20,81	574,83
Prix moyen maison (en €/m²)	1427	1 451	1 417	1 368	1 326	1 321	1 253	1 382
Somme surface parcelles (en ha)	628,03	594,53	512,32	528,90	505,39	597,49	134,02	3 500,69
Prix moyen parcelle (en €/m²)	409	433	414	410	392	401	361	408

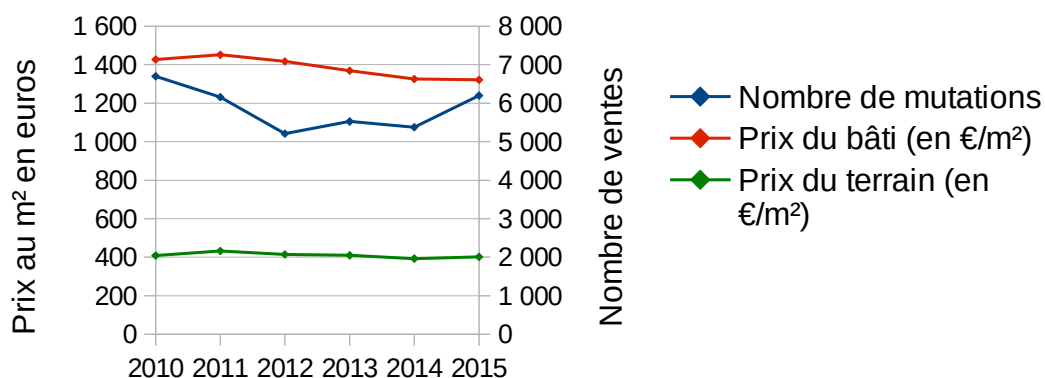
* l'année 2016 n'est que partiellement saisie.

Le prix de vente rapporté à la surface de bâti est en moyenne de **1 382 €/m²** (**1 278 €/m²** en valeur médiane) et **408 €/m²** (**284 €/m²**) pour la surface cadastrale. Le prix d'un achat de maison est de **200 000 €** en moyenne et **180 000 €** en valeur médiane.

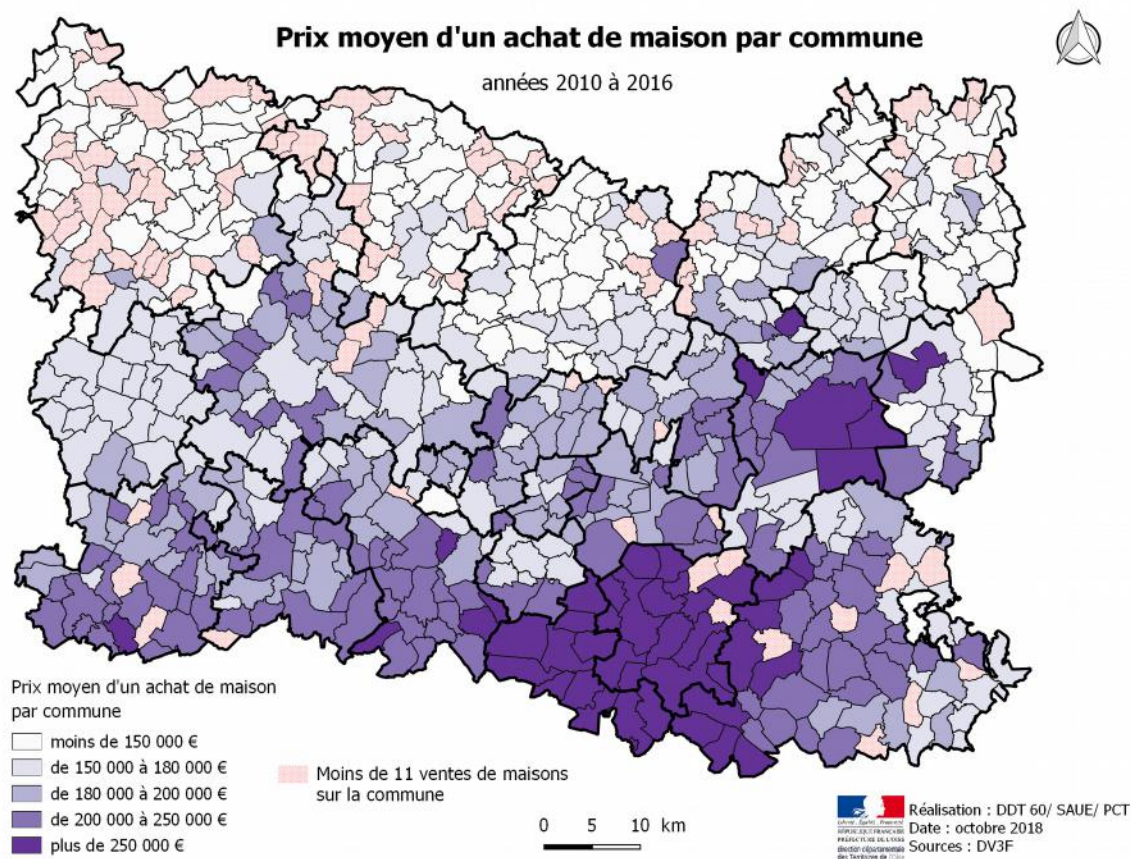
On observe une chute des ventes de maisons (-22 %) depuis 2010 puis une retour à la hausse (+15%) en 2015.

Les prix moyen au mètre carré de bâti ou de terrain suivent la même tendance, le ratio est de **3,4** entre ces 2 valeurs. Le nombre de ventes ne semble pas influencer sur les prix.

Évolution des ventes de maisons par année



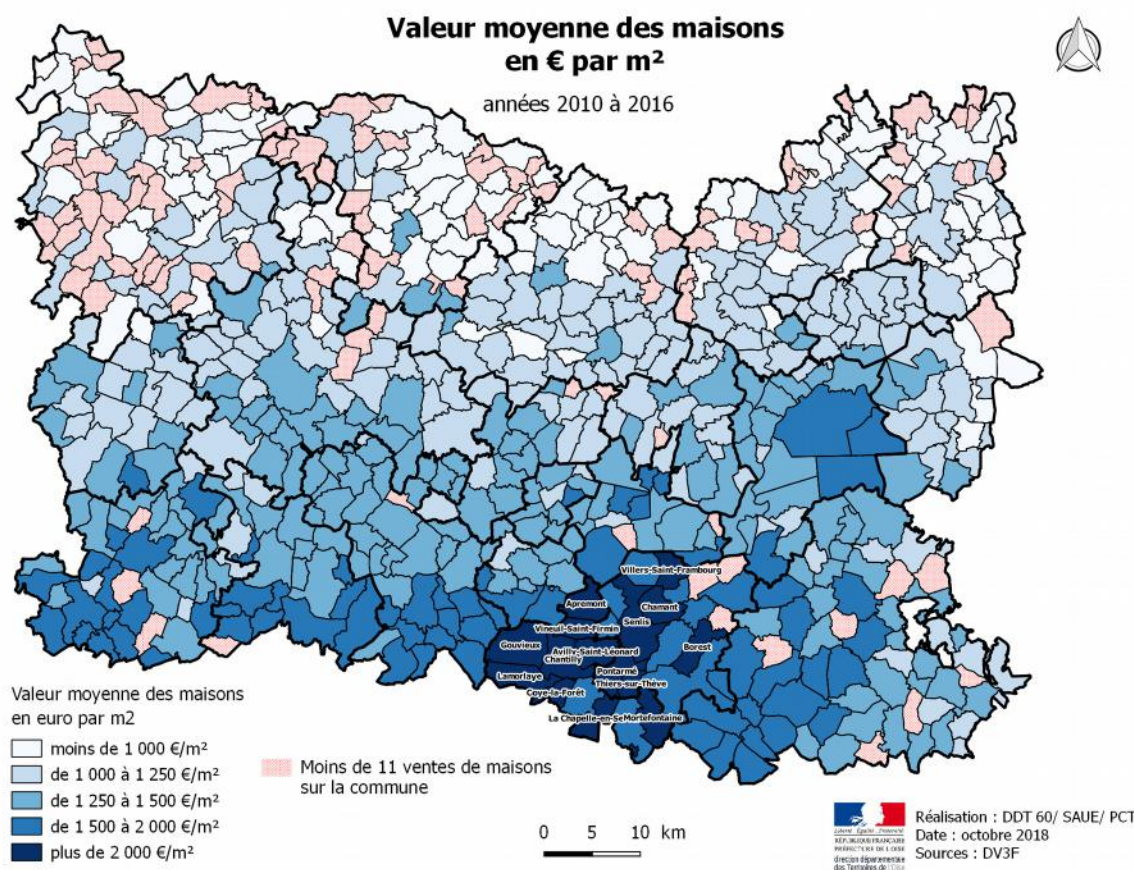
Résultats : Approche cartographique



La carte présente un dégradé des prix de l'immobilier entre le sud et le nord du département. Le prix moyen d'achat des maisons par commune varie ainsi du simple au double.

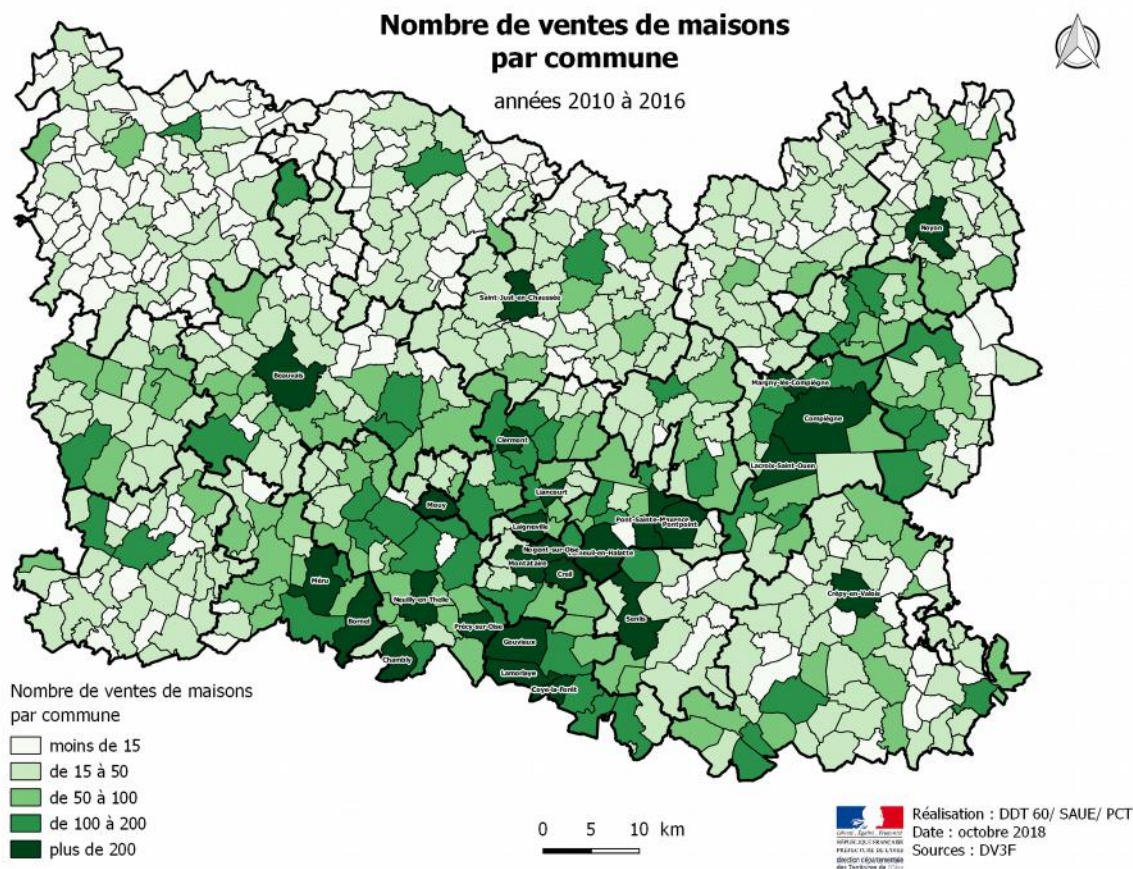
Le sud isarien, par sa proximité avec l'Île de France, présente les prix les plus élevés des transactions. En effet, de nombreux biens sont acquis par des ménages travaillant en Île-de-France et possédant un revenu élevé.

Au contraire, le nord du département est plutôt tourné vers les bassins d'emplois picards et présente les transactions dont le coût moyen est le plus faible (inférieur à 150 000 €)



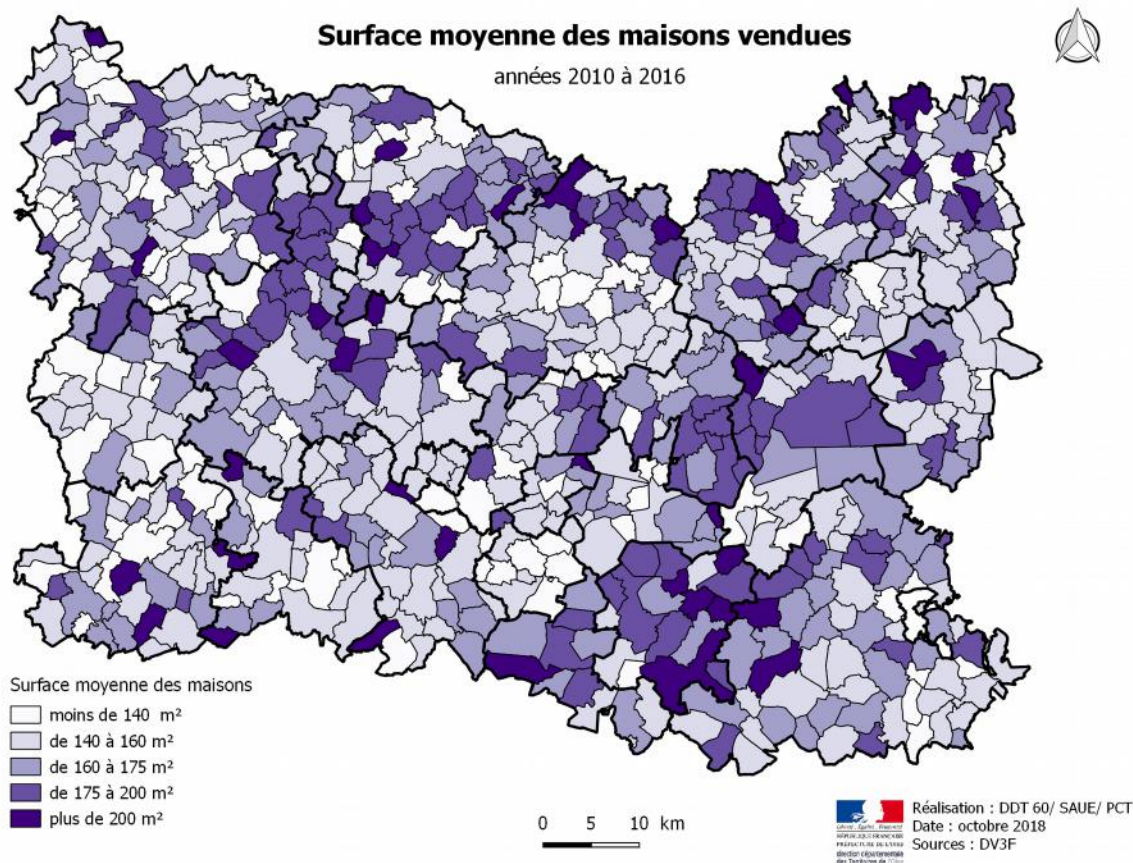
Comme la précédente carte, la valeur moyenne des maisons au m² présente un gradient sud-nord. Les communautés de communes de l'Aire Cantilienne et de Senlis Sud Oise concentrent les prix au m² les plus élevés de l'ancienne région picarde.

Le sud isarien est un territoire attractif par la qualité de son cadre de vie et son patrimoine naturel et historique préservé à proximité des pôles d'emplois franciliens. En particulier, les prestigieuses villes de Chantilly, Senlis et Compiègne et leurs proches voisines se démarquent.



Ce sont logiquement les villes les plus peuplées qui concentrent le plus grand nombre de ventes de maisons. Les vallées ressortent également, notamment celle de l'Oise.

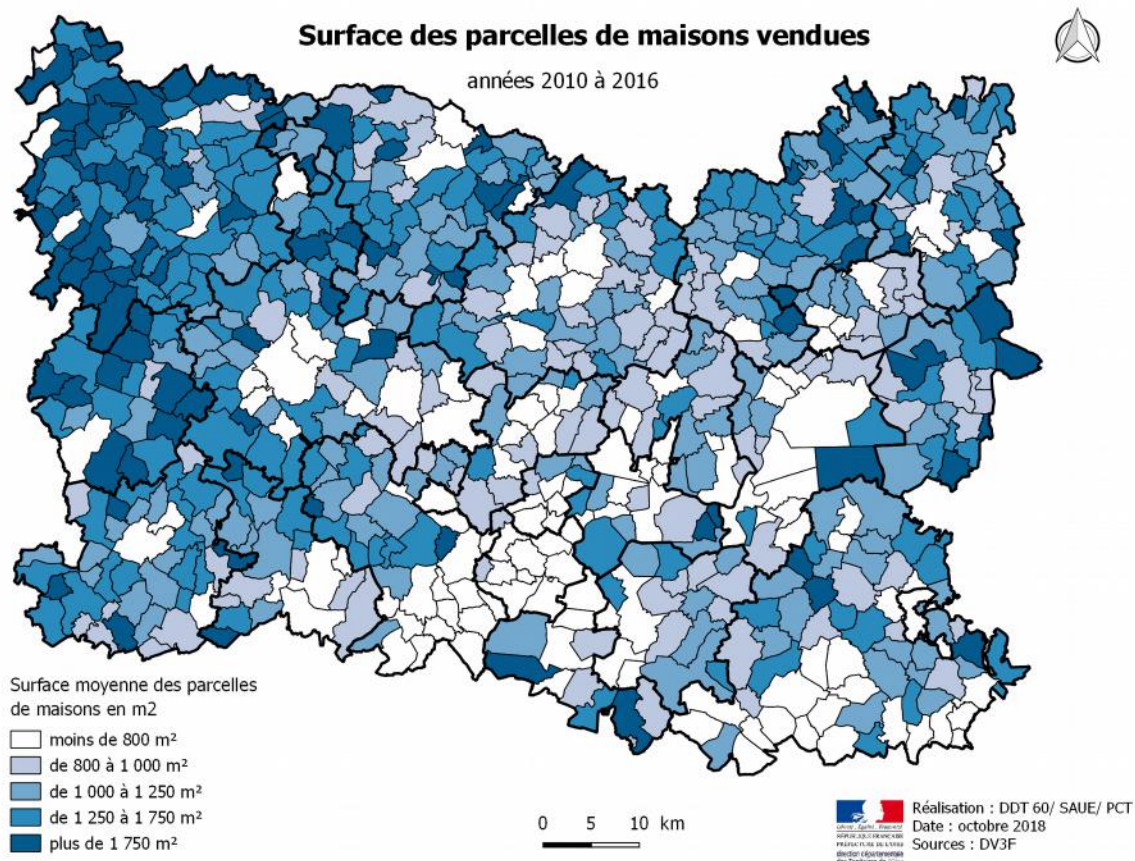
Il n'y a pas de corrélation apparente entre le nombre et le prix de ventes des maisons.



En étudiant le lien entre le prix moyen des maisons vendues entre 2010 et 2016 et leur surface moyenne, force est de constater la diversité des profils des villes de l'Oise. Aucune tendance géographique forte ne ressort de la carte ci-dessus.

En effet, les surfaces les plus étendues (supérieures à 175m²) sont présentes à la fois dans des secteurs à prix élevés comme le senlisien et compiégnois mais également dans des secteurs à prix plus faible comme certaines communes de la frange nord du département (plateau picard).

Inversement, la plupart des zones les plus urbanisées présentent des surfaces moyennes de maisons plus petites (inférieures à 160m²) mais également certains bourgs ruraux au centre dense.



Les ventes de grandes parcelles de maison sont plus importantes sur les lisières ouest, nord et est du département. Principalement au nord-ouest, dans les communes bocagères des communautés de commune du Pays de Bray et de la Picardie Verte.

Il est à noter que la surfaces des parcelles a tendance à être inversement proportionnelle au prix de vente des biens.
 De même, les communes les plus denses présentent logiquement les plus petites parcelles à vendre : Beauvais, agglomération creilloise, compiégnois, ainsi qu'une partie du sud de l'Oise (Thelloise, sud du Pays de Valois) où l'on peut observer la pression foncière francilienne remontant le long des grands axes de communication (A1, A16, RN2).

Partie 2 : Appartements

Résultats : Approche quantitative

État des transactions d'appartements par année :

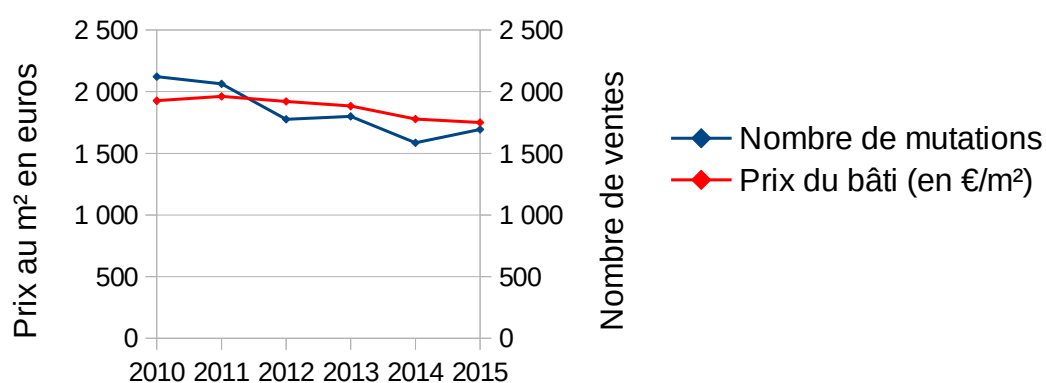
Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	Ensemble
Nombre de mutations foncières	2 122	2 063	1 776	1 799	1 585	1 693	328	11 366
Somme prix (en millions d'€)	294	297	250	262	214	227	40	1 585
Somme surface (en ha)	16,53	16,62	13,99	15,36	13,05	13,85	2,58	91,99
Prix moyen appartement (en €/m²)	1 929	1 961	1 920	1 883	1 778	1 750	1 636	1 869

* l'année 2016 n'est que partiellement saisie.

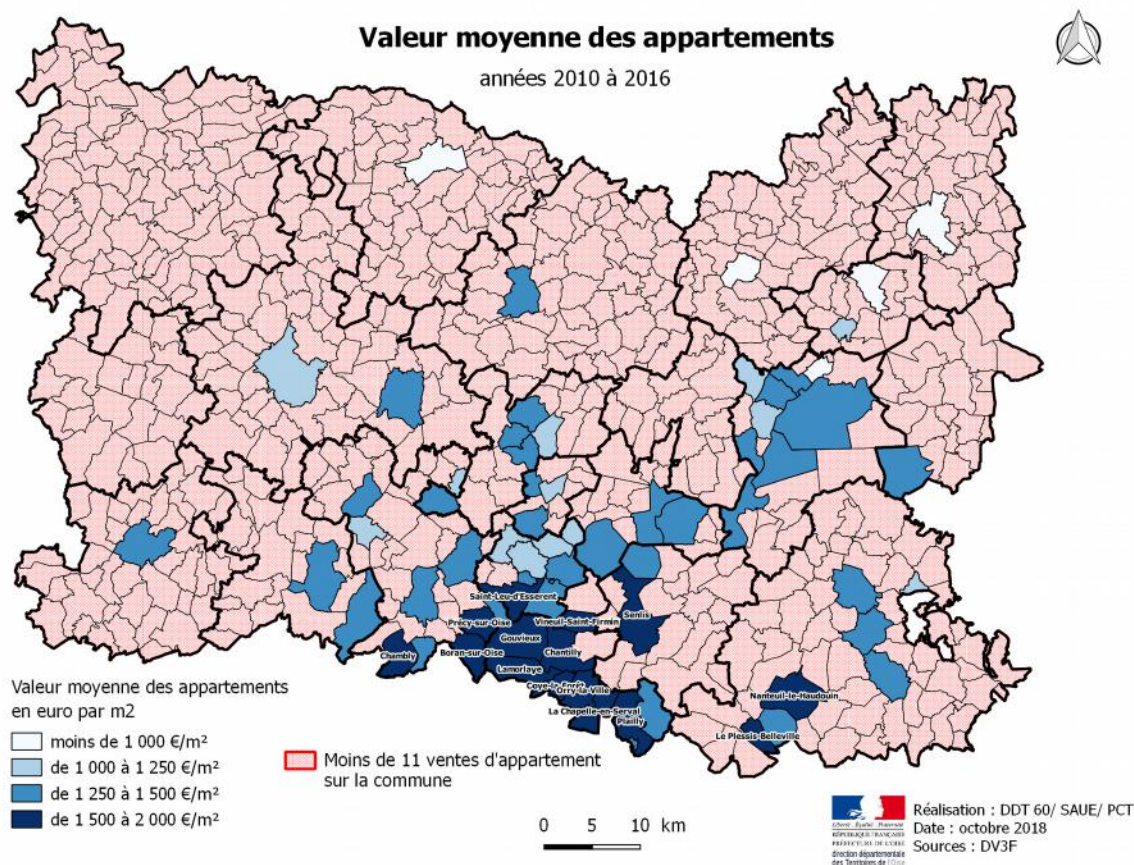
Le prix moyen d'un appartement est de **1 869 €/m²** (**1 765 €/m²** en prix médian), soit 35% plus élevé que pour une maison. Le montant moyen d'un achat d'appartement est de **140 000 €** et le montant médian de **120 000 €**.

On observe une diminution d'un quart des transactions d'appartements entre 2010 et 2014. Une reprise se dessine sur 2015, à confirmer dans les prochaines années. Cependant on n'observe pas d'effondrement du prix moyen, mais une décroissance légère (-9% entre 2010 et 2015).

Évolution des ventes d'appartements par année

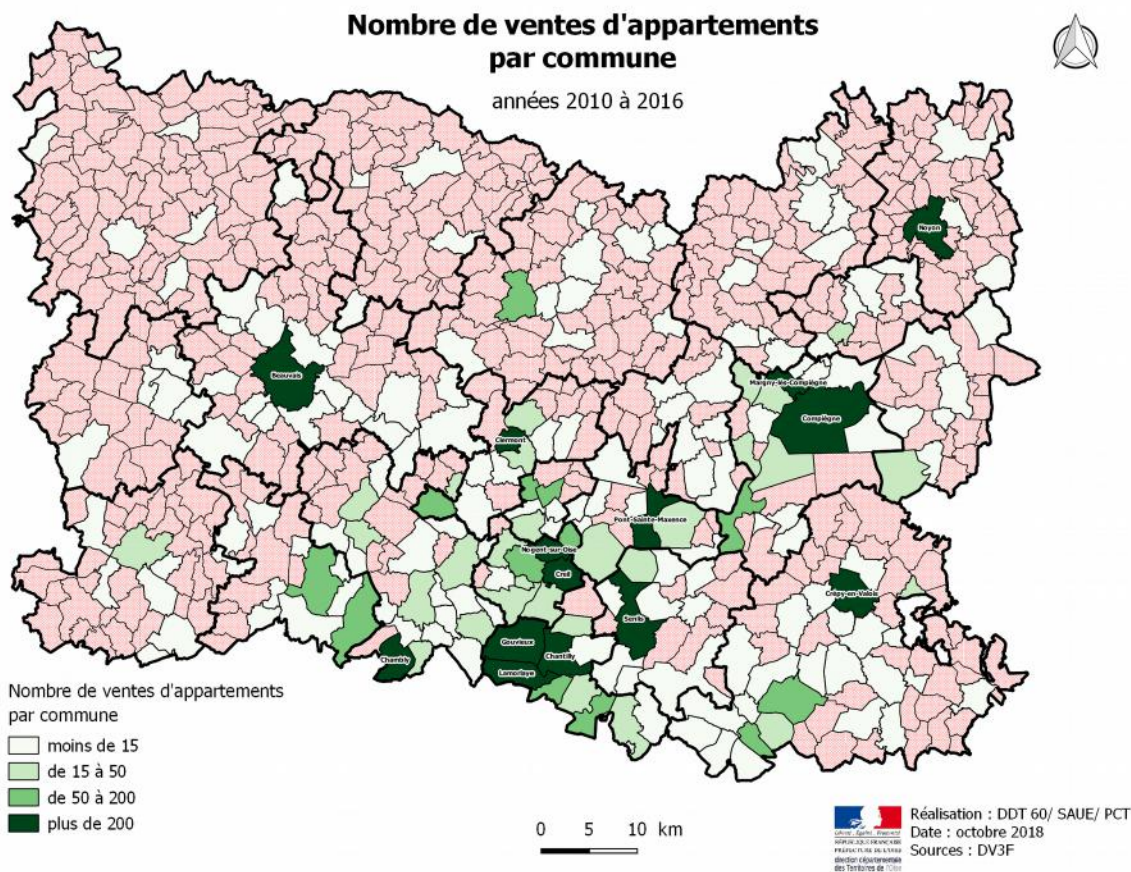


Résultats : Approche cartographique



Seules 212 des 686 communes comptent des ventes d'appartements, ce qui montre bien le caractère rural d'une grande partie du département. Les ventes se situent logiquement dans les communes les plus peuplées : au sud de l'Oise et le long des vallées de l'Oise et du Thérain.

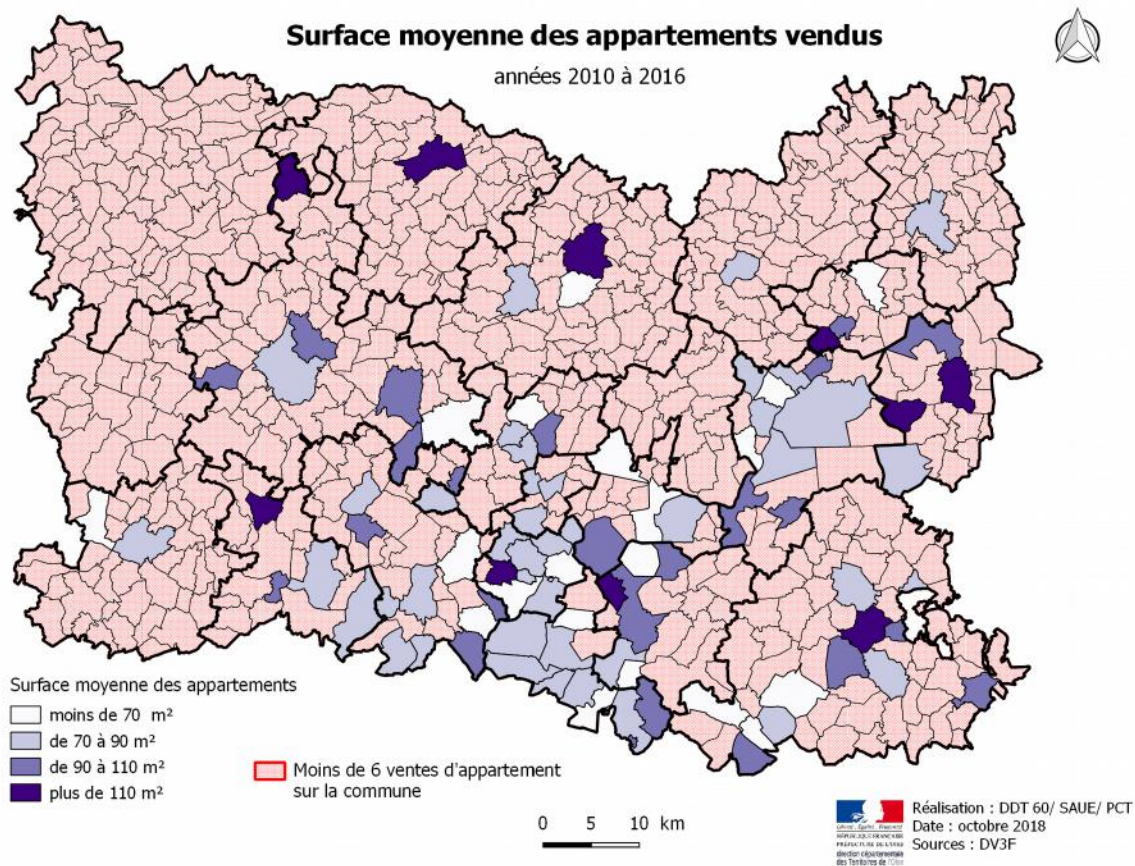
La tendance des prix est la même que pour les maisons (p.8). Les appartements du sud de l'Oise ont une valeur au m² supérieure à celles des communes du nord du département.



5 communes concentrent à elles-seules plus de la moitié des ventes d'appartements du département : Compiègne (18,5 %), Beauvais (13,3 %), Chantilly (8,2 %), Creil (6,6 %) et Senlis (5,7 %).

Comme pour les ventes de maisons, il n'y a pas de corrélation entre le prix moyen et le nombre de ventes.

La plupart des communes concernées présentent un trop faible échantillon d'enregistrements pour analyser de manière statistique le prix du foncier. Par conséquent il convient d'être prudent quant à l'utilisation de ces cartes.



Les surfaces des appartements vendus sont homogènes sur le département. La grande majorité a une surface proche de la moyenne qui est de 81 m².

Partie 3 : Terrains à bâtir

Méthode :

L'objectif est de sélectionner les terrains à bâtir à **destination de logement**.

1. Les terrains non bâtis

Par définition, les terrains déjà bâtis sont exclus de l'analyse. Pour cela, le filtre appliqué au champ « libtypbien » ne conserve que les valeurs :

'NON BATI - TERRAINS AGRICOLES', 'NON BATI - TERRAINS MIXTES', 'NON BATI - TERRAINS FORESTIERS', 'NON BATI - TERRAINS A BATIR', 'NON BATI - TERRAINS ARTIFICIALISES', 'NON BATI - TERRAINS NATURELS'

Note : après résultat, il apparaît que beaucoup de terrains renseignés comme non bâtis le sont en réalité. La fiabilité relative de ce champ est un des principaux facteurs de biais.

2. Les terrains à bâtir pour le logement

De même, parmi les terrains non-bâtis sont exclus la majorité des terrains à vocation agricole, naturelle et forestière ou bien même industrielle et commerciale.

Ensuite est créé un tampon de **50m autour des unités parcellaires** contenant du logement à partir de la base des Fichiers Fonciers. La dissociation des parcelles permet d'éviter les multipolygones puis ne sont conservées que celles qui intersectent la zone tampon.

3. Le tri des anomalies

En dernier lieu, un croisement des résultat avec des observations terrain (photos satellitaires par exemple) permet d'affiner la sélection par le retrait des parcelles :

- d'une surface inférieure à 2 ha.
- d'une valeur inférieure à 20 €/m² et supérieure à 575 €/m².

Les grandes parcelles sont pour majorité des parcelles à destination agricole, forestière ou construction industrielle. Les parcelles de moins de 20 €/m² (moins de 1/5^{ème} du prix moyen du terrain à bâtir) correspondent à des parcelles non constructibles et les parcelles de plus de 575 €/m² (5 fois le prix moyen) correspondent à des terrains déjà bâtis.

Résultats : Approche quantitative

Des 78 384 parcelles initiales (non dissociées), il n'en reste que **8 257** liées à des terrains à bâtir.

Après contrôle visuel, la grande majorité des parcelles correspond bien à des ventes de terrain à bâtir pour du logement. Les erreurs restantes proviennent de terrains déjà bâtis ou de terrains à vocation naturelle et forestière au milieu de la zone urbaine.

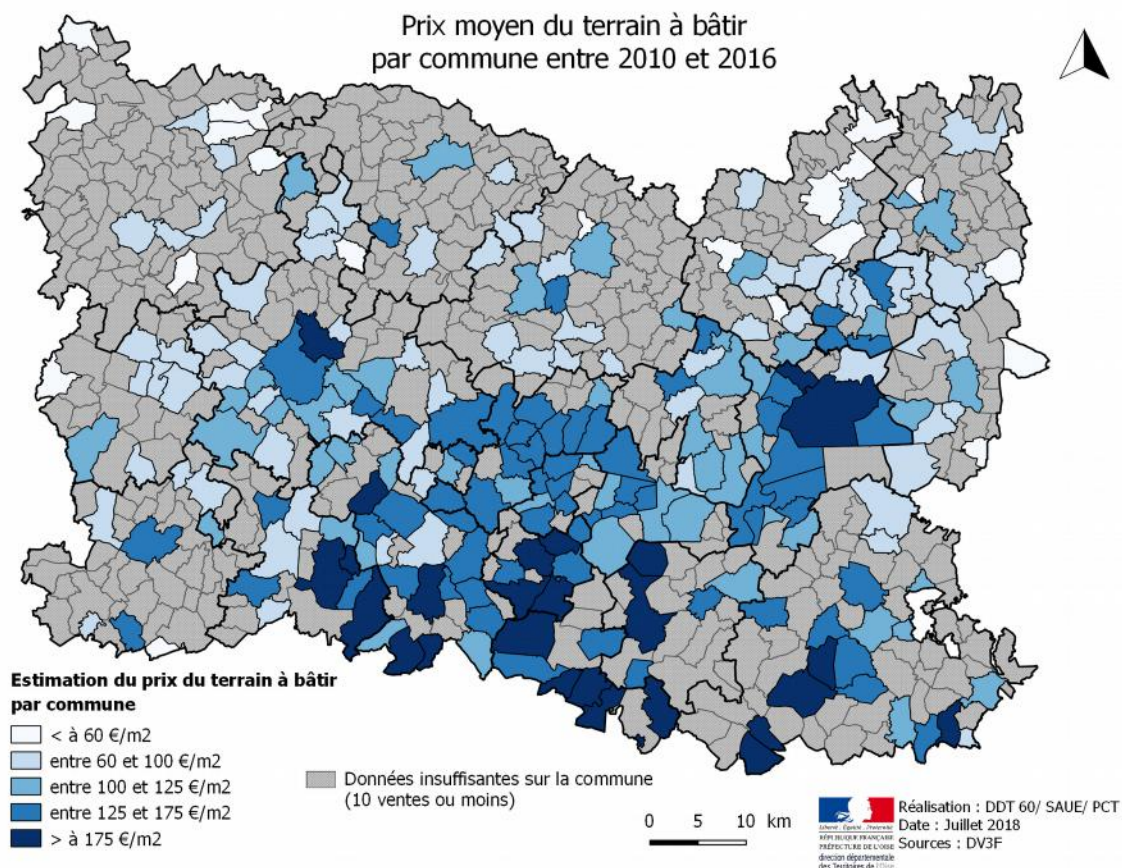
État des transactions de **terrains à bâtir** par année :

Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	Ensemble
Somme prix (en millions d'€)	153,13	174,05	140,56	133,9	103,97	67,8	9,52	782,94
Somme surface (en ha)	172,84	180,36	140,94	123,6	107,44	69,52	12,45	816,14
Nombre de mutations foncières	1820	1840	1442	1230	1112	696	117	8257
Prix moyen (en €/m ²)	88,6	96,5	93,74	108,34	96,77	97,53	76,48	95,93

* l'année 2016 n'est que partiellement saisie.

Le prix moyen du terrain à bâtir dans le département est de **95,93 €/m²** et le prix médian de **98,75 €/m²**. La taille de la parcelle moyenne de terrain à bâtir à destination de logement du département est de **932 m²** et la taille médiane est de **683 m²**.

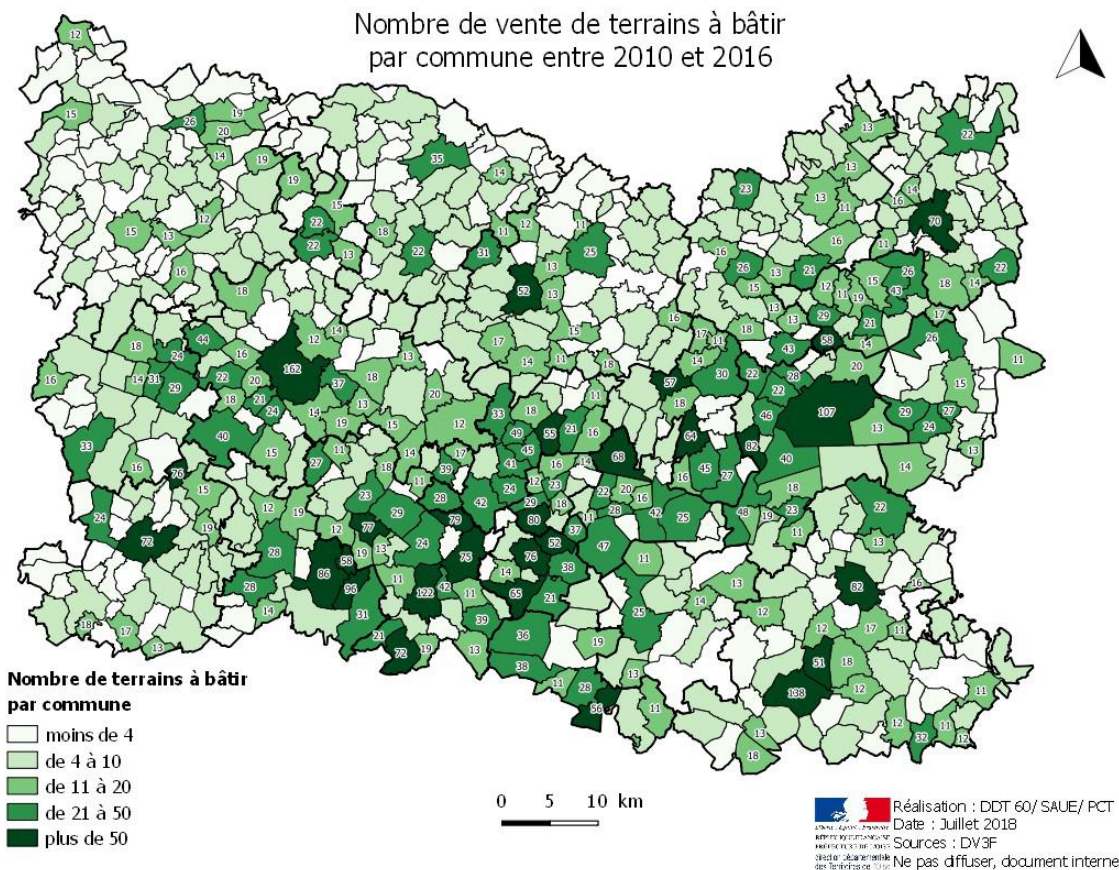
Résultats : Approche cartographique



Les communes ne totalisant que 3 transactions ou moins ne figurent pas sur la carte car le coût estimatif n'est pas suffisamment représentatif. Le prix moyen n'est donc affiché ici que sur 463 communes sur 686.

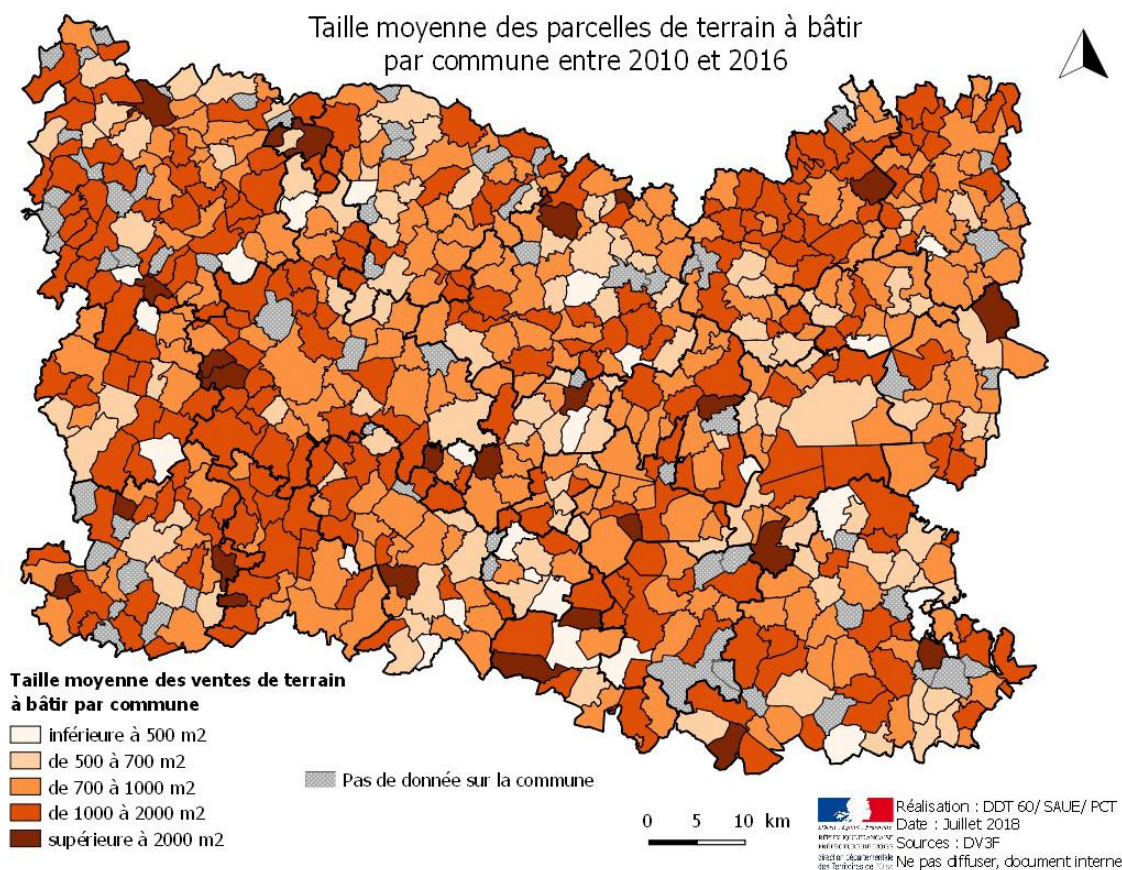
Comme escompté, le prix du foncier est plus élevé dans le sud et les zones urbanisées (vallées de l'Oise et du Terrain).

À noter que des erreurs sur la carte ont été corrigées manuellement pour les communes de Avilly-Saint-Léonard, Beauvoir, Haudivillers, Saint-Aubin en Bray et Saint-Omer en Chaussée. Il s'agissait de terrains déjà bâtis ou à destination naturelle ou agricole en zone urbaine.



54 communes n'ont aucune vente de terrain à destination de logement. Ce chiffre semble disproportionné au vu de la période de calcul (2010-2016). Cela relève plutôt un biais dans la méthode de sélection des parcelles ou de la base elle-même.

Il y a de grandes inégalités territoriales dans la répartition des ventes de terrains à bâtir. Le prix du terrain à bâtir semble corrélé au nombre de ventes, cela peut s'expliquer par une demande accrue sur certains secteurs.



Cette carte est à lire avec précaution. Tout comme pour la partie sur le logement, certaines communes présentent un trop faible nombre d'enregistrements pour être statistiquement fiables. De plus, les résultats sur les terrains à bâtir sont soumis à un autre biais certain : un logement peut être composé de plusieurs petites parcelles ou à l'inverse une grande parcelle peut être destinée à plusieurs logements.

De ce fait, il n'y a pas de tendance qui ressort de cette analyse. Le prix moyen au m² ne semble pas directement lié à la taille des parcelles.

Synthèse

La présente étude dresse le portrait des **transactions immobilières** de l'Oise, à la maille communale. Les trois parties ont présenté successivement les caractéristiques (valeur au m², surface, nombre) des ventes de maisons, appartements et terrains à bâtir ainsi que la méthodologie utilisée pour établir les nombreuses cartes.

Les données quantitatives présentées ainsi que leurs commentaires sont à employer avec **précaution**. En effet, les données se référant à des transactions financières ponctuelles sont sensibles et il convient de respecter la confidentialité de celles-ci. Cela se traduit notamment par la secrétisation des valeurs lorsque le nombre de transactions est trop faible. De plus, la méthodologie appliquée, si elle se veut donner un aperçu le plus réaliste possible des dynamiques territoriales, et la source de données utilisée présentent des erreurs inhérentes et des biais certains. Sans nuire à la pertinence du présent document, ces éléments d'imprécision rappellent toutefois qu'une étude territorialisée n'a pas valeur statistique et que les chiffres exposés doivent être contextualisés et utilisés avec prudence.

Les **ventes** de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir représentent sur la période 2010-2016 respectivement 46,6 %, 14,5 % et 10,5 % de l'ensemble de mutations isariennes.

Si les prix de vente médians sont de 1278 €/m² (maisons), 1765 €/m² (appartements) et 99 €/m² (terrains à bâtir), le territoire révèle des **écarts très importants** entre le sud (prix élevés) et le nord du département (prix faibles). Sans surprise, les villes prestigieuses du sud de l'Oise de Chantilly, Senlis et également Compiègne, attirent une population aisée qui tire les prix vers le haut. Ce secteur est ainsi le plus cher de l'ex-région Picardie. Cependant les prix moyens les plus élevés de l'Oise s'inscrivent dans une continuité francilienne et sont à mettre en regard des valeurs immobilières des communes voisines du Val d'Oise et de Seine-et-Marne.

Les **surfaces moyennes** des maisons et appartements sont globalement plus faibles dans les secteurs les plus densément urbanisés. Cependant nulle corrélation avec le prix au m² n'est possible à l'échelle du département. La variable des surfaces habitables semble donc suivre des tendances qui échappent aux phénomènes observés dans cette étude (pression francilienne, openfield du plateau picard, vallées urbanisées, etc.). En revanche les **parcelles de maisons** sont nettement plus grandes sur les franges ouest, nord et est qu'au centre du département.

Pour conclure, l'étude expose de grands **contrastes** tant sur les prix au m² de l'immobilier que sur les surfaces des parcelles de maisons. Ces différences s'expliquent par des **facteurs endogènes** (patrimoine historique et naturel renommé, espaces ruraux reculés) et **exogènes** (progression de l'urbanisation francilienne le long des axes de communication) qui contribuent à faire de l'Oise un département aux opportunités immobilières variées et attractives pour un large panel de ménages, notamment au départ de l'Île de France et à la recherche d'un cadre de vie apaisé et de qualité.

Quelques compléments pour en savoir plus :

L'étude s'est focalisée sur les ventes de maisons, appartements et terrains à bâtir. La photo du territoire et de ses dynamiques ainsi présentée ne permet donc pas de saisir les tendances de mobilité résidentielle des ménages. En effet, 36 % des logements de l'Oise sont des locations et ne peuvent donc être appréhendées par ce document.

Pour des informations concernant la mobilité résidentielle des ménages isariens, vous pouvez consulter l'étude [*Mobilités résidentielles dans l'Oise 2013-2014*](#).

L'Oise est un département à dominante agricole, or d'après l'étude, les terrains les plus étendus (terrains à bâtir comme parcelles de maisons) se situent souvent en zone rurale. Pour des informations quantifiant l'occupation des sols et notamment la perte des espaces naturels, agricoles et forestiers dans l'Oise, vous pouvez consulter l'étude [*Observation de la consommation d'espaces dans l'Oise*](#).

Le Cerema (Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement) met à disposition [*un tutoriel pour la base de données DV3F*](#), exposant le contenu et les différentes exploitations possibles.

