



**Perval**

Les références immobilières du notariat

**C**onjoncture  
**I**mmobilière  
**D**épartementale

Département  
de l'Oise

**1er octobre 2007 au 30 septembre 2008**

Département de l'Oise - 1er octobre 2007 au 30 septembre 2008

<b>APPARTEMENTS ANCIENS</b>		Ensemble	
<b>Oise</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	5,4%	2 363 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 378 €
	prix moyen		138 352 €
	surface habitable		59 m <sup>2</sup>
<b>BASSIN CREILLOIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	6,3%	1 938 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		1 905 €
	prix moyen		112 489 €
	surface habitable		58 m <sup>2</sup>
<b>BEAUVAISIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	-1,2%	1 852 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		1 729 €
	prix moyen		113 565 €
	surface habitable		61 m <sup>2</sup>
<b>CLERMONTOIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	4,5%	1 951 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 121 €
	prix moyen		103 554 €
	surface habitable		53 m <sup>2</sup>
<b>COMPIEGNOIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	1,2%	2 272 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 376 €
	prix moyen		141 735 €
	surface habitable		62 m <sup>2</sup>
<b>NOYONNAIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	39,3%	1 516 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		1 505 €
	prix moyen		76 354 €
	surface habitable		50 m <sup>2</sup>
<b>VALOIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	1,9%	2 246 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 338 €
	prix moyen		125 882 €
	surface habitable		56 m <sup>2</sup>
<b>SENLIS-CHANTILLY</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	4,3%	3 242 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		3 315 €
	prix moyen		186 427 €
	surface habitable		58 m <sup>2</sup>

Département de l'Oise - 1er octobre 2007 au 30 septembre 2008

<b>APPARTEMENTS NEUFS</b>		Ensemble	
<b>Oise</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	-1,5%	2 952 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 858 €
	prix moyen		161 106 €
	surface habitable		55 m <sup>2</sup>
<b>BASSIN CREILLOIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	14,3%	2 958 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		3 192 €
	prix moyen		149 595 €
	surface habitable		51 m <sup>2</sup>
<b>BEAUVAISIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	8,5%	2 907 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 884 €
	prix moyen		154 771 €
	surface habitable		53 m <sup>2</sup>
<b>VALOIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	-13,6%	2 559 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 535 €
	prix moyen		143 454 €
	surface habitable		56 m <sup>2</sup>
<b>VEXIN</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	1,3%	2 591 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 565 €
	prix moyen		143 940 €
	surface habitable		56 m <sup>2</sup>
<b>SENLIS-CHANTILLY</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	-0,4%	3 895 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		3 997 €
	prix moyen		218 856 €
	surface habitable		56 m <sup>2</sup>

Département de l'Oise - 1er octobre 2007 au 30 septembre 2008

<b>MAISONS ANCIENNES</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Oise</b>	prix moyen	2,0%	217 657 €
	prix médian		198 181 €
	surface habitable		106 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 052 m <sup>2</sup>
<b>BASSIN CREILLOIS</b>	prix moyen	4,6%	213 477 €
	prix médian		210 000 €
	surface habitable		102 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		629 m <sup>2</sup>
<b>BEAUVAISIS</b>	prix moyen	1,6%	204 466 €
	prix médian		200 000 €
	surface habitable		107 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 048 m <sup>2</sup>
<b>CLERMONTOIS</b>	prix moyen	2,9%	194 069 €
	prix médian		188 000 €
	surface habitable		103 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		816 m <sup>2</sup>
<b>COMPIEGNOIS</b>	prix moyen	2,6%	227 026 €
	prix médian		200 000 €
	surface habitable		111 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		777 m <sup>2</sup>
<b>NOYONNAIS</b>	prix moyen	6,2%	166 321 €
	prix médian		150 000 €
	surface habitable		100 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 207 m <sup>2</sup>
<b>PAYS DE BRAY</b>	prix moyen	-2,3%	157 378 €
	prix médian		154 000 €
	surface habitable		101 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		2 219 m <sup>2</sup>
<b>PLATEAU PICARD</b>	prix moyen	2,5%	153 960 €
	prix médian		150 000 €
	surface habitable		94 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		997 m <sup>2</sup>
<b>VALOIS</b>	prix moyen	1,7%	228 103 €
	prix médian		214 000 €
	surface habitable		107 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		846 m <sup>2</sup>
<b>VEXIN</b>	prix moyen	4,7%	223 737 €
	prix médian		220 000 €
	surface habitable		110 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 476 m <sup>2</sup>
<b>SENLIS-CHANTILLY</b>	prix moyen	0,7%	372 860 €
	prix médian		354 200 €
	surface habitable		121 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 124 m <sup>2</sup>

Département de l'Oise - 1er octobre 2007 au 30 septembre 2008

<b>MAISONS NEUVES</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Oise</b>	prix moyen	-7,8%	237 463 €
	prix médian		225 000 €
	surface habitable		110 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		721 m <sup>2</sup>
<b>BASSIN CREILLOIS</b>	prix moyen	-8,8%	238 164 €
	prix médian		232 000 €
	surface habitable		97 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		418 m <sup>2</sup>
<b>BEAUVAISIS</b>	prix moyen	-8,2%	207 865 €
	prix médian		202 501 €
	surface habitable		103 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		702 m <sup>2</sup>
<b>CLERMONTOIS</b>	prix moyen	6,2%	247 157 €
	prix médian		242 801 €
	surface habitable		122 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 022 m <sup>2</sup>
<b>COMPIEGNOIS</b>	prix moyen	1,8%	266 909 €
	prix médian		243 000 €
	surface habitable		123 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		712 m <sup>2</sup>
<b>PLATEAU PICARD</b>	prix moyen	33,5%	205 219 €
	prix médian		189 999 €
	surface habitable		122 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 427 m <sup>2</sup>
<b>VALOIS</b>	prix moyen	-3,9%	233 233 €
	prix médian		225 636 €
	surface habitable		94 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		416 m <sup>2</sup>
<b>VEXIN</b>	prix moyen	-2,7%	275 187 €
	prix médian		259 960 €
	surface habitable		123 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		814 m <sup>2</sup>

Département de l'Oise - 1er octobre 2007 au 30 septembre 2008

TERRAINS À BÂTIR		Ensemble	
<b>Oise</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		81 €
	prix moyen	-6,1%	78 905 €
	prix médian		75 000 €
	surface de terrain		978 m <sup>2</sup>
<b>BASSIN CREILLOIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		174 €
	prix moyen	-7,2%	105 858 €
	prix médian		105 000 €
	surface de terrain		607 m <sup>2</sup>
<b>BEAUVAISIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		72 €
	prix moyen	9,2%	83 097 €
	prix médian		85 000 €
	surface de terrain		1159 m <sup>2</sup>
<b>CLERMONTOIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		88 €
	prix moyen	-1,5%	87 208 €
	prix médian		89 000 €
	surface de terrain		995 m <sup>2</sup>
<b>COMPIEGNOIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		66 €
	prix moyen	-15,1%	76 390 €
	prix médian		73 950 €
	surface de terrain		1149 m <sup>2</sup>
<b>NOYONNAIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		47 €
	prix moyen	13,2%	49 929 €
	prix médian		48 500 €
	surface de terrain		1065 m <sup>2</sup>
<b>PAYS DE BRAY</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		45 €
	prix moyen	7,8%	46 485 €
	prix médian		41 250 €
	surface de terrain		1039 m <sup>2</sup>
<b>PLATEAU PICARD</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		61 €
	prix moyen	9,4%	58 540 €
	prix médian		60 000 €
	surface de terrain		956 m <sup>2</sup>
<b>VALOIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		122 €
	prix moyen	-5,6%	100 722 €
	prix médian		104 000 €
	surface de terrain		826 m <sup>2</sup>
<b>VEXIN</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		90 €
	prix moyen	9,3%	102 807 €
	prix médian		106 000 €
	surface de terrain		1142 m <sup>2</sup>
<b>SENLIS-CHANTILLY</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		219 €
	prix moyen	9,6%	168 229 €
	prix médian		190 000 €
	surface de terrain		769 m <sup>2</sup>

# Département de l'Oise

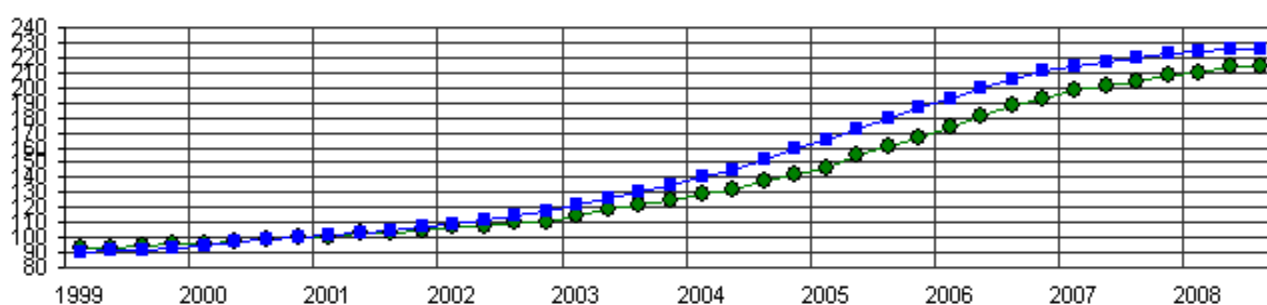
## Indices du prix des appartements anciens

Indices de prix (base 100 en 2000) et variation sur un an		2003	2004	2005	2006	2007	3e Trim 2008
BEAUVAIS	indice	113,4	129,4	173,9	208,6	227,0	239,5
	variation	13,9%	14,1%	34,4%	20,0%	8,8%	7,3%
CHANTILLY	indice	135,9	152,9	176,5	194,2	222,4	216,7
	variation	11,3%	12,6%	15,4%	10,1%	14,5%	1,1%
COMPIEGNE	indice	120,2	135,9	161,5	188,5	199,3	202,1
	variation	12,0%	13,1%	18,8%	16,7%	5,8%	1,8%
Département de l'Oise	indice	125,3	141,3	167,1	193,0	208,5	213,6
	variation	13,1%	12,7%	18,3%	15,5%	8,0%	4,6%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	135,1	158,6	186,9	210,6	222,4	225,7
	variation	14,5%	17,4%	17,9%	12,7%	5,6%	2,6%

Indice du prix des appartements anciens

—●— Département de l'Oise

—■— Province



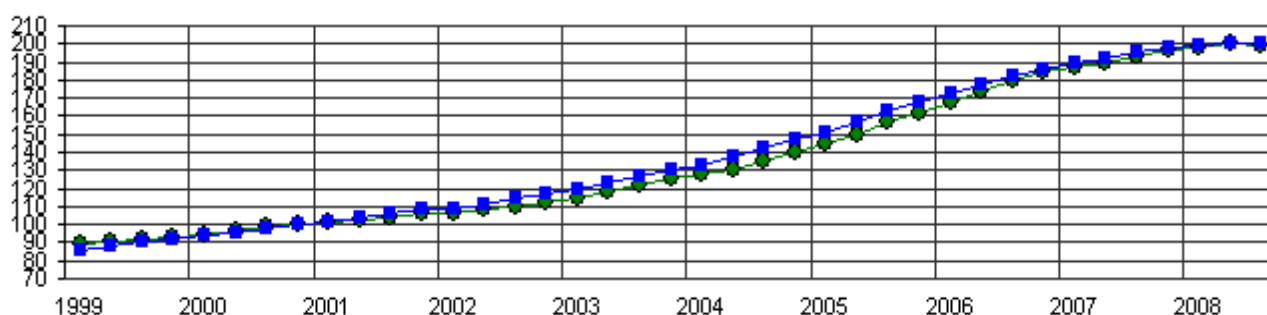
## Indices du prix des maisons anciennes

Indices de prix (base 100 en 2000) et variation sur un an		2003	2004	2005	2006	2007	3e Trim 2008
Département de l'Oise	indice	125,0	139,5	161,6	184,3	196,2	199,7
	variation	11,6%	11,5%	15,8%	14,1%	6,4%	3,5%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	129,8	146,8	168,2	186,3	197,8	200,6
	variation	11,2%	13,1%	14,6%	10,7%	6,2%	2,7%

Indice du prix des maisons anciennes

—●— Département de l'Oise

—■— Province



## **Annexe : critères de sélection et mode de calcul**

### **Analyse des prix**

On ne retient que les biens :

- libres de toute occupation,
- acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré,
- destinés à un usage strict d'habitation,
- Vendu sans part sociale.

Afin d'éviter les transactions atypiques, on rejette :

- les biens non standard tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés, châteaux, ...
- les biens de grande superficie
- les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier

On ne conserve que les terrains viabilisés ou viabilisables acquis par des particuliers dont la surface est comprise entre 50 et 5000 m<sup>2</sup>.

Pour les maisons et les appartements, un bien est réputé ancien si la mutation n'est pas soumise, même partiellement, à la TVA (rénovations); il est réputé neuf si la mutation est soumise dans sa totalité ou en partie à la TVA ou est vendu en état futur d'achèvement (ventes sur plans).

### **Seuils de diffusion**

Pour un type de bien donné, un niveau géographique (secteur notarial, ville, quartier) n'apparaît que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL est supérieur au seuil suivant :

- \* Maisons anciennes : 20 mutations
- \* Maisons neuves : 20 mutations
- \* Appartements anciens : 20 mutations
- \* Appartements neufs : 20 mutations
- \* Terrains à bâtir : 20 mutations

En outre pour les statistiques par nombre de pièces ou surface de terrain il est exigé un minimum de 5 ventes.

### **Modes de calcul**

De manière générale, les prix s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujetti à la TVA.

Le prix moyen du m<sup>2</sup> est le rapport de la somme des prix de vente à la somme des surfaces en m<sup>2</sup> des biens correspondants.

La moyenne est le rapport de la somme des prix de vente au nombre de transactions. Pour procéder au calcul de la moyenne, on tient compte de toutes les transactions ; chaque transaction intervient avec le même poids. Les valeurs marginales faibles ou fortes « attirent » donc ce paramètre risquant de donner une fausse idée de la tendance centrale de la majorité des données.

La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble des prix observés en deux groupes de même effectif : 50% au-dessus et 50% en dessous. A la différence de la moyenne arithmétique, la médiane n'est pas influencée par les valeurs extrêmes.

Lorsque le marché immobilier est homogène, la médiane coïncide avec la moyenne. Lorsque le marché est hétérogène, la médiane est différente de la moyenne. Plus l'hétérogénéité du marché sera importante, plus la différence est grande entre la moyenne et la médiane.