



**Perval**

Les références immobilières du notariat

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

Département  
de la Somme

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

Département de la Somme - 1er octobre 2007 au 30 septembre 2008

<b>APPARTEMENTS ANCIENS</b>		Ensemble	
<b>Somme</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	1,1%	2 047 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 057 €
	prix moyen		115 560 €
	surface habitable		56 m <sup>2</sup>
<b>COTE PICARDE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	6,8%	2 563 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 401 €
	prix moyen		96 842 €
	surface habitable		38 m <sup>2</sup>
<b>GRAND ABBEVILLE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	0,5%	1 749 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		1 719 €
	prix moyen		114 650 €
	surface habitable		66 m <sup>2</sup>
<b>AMIENS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	1,3%	2 019 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 051 €
	prix moyen		125 465 €
	surface habitable		62 m <sup>2</sup>

Département de la Somme - 1er octobre 2007 au 30 septembre 2008

<b>APPARTEMENTS NEUFS</b>		Ensemble	
<b>Somme</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	1,1%	2 886 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 847 €
	prix moyen		159 330 €
	surface habitable		55 m <sup>2</sup>
<b>PERIPHERIE AMIENOISE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	19,2%	2 865 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 954 €
	prix moyen		164 068 €
	surface habitable		57 m <sup>2</sup>
<b>COTE PICARDE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	-9,7%	2 947 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 955 €
	prix moyen		152 730 €
	surface habitable		52 m <sup>2</sup>
<b>SECTEUR PERONNE-NESLE-ROYE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	19,5%	2 351 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 389 €
	prix moyen		126 734 €
	surface habitable		54 m <sup>2</sup>
<b>AMIENS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	17,2%	2 978 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 843 €
	prix moyen		170 759 €
	surface habitable		57 m <sup>2</sup>

Département de la Somme - 1er octobre 2007 au 30 septembre 2008

<b>MAISONS ANCIENNES</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Somme</b>	prix moyen	2,9%	140 514 €
	prix médian		128 000 €
	surface habitable		95 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 029 m <sup>2</sup>
<b>PERIPHERIE AMIENOISE</b>	prix moyen	6,5%	198 831 €
	prix médian		185 000 €
	surface habitable		103 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		713 m <sup>2</sup>
<b>COTE PICARDE</b>	prix moyen	6,1%	152 332 €
	prix médian		140 000 €
	surface habitable		90 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		903 m <sup>2</sup>
<b>GRAND ABBEVILLE</b>	prix moyen	-0,2%	136 104 €
	prix médian		120 000 €
	surface habitable		96 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		938 m <sup>2</sup>
<b>PONTHIEU DOULLENNAIS</b>	prix moyen	1,0%	127 495 €
	prix médian		120 000 €
	surface habitable		97 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 363 m <sup>2</sup>
<b>SECTEUR ALBERT-ROSIERES-MONTDIDIER</b>	prix moyen	3,5%	130 673 €
	prix médian		122 000 €
	surface habitable		94 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 030 m <sup>2</sup>
<b>SECTEUR PERONNE-NESLE-ROYE</b>	prix moyen	1,3%	109 880 €
	prix médian		101 100 €
	surface habitable		99 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 467 m <sup>2</sup>
<b>SECTEUR SUD OUEST</b>	prix moyen	2,3%	120 727 €
	prix médian		115 500 €
	surface habitable		93 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 512 m <sup>2</sup>
<b>AMIENS</b>	prix moyen	1,5%	171 275 €
	prix médian		150 500 €
	surface habitable		94 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		245 m <sup>2</sup>

<b>MAISONS NEUVES</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Somme</b>	prix moyen	11,7%	193 348 €
	prix médian		174 000 €
	surface habitable		100 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		707 m <sup>2</sup>
<b>PERIPHERIE AMIENOISE</b>	prix moyen	0,5%	277 656 €
	prix médian		275 000 €
	surface habitable		124 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		518 m <sup>2</sup>
<b>COTE PICARDE</b>	prix moyen	11,2%	149 202 €
	prix médian		137 000 €
	surface habitable		61 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		280 m <sup>2</sup>
<b>SECTEUR ALBERT-ROSIERES-MONTDIDIER</b>	prix moyen	4,3%	172 759 €
	prix médian		166 000 €
	surface habitable		98 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		992 m <sup>2</sup>
<b>AMIENS</b>	prix moyen	1,4%	272 896 €
	prix médian		282 000 €
	surface habitable		112 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		346 m <sup>2</sup>

Département de la Somme - 1er octobre 2007 au 30 septembre 2008

<b>TERRAINS À BÂTIR</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Somme</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		38 €
	prix moyen	18,9%	44 339 €
	prix médian		37 796 €
	surface de terrain		1154 m <sup>2</sup>
<b>PERIPHERIE AMIENOISE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		100 €
	prix moyen	14,5%	93 820 €
	prix médian		94 806 €
	surface de terrain		942 m <sup>2</sup>
<b>COTE PICARDE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		49 €
	prix moyen	20,6%	48 294 €
	prix médian		42 685 €
	surface de terrain		984 m <sup>2</sup>
<b>PONTHIEU DOULLENNAIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		33 €
	prix moyen	7,9%	37 887 €
	prix médian		36 583 €
	surface de terrain		1155 m <sup>2</sup>
<b>SECTEUR ALBERT-ROSIERES-MONTDIDIER</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		43 €
	prix moyen	15,9%	44 704 €
	prix médian		40 000 €
	surface de terrain		1042 m <sup>2</sup>
<b>SECTEUR PERONNE-NESLE-ROYE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		19 €
	prix moyen	9,7%	22 797 €
	prix médian		21 000 €
	surface de terrain		1170 m <sup>2</sup>
<b>SECTEUR SUD OUEST</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		25 €
	prix moyen	18,8%	36 094 €
	prix médian		32 000 €
	surface de terrain		1448 m <sup>2</sup>

## Département de la Somme

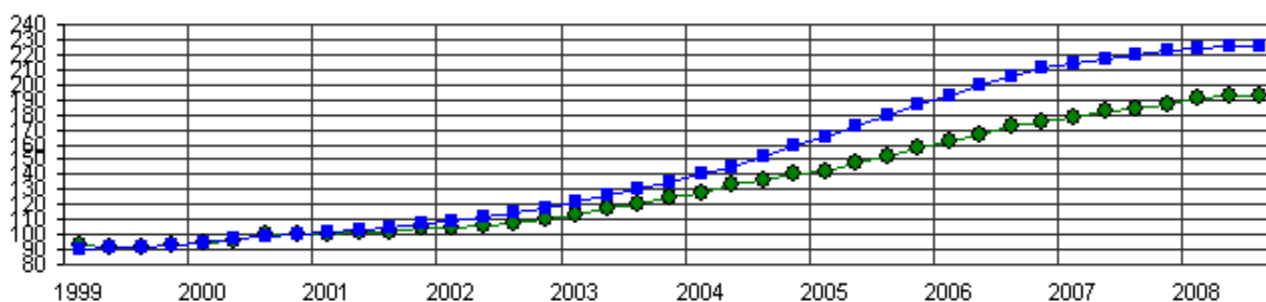
### Indices du prix des appartements anciens

Indices de prix (base 100 en 2000) et variation sur un an		2003	2004	2005	2006	2007	3e Trim 2008
AMIENS	indice	120,7	135,6	153,0	169,3	181,6	185,4
	variation	10,4%	12,4%	12,8%	10,6%	7,3%	3,4%
Département de la Somme	indice	124,6	140,4	157,4	175,5	186,7	192,3
	variation	12,8%	12,7%	12,1%	11,5%	6,4%	4,5%
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 la Somme

—■— Province



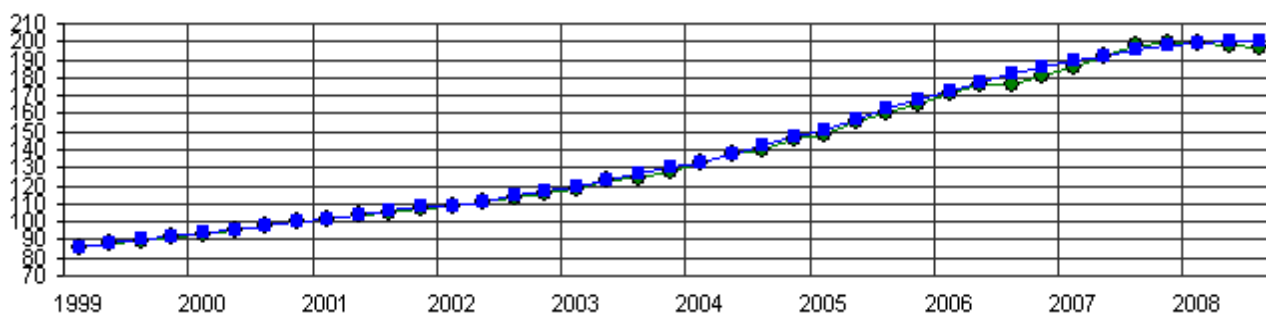
### Indices du prix des maisons anciennes

Indices de prix (base 100 en 2000) et variation sur un an		2003	2004	2005	2006	2007	3e Trim 2008
Département de la Somme	indice	127,9	146,2	165,4	180,8	199,3	196,6
	variation	10,4%	14,3%	13,2%	9,3%	10,3%	-0,7%
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 la Somme

—■— 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.