

Oise-la-Vallée

# Le Foncier Isarien sous influence

## Résultat de l'enquête EPTB

**Romain BAPTISTE**  
Assistant Chargé d'Etudes  
Observatoire et environnement

À l'Agence d'urbanisme  
Oise-la-Vallée

[romain.baptiste@oiselavallee.org](mailto:romain.baptiste@oiselavallee.org)

**JDD Spécial Foncier**  
31/03/2011

# Le foncier Isarien sous influence

## Enquête EPTB

1

Contexte et limites à l'exercice

2

Quelques chiffres pour l'Oise

3

Des contrastes importants dans l'Oise

4

Conclusion

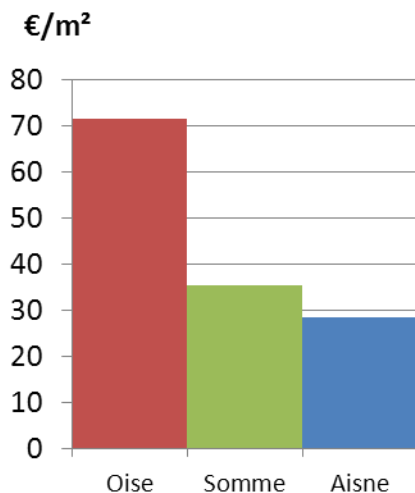
# 1. Contexte et limites de l'exercice

Etude à partir :

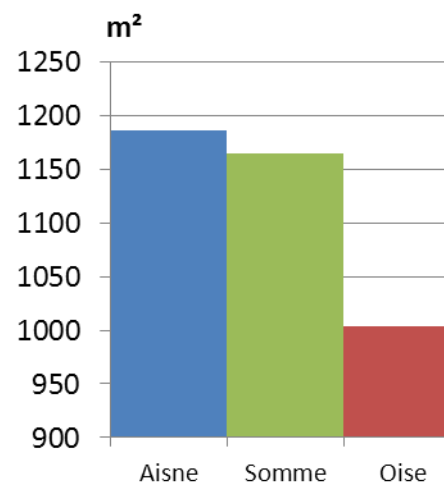
- Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir EPTB ,
- De nombreuses variables (prix, surface, finition, mode de chauffage, viabilisation du terrain et/ou de la maison + CSP et âges des acquéreurs,...),
- uniquement sur 4 ans (de 2006 à 2009),
- seulement les maisons individuelles hors lotissement.

## 2. Quelques chiffres

### Prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains 2006-2009



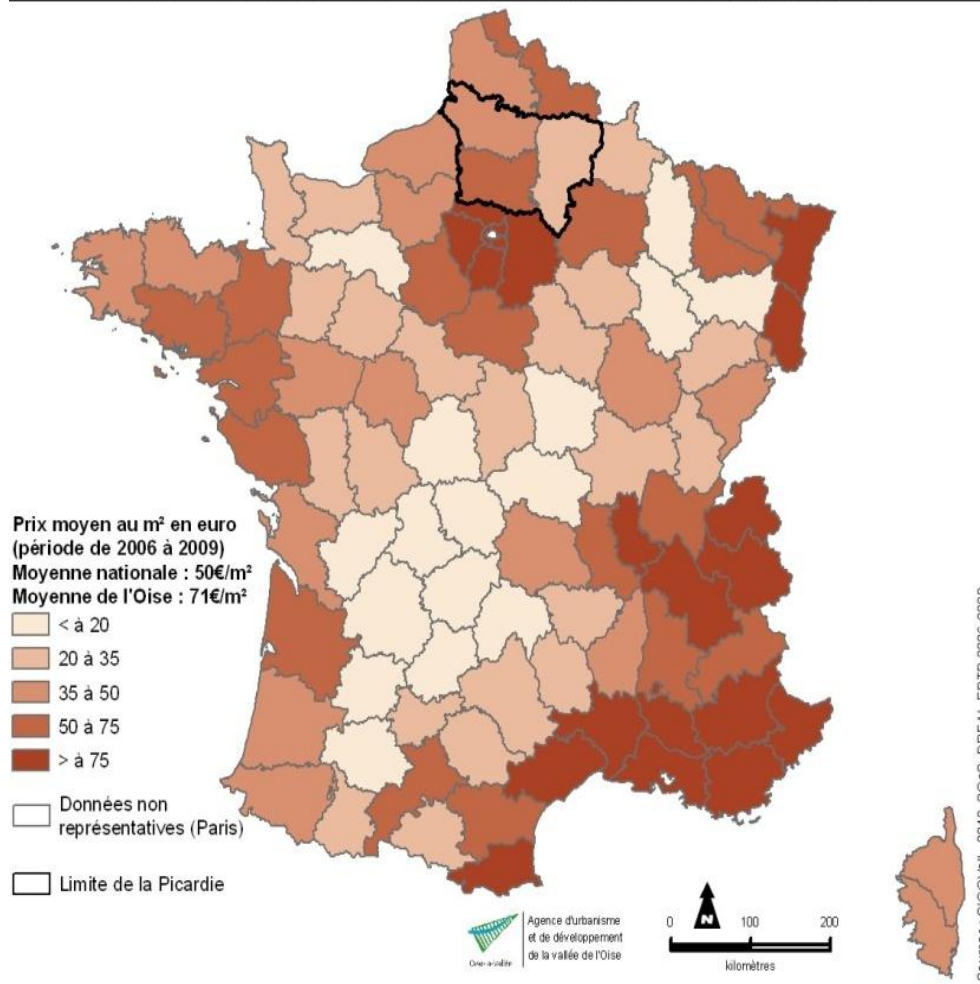
### Surface moyenne des terrains 2006-2009



- Des terrains deux fois moins chers dans l'Aisne et la Somme que dans l'Oise
- Des surfaces plus petites de 175m<sup>2</sup> dans l'Oise (soit 15%)

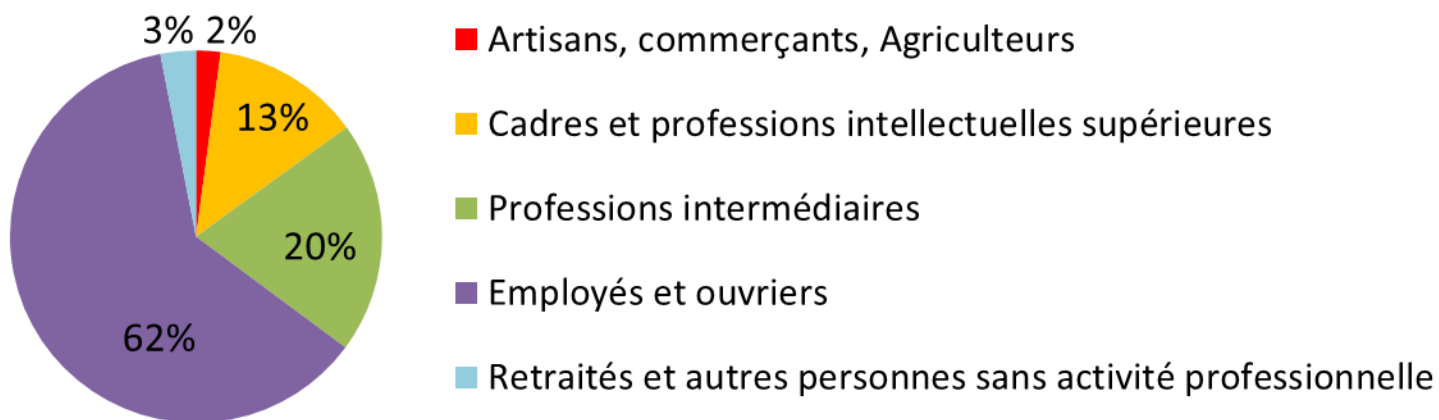
## 2. Quelques chiffres

### PRIX MOYEN DU M<sup>2</sup> D'UN TERRAIN POUR LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE



## 2. Quelques chiffres

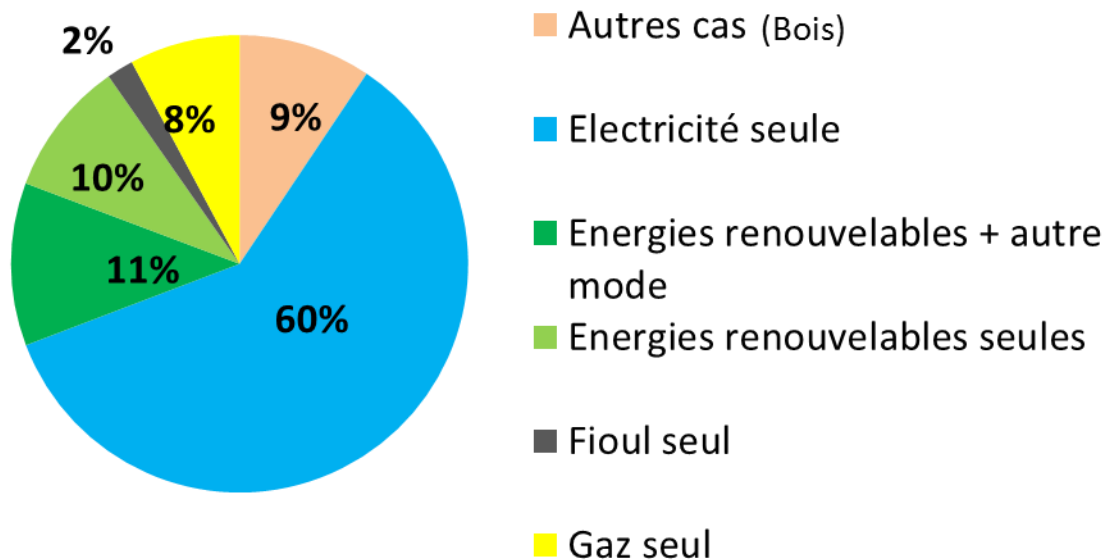
### Categories socio-professionnelles des nouveaux acquéreurs 2006-2009



➡ Proportions similaires pour l'Oise et la Picardie

## 2. Quelques chiffres

### Modalité de chauffage dans les nouvelles maisons individuelles en Picardie sur la période 2006-2009



## 2. Quelques chiffres

En quelques mots :

- Diminution de 36% des acquisitions de terrains entre 2006 et 2009 en Picardie,
- Diminution de 20% de la superficie des terrains entre 2006 et 2009 en Picardie,
- Des prix au m<sup>2</sup> à la hausse dans les trois départements de Picardie (2006-2009),
- Forte diminution du chauffage fioul et gaz (de 17% en 2006 à 6% en 2009)  
et une augmentation des EnR dans le choix du mode de chauffage



### 3. Des contrastes importants dans l'Oise

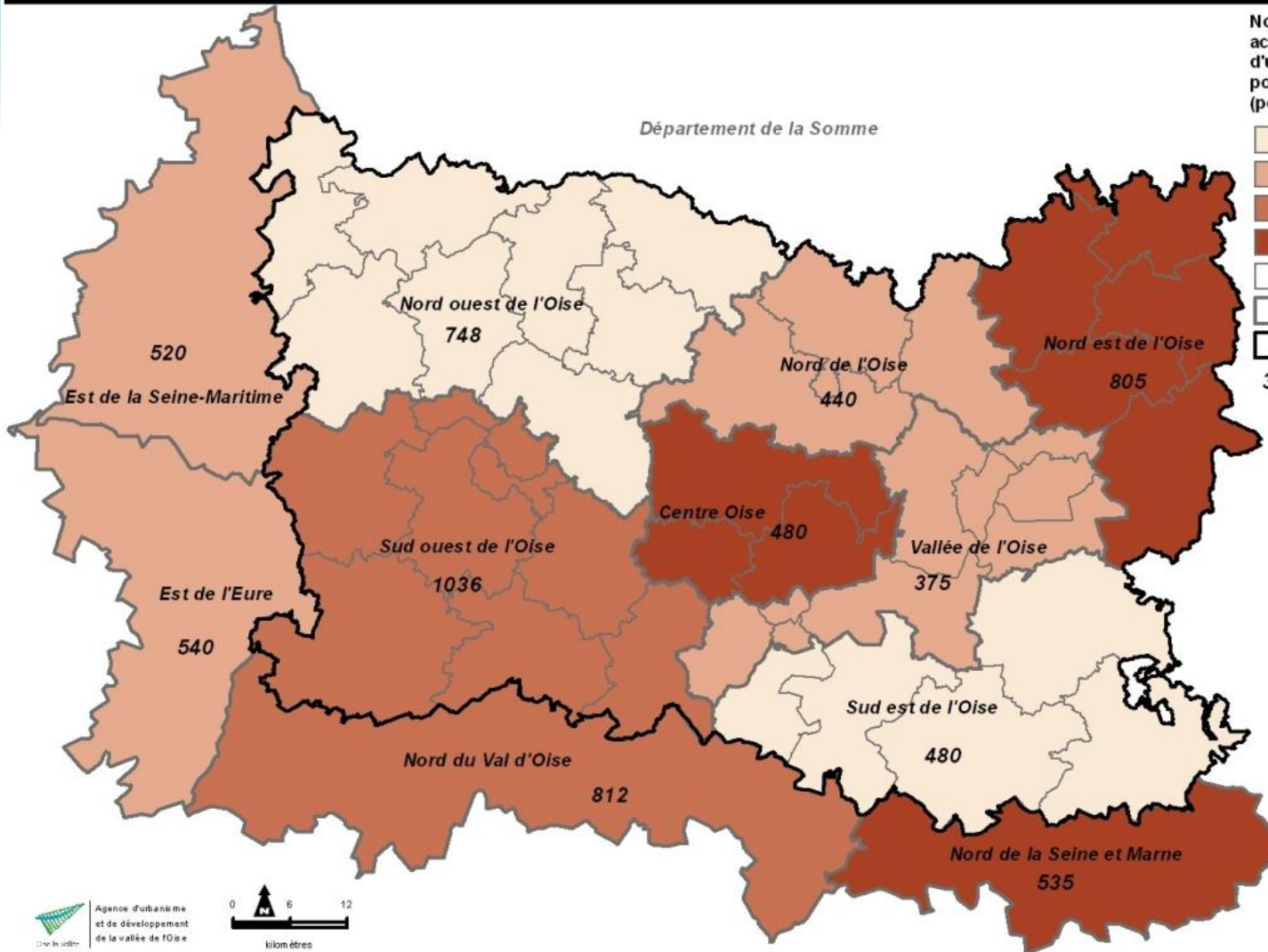
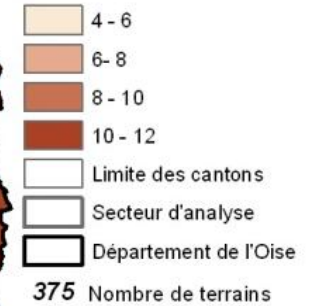
Rappels et précautions :

- redécoupage en zone infra-départementale  
(regroupement de cantons pour des données statistiquement viables)
- des moyennes calculées sur la période 2006-2009,
- mais des variations importantes entre les cantons.

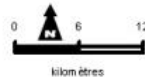
### 3. Des contrastes importants dans l'Oise

#### DENSITE DE TERRAINS A BATIR DESTINES A UNE MAISON INDIVIDUELLE

Nombre moyen de terrains achetés pour la construction d'une maison individuelle pour 100 km<sup>2</sup> (période 2006-2009)



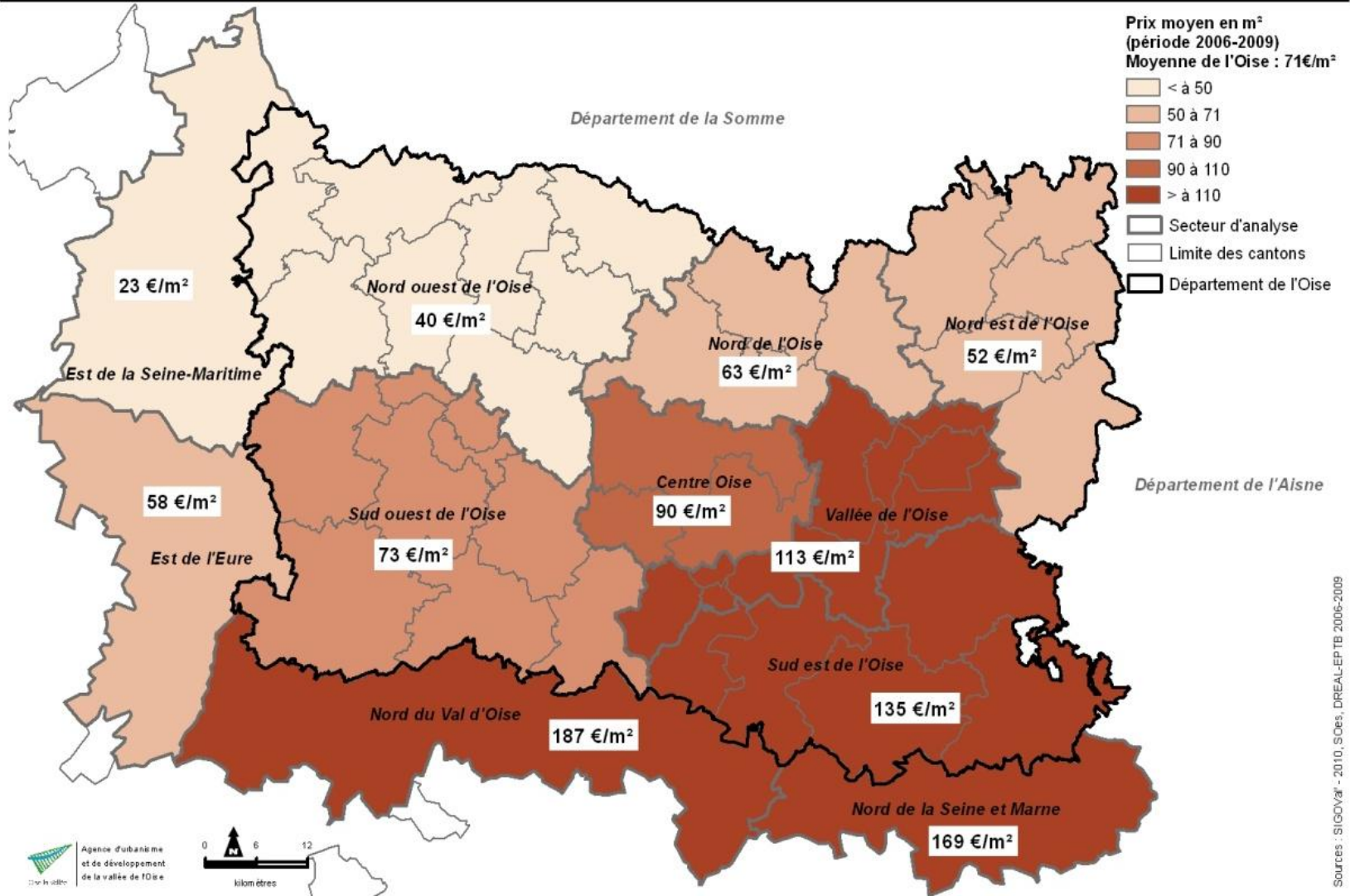
Agence d'urbanisme et de développement de la vallée de l'Oise



Sources : SIGOVat - 2010, SOes, DREAL-EPTB 2006-2009

### 3. Des contrastes importants dans l'Oise

#### PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> D'UN TERRAIN POUR LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE



Sources : SIGOV/al - 2010, SOes, DREAL-EPTB 2006-2009

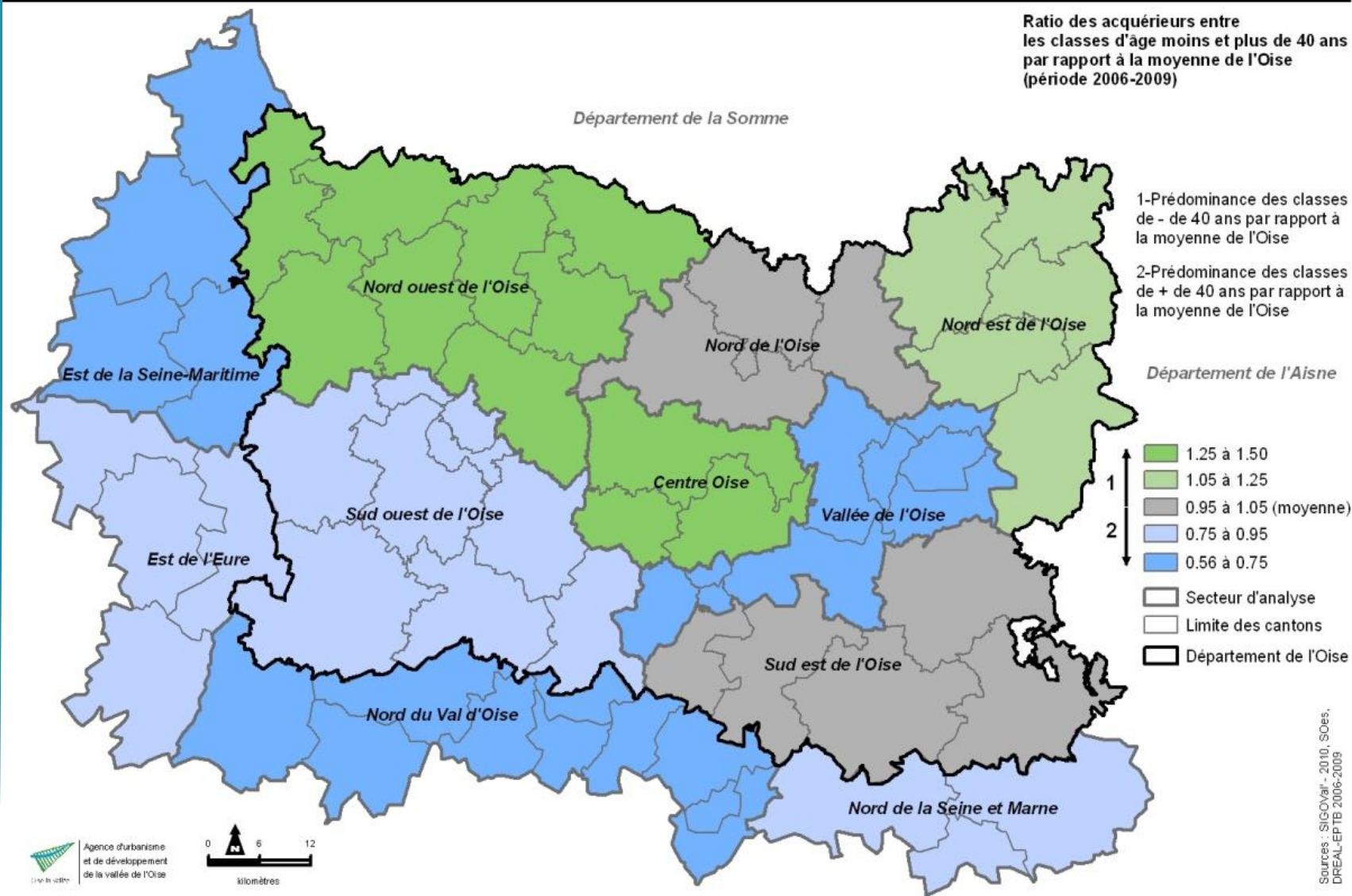
Le foncier Isarien sous influence  
 Résultat de l'enquête EPTB  
 JDD. - 31/03/2011



### 3. Des contrastes importants dans l'Oise

#### INDICE DE REPARTITION DES AGES DES ACQUEREURS D'UN TERRAIN POUR LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Ratio des acquéreurs entre les classes d'âge moins et plus de 40 ans par rapport à la moyenne de l'Oise (période 2006-2009)



Sources : SIGOval - 2010, SOes, DREAL-EPTB 2006-2009

## 4. Conclusion

La proximité et l'accessibilité avec l'Île-de-France contribue à :

- l'augmentation des prix des terrains,
- des prix 3 à 4 fois plus élevés dans le sud de l'Oise,
- la diminution de 20% des surfaces à bâtir sur la période 2006-2009 dans l'Oise,
- une différence de 450 m<sup>2</sup> des surfaces moyennes entre le nord et le sud de l'Oise,
- Faut-il comprendre un achat de terrain retardé dans le temps pour les secteurs les plus onéreux et un déplacement des plus jeunes vers les secteurs les plus abordables ?

## 4. Conclusion

Merci de votre attention

et place au débat

Pour en savoir +

**Romain BAPTISTE**  
**Assistant Chargé d'Etudes**  
**Observatoire et environnement**

**À l'Agence d'urbanisme**  
**Oise-la-Vallée**

**[romain.baptiste@oiselavallee.org](mailto:romain.baptiste@oiselavallee.org)**