➔ LE PRIX DU FONCIER À BÂTIR

Le prix des terrains à bâtir est l'un des éléments les plus importants à surveiller. Il subit, sans surprise, des variations considérables selon la région, le département, la commune où il se situe.
Cela concerne aussi bien les constructions de maisons individuelles que les prix de l'immobilier neuf

En 2019, selon l'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB) réalisée par le Service de l'Observation et des Statistiques, 561 projets immobiliers (terrain + maison) se sont réalisés dans le département.
L'Oise est, avec 14 % des transactions, l'un des départements le moins générateur de terrains à bâtir en Hauts-de-France.

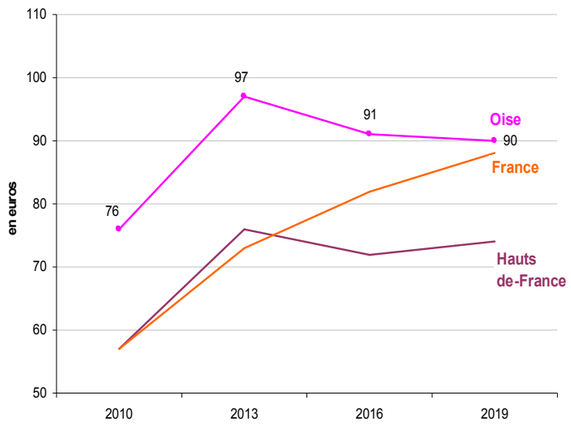
Avec la pression de l'Île-de-France au sud, la cartographie du prix au m² est une copie conforme de celle sur la densité de population.
La région creilloise et les secteurs de Senlis et Chantilly, proches des grands pôles franciliens sont ceux qui connaissent le prix de foncier à bâtir le plus élevé suivis par la Thelloise, le Valois et le Centre Oise prisés pour leur environnement favorable et des dessertes en transport en commun nombreuses. Le nord et l'ouest, les plus ruraux, proposent les prix les plus bas.

La dimension, la situation géographique et le fait qu'il soit viabilisé ou non sont des éléments influant sur le prix d'un terrain à bâtir. Plus l'on s'approche des villes et des secteurs périurbains, où il existe une pénurie de foncier et une forte pression, plus les terrains proposés à la vente sont petits et leur prix inévitablement élevé.

Dans l'Oise, un coût moyen 2019 d'un projet immobilier, terrain plus maison, est de 262 100 euros dont 31,8 % est consacré au seul achat du terrain d'une superficie moyenne de 844 m² pour un prix moyen au m² de 90 euros.
Globalement, cet investissement total moyen lié à l'acquisition d'une maison individuelle, lorsqu'il y a eu achat du terrain, constant (+ 1 %) entre 2013 et 2016, est en nette augmentation, de près de 20 % entre 20016 et 2019.

En Hauts-de-France, les employés (37,6%) et les cadres (20,3%) sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées ayant accédé à la propriété par le biais de la construction neuve.
27 % des candidats constructeurs ont moins de 30 ans et 40 % entre 30 et 39 ans.

Evolution du prix moyen au m² des terrains vendus



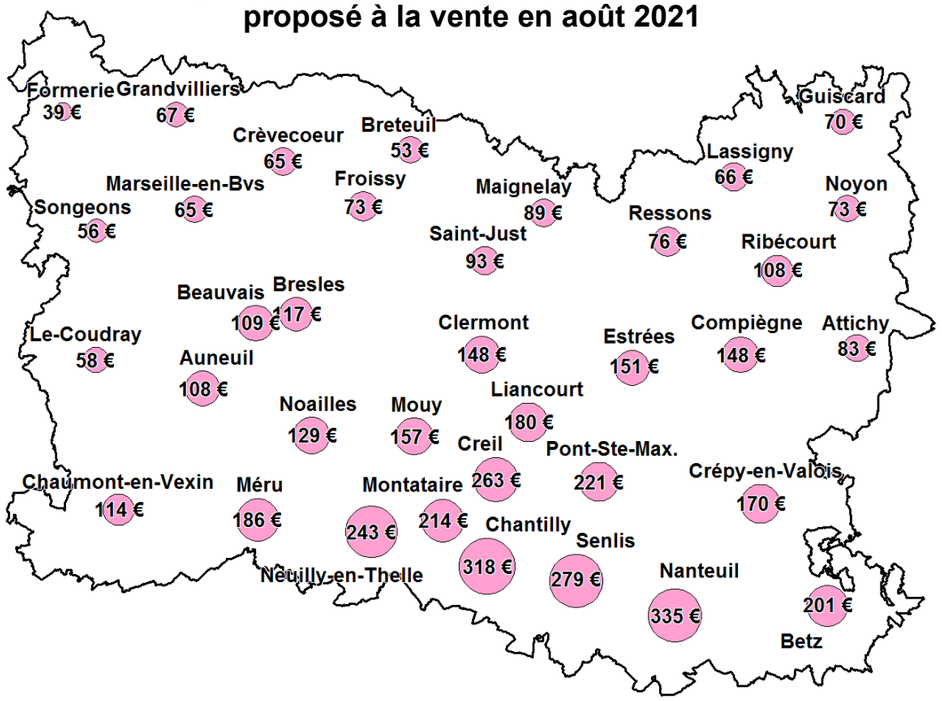
Source : SOeS - EPTB

Quelques chiffres repères

	2010	2013	2016	2019	
	Oise	Oise	Oise	Oise	HdF
Nbre de projets	858	740	529	561	4 003
Superficie moyenne (m²)	960	824	821	844	890
Prix moyen des terrains (euros)	72 650	79 700	74 425	76 000	66 063
Part du terrain dans le coût total d'un projet (%)	36	37	34	32	29
Coût moyen d'un projet (euros)	201 980	217 500	219 671	262 100	247 300

Source : Service de l'Observation et des Statistiques

Le prix moyen au m² du terrain constructible proposé à la vente en août 2021



Le prix moyen au m² du terrain constructible proposé à la vente en août 2021 dans les secteurs limitrophes de l'Oise

- Meaux (77) : 322 €
- Persan (95) : 310 €
- Villers-Cotterêts (02) : 128 €
- Chauny (02) : 40 €
- Montdidier (80) : 45 €
- Gournay-en-Bray (76) : 42 €
- Gisors (27) : 100 €

Source : www,terrain-construction.com