

LONG FORMAT

« Le marché immobilier picard se maintient malgré la conjoncture »

Immobilier. Les notaires de Picardie ont publié un état des lieux du marché de l'immobilier en Picardie sur l'année 2025. S'il se maintient, il est cependant marqué par une forte diversité en fonction des territoires, analyse Charles Couvreur, 1^{er} vice-président de la chambre des notaires de Picardie.

Alexandre Boudard

Journaliste économie
aboudard@courrier-picard.fr

Quelle est la tendance du marché des biens immobiliers dans la Somme, l'Oise et l'Aisne? Selon l'étude régionale sur la conjoncture du marché immobilier pour l'année 2025, publiée en mars 2026 par la chambre interdépar-

tementale des notaires de Picardie, « le marché picard est très divers et étendu avec de gros écarts de prix, mais il se maintient avec des maisons dont la valeur est en augmentation, alors que celle des appartements affiche une tendance à la baisse », commente Charles Couvreur, notaire à Amiens et 1^{er} vice-président de la chambre interdépartementale des notaires de Picardie. Quid du marché régional en ce début d'année en

plein conflit au Moyen-Orient? « Pour l'année 2026, je me garderai bien de me projeter en raison du contexte politique et géopolitique. Il y a toujours un attentisme lors d'une année électorale comme cela a été le cas avec les municipales, puis lors de la présidentielle l'année prochaine. Le marché picard est également très contrasté avec trois départements très divers. Nous constatons en 2025 une meilleure résistance du marché des maisons

Selon Charles Couvreur, notaire à Amiens et 1^{er} vice-président de la chambre interdépartementale des notaires de Picardie, « le marché immobilier picard est très divers et étendu avec de gros écarts de prix, mais il se maintient avec des maisons dont la valeur est en augmentation, alors que celle des appartements affiche une tendance à la baisse ».


Photo Kevin Devigne



La conjoncture du marché immobilier en Picardie en 2025

SOMME

PRIX DE VENTE MÉDIAN

 maisons anciennes	 +3,6%
145 000 €	sur un an
 m ² des appartements anciens	 -3%
2 480 €	sur un an
 m ² des appartements neufs	 -4,9%
3 810 €	sur un an

OISE

PRIX DE VENTE MÉDIAN

 maisons anciennes	 en stagnation
195 000 €	sur un an
 m ² des appartements anciens	 +2,6%
2 220 €	sur un an
 m ² des appartements neufs	 -9,1%
3 820 €	sur un an

anciennes dans l'Aisne et la Somme, alors que l'Oise reste le département le plus cher », analyse le notaire amiénois.

Des écarts de prix importants selon les secteurs géographiques

Certaines zones géographiques tirent cependant le marché immobilier vers le haut en matière de montant des transactions. « Les secteurs les plus chers se retrouvent sur la côte picarde, à Amiens et ses alentours et dans le sud de l'Oise. Il y a également l'est de l'Aisne à Château-Thierry qui est également concerné, tout comme Saint-Quentin », détaille Charles Couvreur. La disparité régionale se manifeste également sur le marché des terrains à bâtir : « Dans la Somme, on constate une baisse de 10 %, alors que l'Oise enregistre une hausse de 3 % et de 7 % l'Aisne ».

Prix de vente stables

Quant aux prix de vente des biens immobiliers, sont-ils impactés par la hausse des taux d'intérêt

constatée ces dernières semaines? « À ce jour, il n'y a pas d'impact direct sur les prix de vente par rapport à la conjoncture. La Banque centrale européenne n'a pas encore changé ses taux, même si les banques ont anticipé en les augmentant un petit peu », indique le notaire.

L'inquiétude se manifeste également sur le volume des constructions dans les prochains mois au regard de la dégradation de la conjoncture économique annoncée. « Il devrait y avoir moins de constructions en raison de la hausse du coût des matériaux », avance Maître Couvreur. L'augmentation du prix du gaz, nécessaire à la fabrication de matériaux de construction comme les briques et tuiles notamment, devrait en effet contribuer à réduire le volume de constructions immobilières.

À l'instar de nombreux secteurs d'activité, celui de l'immobilier demeure sensible à la conjoncture économique ainsi qu'au contexte géopolitique. ●

Emprunt immobilier : « Les taux d'intérêt repartent à la hausse »

Les conséquences de la guerre au Moyen-Orient se font déjà ressentir avec une hausse de l'inflation évaluée à 2,6% par la Banque centrale européenne en 2026, soit 0,7 point de plus qu'initialement prévu, entraînant à terme une augmentation des taux d'intérêt. Sur le marché bancaire, cette hausse des taux d'intérêt est déjà une réalité pour les emprunts immobiliers, selon Jeremy Guilbert, courtier chez Artémis Courtage à Amiens, qui négocie auprès des banques des prêts immobiliers pour des clients. « Les taux repartent à la hausse. Depuis 10 jours, les banques nous alertent au sujet de cette augmentation qu'elles réactualisent chaque mois », annonce le courtier. Les acheteurs de biens immobiliers constatent déjà le renchérissement du financement de leurs acquisitions. Car depuis quelques semaines, emprunter coûte plus cher. « Il y a un mois, sur 10 ans, le taux d'intérêt était en moyenne de 2,95%. Aujourd'hui, il est de 3,15%. Sur 20 ans, il atteignait en moyenne

3,10% il y a un mois contre 3,25 à 3,30% actuellement », détaille-t-il.

« Les banques marchent sur des œufs »

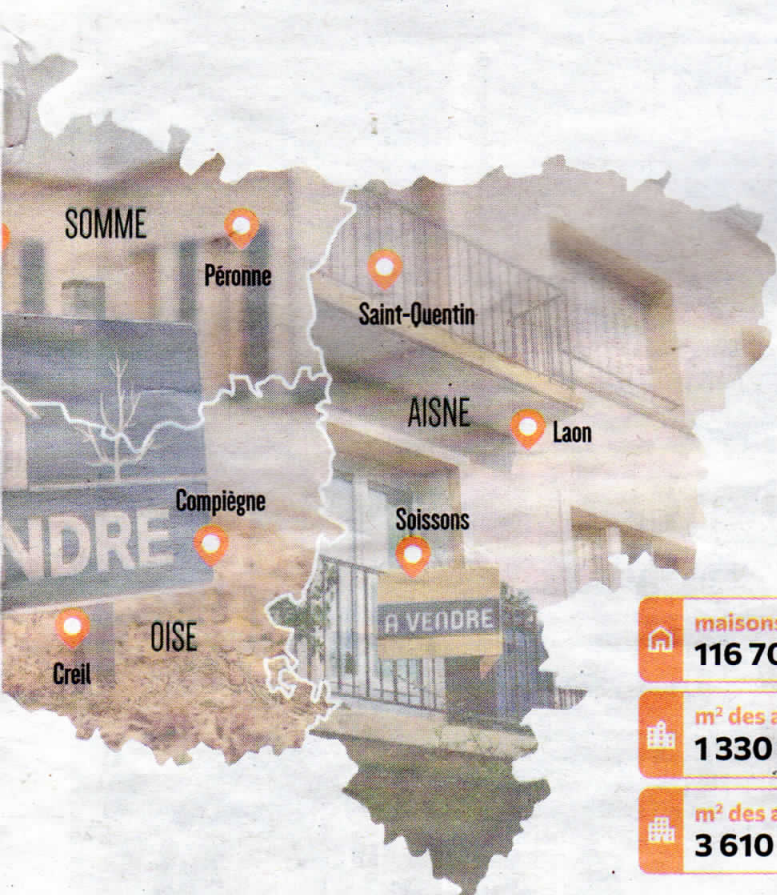
L'instabilité géopolitique rend incertaine l'évolution du marché bancaire. « Les banques marchent sur des œufs. Pour avril, elles annoncent une hausse des taux d'intérêt », annonce le professionnel. Cette augmentation des taux impacte les emprunteurs qui voient le montant à rembourser croître. « Pour une acquisition à 200 000 euros à 3,15% sur 20 ans, la mensualité de remboursement est de 1 126 euros hors assurance. Aujourd'hui, avec un taux d'emprunt à 3,30%, cela passe à 1 141 euros mensuels. Sur 20 années, le coût du crédit augmente de 3 000 euros », calcule Jeremy Guilbert.

Dans ce contexte inflationniste, faut-il se lancer dans un achat immobilier à court terme ? « C'est toujours mieux chez soi que dans une location », justifie le courtier. ●

Alexandre Boudard

Période d'étude :
du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025,
publication mars 2026

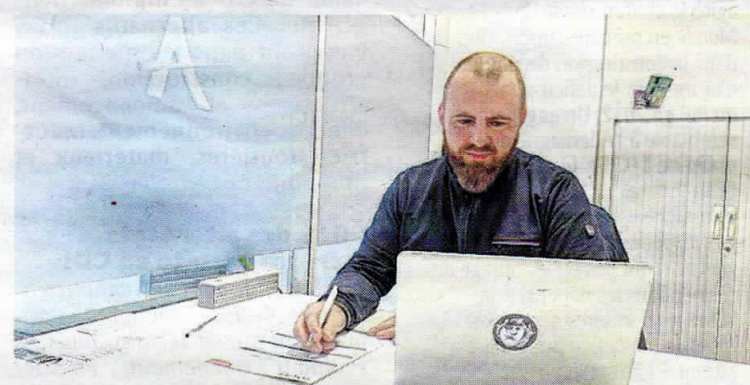
Source :
Chambre interdépartementale des notaires de la Picardie



AISNE

PRIX DE VENTE MÉDIAN

	maisons anciennes 116 700 €		+6,1% sur un an
	m ² des appartements anciens 1 330 €		-2,1% sur un an
	m ² des appartements neufs 3 610 €		



böeki

Jeremy Guilbert, courtier chez Artémis Courtage à Amiens, constate une augmentation des taux d'intérêt impactant le montant des emprunts immobiliers.

Le marché des maisons anciennes en forte progression dans la Somme et l'Aisne

Quelle est la tendance des prix du marché immobilier dans les trois départements de Picardie ? ADNOV, structure du notariat dédiée à l'immobilier, vient de publier en mars 2026 un état des lieux des prix de vente.

1 Forte augmentation du prix des maisons anciennes dans la Somme

Dans la Somme, le marché des appartements anciens affiche un prix du mètre carré médian de 2 480 euros, en recul de 3%. C'est dans la périphérie amiénoise que le prix médian du mètre carré augmente le plus avec une hausse de 19,4% à 2 450 euros. Et si la côte picarde représente la zone la plus chère dans la Somme avec un prix médian du mètre carré de

3 630 euros, celui-ci est en baisse de 2,2%. À Amiens, le prix médian du mètre carré est de 2 420 euros en baisse de 3%.

Dans le neuf, le prix des appartements est à la baisse de 4,9% à 3 810 euros le mètre carré dans la Somme. C'est à Amiens que le recul est le plus important avec -8,3% à 3 630 euros le mètre carré médian.

C'est une tout autre tendance qui anime le marché des maisons dans l'ancien dans le département de la Somme. Le prix de vente médian d'un bien est en effet en augmentation de 3,6% à 145 000 euros. C'est dans la périphérie amiénoise que le prix médian est le plus élevé à 201 000 euros en augmentation de 0,6%. La côte picarde suite avec 191 500 euros en forte hausse de

6,4%. Les biens du Grand Abbeville sont évalués à 142 000 euros en hausse de 11,4%. Quant à Amiens, le prix de vente médian d'une maison ancienne est de 167 300 euros en progression de 0,8%.

2 L'Oise enregistre une forte baisse du prix des appartements neufs

Dans le département de l'Oise, le prix de vente médian des maisons anciennes atteint 195 000 euros, un niveau en stagnation sur un an. C'est le Pays de Bray avec un prix de vente médian de 150 000 euros qui connaît la plus forte croissance évaluée à 5,6%. Un taux de croissance équivalent est enregistré pour le secteur de Senlis-Chantilly avec un montant médian

de vente bien plus élevé à 385 000 euros. Le Plateau picard suit avec une hausse de 4% avec un prix de vente médian de 150 000 euros. Côté appartements anciens, une croissance des prix est enregistrée dans l'Oise dont le prix médian du m² est calculé à 2 220 euros, ce qui représente une hausse de 2,6% sur une année.

À l'opposé, le prix médian du m² des appartements neufs dans l'Oise, annoncé à 3 820 euros, affiche une importante baisse de 9,1% sur une année. Dans le Compiégnois, le prix médian du m² des appartements neufs chute de 10% à 3 820 euros. Le recul est moindre à Senlis et Chantilly avec une baisse de 2,4% à 4 230 euros.

3 Dans l'Aisne, les maisons anciennes gagnent de la valeur

Le département de l'Aisne est marqué par une importante hausse du prix de vente médian des maisons anciennes à 116 700 euros, en hausse de 6,1% sur un an. La région de Saint-Quentin connaît une croissance de 11,1% et celle de Verdivins de 14,9%.

Par contre, le prix médian du m² des appartements anciens, évalué à 1 330 euros, est en baisse de 2,1% dans le département. Seul le secteur de Château-Thierry enregistre une hausse de 11%.

Quant au prix médian du m² des appartements neufs, il est calculé à 3 610 euros. ● **Alexandre Boudard**