



*Notaires*  
*de France*



# Conjoncture Immobilière Départementale

Département  
des Hautes-Pyrénées

**Du 1er décembre 2019 au 30 novembre 2020**

<b>APPARTEMENTS ANCIENS</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Hautes-Pyrénées</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-1,0%	1 420 €
	prix médian		69 500 €
	surface habitable		47 m <sup>2</sup>
<b>Tarbes</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-1,0%	1 050 €
	prix médian		62 100 €
	surface habitable		65 m <sup>2</sup>
<b>Secteur Sud</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-4,2%	2 040 €
	prix médian		74 500 €
	surface habitable		34 m <sup>2</sup>

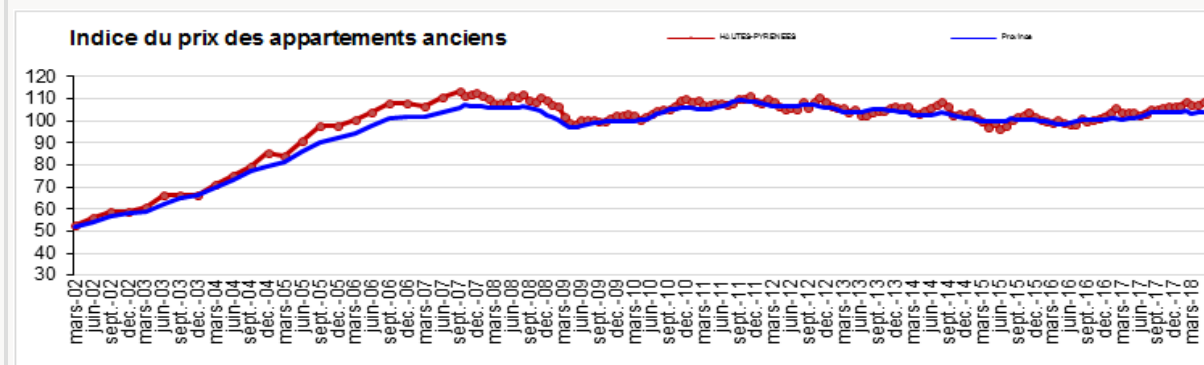
<b>MAISONS ANCIENNES</b>		Ensemble	
<b>Hautes-Pyrénées</b>	prix médian	5,5%	142 500 €
	surface habitable		110 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		790 m <sup>2</sup>
<b>Tarbes</b>	prix médian	5,3%	138 400 €
	surface habitable		111 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		420 m <sup>2</sup>
<b>Secteur Nord</b>	prix médian	1,6%	126 000 €
	surface habitable		105 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1240 m <sup>2</sup>
<b>Secteur Centre</b>	prix médian	1,5%	159 800 €
	surface habitable		112 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		820 m <sup>2</sup>
<b>Secteur Est</b>	prix médian	9,6%	110 400 €
	surface habitable		112 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1120 m <sup>2</sup>
<b>Secteur Sud</b>	prix médian	7,8%	139 000 €
	surface habitable		108 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		770 m <sup>2</sup>

TERRAINS À BÂTIR		Ensemble	
<b>Hautes-Pyrénées</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		30 €
	prix médian	3,2%	40 000 €
	surface de terrain		1400 m <sup>2</sup>
<b>Secteur Centre</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		40 €
	prix médian	16,9%	54 000 €
	surface de terrain		1110 m <sup>2</sup>
<b>Secteur Sud</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		50 €
	prix médian		45 000 €
	surface de terrain		1200 m <sup>2</sup>

# Département des Hautes-Pyrénées

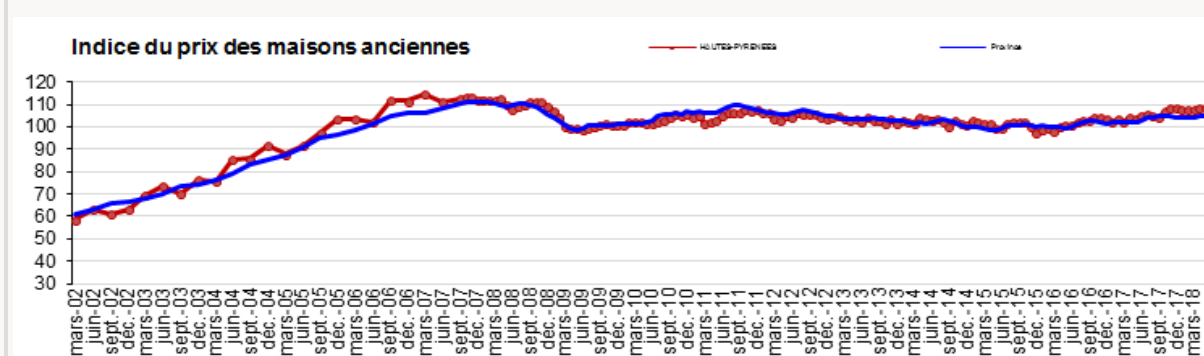
## Indices du prix des appartements anciens

Indices de prix (base 100 en moyenne en 2015) et variation sur un an		mai-14	mai-15	mai-16	mai-17	mai-18
HAUTES-PYRENEES	indice	104,5	98,8	99,3	103,6	108,7
	variation	-0,6%	-5,4%	0,5%	4,4%	4,8%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	102,5	99,4	98,7	101,1	103,9
	variation	-1,4%	-3,0%	-0,7%	2,5%	2,8%



## Indices du prix des maisons anciennes

Indices de prix (base 100 en moyenne en 2015) et variation sur un an		mai-14	mai-15	mai-16	mai-17	mai-18
HAUTES-PYRENEES	indice	103,4	99,4	100,5	103,6	108,4
	variation	-0,4%	-3,9%	1,1%	3,1%	4,6%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	101,3	98,6	99,7	102,1	104,6
	variation	-2,3%	-2,6%	1,1%	2,4%	2,5%



## Annexe : critères de sélection et mode de calcul

### Critères de sélection

Les transactions prises en compte :

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

Exclusion des transactions atypiques :

Bâties

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

Non bâties

- terrains non viabilisés et non viabilisables
- acquis par des acquéreurs non particuliers
- surface inférieure à 50 et supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

### APPARTEMENTS ANCIENS

Ensemble

Bouches-du-Rhône

prix / m <sup>2</sup> médian	-2,1%	2 460 €
prix médian		144 000 €
surface habitable		62 m <sup>2</sup>

#### Neuf/ancien

Un bien est réputé ancien si la mutation est soumise en totalité aux droits d'enregistrement; il est réputé neuf si la mutation est soumise dans sa totalité ou en partie au régime de la TVA immobilière.

#### Seuils de diffusion

Un niveau géographique (secteur notarial, ville, quartier) n'apparaît que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL est supérieur à 20. Pour ce qui est des statistiques par nombre de pièces ou surface de terrain, minimum de 5 mutations est exigé.

#### Prix

Les valeurs prises en compte s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujéti à la TVA.

La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble observé 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.

### Indices du prix des appartements anciens

Indices de prix (base 100 en 2010T1)  
et variation sur un an

		mai-11	mai-12	mai-13	mai-14	mai-15
Département des Bouches-du-Rhône	indice	107,8	105,2	100,7	98,6	95,8
	variation	5,3%	-2,5%	-4,3%	-2,0%	-2,9%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	105,7	106,4	104,0	102,5	99,3
	variation	4,9%	0,6%	-2,3%	-1,4%	-3,1%

#### Indices

Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens fournissent une mesure des évolutions de prix à qualité constante, ce que ne peut pas donner un prix moyen, sujet aux variations de structure du marché immobilier.

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre.

La méthodologie de calcul de l'indice a été définie par le Conseil Scientifique des Indices Notaires-Insee, animé par l'INSEE et le Notariat. Ces indices de prix sont basés sur une méthode statistique dite «hédonique». Cette méthode repose sur des modèles décomposant les prix des logements en fonction des contributions de leurs caractéristiques.