



*Notaires*  
*de France*



# Conjoncture Immobilière Départementale

Département  
des Hautes-Pyrénées

**Du 1er mars 2020 au 28 février 2021**

<b>APPARTEMENTS ANCIENS</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Hautes-Pyrénées</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-5,6%	1 390 €
	prix médian		69 000 €
	surface habitable		48 m <sup>2</sup>
<b>Tarbes</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	3,5%	1 070 €
	prix médian		64 000 €
	surface habitable		65 m <sup>2</sup>
<b>Secteur Sud</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-3,1%	2 040 €
	prix médian		72 600 €
	surface habitable		36 m <sup>2</sup>

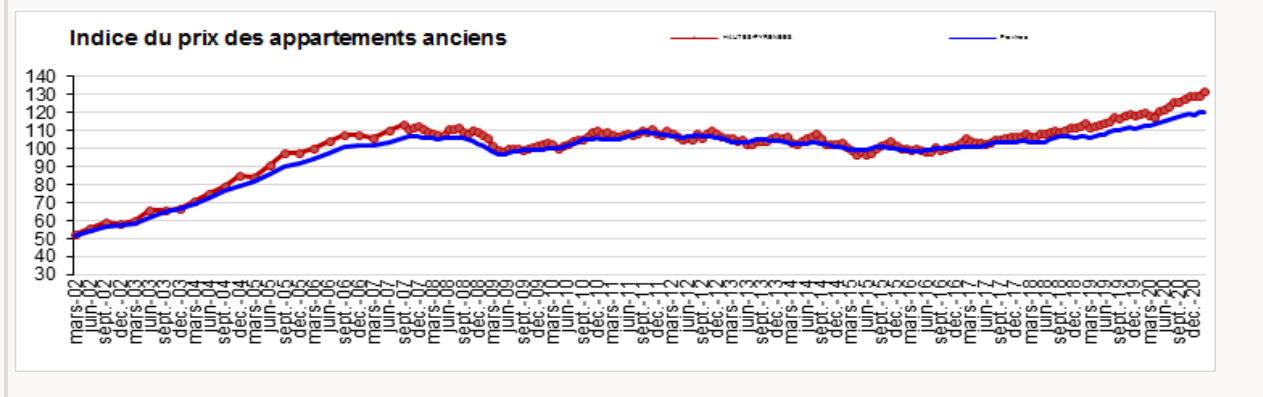
<b>MAISONS ANCIENNES</b>		Ensemble	
<b>Hautes-Pyrénées</b>	prix médian	4,9%	142 800 €
	surface habitable		110 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		780 m <sup>2</sup>
<b>Tarbes</b>	prix médian	0,3%	138 800 €
	surface habitable		108 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		410 m <sup>2</sup>
<b>Secteur Nord</b>	prix médian	8,3%	130 000 €
	surface habitable		112 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1080 m <sup>2</sup>
<b>Secteur Centre</b>	prix médian	3,4%	161 800 €
	surface habitable		116 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		840 m <sup>2</sup>
<b>Secteur Est</b>	prix médian	16,7%	117 600 €
	surface habitable		111 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1200 m <sup>2</sup>
<b>Secteur Sud</b>	prix médian	3,1%	135 800 €
	surface habitable		105 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		740 m <sup>2</sup>

TERRAINS À BÂTIR		Ensemble	
<b>Hautes-Pyrénées</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		30 €
	prix médian	0,1%	40 000 €
	surface de terrain		1480 m <sup>2</sup>
<b>Secteur Centre</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		50 €
	prix médian	5,1%	51 100 €
	surface de terrain		950 m <sup>2</sup>
<b>Secteur Sud</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		40 €
	prix médian		56 500 €
	surface de terrain		1340 m <sup>2</sup>

# Département des Hautes-Pyrénées

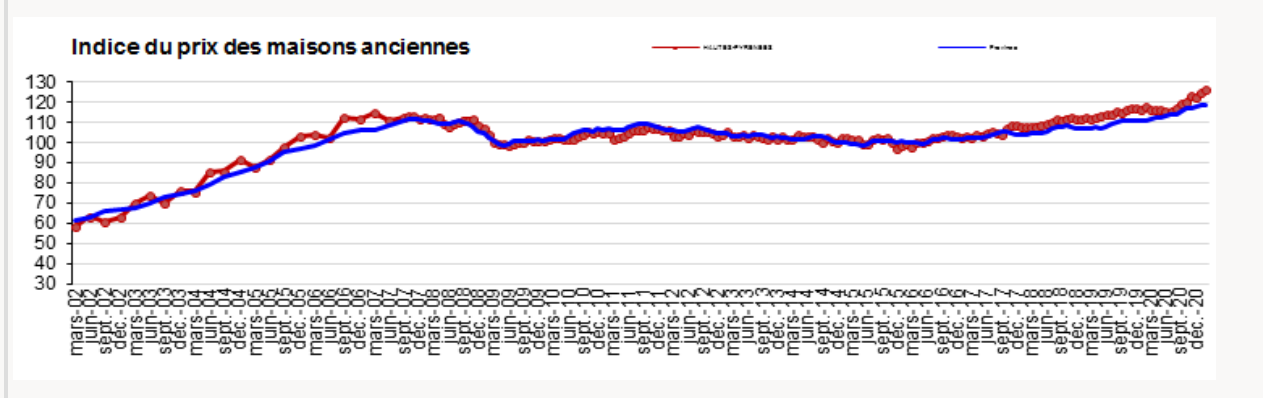
## Indices du prix des appartements anciens

Indices de prix (base 100 en moyenne en 2015) et variation sur un an		févr.-17	févr.-18	févr.-19	févr.-20	févr.-21
HAUTES-PYRENEES	indice	106,1	108,8	114,3	120,4	131,8
	variation	6,1%	2,5%	5,1%	5,3%	9,5%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	101,1	104,3	107,1	112,9	120,1
	variation	1,6%	3,1%	2,8%	5,4%	6,4%



## Indices du prix des maisons anciennes

Indices de prix (base 100 en moyenne en 2015) et variation sur un an		févr.-17	févr.-18	févr.-19	févr.-20	févr.-21
HAUTES-PYRENEES	indice	103,4	107,7	112,7	117,6	126,7
	variation	3,9%	4,2%	4,6%	4,3%	7,7%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	102,1	104,2	107,3	111,3	118,4
	variation	1,8%	2,1%	3,0%	3,7%	6,4%



## 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.