



*Notaires*  
*de France*



# **Conjoncture** **Immobilière** **Départementale**

Département  
des Hautes-Alpes

**Du 1er août 2020 au 31 juillet 2021**

| APPARTEMENTS ANCIENS                  |                              | Ensemble |                   |
|---------------------------------------|------------------------------|----------|-------------------|
| <b>Hautes-Alpes</b>                   | prix / m <sup>2</sup> médian | 4,8%     | 2 170 €           |
|                                       | prix médian                  |          | 88 900 €          |
|                                       | surface habitable            |          | 39 m <sup>2</sup> |
| <b>Briançonnais</b>                   | prix / m <sup>2</sup> médian | 8,8%     | 2 440 €           |
|                                       | prix médian                  |          | 102 500 €         |
|                                       | surface habitable            |          | 36 m <sup>2</sup> |
| <b>Embrunais-Guillestrois-Queyras</b> | prix / m <sup>2</sup> médian | 5,4%     | 2 570 €           |
|                                       | prix médian                  |          | 81 500 €          |
|                                       | surface habitable            |          | 32 m <sup>2</sup> |
| <b>Gapençais-Champsaur</b>            | prix / m <sup>2</sup> médian | 4,2%     | 1 920 €           |
|                                       | prix médian                  |          | 100 700 €         |
|                                       | surface habitable            |          | 53 m <sup>2</sup> |
| <b>Grand Buech</b>                    | prix / m <sup>2</sup> médian | 5,0%     | 1 750 €           |
|                                       | prix médian                  |          | 59 200 €          |
|                                       | surface habitable            |          | 30 m <sup>2</sup> |

| <b>APPARTEMENTS NEUFS</b>           |                              | <b>Ensemble</b> |                   |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Hautes-Alpes</b>                 | prix / m <sup>2</sup> médian | -1,2%           | 3 540 €           |
|                                     | prix médian                  |                 | 203 000 €         |
|                                     | surface habitable            |                 | 62 m <sup>2</sup> |
| <b>Briançonnais</b>                 | prix / m <sup>2</sup> médian | -2,7%           | 4 060 €           |
|                                     | prix médian                  |                 | 282 100 €         |
|                                     | surface habitable            |                 | 65 m <sup>2</sup> |
| <b>Embrunais-Guillevost-Queyras</b> | prix / m <sup>2</sup> médian |                 | 3 750 €           |
|                                     | prix médian                  |                 | 203 000 €         |
|                                     | surface habitable            |                 | 56 m <sup>2</sup> |
| <b>Gapençais-Champsaur</b>          | prix / m <sup>2</sup> médian | -2,7%           | 3 220 €           |
|                                     | prix médian                  |                 | 191 500 €         |
|                                     | surface habitable            |                 | 62 m <sup>2</sup> |

| <b>MAISONS ANCIENNES</b>               |                    | Ensemble |                    |
|--|--------------------|----------|--------------------|
| <b>Hautes-Alpes</b>                    | prix médian        | 4,8%     | 230 500 €          |
|  | surface habitable  |          | 105 m <sup>2</sup> |
|  | surface de terrain |          | 690 m <sup>2</sup> |
| <b>Briançonnais</b>                    | prix médian        | 14,7%    | 280 000 €          |
|  | surface habitable  |          | 130 m <sup>2</sup> |
|  | surface de terrain |          | 600 m <sup>2</sup> |
| <b>Embrunais-Guillevastois-Queyras</b> | prix médian        |          | 296 400 €          |
|  | surface habitable  |          | 112 m <sup>2</sup> |
|  | surface de terrain |          | 650 m <sup>2</sup> |
| <b>Gapençais-Champsaur</b>             | prix médian        | 5,5%     | 240 000 €          |
|  | surface habitable  |          | 107 m <sup>2</sup> |
|  | surface de terrain |          | 740 m <sup>2</sup> |
| <b>Grand Buech</b>                     | prix médian        | 10,3%    | 160 000 €          |
|  | surface habitable  |          | 91 m <sup>2</sup>  |
|  | surface de terrain |          | 710 m <sup>2</sup> |

| <b>MAISONS NEUVES</b>      |                    | Ensemble |                    |
|----------------------------|--------------------|----------|--------------------|
| <b>Hautes-Alpes</b>        | prix médian        | 2,3%     | 271 600 €          |
|                            | surface habitable  |          | 108 m <sup>2</sup> |
|                            | surface de terrain |          | 510 m <sup>2</sup> |
| <b>Gapençais-Champsaur</b> | prix médian        |          | 260 300 €          |
|                            | surface habitable  |          | 102 m <sup>2</sup> |
|                            | surface de terrain |          | 530 m <sup>2</sup> |

| TERRAINS À BÂTIR                     |                              | Ensemble |                    |
|--------------------------------------|------------------------------|----------|--------------------|
| <b>Hautes-Alpes</b>                  | prix / m <sup>2</sup> médian |          | 100 €              |
|                                      | prix médian                  | -1,7%    | 69 000 €           |
|                                      | surface de terrain           |          | 760 m <sup>2</sup> |
| <b>Briançonnais</b>                  | prix / m <sup>2</sup> médian |          | 140 €              |
|                                      | prix médian                  | -15,9%   | 82 000 €           |
|                                      | surface de terrain           |          | 570 m <sup>2</sup> |
| <b>Embrunais-Guilestrois-Queyras</b> | prix / m <sup>2</sup> médian |          | 110 €              |
|                                      | prix médian                  | 18,1%    | 90 300 €           |
|                                      | surface de terrain           |          | 880 m <sup>2</sup> |
| <b>Gapençais-Champsaur</b>           | prix / m <sup>2</sup> médian |          | 100 €              |
|                                      | prix médian                  | 2,2%     | 73 000 €           |
|                                      | surface de terrain           |          | 710 m <sup>2</sup> |
| <b>Grand Buech</b>                   | prix / m <sup>2</sup> médian |          | 50 €               |
|                                      | prix médian                  | 6,2%     | 42 500 €           |
|                                      | surface de terrain           |          | 880 m <sup>2</sup> |

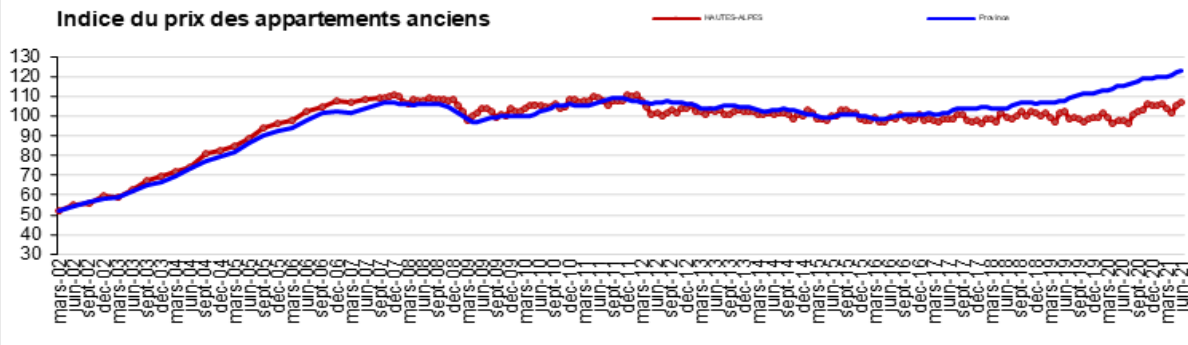
# Département des Hautes-Alpes

## Indices du prix des appartements anciens

Indices de prix (base 100 en moyenne en 2015) et variation sur un an

juin-17      juin-18      juin-19      juin-20      juin-21

|                                       |           |       |       |       |       |       |
|---------------------------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| HAUTES-ALPES                          | indice    | 98,5  | 99,6  | 102,4 | 97,7  | 106,5 |
|                                       | variation | -0,4% | 1,1%  | 2,8%  | -4,6% | 9,0%  |
| Province<br>(indice "Notaires-INSEE") | indice    | 101,8 | 103,8 | 107,7 | 114,8 | 122,6 |
|                                       | variation | 2,8%  | 2,0%  | 3,7%  | 6,6%  | 6,7%  |

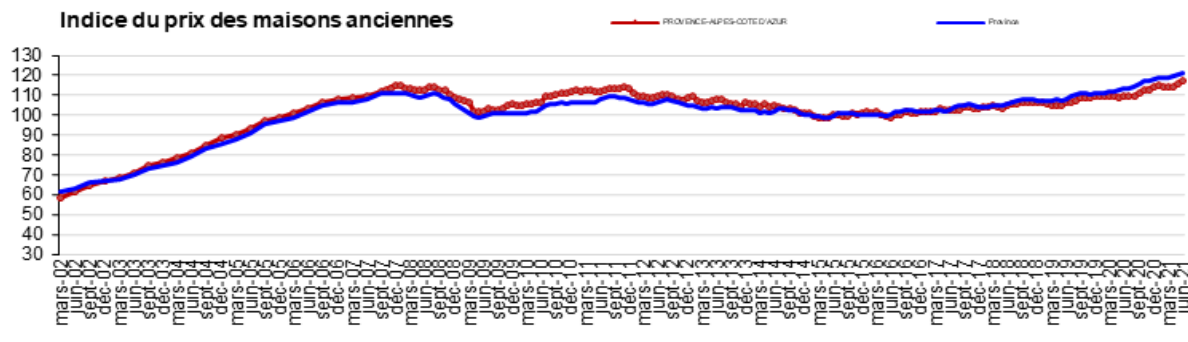


## Indices du prix des maisons anciennes

Indices de prix (base 100 en moyenne en 2015) et variation sur un an

juin-17      juin-18      juin-19      juin-20      juin-21

|                                       |           |       |       |       |       |       |
|---------------------------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| PROVENCE-ALPES-COTE<br>D'AZUR         | indice    | 102,3 | 104,7 | 106,5 | 109,4 | 117,6 |
|                                       | variation | 3,6%  | 2,3%  | 1,7%  | 2,7%  | 7,5%  |
| Province<br>(indice "Notaires-INSEE") | indice    | 102,8 | 105,4 | 108,1 | 113,2 | 121,2 |
|                                       | variation | 2,7%  | 2,5%  | 2,5%  | 4,7%  | 7,1%  |



## 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.