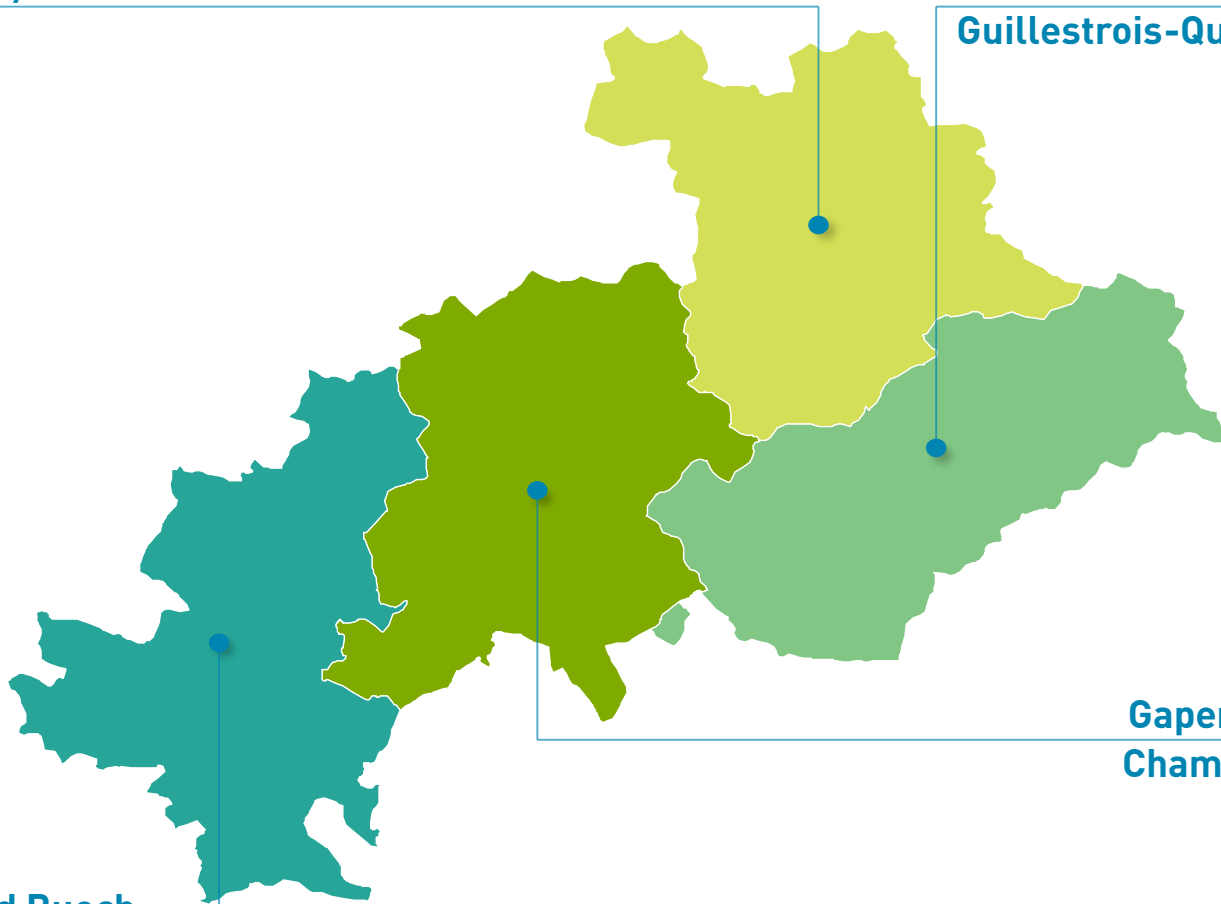


# Conjoncture Immobilière Départementale

Briançonnais

Embrunais-  
Guillestrois-Queyras



Gapençais-  
Champsaur


Grand Buech

**05 - Hautes-Alpes**

Période d'étude : du 1er avril 2022 au 31 mars 2023



## 1. Marché immobilier des appartements anciens

 Appartements anciens	Prix/m <sup>2</sup> médian	Évolution prix/m <sup>2</sup> sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
HAUTES-ALPES	2 570 €	+10,6%	105 300 €	38 m <sup>2</sup>
Briançonnais	2 780 €	+9,1%	111 600 €	37 m <sup>2</sup>
Embrunais-Guillestrois-Queyras	3 030 €	+15,4%	99 800 €	32 m <sup>2</sup>
Gapençais-Champsaur	2 280 €	+9,3%	119 000 €	52 m <sup>2</sup>
Grand Buech	2 040 €	+8,1%	65 000 €	30 m <sup>2</sup>




## 2. Marché immobilier des appartements neufs

 Appartements neufs	Prix/m <sup>2</sup> médian	Évolution prix/m <sup>2</sup> sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
HAUTES-ALPES	4 290 €	+11,3%	269 000 €	61 m <sup>2</sup>
Briançonnais	4 970 €	+5,2%	313 500 €	61 m <sup>2</sup>
Embrunais-Guillestrois-Queyras	4 360 €	+6,2%	251 200 €	53 m <sup>2</sup>
Gapençais-Champsaur	3 610 €	+8,4%	239 500 €	66 m <sup>2</sup>



### 3. Marché immobilier des maisons anciennes

 Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
<b>HAUTES-ALPES</b>	235 000 €	+1,2%	100 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>
<b>Briançonnais</b>	321 000 €	+14,6%	108 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>
<b>Embrunais-Guillestrois-Queyras</b>	260 600 €	+4,6%	100 m <sup>2</sup>	530 m <sup>2</sup>
<b>Gapençais-Champsaur</b>	250 000 €	-2,3%	105 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
<b>Grand Buech</b>	150 000 €	0,0%	90 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>




## 4. Marché immobilier des maisons neuves

 Maisons neuves	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
HAUTES-ALPES	315 000 €	+1,6%	97 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>
Embrunais-Guillevois-Queyras	323 800 €		97 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Gapençais-Champsaur	291 600 €	+2,3%	96 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>




## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

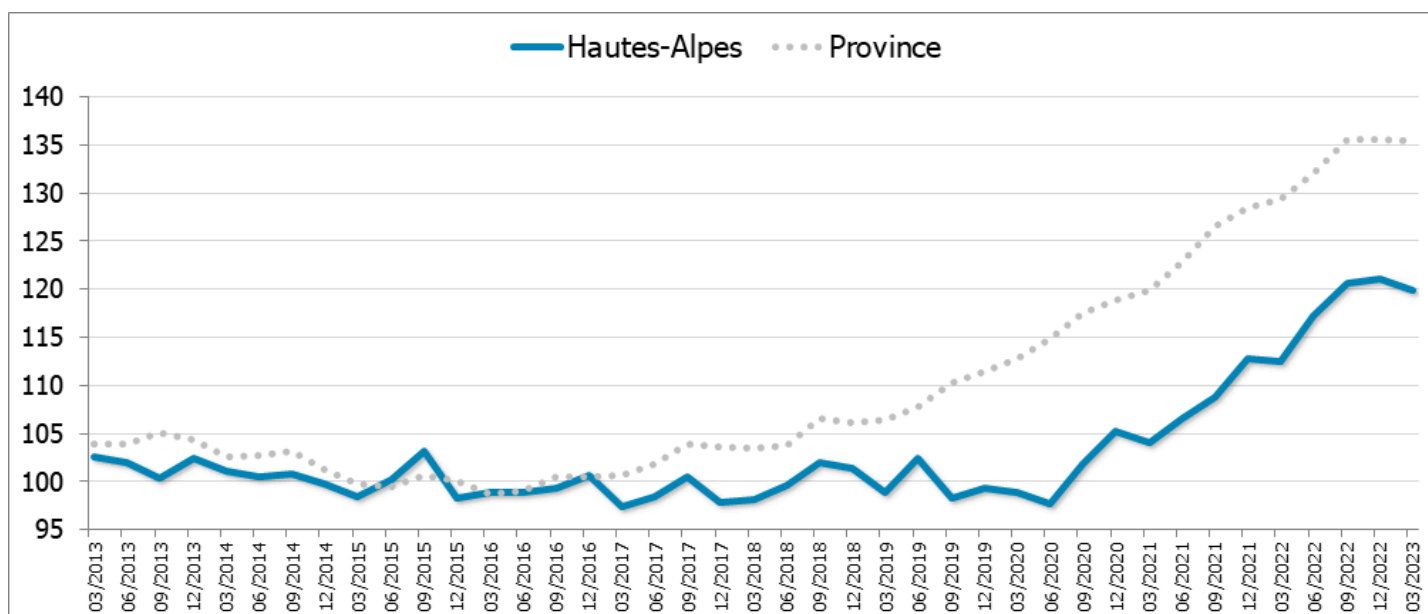
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m <sup>2</sup> médian	Superficie terrain médiane
HAUTES-ALPES	85 000 €		105 €	760 m <sup>2</sup>
Briançonnais	92 500 €	+6,9%	125 €	770 m <sup>2</sup>
Embrunais-Guillestrois-Queyras	94 300 €	+4,8%	131 €	750 m <sup>2</sup>
Gapençais-Champsaur	90 000 €		109 €	740 m <sup>2</sup>
Grand Buech	50 000 €	-6,8%	59 €	930 m <sup>2</sup>



## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens


 Appartements anciens		Mars 2019	Mars 2020	Mars 2021	Mars 2022	Mars 2023
Hautes-Alpes	Indice	98,9	98,8	104,1	112,5	119,9
	Évolution	+0,8%	-0,1%	+5,3%	+8,1%	+6,5%
Province	Indice	106,4	112,8	119,9	129,4	135,4
	Évolution	+2,9%	+6,0%	+6,3%	+7,8%	+4,7%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015  
Les évolutions sont calculées sur 1 an

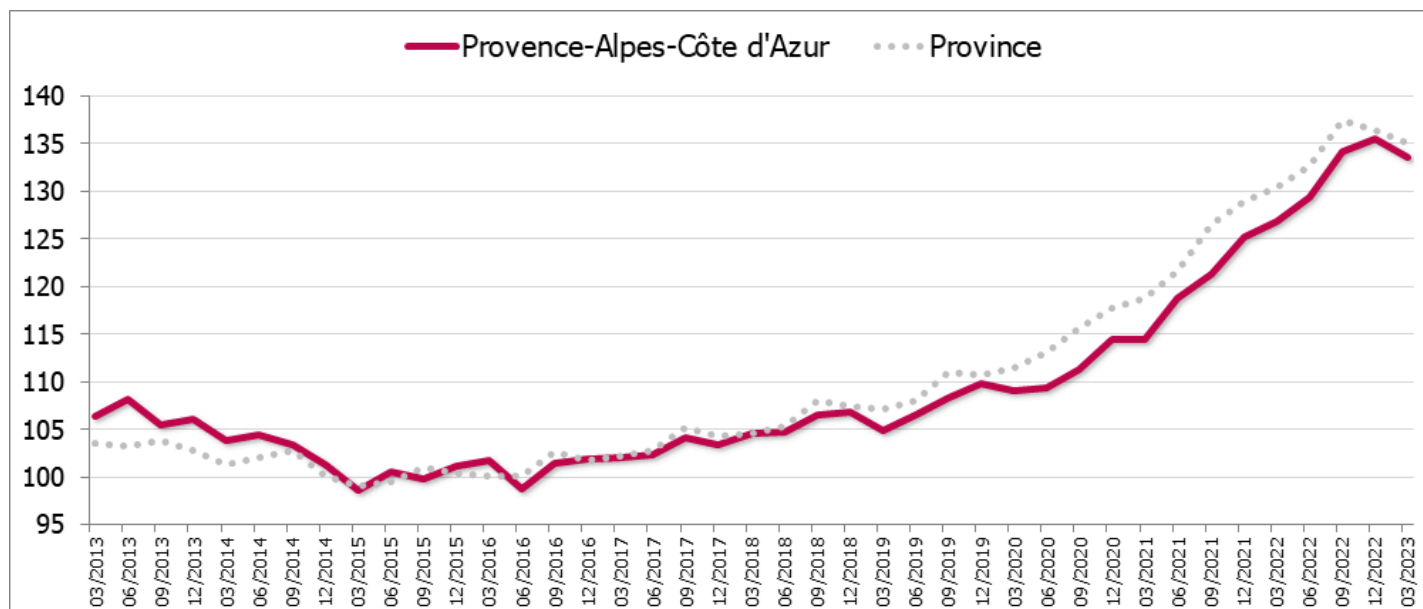




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

 Maisons anciennes		Mars 2019	Mars 2020	Mars 2021	Mars 2022	Mars 2023
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Indice	104,9	109,1	114,5	126,9	133,6
	Évolution	+0,4%	+4,0%	+4,9%	+10,8%	+5,3%
Province	Indice	107,1	111,5	118,8	130,4	135,0
	Évolution	+2,5%	+4,2%	+6,5%	+9,8%	+3,5%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015  
Les évolutions sont calculées sur 1 an





## Annexe : critères de sélection et mode de calcul



### CRITÈRES DE SÉLECTION

#### Les transactions prises en compte :

- Nature de la mutation : vente de gré à gré,
- Vente en pleine propriété,
- Usage du bien : habitation pour le bâti, devant recevoir la construction d'une maison individuelle pour les terrains,
- Bien libre de toute occupation,
- Ventes en viagers exclues,
- Logements sociaux exclus,
- Bien vendu par le secteur social exclus,
- Selon leur localisation géographique, sont exclus les biens ayant un prix inférieur ou supérieur aux seuils fixés (premier et dernier centile).

#### Exclusion des transactions atypiques :

##### BÂTIS

- Biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés, châteaux, ...
- Biens de grande superficie,
- Acquisitions effectuées par des marchands de biens.

##### NON BÂTIS

- Terrains non viabilisés, non viabilisables ou encombrés,
- Acquis par des acquéreurs non particuliers,
- Surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.



### À SAVOIR

#### Neuf/ancien

Un bien est réputé ancien si la mutation est soumise en totalité aux droits d'enregistrement ou si la base TVA est inférieure à 50% de la valeur du bien pour les logements rénovés.

#### Seuils de diffusion

Un niveau géographique n'apparaît que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL est supérieur à 20.

#### 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. À la différence de la moyenne arithmétique, la médiane est peu influencée par les valeurs extrêmes.

#### Indices des prix

Les indices des prix ont été créés afin de mesurer les évolutions « pures » des prix, indépendamment des changements de structure et de qualité des logements vendus. Ils sont calculés sur 3 mois glissants. Certaines séries d'indices ont été labellisées par l'Autorité de la statistique publique (ASP) en mars 2018, garantissant ainsi à ces données un cadre méthodologique, dans le respect du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne. La méthode et la liste des séries labellisées sont présentées de manière détaillée dans « Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens », Insee Méthodes n°132.