



**Perval**

Les références immobilières du notariat

**C**onjoncture  
**I**mmobilière  
**D**épartementale

Département  
du Pas-De-Calais

**1er octobre 2010 au 30 septembre 2011**

<b>APPARTEMENTS ANCIENS</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Pas-de-Calais</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	1,8%	2 383 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 132 €
	prix moyen		128 925 €
	surface habitable		54 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT D'ARRAS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	3,1%	1 798 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		1 833 €
	prix moyen		99 447 €
	surface habitable		55 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	7,3%	1 918 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		1 726 €
	prix moyen		115 676 €
	surface habitable		60 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE MONTREUIL</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	11,0%	2 856 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 863 €
	prix moyen		113 603 €
	surface habitable		40 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE CALAIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	0,3%	1 740 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		1 708 €
	prix moyen		108 953 €
	surface habitable		63 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE LENS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	8,3%	1 692 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		1 788 €
	prix moyen		116 020 €
	surface habitable		69 m <sup>2</sup>
<b>SECTEUR CONDETTE-NEUFCHATEL-LE TOUQUET</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	2,6%	4 292 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		4 000 €
	prix moyen		201 177 €
	surface habitable		47 m <sup>2</sup>

<b>APPARTEMENTS NEUFS</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Pas-de-Calais</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	2,7%	3 097 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 855 €
	prix moyen		168 013 €
	surface habitable		54 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT D'ARRAS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	-2,7%	2 629 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 609 €
	prix moyen		152 630 €
	surface habitable		58 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE BETHUNE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	7,4%	2 716 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 714 €
	prix moyen		136 464 €
	surface habitable		50 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	1,3%	3 173 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		3 158 €
	prix moyen		211 953 €
	surface habitable		67 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE MONTREUIL</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	-15,1%	3 509 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		3 385 €
	prix moyen		161 763 €
	surface habitable		46 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE SAINT OMER</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		2 638 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 822 €
	prix moyen		155 281 €
	surface habitable		59 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE LENS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	1,1%	2 619 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 672 €
	prix moyen		129 500 €
	surface habitable		49 m <sup>2</sup>
<b>SECTEUR CONDETTE-NEUFCHATEL-LE TOUQUET</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	2,2%	5 450 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		5 467 €
	prix moyen		276 909 €
	surface habitable		51 m <sup>2</sup>

<b>MAISONS ANCIENNES</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Pas-de-Calais</b>	prix moyen	4,8%	148 453 €
	prix médian		136 500 €
	surface habitable		106 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		878 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT D'ARRAS</b>	prix moyen	1,4%	145 902 €
	prix médian		138 000 €
	surface habitable		108 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		906 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE BETHUNE</b>	prix moyen	3,8%	139 760 €
	prix médian		130 000 €
	surface habitable		106 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		835 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE</b>	prix moyen	5,9%	166 103 €
	prix médian		150 000 €
	surface habitable		109 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		626 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE MONTREUIL</b>	prix moyen	9,9%	152 736 €
	prix médian		137 500 €
	surface habitable		103 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 364 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE SAINT OMER</b>	prix moyen	8,8%	144 855 €
	prix médian		137 000 €
	surface habitable		108 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 451 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE CALAIS</b>	prix moyen	2,7%	135 585 €
	prix médian		125 000 €
	surface habitable		101 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		806 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE LENS</b>	prix moyen	4,7%	136 323 €
	prix médian		130 000 €
	surface habitable		103 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		505 m <sup>2</sup>
<b>SECTEUR CONDETTE-NEUFCHATEL-LE TOUQUET</b>	prix moyen	5,6%	337 956 €
	prix médian		340 000 €
	surface habitable		106 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		835 m <sup>2</sup>

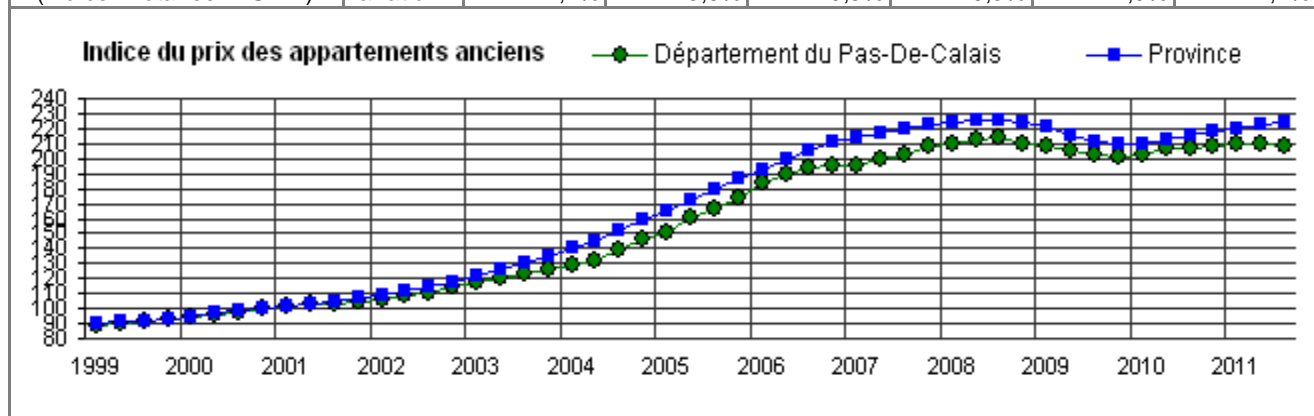
<b>MAISONS NEUVES</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Pas-de-Calais</b>	prix moyen	0,3%	192 495 €
	prix médian		171 122 €
	surface habitable		91 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		469 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT D'ARRAS</b>	prix moyen	3,7%	194 311 €
	prix médian		186 895 €
	surface habitable		92 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		557 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE MONTREUIL</b>	prix moyen	1,9%	169 307 €
	prix médian		154 001 €
	surface habitable		73 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		307 m <sup>2</sup>

TERRAINS À BÂTIR		Ensemble	
<b>Pas-de-Calais</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		59 €
	prix moyen	2,0%	56 636 €
	prix médian		52 900 €
	surface de terrain		958 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT D'ARRAS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		63 €
	prix moyen	8,0%	56 913 €
	prix médian		55 631 €
	surface de terrain		907 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE BETHUNE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		54 €
	prix moyen	7,1%	59 331 €
	prix médian		55 000 €
	surface de terrain		1090 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		65 €
	prix moyen	1,0%	71 017 €
	prix médian		66 000 €
	surface de terrain		1086 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE MONTREUIL</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		43 €
	prix moyen	-3,6%	48 721 €
	prix médian		42 769 €
	surface de terrain		1135 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE SAINT OMER</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		42 €
	prix moyen	-4,6%	51 932 €
	prix médian		50 000 €
	surface de terrain		1238 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE CALAIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		79 €
	prix moyen	17,5%	71 207 €
	prix médian		64 500 €
	surface de terrain		900 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE LENS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		95 €
	prix moyen	-9,0%	47 881 €
	prix médian		44 000 €
	surface de terrain		502 m <sup>2</sup>

## Département du Pas-De-Calais

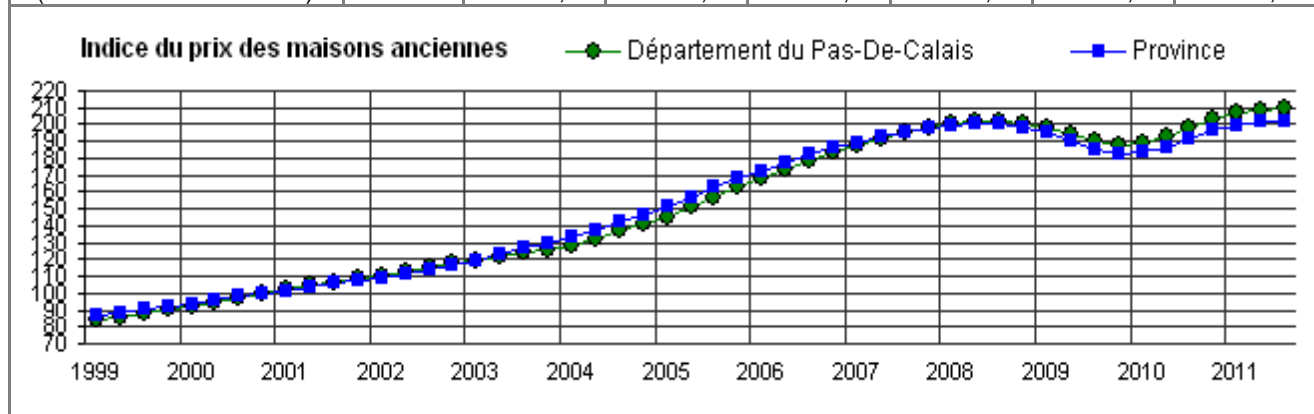
### Indices du prix des appartements anciens

Indices de prix (base 100 en 2000) et variation sur un an		2006	2007	2008	2009	2010	3e Trim 2011
BERCK	indice	207,4	220,7	211,3	221,1	201,8	222,4
	variation	19,8%	6,4%	-4,3%	4,6%	-8,7%	6,6%
BOULOGNE-SUR-MER	indice	174,8	195,8	193,1	184,0	185,0	192,3
	variation	9,8%	12,0%	-1,4%	-4,7%	0,5%	5,7%
LE TOUQUET-PARIS-PLAGE	indice	233,3	244,2	251,7	235,8	245,8	235,0
	variation	12,4%	4,7%	3,1%	-6,3%	4,3%	-3,3%
Département du Pas-De-Calais	indice	195,5	208,1	210,2	201,0	208,9	208,1
	variation	12,2%	6,5%	1,0%	-4,4%	4,0%	0,3%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	210,6	222,4	223,5	209,5	217,9	224,5
	variation	12,7%	5,6%	0,5%	-6,3%	4,0%	4,4%



### Indices du prix des maisons anciennes

Indices de prix (base 100 en 2000) et variation sur un an		2006	2007	2008	2009	2010	3e Trim 2011
Département du Pas-De-Calais	indice	184,3	198,1	200,6	188,3	203,1	209,6
	variation	12,8%	7,5%	1,3%	-6,1%	7,9%	6,0%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	186,3	197,8	198,3	183,0	196,3	201,9
	variation	10,7%	6,2%	0,2%	-7,7%	7,3%	5,6%



## **Annexe : critères de sélection et mode de calcul**

### **Analyse des prix**

On ne retient que les biens :

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

Afin d'éviter les transactions atypiques, on rejette :

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

On ne conserve que les terrains viabilisés ou viabilisables acquis par des particuliers dont la surface est comprise entre 50 et 5000 m<sup>2</sup>.

Pour les maisons et les appartements, un bien est réputé ancien si la mutation n'est pas soumise, même partiellement, à la TVA (rénovations); il est réputé neuf si la mutation est soumise dans sa totalité ou en partie à la TVA ou est vendu en état futur d'achèvement (ventes sur plans).

### **Seuils de diffusion**

Pour un type de bien donné, un niveau géographique (secteur notarial, ville, quartier) n'apparaît que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL est supérieur au seuil suivant :

- \* Maisons anciennes : 20 mutations
- \* Maisons neuves : 20 mutations
- \* Appartements anciens : 20 mutations
- \* Appartements neufs : 20 mutations
- \* Terrains à bâtir : 20 mutations

En outre pour les statistiques par nombre de pièces ou surface de terrain il est exigé un minimum de 5 ventes.

### **Modes de calcul**

De manière générale, les prix s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujetti à la TVA.

Le prix moyen du m<sup>2</sup> est le rapport de la somme des prix de vente à la somme des surfaces en m<sup>2</sup> des biens correspondants.

La moyenne est le rapport de la somme des prix de vente au nombre de transactions. Pour procéder au calcul de la moyenne, on tient compte de toutes les transactions ; chaque transaction intervient avec le même poids. Les valeurs marginales faibles ou fortes « attirent » donc ce paramètre risquant de donner une fausse idée de la tendance centrale de la majorité des données.

La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble des prix observés 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.

Lorsque le marché immobilier est homogène, la médiane coïncide avec la moyenne. Lorsque le marché est hétérogène, la médiane est différente de la moyenne. Plus l'hétérogénéité du marché sera importante, plus la différence est grande entre la moyenne et la médiane.