



**Perval**

Les références immobilières du notariat

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

Département  
du Pas-De-Calais

**1er octobre 2008 au 30 septembre 2009**

<b>APPARTEMENTS ANCIENS</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Pas-de-Calais</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	1,4%	2 385 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 108 €
	prix moyen		127 872 €
	surface habitable		54 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT D'ARRAS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	-0,2%	1 845 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		1 875 €
	prix moyen		106 205 €
	surface habitable		58 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE BETHUNE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	13,0%	1 837 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		1 788 €
	prix moyen		90 106 €
	surface habitable		49 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	-1,4%	1 876 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		1 720 €
	prix moyen		115 223 €
	surface habitable		61 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE MONTREUIL</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	-1,5%	2 696 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 722 €
	prix moyen		106 576 €
	surface habitable		40 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE CALAIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	-2,0%	1 710 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		1 597 €
	prix moyen		102 862 €
	surface habitable		60 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE LENS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	-8,7%	1 526 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		1 558 €
	prix moyen		90 749 €
	surface habitable		59 m <sup>2</sup>
<b>SECTEUR CONDETTE-NEUFCHATEL-LE TOUQUET</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	-7,0%	4 238 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		4 009 €
	prix moyen		206 510 €
	surface habitable		49 m <sup>2</sup>

<b>APPARTEMENTS NEUFS</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Pas-de-Calais</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	1,4%	2 867 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 683 €
	prix moyen		164 031 €
	surface habitable		57 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT D'ARRAS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	1,6%	2 709 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 653 €
	prix moyen		164 260 €
	surface habitable		61 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	-7,9%	3 128 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		3 156 €
	prix moyen		194 316 €
	surface habitable		62 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE MONTREUIL</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	20,3%	3 500 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		3 431 €
	prix moyen		165 174 €
	surface habitable		47 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE LENS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	-3,7%	2 550 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		2 560 €
	prix moyen		135 763 €
	surface habitable		53 m <sup>2</sup>
<b>SECTEUR CONDETTE-NEUFCHATEL-LE TOUQUET</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen	-9,4%	4 261 €
	prix / m <sup>2</sup> médian		4 104 €
	prix moyen		259 096 €
	surface habitable		61 m <sup>2</sup>

<b>MAISONS ANCIENNES</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Pas-de-Calais</b>	prix moyen	-6,4%	138 034 €
	prix médian		130 000 €
	surface habitable		105 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		887 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT D'ARRAS</b>	prix moyen	-7,0%	139 396 €
	prix médian		130 000 €
	surface habitable		110 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 037 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE BETHUNE</b>	prix moyen	-9,1%	129 503 €
	prix médian		123 350 €
	surface habitable		104 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		910 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE</b>	prix moyen	-8,1%	155 141 €
	prix médian		139 000 €
	surface habitable		107 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		721 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE MONTREUIL</b>	prix moyen	-4,9%	146 777 €
	prix médian		135 000 €
	surface habitable		100 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 516 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE SAINT OMER</b>	prix moyen	-7,7%	130 221 €
	prix médian		125 000 €
	surface habitable		105 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 486 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE CALAIS</b>	prix moyen	0,2%	134 489 €
	prix médian		128 900 €
	surface habitable		101 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		462 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE LENS</b>	prix moyen	-6,4%	127 355 €
	prix médian		123 000 €
	surface habitable		103 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		460 m <sup>2</sup>
<b>SECTEUR CONDETTE-NEUFCHATEL-LE TOUQUET</b>	prix moyen	-4,1%	282 621 €
	prix médian		290 000 €
	surface habitable		105 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		674 m <sup>2</sup>

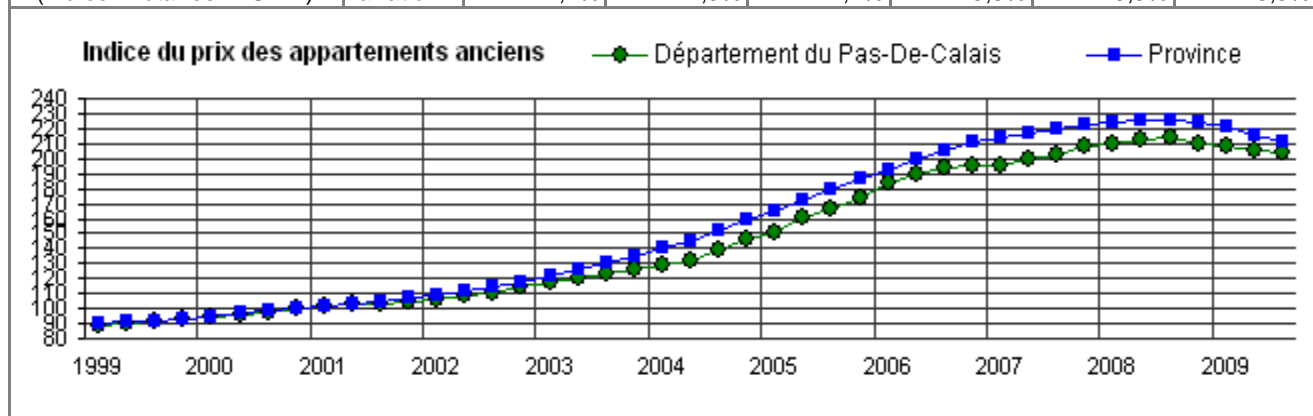
<b>MAISONS NEUVES</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Pas-de-Calais</b>	prix moyen	-5,2%	190 643 €
	prix médian		177 901 €
	surface habitable		107 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		714 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT D'ARRAS</b>	prix moyen	3,3%	196 599 €
	prix médian		198 000 €
	surface habitable		110 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		818 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE BETHUNE</b>	prix moyen	-21,9%	174 924 €
	prix médian		168 500 €
	surface habitable		113 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		694 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE</b>	prix moyen	9,1%	230 547 €
	prix médian		214 000 €
	surface habitable		109 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		650 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE MONTREUIL</b>	prix moyen	-11,1%	170 261 €
	prix médian		142 751 €
	surface habitable		87 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		602 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE SAINT OMER</b>	prix moyen	-12,3%	172 122 €
	prix médian		160 000 €
	surface habitable		110 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 200 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE CALAIS</b>	prix moyen	-7,1%	193 057 €
	prix médian		184 001 €
	surface habitable		117 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		598 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE LENS</b>	prix moyen	-1,5%	175 964 €
	prix médian		173 690 €
	surface habitable		110 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		532 m <sup>2</sup>

TERRAINS À BÂTIR		Ensemble	
<b>Pas-de-Calais</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		54 €
	prix moyen	-1,4%	56 428 €
	prix médian		55 000 €
	surface de terrain		1052 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT D'ARRAS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		44 €
	prix moyen	-4,7%	50 003 €
	prix médian		46 083 €
	surface de terrain		1126 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE BETHUNE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		59 €
	prix moyen	1,2%	62 359 €
	prix médian		61 650 €
	surface de terrain		1056 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		73 €
	prix moyen	6,8%	72 371 €
	prix médian		70 000 €
	surface de terrain		995 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE MONTREUIL</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		33 €
	prix moyen	1,0%	47 631 €
	prix médian		41 213 €
	surface de terrain		1437 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE SAINT OMER</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		41 €
	prix moyen	-2,0%	52 159 €
	prix médian		51 200 €
	surface de terrain		1268 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE CALAIS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		72 €
	prix moyen	-7,4%	62 897 €
	prix médian		63 232 €
	surface de terrain		878 m <sup>2</sup>
<b>ARRONDISSEMENT DE LENS</b>	prix / m <sup>2</sup> moyen		90 €
	prix moyen	2,3%	59 710 €
	prix médian		60 000 €
	surface de terrain		662 m <sup>2</sup>

## Département du Pas-De-Calais

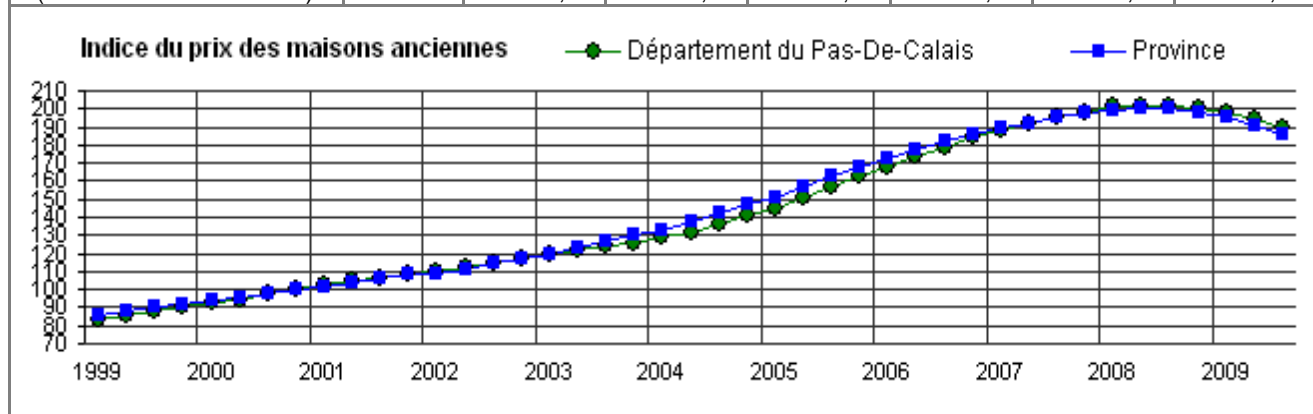
### Indices du prix des appartements anciens

Indices de prix (base 100 en 2000) et variation sur un an		2004	2005	2006	2007	2008	3e Trim 2009
BERCK	indice	152,0	173,1	207,4	220,7	211,3	213,5
	variation	16,9%	13,9%	19,8%	6,4%	-4,3%	-2,8%
BOULOGNE-SUR-MER	indice	136,8	159,2	174,8	195,8	193,1	185,1
	variation	11,5%	16,4%	9,8%	12,0%	-1,4%	-6,8%
LE TOUQUET-PARIS-PLAGE	indice	164,3	207,5	233,3	244,2	251,7	240,8
	variation	21,0%	26,3%	12,4%	4,7%	3,1%	-7,0%
Département du Pas-De-Calais	indice	145,6	174,2	195,5	208,1	210,2	203,6
	variation	15,0%	19,7%	12,2%	6,5%	1,0%	-4,9%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	158,6	186,9	210,6	222,4	223,5	211,3
	variation	17,4%	17,9%	12,7%	5,6%	0,5%	-6,3%



### Indices du prix des maisons anciennes

Indices de prix (base 100 en 2000) et variation sur un an		2004	2005	2006	2007	2008	3e Trim 2009
Département du Pas-De-Calais	indice	140,8	163,4	184,3	198,1	200,6	189,4
	variation	11,7%	16,1%	12,8%	7,5%	1,3%	-6,1%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	146,8	168,2	186,3	197,8	198,3	185,4
	variation	13,1%	14,6%	10,7%	6,2%	0,2%	-7,6%



## **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.