



Min.not



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

Département  
du Tarn

## Département du Tarn - 1er juillet 2014 au 30 juin 2015

<b>APPARTEMENTS ANCIENS</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Tarn</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	6,5%	1 530 €
	prix médian		78 200 €
	surface habitable		55 m <sup>2</sup>
<b>Albi</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-2,9%	1 640 €
	prix médian		83 800 €
	surface habitable		52 m <sup>2</sup>
<b>Secteur de Castres</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-5,2%	1 240 €
	prix médian		65 600 €
	surface habitable		61 m <sup>2</sup>
<b>Secteur de Lavaur</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		1 390 €
	prix médian		80 500 €
	surface habitable		74 m <sup>2</sup>



APPARTEMENTS NEUFS		Ensemble	
Tarn	prix / m <sup>2</sup> médian	-10,6%	2 370 €
	prix médian		151 900 €
	surface habitable		63 m <sup>2</sup>
Albi	prix / m <sup>2</sup> médian	-10,6%	2 370 €
	prix médian		151 900 €
	surface habitable		63 m <sup>2</sup>

MAISONS ANCIENNES		Ensemble	
Tarn	prix médian	-2,2%	134 000 €
	surface habitable		107 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		750 m <sup>2</sup>
Albi	prix médian	0,6%	166 000 €
	surface habitable		111 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		400 m <sup>2</sup>
Secteur d'Albi hors Albi	prix médian	-3,5%	160 000 €
	surface habitable		109 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 050 m <sup>2</sup>
Secteur de Castres	prix médian	1,6%	130 000 €
	surface habitable		110 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		580 m <sup>2</sup>
Secteur de Mazamet	prix médian	0,0%	100 000 €
	surface habitable		100 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		530 m <sup>2</sup>
Secteur de Saint Amans Sout	prix médian	23,1%	80 000 €
	surface habitable		94 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		700 m <sup>2</sup>
Secteur de Dourgne	prix médian	-8,2%	101 000 €
	surface habitable		105 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		860 m <sup>2</sup>
Secteur de Lavaur	prix médian	0,0%	150 000 €
	surface habitable		112 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1 020 m <sup>2</sup>
Secteur de Carmaux	prix médian	0,0%	120 000 €
	surface habitable		100 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		990 m <sup>2</sup>

## Département du Tarn - 1er juillet 2014 au 30 juin 2015

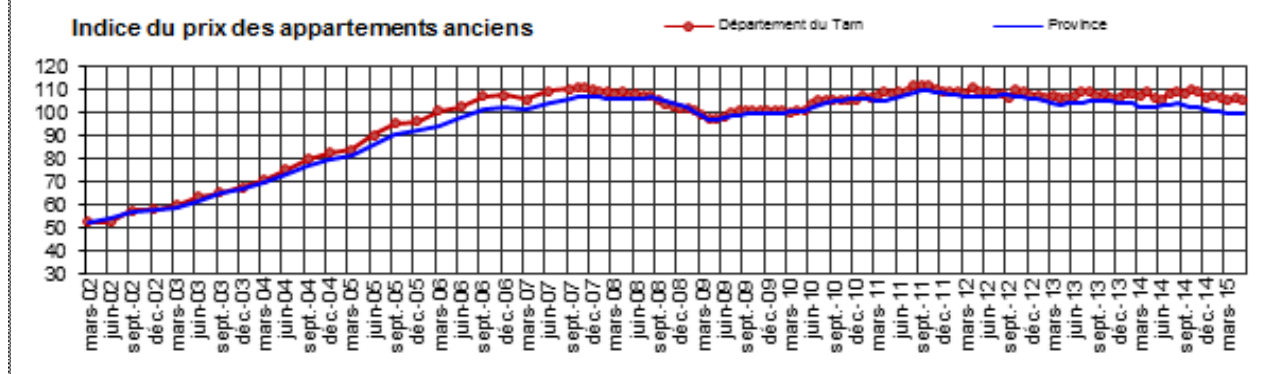
TERRAINS À BÂTIR		Ensemble	
Tarn	prix / m <sup>2</sup> médian		50 €
	prix médian	-2,3%	44 000 €
	surface de terrain		860 m <sup>2</sup>
Secteur d'Albi hors Albi	prix / m <sup>2</sup> médian		70 €
	prix médian	-8,2%	45 000 €
	surface de terrain		640 m <sup>2</sup>
Secteur de Lavaur	prix / m <sup>2</sup> médian		40 €
	prix médian	-0,8%	46 700 €
	surface de terrain		930 m <sup>2</sup>



## Département du Tarn

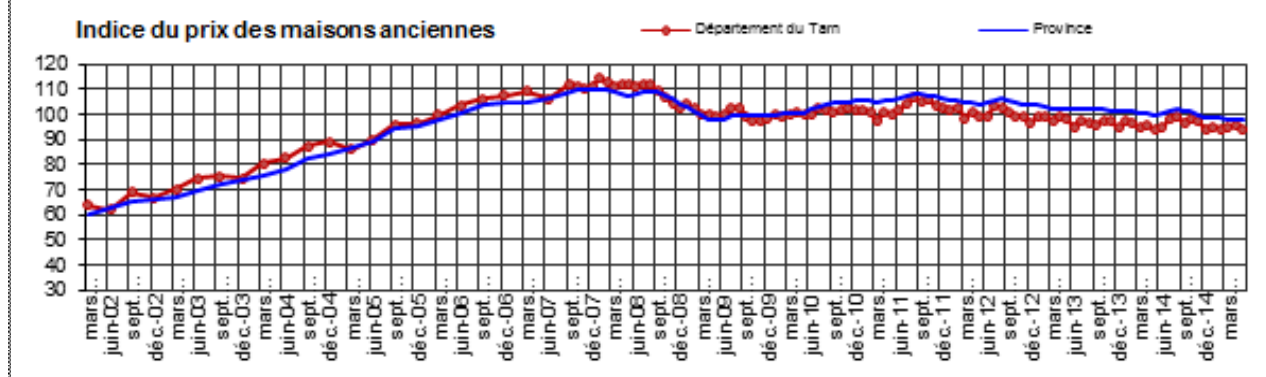
### Indices du prix des appartements anciens

Indices de prix (base 100 en 2010T1) et variation sur un an		mai-11	mai-12	mai-13	mai-14	mai-15
Département du Tarn	indice	108,1	109,2	106,6	106,1	105,0
	variation	6,7%	1,0%	-2,3%	-0,6%	-1,0%
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 du prix des maisons anciennes

Indices de prix (base 100 en 2010T1) et variation sur un an		mai-11	mai-12	mai-13	mai-14	mai-15
Département du Tarn	indice	99,9	98,8	98,1	93,6	94,1
	variation	-0,1%	-1,1%	-0,7%	-4,5%	0,6%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	105,2	104,0	102,3	100,0	97,5
	variation	4,6%	-1,2%	-1,6%	-2,3%	-2,5%



## 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 :

Bâti

- 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 bâtis

- 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		Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble	
Département	ventes <sup>(1)</sup>	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%		100
	prix / m <sup>2</sup> médian	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	2,6%	1 500 €
	prix médian	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €		150 000 €
	surface habitable	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>		50 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 (1<sup>ère</sup> mutation dans les 5 ans de l'achèvement, rénovations, ventes sur plan).

### 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		juin-08	juin-09	juin-10	juin-11	juin-12
Département de l'Oise	indice	104,5	98,6	101,4	104,2	105,9
	variation	-1,1%	-2,8%	2,7%	0,1%	-0,2%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	106,0	97,5	102,0	106,8	106,9
	variation	0,0%	-2,8%	2,1%	1,2%	-0,5%

### 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.

