



*Notaires*  
*de France*



# Conjoncture Immobilière Départementale

Département  
des Pyrénées-Atlantiques

**Du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020**

APPARTEMENTS ANCIENS		Ensemble	
<b>Pyrénées-Atlantiques</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-0,7%	2 640 €
	prix médian		150 000 €
	surface habitable		60 m <sup>2</sup>
<b>Pau</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	9,0%	1 620 €
	prix médian		89 000 €
	surface habitable		62 m <sup>2</sup>
<b>Périphérie Paloise</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	2,1%	1 670 €
	prix médian		95 000 €
	surface habitable		62 m <sup>2</sup>
<b>Pays Basque Côtier</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	6,9%	3 850 €
	prix médian		211 800 €
	surface habitable		58 m <sup>2</sup>
<b>Pays Basque Intérieur</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-0,9%	2 380 €
	prix médian		140 000 €
	surface habitable		62 m <sup>2</sup>
<b>Béarn</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-1,8%	1 210 €
	prix médian		62 000 €
	surface habitable		57 m <sup>2</sup>

<b>APPARTEMENTS NEUFS</b>		Ensemble
<b>Pyrénées-Atlantiques</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	4 290 €
	prix médian	233 600 €
	surface habitable	61 m <sup>2</sup>
<b>Pays Basque Côtier</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	4 610 €
	prix médian	244 000 €
	surface habitable	60 m <sup>2</sup>
<b>Pays Basque Intérieur</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	3 330 €
	prix médian	192 000 €
	surface habitable	63 m <sup>2</sup>

<b>MAISONS ANCIENNES</b>		Ensemble	
<b>Pyrénées-Atlantiques</b>	prix médian	-2,6%	207 000 €
	surface habitable		120 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1040 m <sup>2</sup>
<b>Pau</b>	prix médian	-4,3%	201 000 €
	surface habitable		115 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		520 m <sup>2</sup>
<b>Périphérie Paloise</b>	prix médian	3,6%	225 000 €
	surface habitable		120 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1010 m <sup>2</sup>
<b>Pays Basque Côtier</b>	prix médian	6,3%	458 800 €
	surface habitable		126 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		770 m <sup>2</sup>
<b>Pays Basque Intérieur</b>	prix médian	6,0%	227 800 €
	surface habitable		120 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1210 m <sup>2</sup>
<b>Béarn</b>	prix médian	5,9%	159 900 €
	surface habitable		116 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1350 m <sup>2</sup>

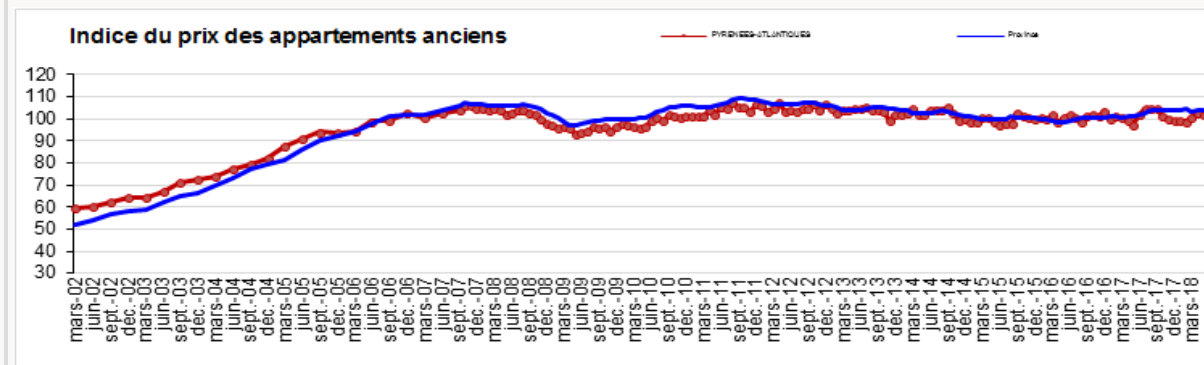
<b>MAISONS NEUVES</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Pyrénées-Atlantiques</b>	prix médian	-0,8%	277 800 €
	surface habitable		100 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		630 m <sup>2</sup>
<b>Périphérie Paloise</b>	prix médian	8,5%	245 400 €
	surface habitable		100 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		610 m <sup>2</sup>
<b>Pays Basque Côtier</b>	prix médian	15,7%	340 300 €
	surface habitable		94 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		320 m <sup>2</sup>
<b>Béarn</b>	prix médian		212 800 €
	surface habitable		108 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1180 m <sup>2</sup>

TERRAINS À BÂTIR		Ensemble	
<b>Pyrénées-Atlantiques</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		60 €
	prix médian	0,0%	63 000 €
	surface de terrain		1000 m <sup>2</sup>
<b>Périphérie Paloise</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		80 €
	prix médian	4,5%	73 000 €
	surface de terrain		870 m <sup>2</sup>
<b>Pays Basque Côtier</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		220 €
	prix médian	11,2%	161 200 €
	surface de terrain		800 m <sup>2</sup>
<b>Pays Basque Intérieur</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		70 €
	prix médian	4,6%	80 000 €
	surface de terrain		960 m <sup>2</sup>
<b>Béarn</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		30 €
	prix médian	-6,7%	42 000 €
	surface de terrain		1250 m <sup>2</sup>

# Département des Pyrénées-Atlantiques

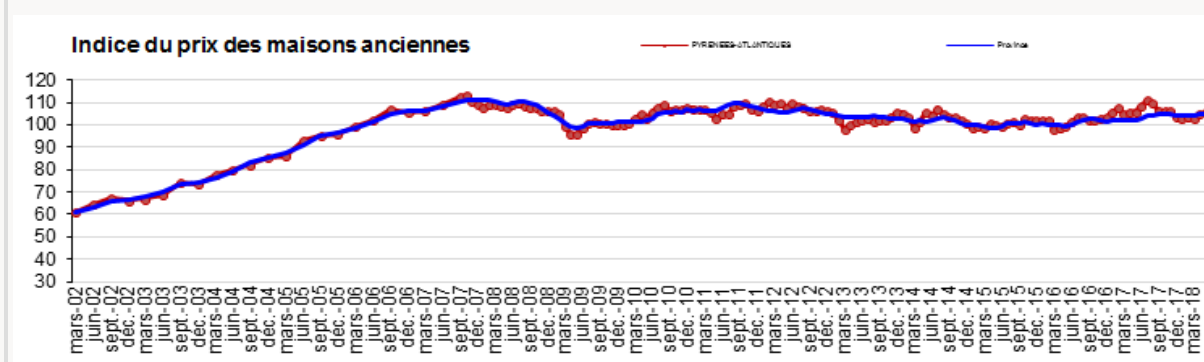
## Indices du prix des appartements anciens

Indices de prix (base 100 en moyenne en 2015) et variation sur un an		mai-14	mai-15	mai-16	mai-17	mai-18
PAU	indice	104,7	103,7	95,8	98,3	99,8
	variation	-5,5%	-1,0%	-7,5%	2,5%	1,5%
PYRENEES-ATLANTIQUES	indice	102,0	98,5	100,7	97,4	102,0
	variation	-2,3%	-3,5%	2,3%	-3,3%	4,7%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	102,5	99,4	98,7	101,1	103,9
	variation	-1,4%	-3,0%	-0,7%	2,5%	2,8%



## Indices du prix des maisons anciennes

Indices de prix (base 100 en moyenne en 2015) et variation sur un an		mai-14	mai-15	mai-16	mai-17	mai-18
PYRENEES-ATLANTIQUES	indice	105,8	100,1	99,6	106,0	105,6
	variation	4,3%	-5,5%	-0,4%	6,4%	-0,4%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	101,3	98,6	99,7	102,1	104,6
	variation	-2,3%	-2,6%	1,1%	2,4%	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 :

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.