

Conjoncture Immobilière Départementale



64 - Pyrénées-Atlantiques

Période d'étude : du 1er mai 2024 au 30 avril 2025



1. Marché immobilier des appartements anciens

 Appartements anciens	Prix/m ² médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	3 350 €	-3,0%	178 000 €	58 m ²
Pau	2 030 €	-0,5%	109 000 €	60 m ²
Périphérie Paloise	2 080 €	+0,6%	120 000 €	61 m ²
Pays Basque Côtier	4 810 €	-4,4%	255 000 €	57 m ²
Pays Basque Intérieur	3 100 €	-6,2%	167 300 €	60 m ²
Béarn	1 490 €	-3,6%	70 000 €	52 m ²



2. Marché immobilier des appartements neufs

 Appartements neufs	Prix/m ² médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	4 860 €	+7,6%	303 100 €	66 m ²
Pau	3 850 €	+4,3%	220 600 €	65 m ²
Périphérie Paloise	2 910 €	-7,8%	185 200 €	64 m ²
Pays Basque Côtier	5 300 €	+10,9%	327 600 €	66 m ²



3. Marché immobilier des maisons anciennes

 Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	260 000 €	+0,4%	118 m ²	930 m ²
Pau	245 800 €	-6,8%	112 m ²	530 m ²
Périphérie Paloise	263 000 €	-1,6%	120 m ²	970 m ²
Pays Basque Côtier	612 000 €	-0,7%	123 m ²	680 m ²
Pays Basque Intérieur	272 100 €	+3,7%	120 m ²	1 210 m ²
Béarn	183 500 €	-0,8%	113 m ²	1 140 m ²



4. Marché immobilier des maisons neuves

 Maisons neuves	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	300 000 €	-9,1%	90 m ²	270 m ²
Périphérie Paloise	210 000 €	-3,0%	85 m ²	220 m ²
Pays Basque Côtier	512 500 €		91 m ²	400 m ²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

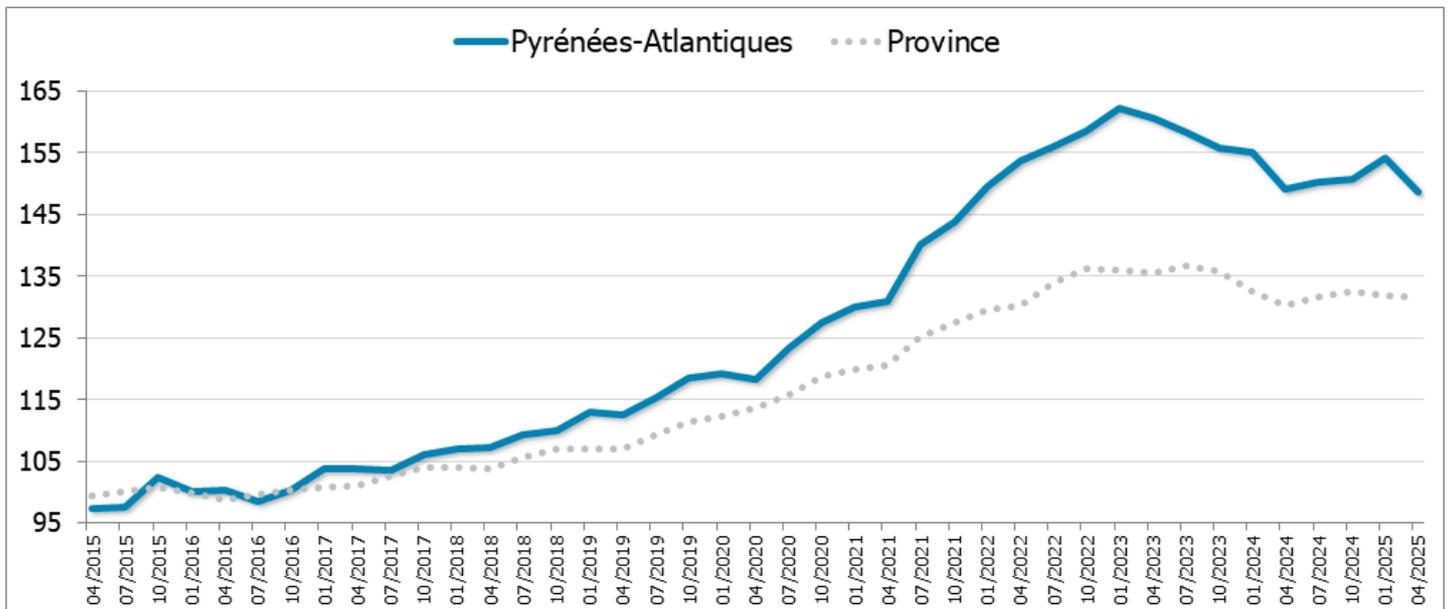
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m ² médian	Superficie terrain médiane
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	58 900 €	-6,1%	62 €	1 010 m ²
Périphérie Paloise	67 000 €	-16,8%	94 €	900 m ²
Pays Basque Côtier	215 600 €	+4,7%	279 €	800 m ²
Pays Basque Intérieur	60 000 €	-14,8%	53 €	1 190 m ²
Béarn	39 900 €	-11,4%	33 €	1 170 m ²



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Avril 2021	Avril 2022	Avril 2023	Avril 2024	Avril 2025
Pau	Indice	115,2	134,4	145,6	133,9	138,1
	Évolution	+12,7%	+16,6%	+8,4%	-8,0%	+3,1%
Pyrénées-Atlantiques	Indice	130,9	153,6	160,6	149,2	148,6
	Évolution	+10,8%	+17,4%	+4,6%	-7,1%	-0,4%
Province	Indice	120,6	130,3	135,4	130,3	131,7
	Évolution	+6,1%	+8,0%	+4,0%	-3,8%	+1,0%

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

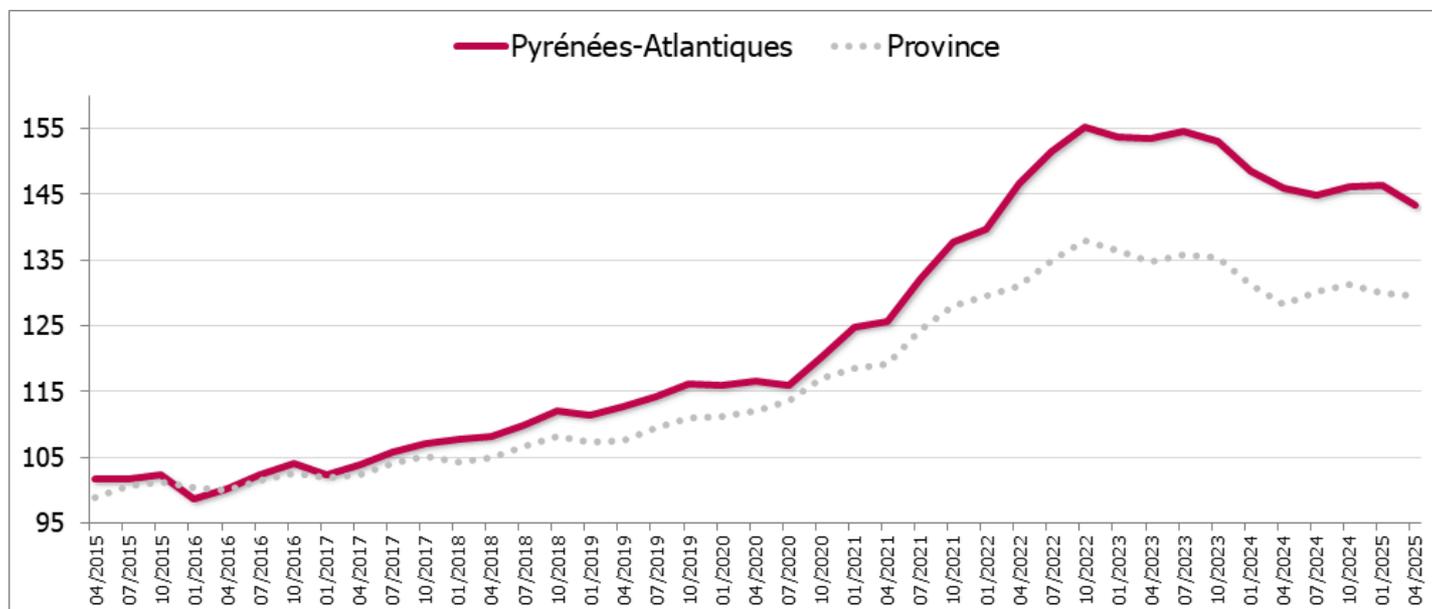




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Avril 2021	Avril 2022	Avril 2023	Avril 2024	Avril 2025
Pyrénées-Atlantiques	Indice	125,7	146,7	153,6	145,9	143,4
	Évolution	+7,9%	+16,7%	+4,7%	-5,0%	-1,7%
Province	Indice	119,3	131,1	134,7	128,2	129,5
	Évolution	+6,3%	+10,0%	+2,7%	-4,8%	+0,9%

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 m² ou supérieure à 5 000 m².



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.