



Chambre Interdépartementale des Notaires  
**des Hautes-Pyrénées, des Landes  
et des Pyrénées-Atlantiques**

Rendre chaque acte authentique



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



# Conjoncture Immobilière Départementale



## 64 - Pyrénées-Atlantiques

Période d'étude : du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025



## 1. Marché immobilier des appartements anciens

Appartements anciens	Prix/m <sup>2</sup> médian	Évolution prix/m <sup>2</sup> sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
<b>PYRÉNÉES-ATLANTIQUES</b>				
Pau	2 060 €	+2,7%	112 000 €	61 m <sup>2</sup>
Périmphérie Paloise	2 070 €	+0,2%	123 000 €	63 m <sup>2</sup>
Pays Basque Côtier	4 800 €	-1,5%	253 800 €	57 m <sup>2</sup>
Pays Basque Intérieur	3 090 €	-2,5%	160 400 €	58 m <sup>2</sup>
Béarn	1 550 €	+8,5%	70 500 €	49 m <sup>2</sup>



## 2. Marché immobilier des appartements neufs

Appartements neufs	Prix/m <sup>2</sup> médian	Évolution prix/m <sup>2</sup> sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitabile médiane
<b>PYRÉNÉES-ATLANTIQUES</b>	4 980 €	+10,3%	309 000 €	66 m <sup>2</sup>
Pau	3 610 €	-2,2%	222 300 €	65 m <sup>2</sup>
Périmphérie Palaïse	2 900 €	+2,0%	202 100 €	70 m <sup>2</sup>
Pays Basque Côtier	5 430 €	+12,9%	335 000 €	66 m <sup>2</sup>



### 3. Marché immobilier des maisons anciennes

Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
<b>PYRÉNÉES-ATLANTIQUES</b>	261 000 €	+2,4%	120 m <sup>2</sup>	920 m <sup>2</sup>
Pau	253 700 €	+5,7%	115 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>
Périmphérie Palaïse	263 100 €	+0,0%	123 m <sup>2</sup>	940 m <sup>2</sup>
Pays Basque Côtier	600 000 €	-2,4%	123 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>
Pays Basque Intérieur	267 800 €	-4,4%	121 m <sup>2</sup>	1 260 m <sup>2</sup>
Béarn	185 000 €	+2,8%	115 m <sup>2</sup>	1 090 m <sup>2</sup>



## 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	285 000 €	-19,7%	91 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Périmphérie Paloise	233 000 €	+7,7%	85 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
Pays Basque Côtier	535 000 €		97 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m² médian	Superficie terrain médiane
<b>PYRÉNÉES-ATLANTIQUES</b>	62 000 €	+5,1%	70 €	990 m <sup>2</sup>
Périmphérie Paloise	70 000 €	-6,0%	97 €	820 m <sup>2</sup>
Pays Basque Côtier	216 200 €	+4,0%	261 €	830 m <sup>2</sup>
Pays Basque Intérieur	70 000 €	+16,7%	63 €	1 010 m <sup>2</sup>
Béarn	40 700 €	-2,8%	39 €	1 100 m <sup>2</sup>

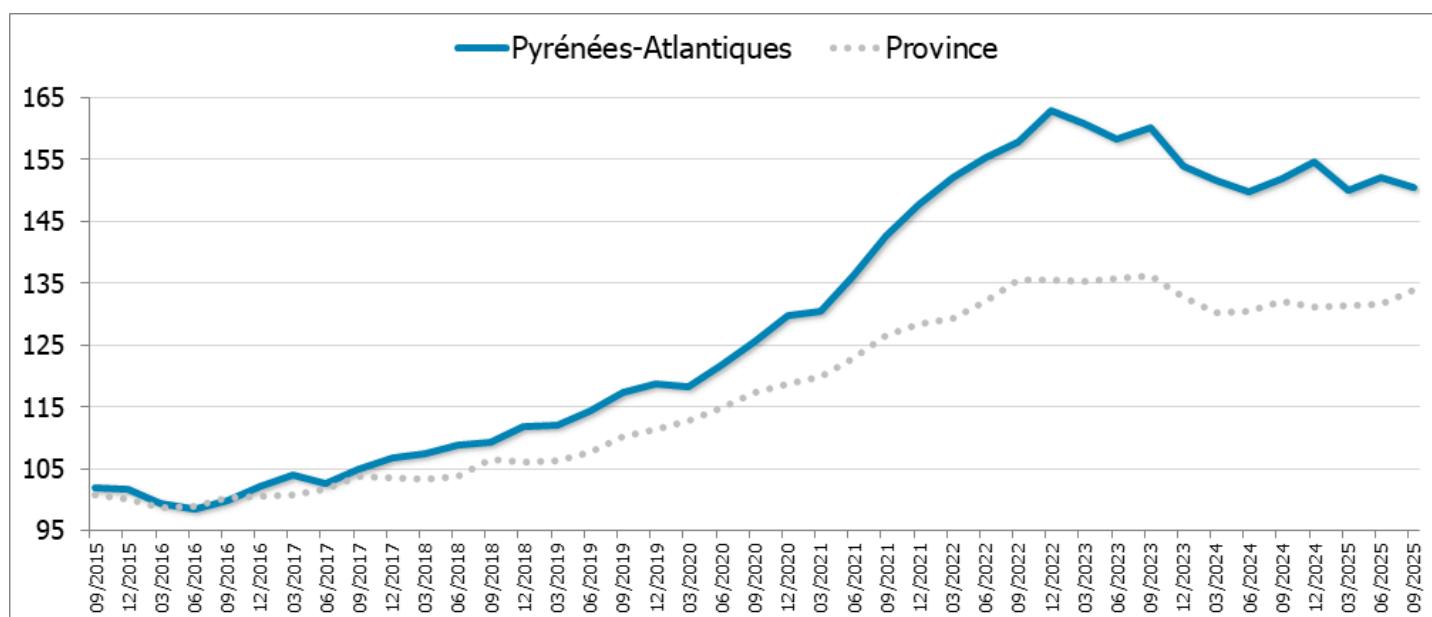


## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Septembre 2021	Septembre 2022	Septembre 2023	Septembre 2024	Septembre 2025
<b>Pau</b>	Indice	118,8	135,3	140,3	135,4	138,7
	Évolution	+7,2%	+13,9%	+3,7%	-3,5%	+2,4%
<b>Pyrénées-Atlantiques</b>	Indice	142,6	157,8	160,2	152,0	150,6
	Évolution	+13,4%	+10,7%	+1,5%	-5,1%	-0,9%
<b>Province</b>	Indice	126,5	135,5	136,2	132,1	133,9
	Évolution	+7,7%	+7,2%	+0,5%	-3,0%	+1,3%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015

Les évolutions sont calculées sur 1 an

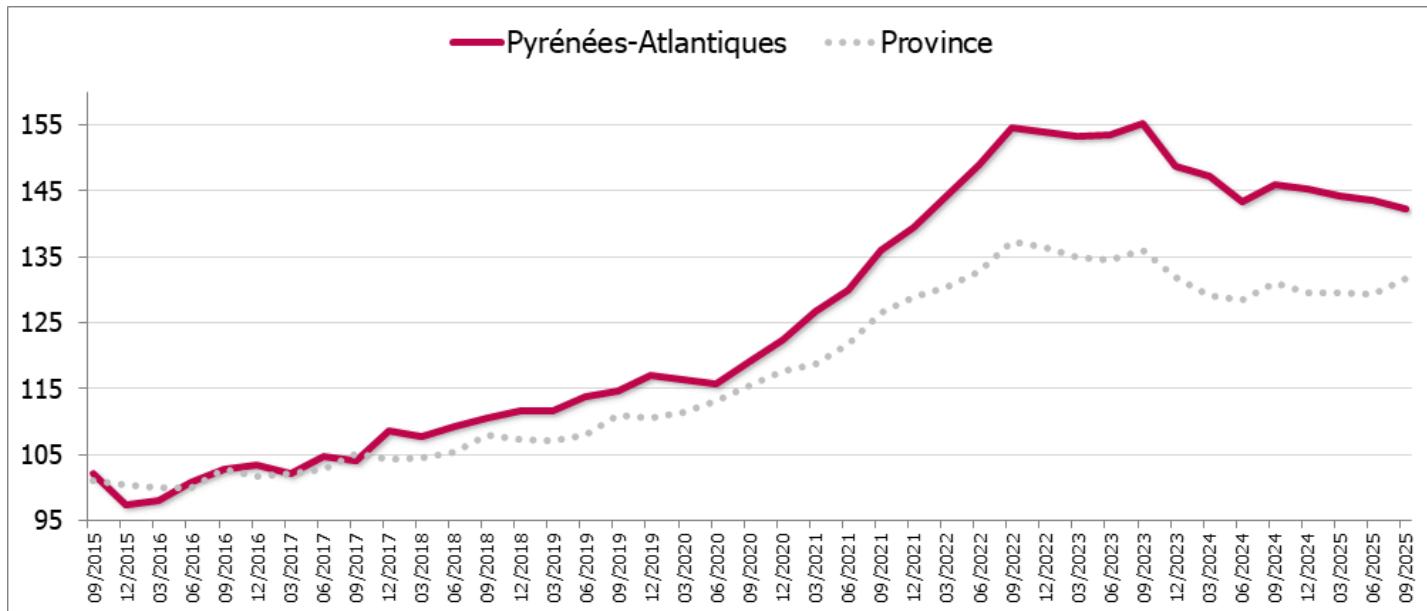




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

<b>Maisons anciennes</b>		<i>Septembre 2021</i>	<i>Septembre 2022</i>	<i>Septembre 2023</i>	<i>Septembre 2024</i>	<i>Septembre 2025</i>
<b>Pyrénées-Atlantiques</b>	Indice	136,0	154,5	155,1	145,9	142,4
	Évolution	+14,2%	+13,6%	+0,4%	-6,0%	-2,4%
<b>Province</b>	Indice	126,6	137,4	136,0	131,1	131,7
	Évolution	+9,5%	+8,6%	-1,0%	-3,6%	+0,5%

*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 m<sup>2</sup> ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.



### 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 assujetti 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.