



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 ² médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	3 460 €	+3,6%	181 000 €	58 m ²
Pau	2 060 €	+2,7%	112 000 €	61 m ²
Périphérie Paloise	2 070 €	+0,2%	123 000 €	63 m ²
Pays Basque Côtier	4 800 €	-1,5%	253 800 €	57 m ²
Pays Basque Intérieur	3 090 €	-2,5%	160 400 €	58 m ²
Béarn	1 550 €	+8,5%	70 500 €	49 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	4 980 €	+10,3%	309 000 €	66 m ²
Pau	3 610 €	-2,2%	222 300 €	65 m ²
Périphérie Paloise	2 900 €	+2,0%	202 100 €	70 m ²
Pays Basque Côtier	5 430 €	+12,9%	335 000 €	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	261 000 €	+2,4%	120 m²	920 m²
Pau	253 700 €	+5,7%	115 m²	540 m²
Périphérie Paloise	263 100 €	+0,0%	123 m²	940 m²
Pays Basque Côtier	600 000 €	-2,4%	123 m²	660 m²
Pays Basque Intérieur	267 800 €	-4,4%	121 m²	1 260 m²
Béarn	185 000 €	+2,8%	115 m²	1 090 m²




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 m²	400 m²
Périphérie Paloise	233 000 €	+7,7%	85 m²	230 m²
Pays Basque Côtier	535 000 €		97 m²	410 m²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

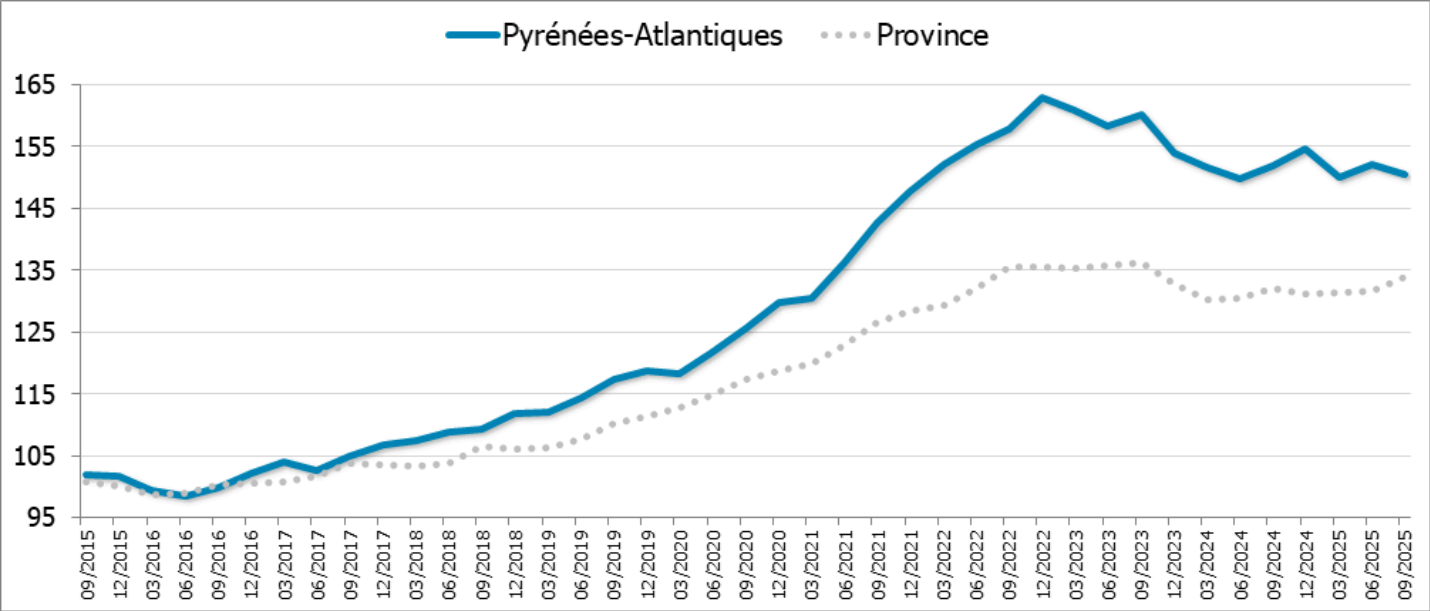
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m² médian	Superficie terrain médiane
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	62 000 €	+5,1%	70 €	990 m²
Périphérie Paloise	70 000 €	-6,0%	97 €	820 m²
Pays Basque Côtier	216 200 €	+4,0%	261 €	830 m²
Pays Basque Intérieur	70 000 €	+16,7%	63 €	1 010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



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

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

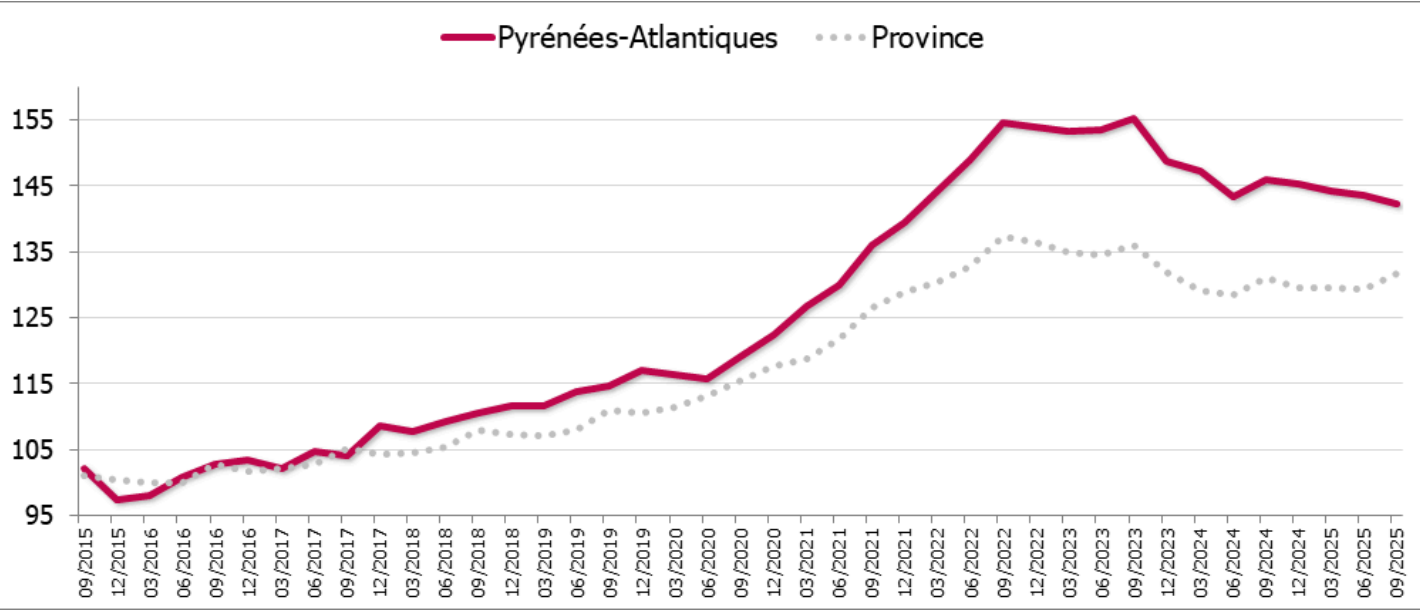




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Septembre 2021	Septembre 2022	Septembre 2023	Septembre 2024	Septembre 2025
Pyrénées-Atlantiques	Indice	136,0	154,5	155,1	145,9	142,4
	Évolution	+14,2%	+13,6%	+0,4%	-6,0%	-2,4%
Province	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 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.