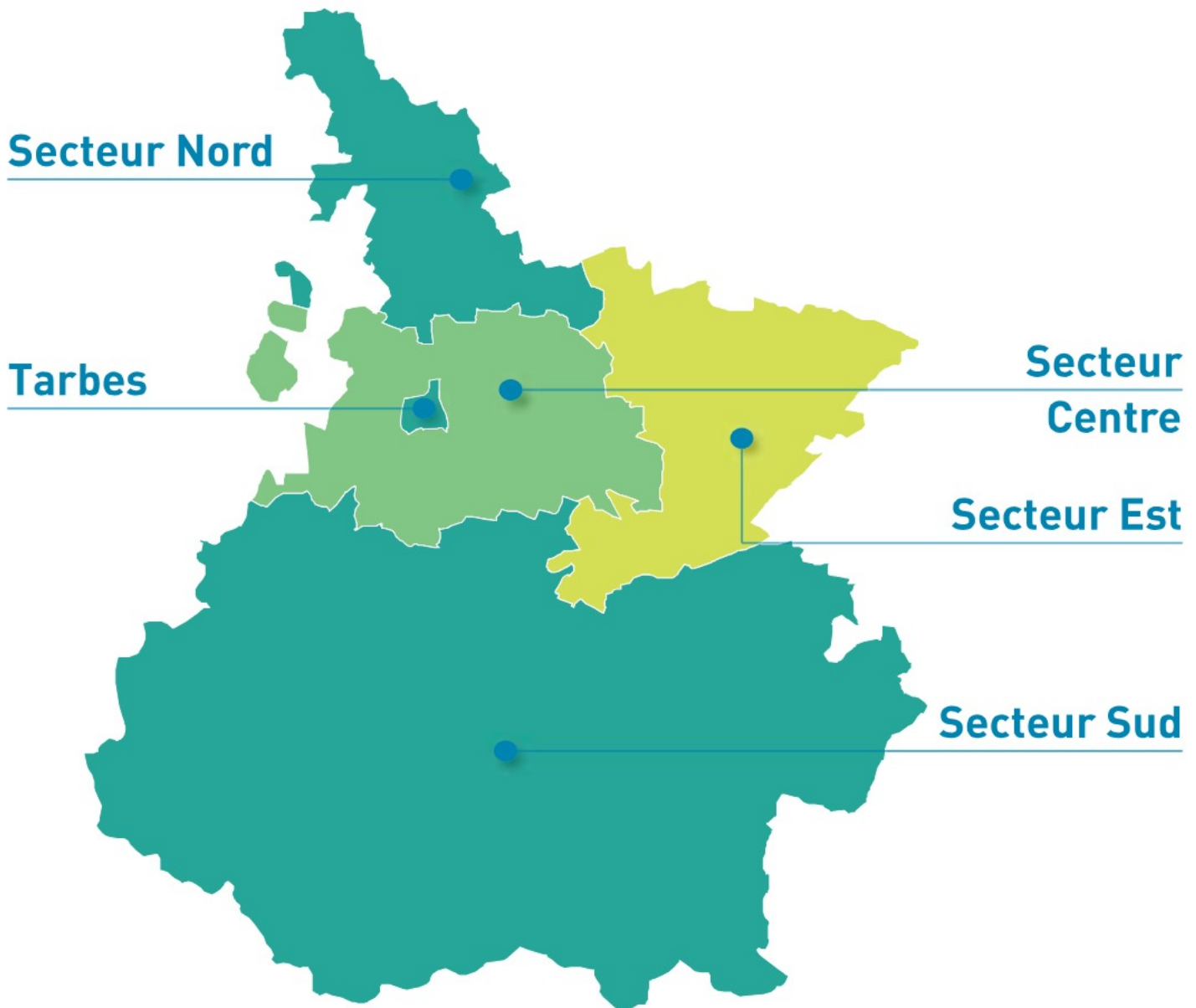




Conjoncture Immobilière Départementale




65 - Hautes-Pyrénées

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
HAUTES-PYRÉNÉES	1 670 €	-1,5%	80 700 €	48 m ²
Tarbes	1 310 €	+2,5%	78 800 €	65 m ²
Secteur Centre	1 400 €	+11,6%	92 000 €	69 m ²
Secteur Est	1 020 €	+5,5%	54 500 €	59 m ²
Secteur Sud	2 370 €	-3,8%	85 400 €	35 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
HAUTES-PYRÉNÉES	4 960 €	-4,0%	255 800 €	50 m ²
Secteur Sud	4 970 €	-6,2%	256 800 €	51 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
HAUTES-PYRÉNÉES	162 900 €	+0,5%	111 m ²	810 m ²
Tarbes	151 700 €	-2,1%	113 m ²	480 m ²
Secteur Nord	137 400 €	-5,5%	110 m ²	1 370 m ²
Secteur Centre	180 000 €	+1,6%	112 m ²	790 m ²
Secteur Est	132 500 €	+3,3%	120 m ²	1 300 m ²
Secteur Sud	170 400 €	+0,2%	107 m ²	800 m ²



4. Marché immobilier des terrains à bâtir

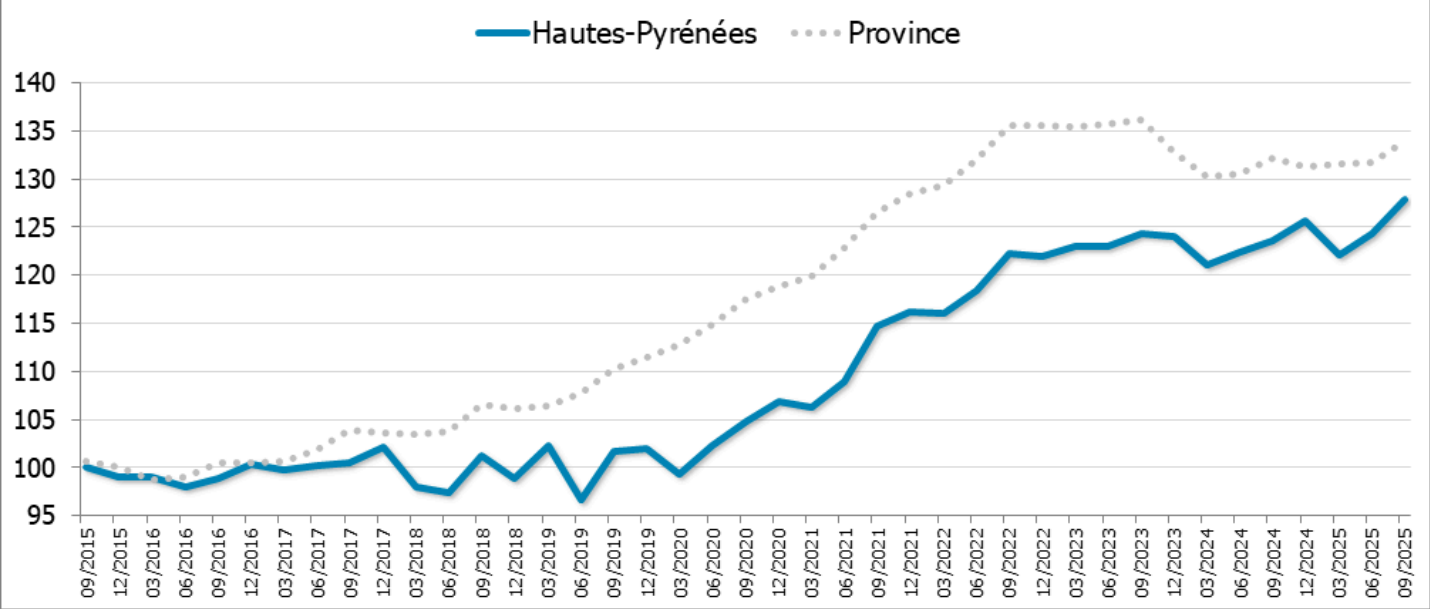
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m² médian	Superficie terrain médiane
HAUTES-PYRÉNÉES	46 300 €	+2,9%	40 €	1 130 m²
Secteur Nord	25 400 €		20 €	1 080 m²
Secteur Centre	52 000 €	+4,2%	47 €	1 090 m²
Secteur Est	20 000 €	-20,0%	9 €	2 390 m²
Secteur Sud	51 000 €	+2,0%	46 €	1 130 m²



5. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Septembre 2021	Septembre 2022	Septembre 2023	Septembre 2024	Septembre 2025
Hautes-Pyrénées	Indice	114,6	122,2	124,3	123,5	127,9
	Évolution	+9,5%	+6,6%	+1,7%	-0,6%	+3,5%
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

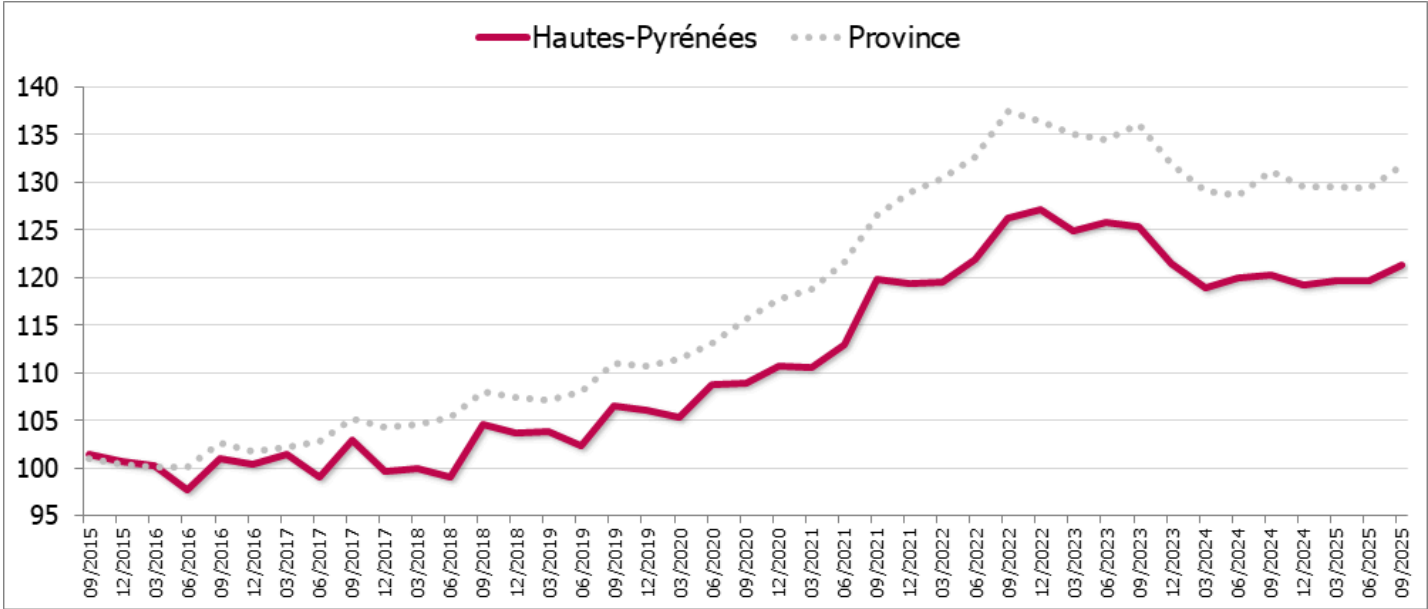




6. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Septembre 2021	Septembre 2022	Septembre 2023	Septembre 2024	Septembre 2025
Hautes-Pyrénées	Indice	119,8	126,3	125,4	120,2	121,4
	Évolution	+10,0%	+5,5%	-0,7%	-4,1%	+1,0%
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.