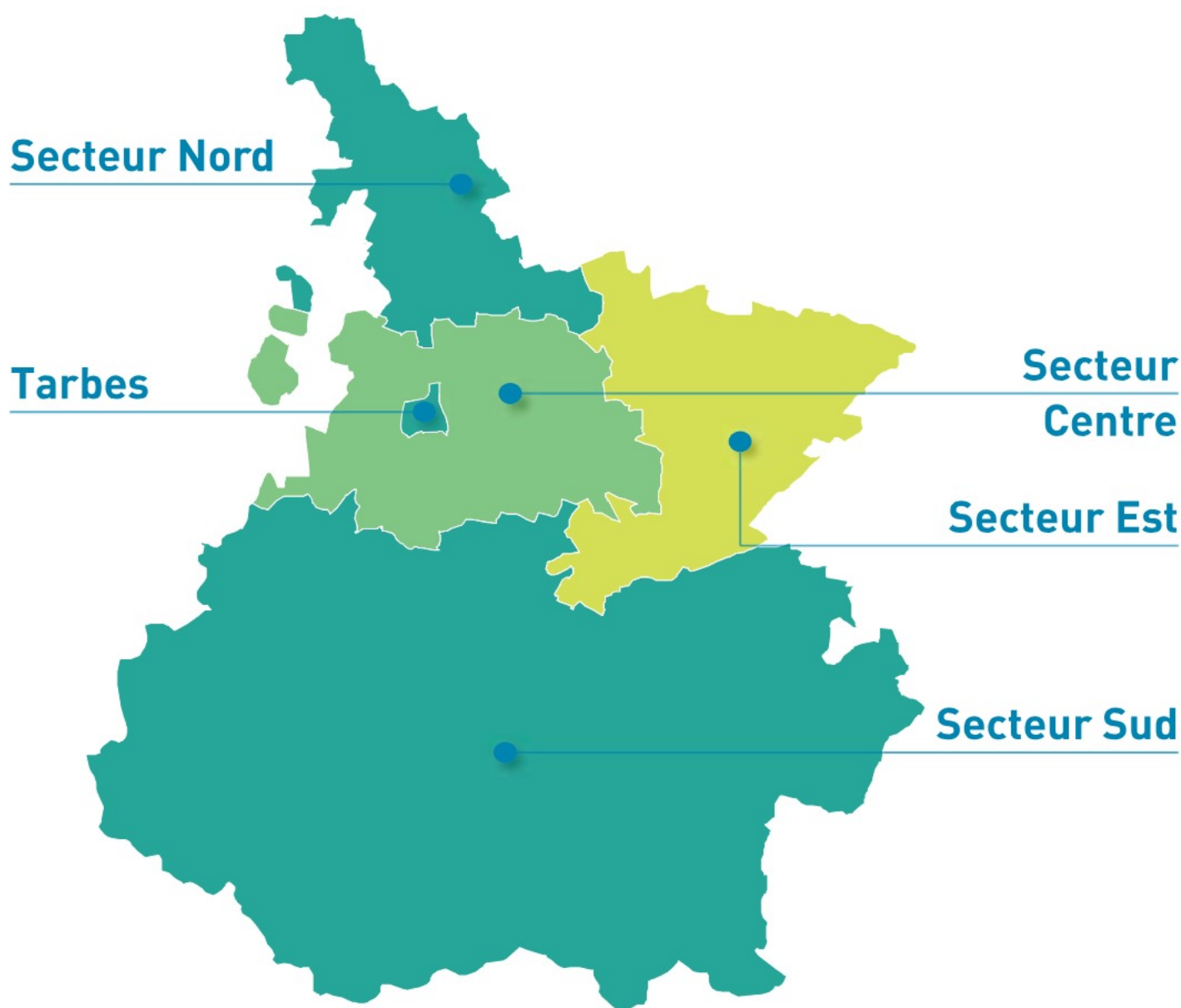




Conjoncture Immobilière Départementale



65 - Hautes-Pyrénées

Période d'étude : du 1er janvier au 31 décembre 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	1 700 €	+0,4%	82 200 €	48 m ²
Tarbes	1 330 €	+3,7%	80 000 €	65 m ²
Secteur Centre	1 390 €	+10,5%	94 000 €	70 m ²
Secteur Est	1 020 €	+1,0%	49 500 €	56 m ²
Secteur Sud	2 380 €	-2,1%	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	5 060 €	-2,6%	247 000 €	46 m ²
Secteur Sud	5 200 €	-0,1%	260 000 €	50 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	165 000 €	+3,1%	113 m²	800 m²
Tarbes	150 700 €	-3,0%	113 m²	480 m²
Secteur Nord	138 000 €	-4,4%	107 m²	1 290 m²
Secteur Centre	179 000 €	+0,4%	113 m²	790 m²
Secteur Est	138 100 €	+8,3%	120 m²	1 290 m²
Secteur Sud	178 000 €	+7,9%	111 m²	780 m²



4. Marché immobilier des terrains à bâtir

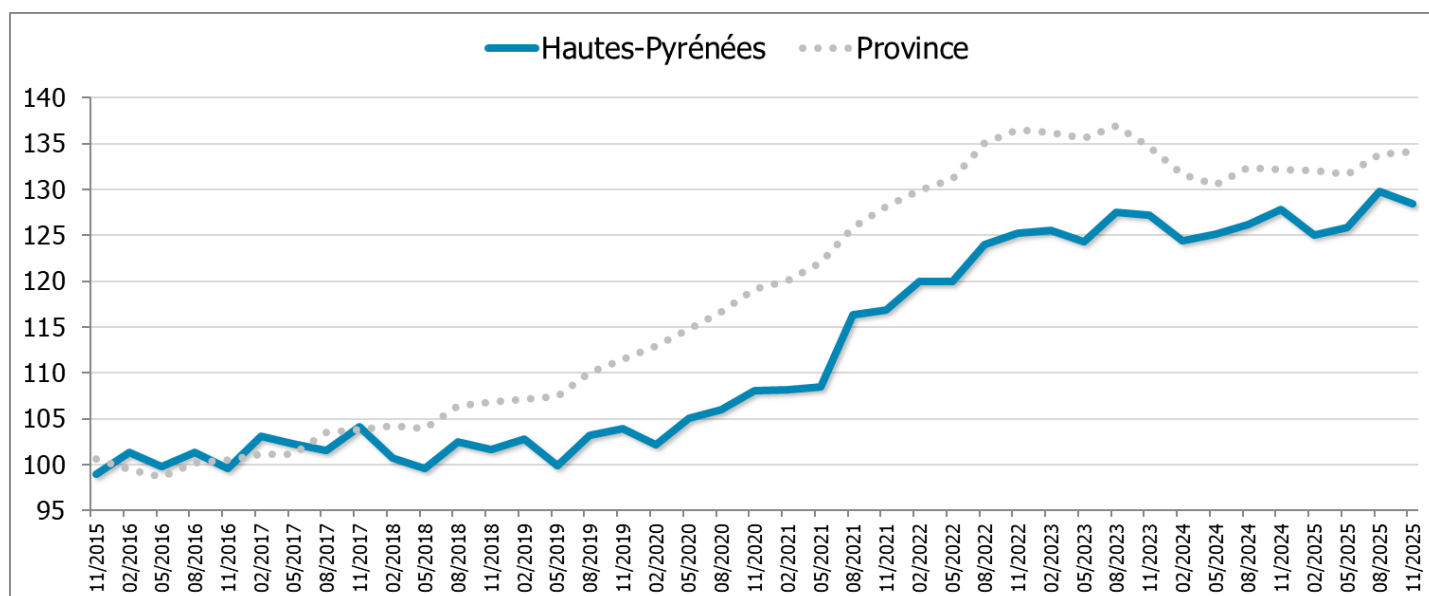
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m ² médian	Superficie terrain médiane
HAUTES-PYRÉNÉES	45 400 €	-3,8%	42 €	1 120 m ²
Secteur Nord	25 700 €		22 €	1 050 m ²
Secteur Centre	51 800 €	+2,6%	50 €	1 020 m ²
Secteur Est	20 000 €		10 €	2 060 m ²
Secteur Sud	52 800 €	+5,5%	45 €	1 160 m ²



5. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Novembre 2021	Novembre 2022	Novembre 2023	Novembre 2024	Novembre 2025
Hautes-Pyrénées	Indice	116,9	125,3	127,2	127,8	128,5
	Évolution	+8,1%	+7,2%	+1,5%	+0,5%	+0,6%
Province	Indice	128,1	136,5	134,7	132,2	134,2
	Évolution	+7,6%	+6,5%	-1,4%	-1,9%	+1,5%

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

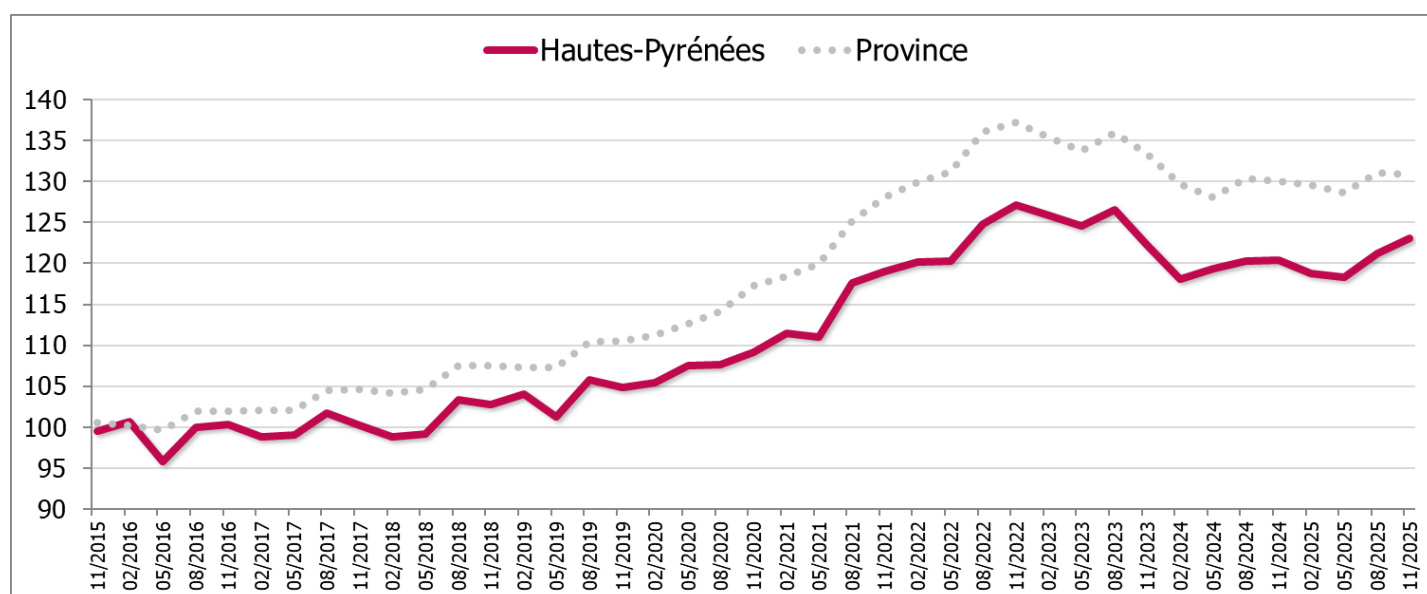




6. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Novembre 2021	Novembre 2022	Novembre 2023	Novembre 2024	Novembre 2025
Hautes-Pyrénées	Indice	119,0	127,1	122,3	120,4	123,1
	Évolution	+9,0%	+6,8%	-3,8%	-1,6%	+2,3%
Province	Indice	128,0	137,3	133,4	130,0	130,8
	Évolution	+9,2%	+7,2%	-2,8%	-2,5%	+0,6%

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 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.