



# Conjoncture Immobilière Départementale




## 64 - Pyrénées-Atlantiques

Période d'étude : du 1er février 2025 au 31 janvier 2026




## 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>	3 540 €	+5,8%	185 000 €	57 m <sup>2</sup>
<b>Pau</b>	2 100 €	+4,8%	112 000 €	61 m <sup>2</sup>
<b>Périphérie Paloise</b>	2 130 €	+4,3%	124 100 €	61 m <sup>2</sup>
<b>Pays Basque Côtier</b>	4 810 €	-0,6%	251 100 €	57 m <sup>2</sup>
<b>Pays Basque Intérieur</b>	3 130 €	-1,3%	167 000 €	56 m <sup>2</sup>
<b>Béarn</b>	1 560 €	+9,1%	73 500 €	50 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 habitable médiane
<b>PYRÉNÉES-ATLANTIQUES</b>	5 380 €	+15,7%	319 000 €	65 m <sup>2</sup>
<b>Pau</b>	3 830 €	+1,3%	243 700 €	66 m <sup>2</sup>
<b>Périphérie Paloise</b>	3 370 €	+16,6%	199 400 €	67 m <sup>2</sup>
<b>Pays Basque Côtier</b>	5 800 €	+16,3%	355 700 €	66 m <sup>2</sup>
<b>Pays Basque Intérieur</b>	4 030 €		197 000 €	50 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>	268 600 €	+4,5%	120 m <sup>2</sup>	920 m <sup>2</sup>
<b>Pau</b>	258 500 €	+5,0%	119 m <sup>2</sup>	530 m <sup>2</sup>
<b>Périphérie Paloise</b>	265 800 €	+1,4%	125 m <sup>2</sup>	920 m <sup>2</sup>
<b>Pays Basque Côtier</b>	596 000 €	-4,0%	123 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>
<b>Pays Basque Intérieur</b>	266 000 €	-1,3%	120 m <sup>2</sup>	1 260 m <sup>2</sup>
<b>Béarn</b>	188 600 €	+4,0%	116 m <sup>2</sup>	1 190 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
<b>PYRÉNÉES-ATLANTIQUES</b>	287 500 €	+19,8%	91 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
<b>Périphérie Paloise</b>	242 000 €	+15,4%	85 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>
<b>Pays Basque Côtier</b>	542 500 €		98 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

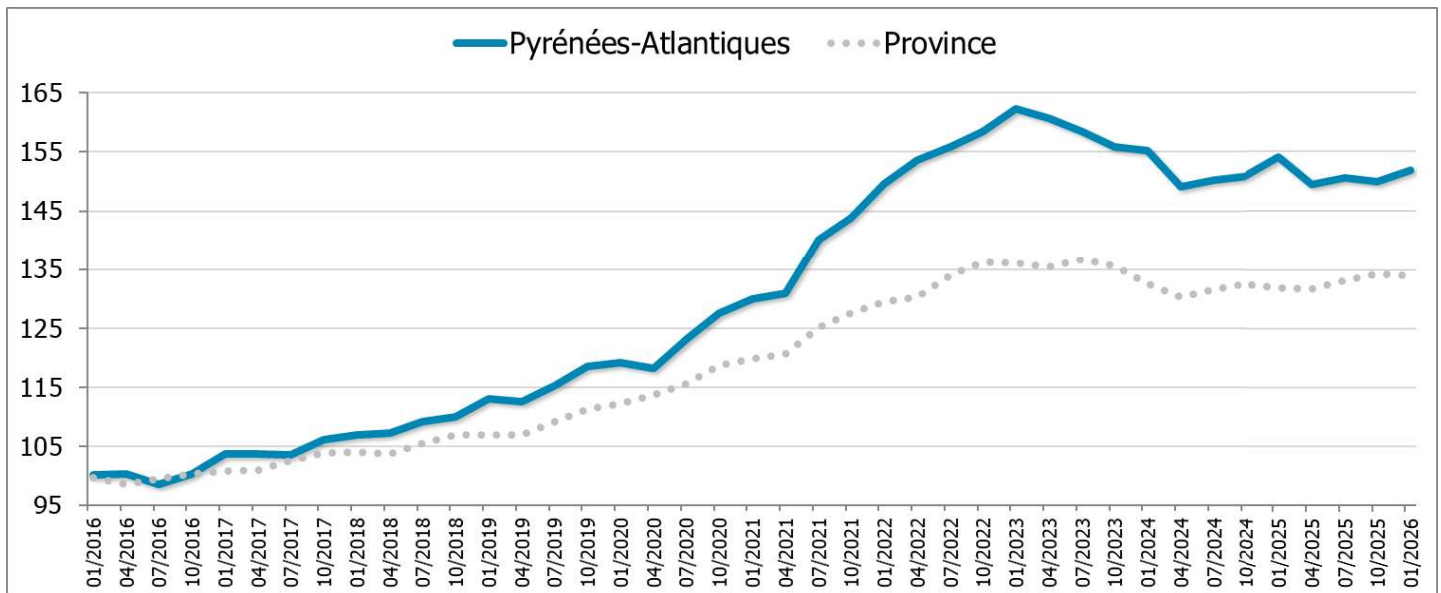
Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m <sup>2</sup> médian	Superficie terrain médiane
<b>PYRÉNÉES-ATLANTIQUES</b>	61 200 €	+4,3%	68 €	990 m <sup>2</sup>
Périphérie Paloise	70 000 €	+1,3%	97 €	810 m <sup>2</sup>
Pays Basque Côtier	200 000 €	-7,5%	259 €	760 m <sup>2</sup>
Pays Basque Intérieur	70 000 €	+7,7%	64 €	1 010 m <sup>2</sup>
Béarn	41 000 €	+0,8%	39 €	1 150 m <sup>2</sup>



## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025	Janvier 2026
Pau	Indice	128,2	155,3	142,4	151,8	146,1
	Évolution	+11,5%	+21,1%	-8,3%	+6,5%	-3,7%
Pyrénées-Atlantiques	Indice	149,6	162,2	155,2	154,1	151,9
	Évolution	+15,2%	+8,4%	-4,3%	-0,7%	-1,4%
Province	Indice	129,5	136,1	132,5	132,0	134,0
	Évolution	+8,0%	+5,1%	-2,7%	-0,4%	+1,6%

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

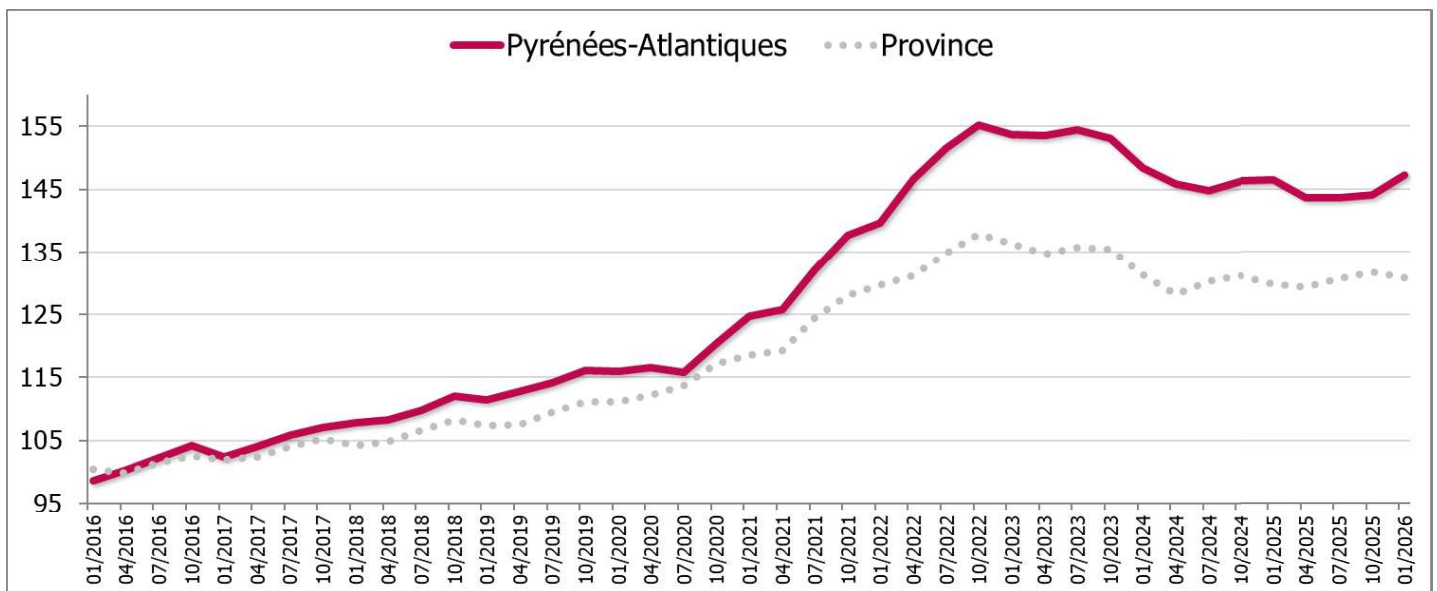




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025	Janvier 2026
Pyrénées-Atlantiques	Indice	139,6	153,8	148,4	146,4	147,1
	Évolution	+11,9%	+10,1%	-3,4%	-1,4%	+0,5%
Province	Indice	129,7	136,4	131,4	129,9	130,8
	Évolution	+9,4%	+5,2%	-3,7%	-1,1%	+0,7%

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 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 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.