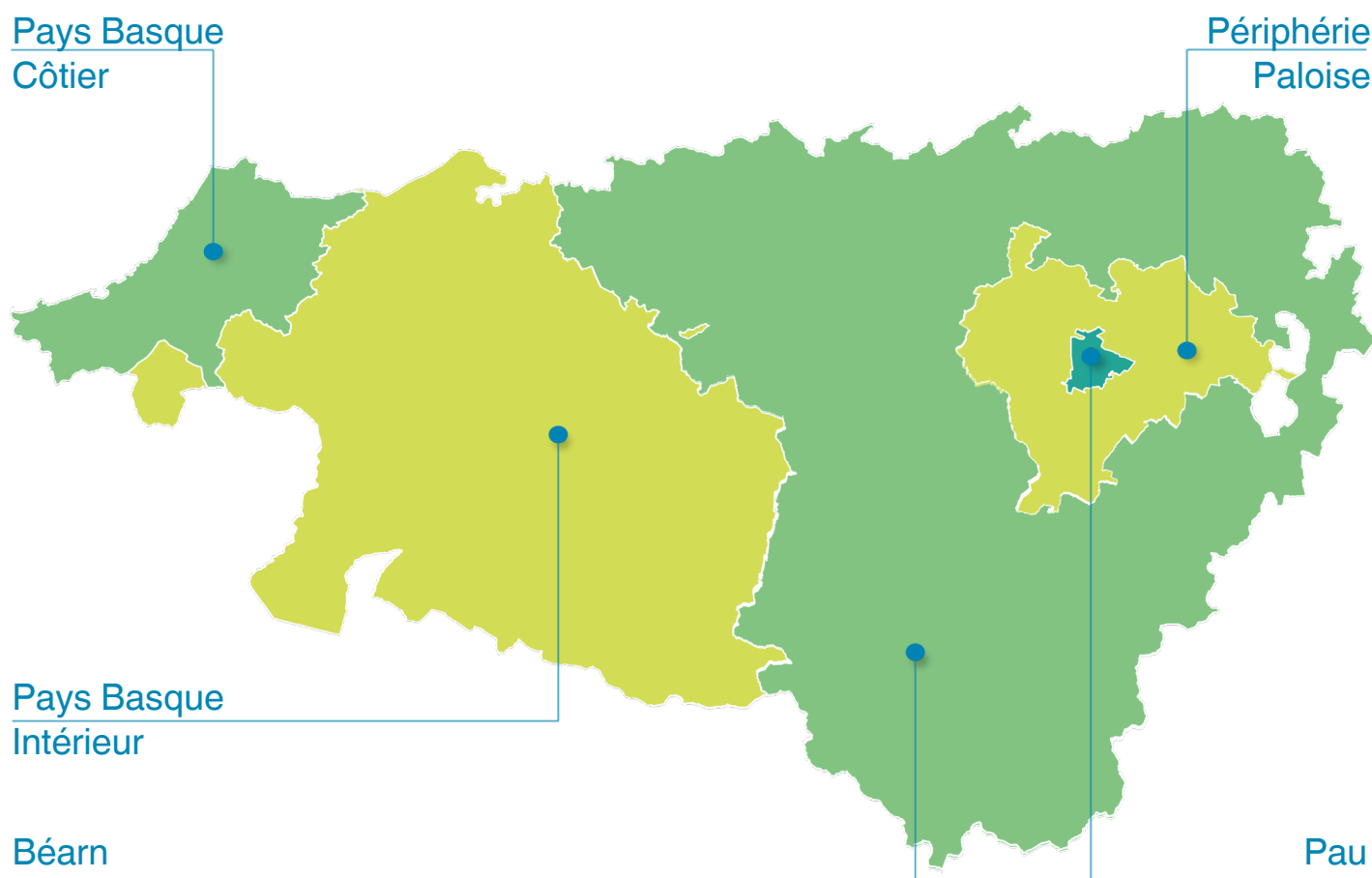


Conjoncture Immobilière Départementale



64 - Pyrénées-Atlantiques

Période d'étude : du 1er août 2025 au 31 juillet 2026



1. Ventes - Appartements anciens

 Appartements anciens	Prix/m² médian	Évolution prix/m² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	3 570 €	+4,5%	185 000 €	57 m²
Pau	2 090 €	+1,7%	115 000 €	60 m²
Périphérie Paloise	2 170 €	+4,3%	125 000 €	62 m²
Pays Basque Côtier	4 770 €	-0,6%	250 000 €	56 m²
Pays Basque Intérieur	3 160 €	+2,1%	167 000 €	59 m²
Béarn	1 590 €	+3,2%	76 000 €	52 m²



2. Ventes - Appartements neufs

 Appartements neufs	Prix/m ² médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	5 370 €	+7,8%	293 300 €	63 m ²
Pau	3 960 €	+5,1%	282 200 €	80 m ²
Périphérie Paloise	3 030 €	+3,0%	174 300 €	63 m ²
Pays Basque Côtier	6 020 €	+11,2%	349 500 €	64 m ²



3. Ventes - Maisons anciennes

 Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	268 600 €	+3,1%	118 m²	930 m²
Pau	257 200 €	+2,9%	116 m²	540 m²
Périphérie Paloise	268 700 €	+2,8%	124 m²	950 m²
Pays Basque Côtier	590 000 €	-1,7%	122 m²	660 m²
Pays Basque Intérieur	260 200 €	-5,3%	117 m²	1 210 m²
Béarn	185 000 €	0,0%	113 m²	1 250 m²



4. Ventes - Terrains à bâtir

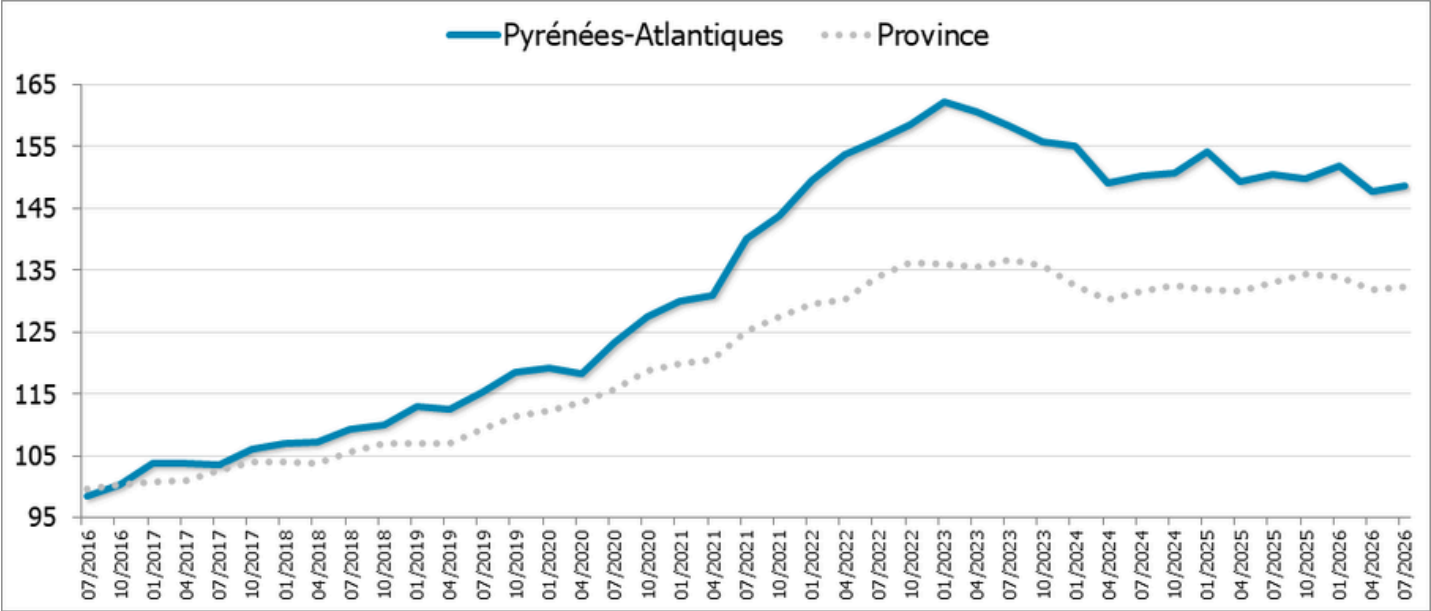
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m² médian	Superficie terrain médiane
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	60 800 €	+1,3%	66 €	970 m²
Périphérie Paloise	70 000 €	+5,0%	98 €	840 m²
Pays Basque Côtier	216 800 €	+4,2%	290 €	760 m²
Pays Basque Intérieur	70 000 €	+12,6%	69 €	1 000 m²
Béarn	44 000 €	+10,0%	41 €	1 110 m²



5. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Juillet 2022	Juillet 2023	Juillet 2024	Juillet 2025	Juillet 2026
Pau	Indice	137,5	142,9	141,0	143,2	142,4
	Évolution	+15,7%	+3,9%	-1,3%	+1,6%	-0,6%
Pyrénées-Atlantiques	Indice	155,9	158,4	150,2	150,5	148,6
	Évolution	+11,4%	+1,6%	-5,2%	+0,2%	-1,3%
Province	Indice	134,0	136,7	131,6	133,1	132,4
	Évolution	+7,1%	+2,0%	-3,7%	+1,2%	-0,6%

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

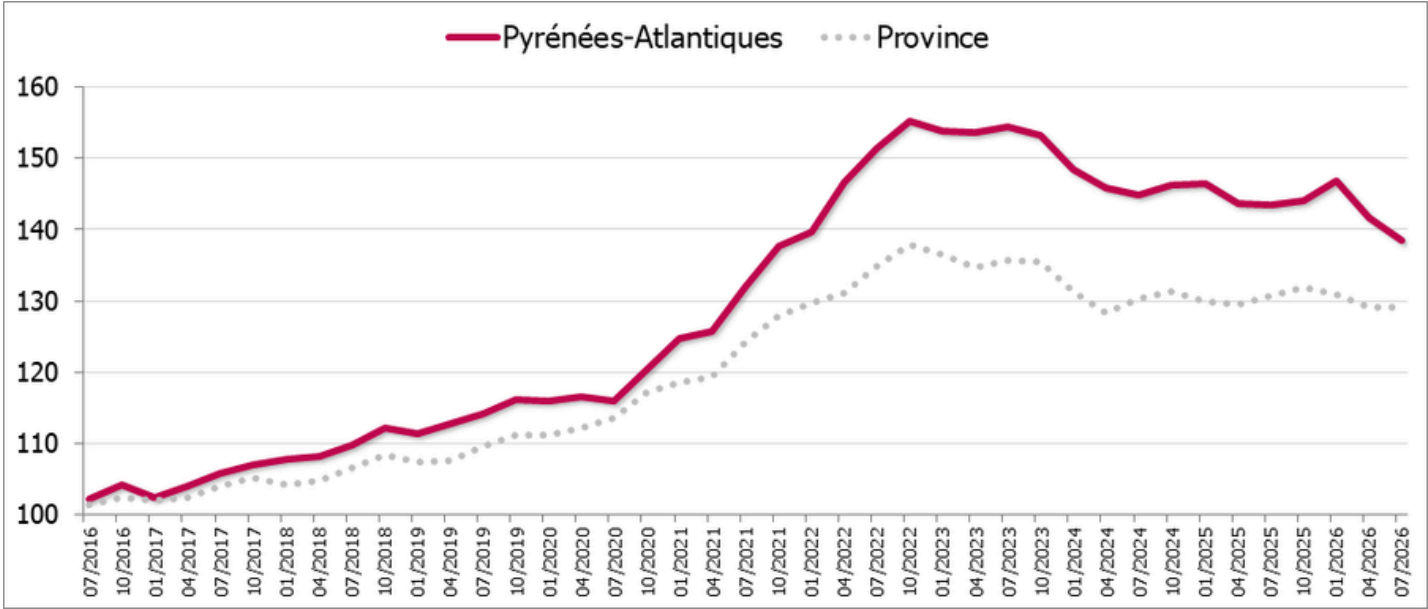




6. Indices bruts des prix des maisons anciennes

 Maisons anciennes		Juillet 2022	Juillet 2023	Juillet 2024	Juillet 2025	Juillet 2026
Pyrénées-Atlantiques	Indice	151,5	154,5	144,8	143,5	138,5
	Évolution	+14,7%	+2,0%	-6,3%	-0,9%	-3,5%
Province	Indice	134,9	135,7	130,2	130,8	129,0
	Évolution	+8,4%	+0,6%	-4,0%	+0,4%	-1,3%

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





7. Avant-contrats – Appartements anciens

Secteur géographique	Prix médian	Évolution sur 3 mois
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	3 750 €/m ²	+8,4%
Pau	2 230 €/m ²	+0,1%
Périphérie Paloise	2 240 €/m ²	-5,2%
Pays Basque Côtier	5 130 €/m ²	+5,5%
Pays Basque Intérieur	3 420 €/m ²	
Béarn	1 750 €/m ²	+5,0%

Chiffres trimestriels correspondant aux avant-contrats signés
du 1^{er} juin au 31 août 2026

ATTENTION : les avant-contrats ne reflètent pas l'ensemble des ventes effectivement conclues et ne constituent donc pas une image exhaustive du marché immobilier réel. Les statistiques présentées ci-dessus peuvent donc mettre en évidence certaines tendances du marché, mais doivent être interprétées avec prudence.



8. Avant-contrats – Maisons anciennes

Secteur géographique	Prix médian	Évolution sur 3 mois
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	255 000 €	-7,9%
Pau	248 000 €	-0,8%
Périphérie Paloise	266 500 €	
Pays Basque Côtier	633 300 €	
Pays Basque Intérieur	210 000 €	
Béarn	190 000 €	+1,3%

Chiffres trimestriels correspondant aux avant-contrats signés
du 1^{er} juin au 31 août 2026

ATTENTION : les avant-contrats ne reflètent pas l'ensemble des ventes effectivement conclues et ne constituent donc pas une image exhaustive du marché immobilier réel. Les statistiques présentées ci-dessus peuvent donc mettre en évidence certaines tendances du marché, mais doivent être interprétées avec prudence.

Annexe : critères de sélection et mode de calcul



CRITÈRES DE SÉLECTION

Les ventes 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 ventes 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.

Les avant-contrats pris en compte :

- Appartements anciens de 0 à 8 pièces avec une surface habitable comprise entre 10 m² et 200 m²,
- Maisons anciennes de 0 à 12 pièces avec une surface habitable comprise entre 20 m² et 300 m²,
- Prix de vente supérieur à 1 524 € et inférieur à 10 000 000 €.



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 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.