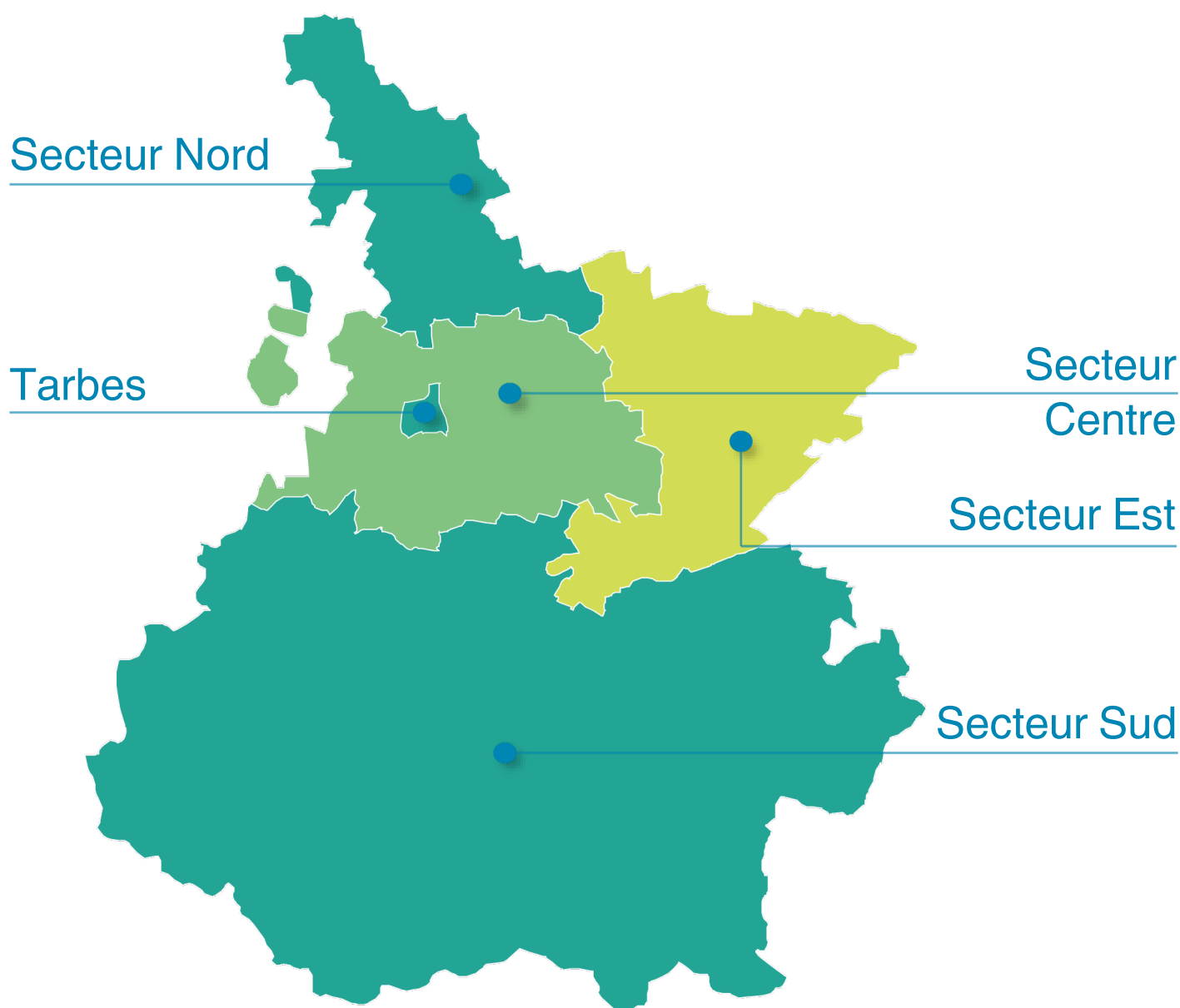


Conjoncture Immobilière Départementale



65 - Hautes-Pyrénées

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



1. Ventes - Appartements anciens

 Appartements anciens	Prix/m ² médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
HAUTES-PYRÉNÉES	1 840 €	+11,7%	87 300 €	48 m ²
Tarbes	1 400 €	+7,2%	83 100 €	64 m ²
Secteur Centre	1 450 €	+7,5%	105 500 €	71 m ²
Secteur Est	1 010 €	-1,9%	49 500 €	56 m ²
Secteur Sud	2 490 €	+6,3%	92 000 €	36 m ²



2. Ventes - Appartements neufs

 Appartements neufs	Prix/m ² médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
HAUTES-PYRÉNÉES	4 940 €	-0,5%	225 900 €	44 m ²
Tarbes	4 860 €		105 000 €	22 m ²
Secteur Sud	5 140 €	+3,3%	275 500 €	56 m ²



3. Ventes - Maisons anciennes

 Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
HAUTES-PYRÉNÉES	168 700 €	+4,0%	112 m²	780 m²
Tarbes	157 000 €	+1,3%	116 m²	490 m²
Secteur Nord	142 500 €	+5,4%	115 m²	1 250 m²
Secteur Centre	180 000 €	+0,8%	114 m²	790 m²
Secteur Est	128 300 €	-3,1%	112 m²	1 210 m²
Secteur Sud	177 600 €	+5,3%	111 m²	780 m²



4. Ventes - Terrains à bâtir

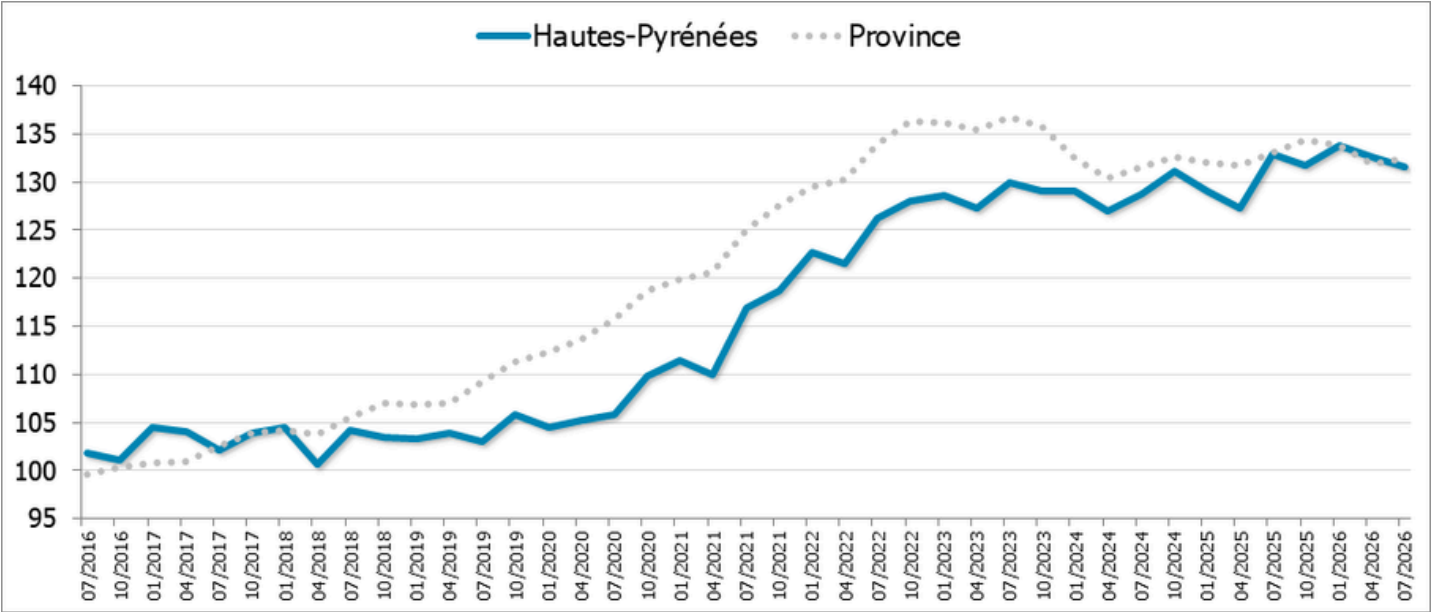
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m ² médian	Superficie terrain médiane
HAUTES-PYRÉNÉES	46 300 €	+2,9%	45 €	1 050 m ²
Secteur Nord	35 000 €		27 €	1 020 m ²
Secteur Centre	53 000 €	+3,9%	60 €	980 m ²
Secteur Est	17 000 €		10 €	1 840 m ²
Secteur Sud	49 000 €	-2,0%	42 €	1 170 m ²



5. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Juillet 2022	Juillet 2023	Juillet 2024	Juillet 2025	Juillet 2026
Hautes-Pyrénées	Indice	126,2	130,0	128,7	132,9	131,6
	Évolution	+8,0%	+3,0%	-1,0%	+3,3%	-1,0%
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

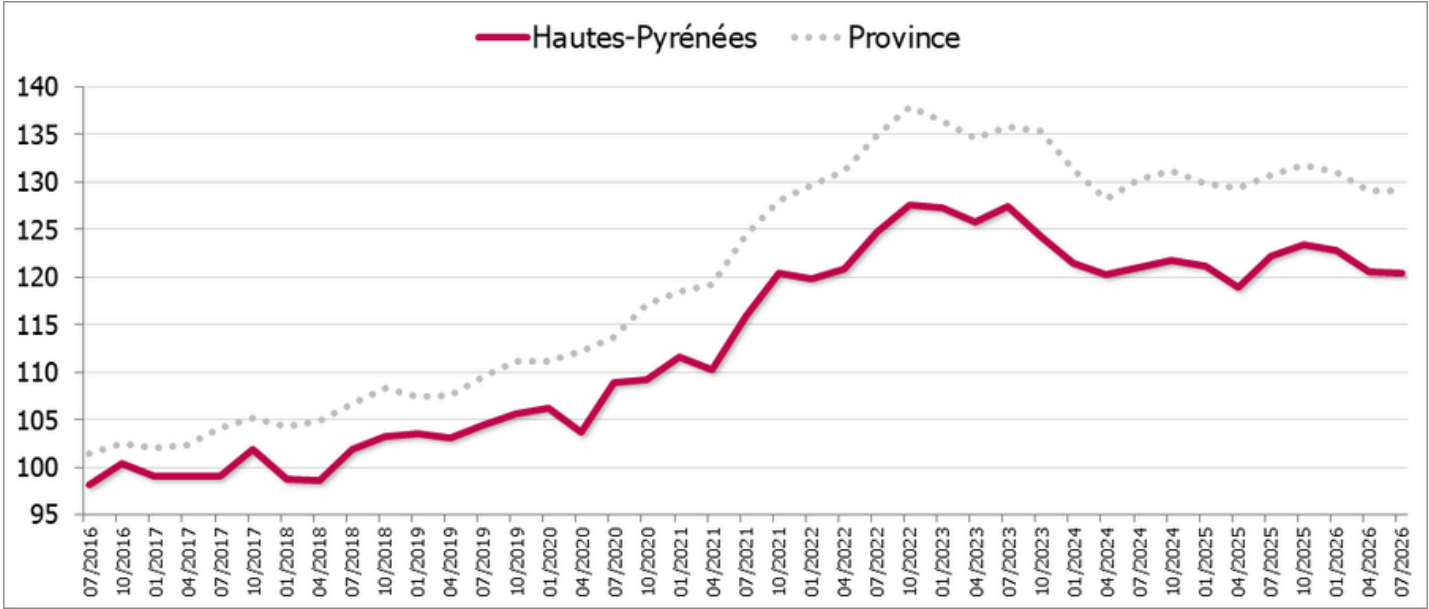




6. Indices bruts des prix des maisons anciennes

 Maisons anciennes		Juillet 2022	Juillet 2023	Juillet 2024	Juillet 2025	Juillet 2026
Hautes-Pyrénées	Indice	124,8	127,4	121,0	122,2	120,4
	Évolution	+7,6%	+2,1%	-5,0%	+1,0%	-1,5%
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
HAUTES-PYRÉNÉES	1 720 €/m ²	
Tarbes	1 470 €/m ²	-1,6%
Secteur Sud	2 440 €/m ²	-8,3%

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.



8. Avant-contrats – Maisons anciennes

Secteur géographique	Prix médian	Évolution sur 3 mois
HAUTES-PYRÉNÉES	165 600 €	-2,6%
Tarbes	151 800 €	-3,9%
Secteur Nord	136 500 €	-2,5%
Secteur Centre	171 000 €	-5,0%
Secteur Est	139 900 €	+3,6%
Secteur Sud	195 000 €	+8,3%

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.