



# Conjoncture Immobilière Départementale

Landes  
Centre

Mont de  
Marsan

Côte  
Landaise Nord

Nord des  
Landes

Capbreton-  
Hossegor-Tarnos

Sud des  
Landes

Côte  
Landaise Sud


Dax-Saint  
Paul lès Dax

**40 - Landes**

Période d'étude : du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025




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
LANDES	3 340 €	+8,6%	158 500 €	48 m <sup>2</sup>
Mont de Marsan	2 060 €	-3,8%	107 000 €	53 m <sup>2</sup>
Dax-Saint Paul lès Dax	2 480 €	-0,8%	121 100 €	48 m <sup>2</sup>
Capbreton-Hossegor-Tarnos	5 900 €	-4,3%	262 500 €	47 m <sup>2</sup>
Côte Landaise Nord	3 520 €	+1,7%	159 500 €	48 m <sup>2</sup>
Côte Landaise Sud	4 240 €	+1,5%	185 000 €	45 m <sup>2</sup>
Landes Centre	2 070 €	-3,9%	107 000 €	53 m <sup>2</sup>
Sud des Landes	1 840 €	+8,2%	100 000 €	61 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
LANDES	3 960 €	+2,2%	215 000 €	56 m <sup>2</sup>
Mont de Marsan	3 120 €	+1,4%	144 900 €	44 m <sup>2</sup>
Dax-Saint Paul lès Dax	3 550 €	+2,1%	196 900 €	58 m <sup>2</sup>
Capbreton-Hossegor-Tarnos	6 010 €		387 500 €	70 m <sup>2</sup>
Côte Landaise Nord	3 890 €	-8,6%	187 200 €	46 m <sup>2</sup>
Côte Landaise Sud	4 420 €	+3,4%	249 400 €	60 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
LANDES	245 000 €	+2,1%	105 m²	880 m²
Mont de Marsan	173 300 €	-5,9%	98 m²	600 m²
Dax-Saint Paul lès Dax	219 900 €	-2,4%	100 m²	580 m²
Capbreton-Hossegor-Tarnos	568 300 €	-3,7%	109 m²	690 m²
Côte Landaise Nord	295 000 €	-1,8%	99 m²	780 m²
Côte Landaise Sud	385 700 €	-3,6%	101 m²	750 m²
Nord des Landes	167 000 €	+3,4%	101 m²	1 410 m²
Landes Centre	193 000 €	+0,2%	107 m²	1 230 m²
Sud des Landes	200 000 €	+2,6%	113 m²	1 360 m²




4. Marché immobilier des maisons neuves

 Maisons neuves	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
LANDES	276 000 €	-10,1%	103 m²	580 m²
Mont de Marsan	190 000 €		100 m²	670 m²
Côte Landaise Nord	279 600 €	-5,2%	89 m²	380 m²
Côte Landaise Sud	459 000 €		101 m²	370 m²
Landes Centre	225 400 €		127 m²	1 000 m²
Sud des Landes	220 000 €		99 m²	610 m²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

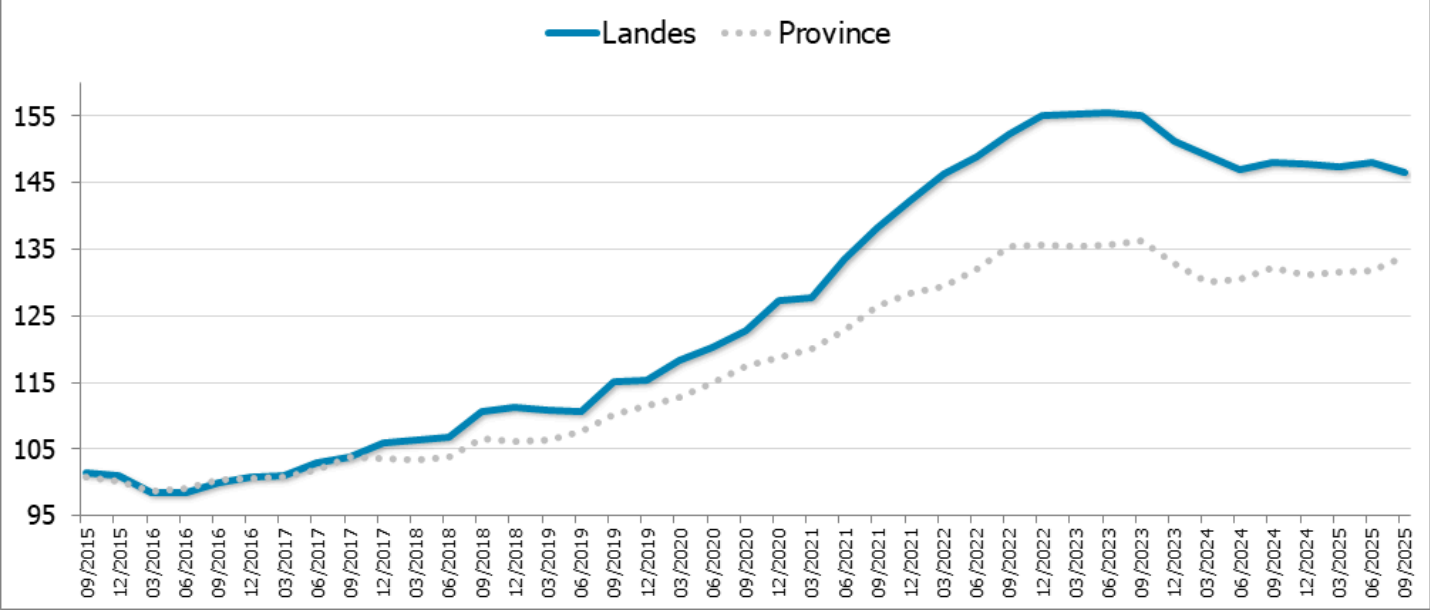
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m² médian	Superficie terrain médiane
LANDES	75 800 €	-7,1%	120 €	660 m²
Dax-Saint Paul lès Dax	68 000 €	-9,5%	165 €	490 m²
Côte Landaise Nord	90 000 €	-14,3%	139 €	600 m²
Côte Landaise Sud	137 100 €	0,0%	225 €	600 m²
Nord des Landes	33 100 €	-17,8%	50 €	820 m²
Landes Centre	49 000 €	+10,4%	58 €	830 m²
Sud des Landes	63 900 €	-4,8%	99 €	720 m²



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Septembre 2021	Septembre 2022	Septembre 2023	Septembre 2024	Septembre 2025
Landes	Indice	138,1	152,3	155,0	148,0	146,6
	Évolution	+12,5%	+10,3%	+1,7%	-4,5%	-0,9%
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

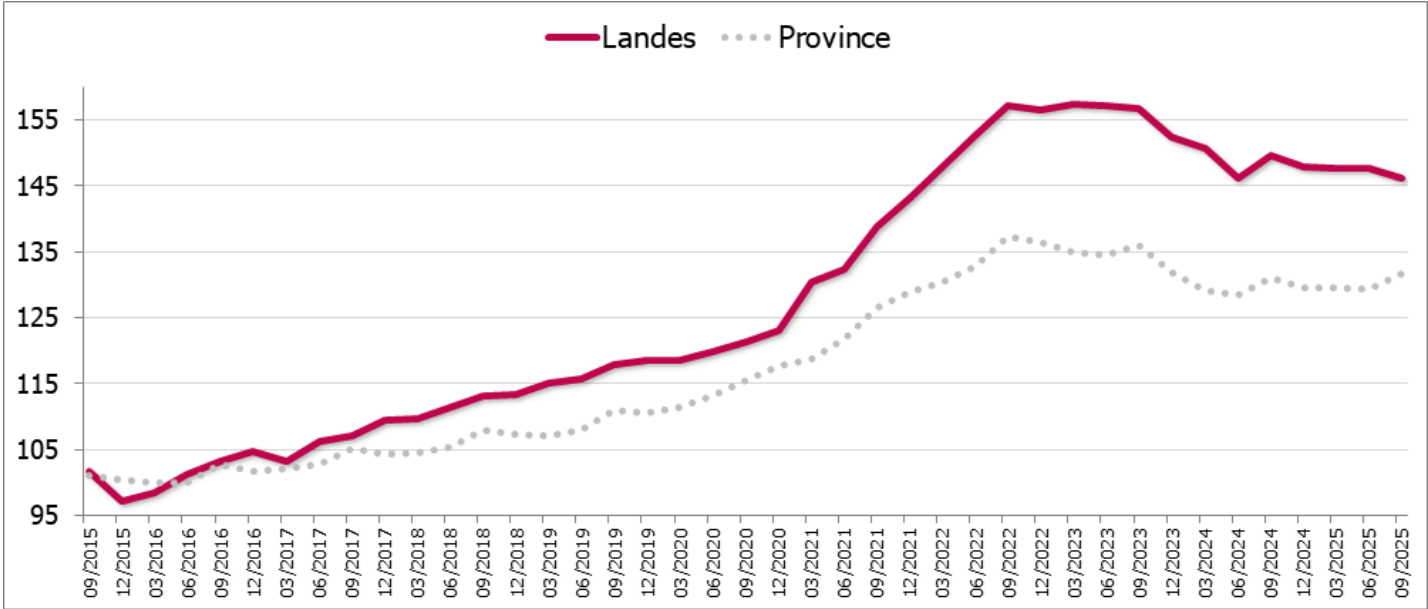




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Septembre 2021	Septembre 2022	Septembre 2023	Septembre 2024	Septembre 2025
Landes	Indice	138,9	157,2	156,7	149,6	146,2
	Évolution	+14,5%	+13,1%	-0,3%	-4,5%	-2,3%
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 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.