



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 novembre 2024 au 31 octobre 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
LANDES	3 350 €	+7,9%	159 000 €	48 m ²
Mont de Marsan	2 060 €	-3,0%	107 200 €	56 m ²
Dax-Saint Paul lès Dax	2 500 €	-0,2%	120 000 €	48 m ²
Capbreton-Hossegor-Tarnos	5 880 €	-5,6%	262 500 €	47 m ²
Côte Landaise Nord	3 530 €	+1,9%	161 000 €	48 m ²
Côte Landaise Sud	4 240 €	+1,9%	189 000 €	45 m ²
Landes Centre	2 060 €	-3,6%	104 000 €	52 m ²
Sud des Landes	1 830 €	+7,4%	100 000 €	62 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
LANDES	3 970 €	+3,2%	215 000 €	56 m ²
Mont de Marsan	3 140 €	+1,9%	141 100 €	43 m ²
Dax-Saint Paul lès Dax	3 550 €	+2,3%	196 000 €	57 m ²
Capbreton-Hossegor-Tarnos	6 660 €	-3,7%	400 500 €	70 m ²
Côte Landaise Nord	3 880 €	-8,3%	184 000 €	45 m ²
Côte Landaise Sud	4 480 €	+7,4%	253 000 €	61 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
LANDES	245 000 €	+2,1%	105 m²	880 m²
Mont de Marsan	173 800 €	-6,1%	97 m²	600 m²
Dax-Saint Paul lès Dax	220 000 €	-2,8%	100 m²	600 m²
Capbreton-Hossegor-Tarnos	570 000 €	-3,3%	110 m²	690 m²
Côte Landaise Nord	295 000 €	-1,3%	99 m²	780 m²
Côte Landaise Sud	384 500 €	-3,2%	102 m²	750 m²
Nord des Landes	167 800 €	+4,2%	100 m²	1 440 m²
Landes Centre	194 000 €	+0,3%	107 m²	1 220 m²
Sud des Landes	200 000 €	+4,1%	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	276 800 €	-6,5%	103 m²	580 m²
Mont de Marsan	190 500 €		102 m²	670 m²
Côte Landaise Nord	278 400 €	-5,0%	95 m²	400 m²
Côte Landaise Sud	459 000 €	+18,5%	101 m²	370 m²
Landes Centre	230 600 €		123 m²	1 010 m²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

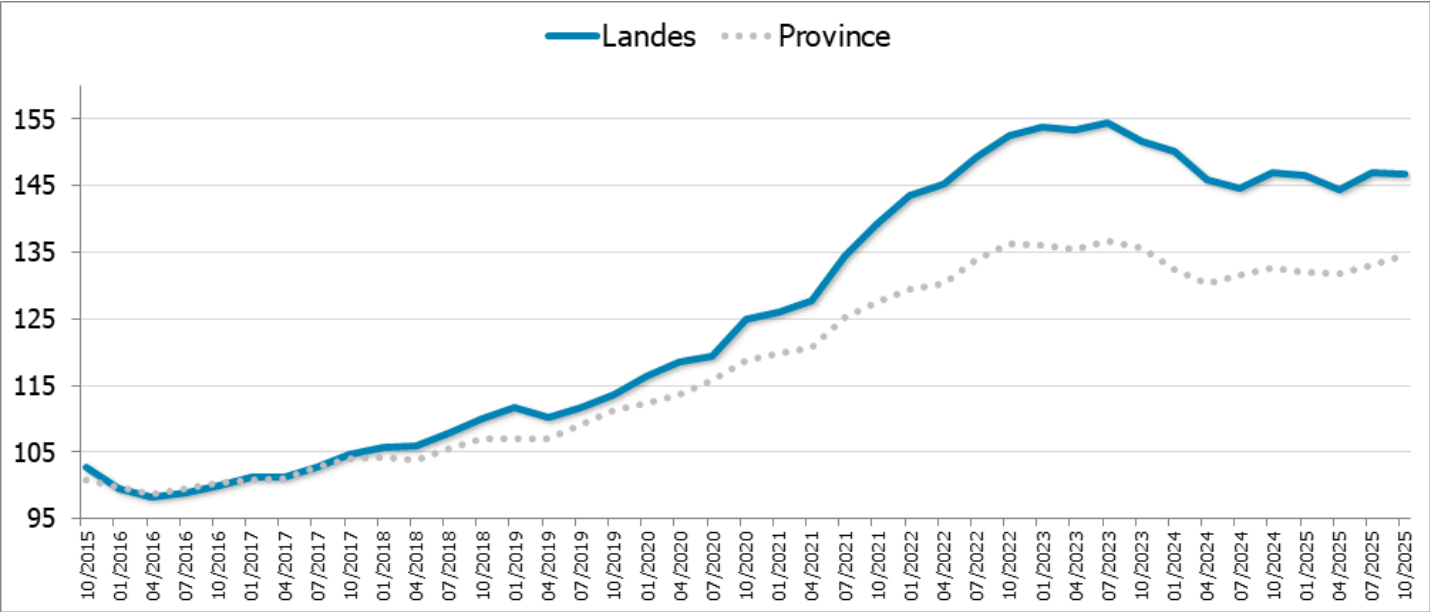
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m² médian	Superficie terrain médiane
LANDES	75 000 €	-7,8%	120 €	650 m²
Dax-Saint Paul lès Dax	65 000 €	-16,3%	168 €	460 m²
Côte Landaise Nord	89 900 €	-13,3%	138 €	610 m²
Côte Landaise Sud	144 500 €	+2,7%	226 €	600 m²
Nord des Landes	32 500 €		50 €	810 m²
Landes Centre	50 000 €	+9,9%	56 €	840 m²
Sud des Landes	64 100 €	-2,9%	100 €	710 m²



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Octobre 2021	Octobre 2022	Octobre 2023	Octobre 2024	Octobre 2025
Landes	Indice	139,2	152,4	151,7	146,9	146,7
	Évolution	+11,4%	+9,5%	-0,5%	-3,2%	-0,1%
Province	Indice	127,6	136,3	135,7	132,6	134,6
	Évolution	+7,5%	+6,8%	-0,5%	-2,3%	+1,5%

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

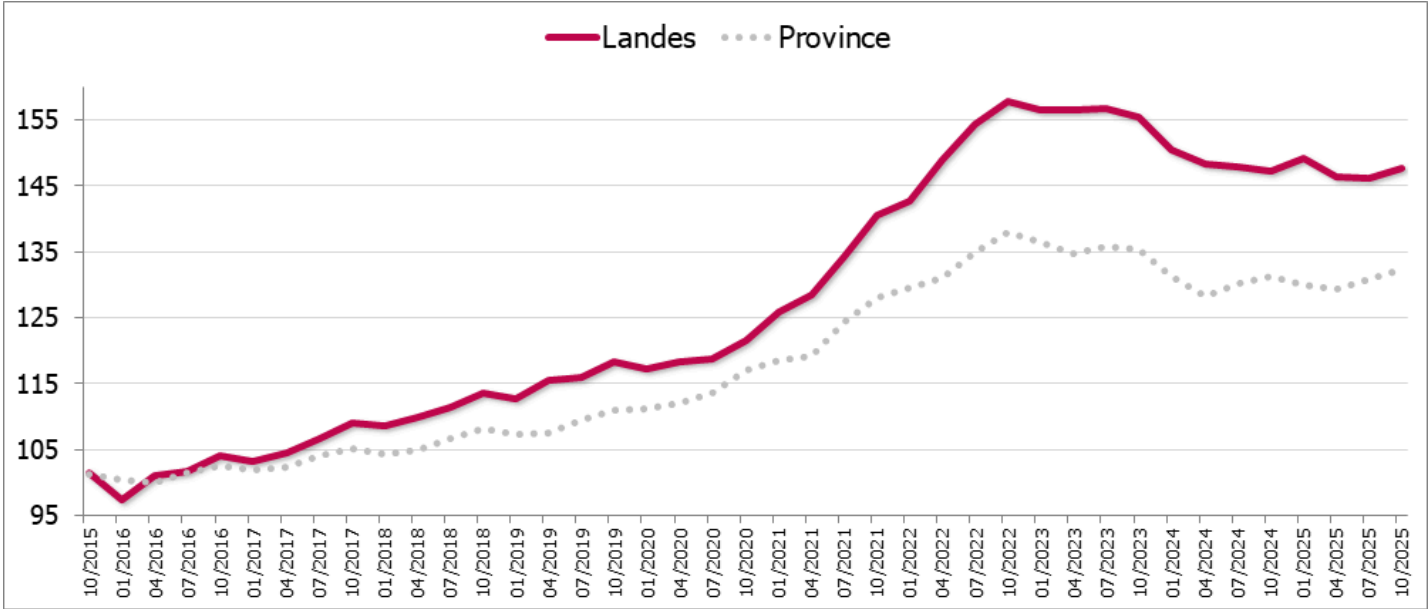




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Octobre 2021	Octobre 2022	Octobre 2023	Octobre 2024	Octobre 2025
Landes	Indice	140,6	157,8	155,6	147,3	147,6
	Évolution	+15,6%	+12,2%	-1,4%	-5,3%	+0,2%
Province	Indice	128,0	137,9	135,4	131,2	132,3
	Évolution	+9,3%	+7,7%	-1,8%	-3,1%	+0,8%

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 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.