



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 janvier au 31 décembre 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	3 340 €	+5,5%	160 000 €	48 m ²
Mont de Marsan	2 100 €	+2,4%	107 400 €	54 m ²
Dax-Saint Paul lès Dax	2 500 €	-1,2%	120 000 €	48 m ²
Capbreton-Hossegor-Tarnos	5 930 €	-1,3%	262 100 €	46 m ²
Côte Landaise Nord	3 530 €	+2,4%	161 000 €	48 m ²
Côte Landaise Sud	4 220 €	+2,3%	195 000 €	45 m ²
Landes Centre	2 010 €	-8,0%	101 500 €	51 m ²
Sud des Landes	1 740 €	-0,4%	100 000 €	61 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	3 900 €	-1,3%	211 000 €	58 m ²
Mont de Marsan	3 200 €	+3,9%	139 200 €	42 m ²
Dax-Saint Paul lès Dax	3 530 €	+1,6%	187 500 €	51 m ²
Capbreton-Hossegor-Tarnos	5 790 €	+8,4%	386 000 €	70 m ²
Côte Landaise Nord	3 800 €	-6,2%	184 000 €	47 m ²
Côte Landaise Sud	4 410 €	+4,6%	252 000 €	62 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	248 300 €	+3,4%	106 m²	880 m²
Mont de Marsan	173 800 €	-3,4%	99 m²	590 m²
Dax-Saint Paul lès Dax	224 500 €	0,0%	102 m²	610 m²
Capbreton-Hossegor-Tarnos	571 400 €	-1,5%	109 m²	690 m²
Côte Landaise Nord	294 700 €	+0,9%	99 m²	780 m²
Côte Landaise Sud	390 600 €	-1,5%	107 m²	780 m²
Nord des Landes	165 000 €	+2,5%	100 m²	1 300 m²
Landes Centre	196 500 €	+2,1%	108 m²	1 180 m²
Sud des Landes	202 500 €	+6,4%	114 m²	1 350 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	293 500 €	+0,2%	100 m²	530 m²
Mont de Marsan	185 000 €		111 m²	640 m²
Côte Landaise Nord	299 000 €	+3,4%	89 m²	410 m²
Côte Landaise Sud	408 800 €	+2,2%	98 m²	340 m²
Landes Centre	218 300 €		112 m²	950 m²
Sud des Landes	222 000 €		99 m²	600 m²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

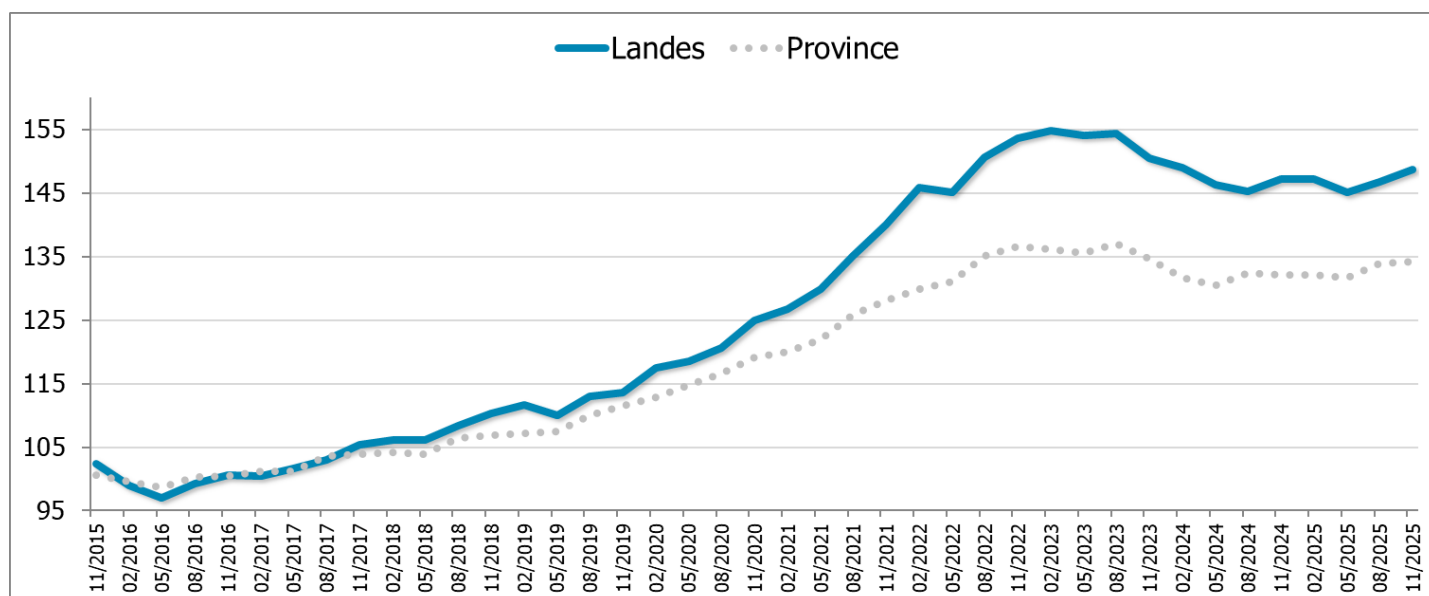
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m² médian	Superficie terrain médiane
LANDES	75 200 €	-2,3%	119 €	650 m²
Dax-Saint Paul lès Dax	65 300 €	-12,2%	169 €	450 m²
Côte Landaise Nord	85 500 €	-18,6%	129 €	610 m²
Côte Landaise Sud	146 300 €	+6,9%	228 €	600 m²
Nord des Landes	30 600 €		50 €	850 m²
Landes Centre	52 000 €	+20,0%	59 €	860 m²
Sud des Landes	63 900 €	-1,0%	100 €	720 m²



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Novembre 2021	Novembre 2022	Novembre 2023	Novembre 2024	Novembre 2025
Landes	Indice	140,0	153,6	150,4	147,2	148,6
	Évolution	+12,1%	+9,8%	-2,1%	-2,1%	+1,0%
Province	Indice	128,1	136,5	134,7	132,2	134,2
	Évolution	+7,6%	+6,5%	-1,4%	-1,9%	+1,5%

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

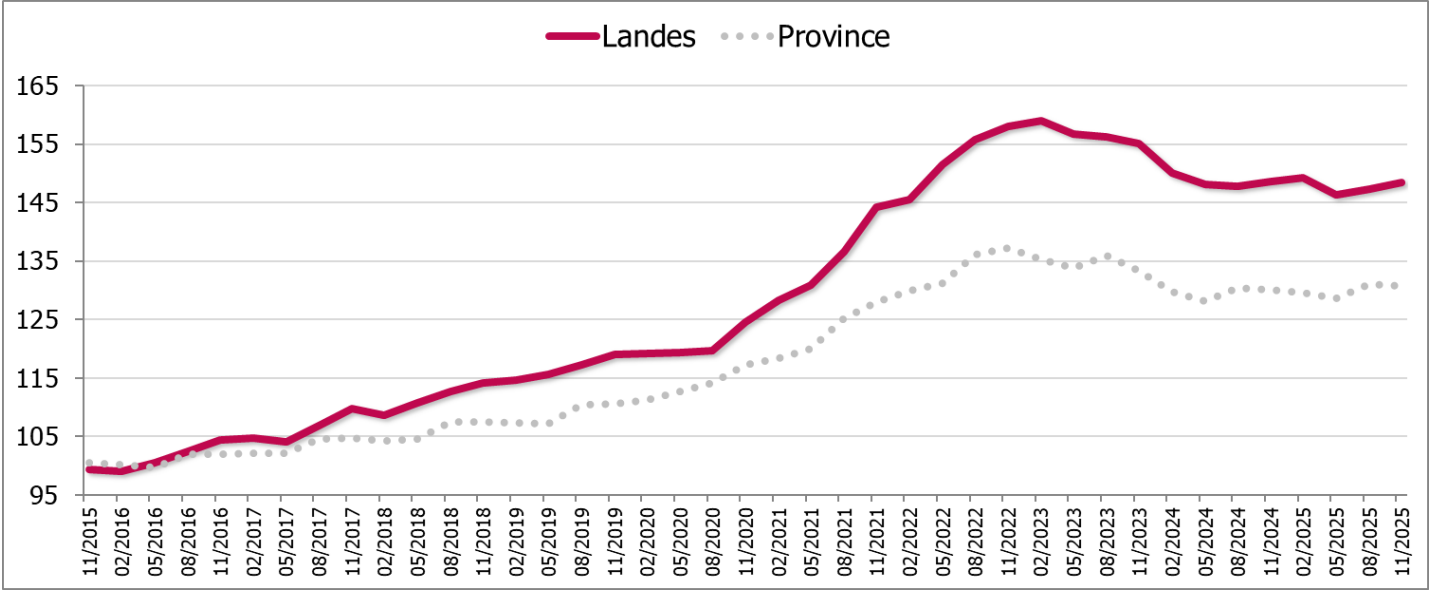




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

 Maisons anciennes						
		Novembre 2021	Novembre 2022	Novembre 2023	Novembre 2024	Novembre 2025
Landes	Indice	144,3	158,0	155,1	148,6	148,4
	Évolution	+15,7%	+9,5%	-1,9%	-4,2%	-0,1%
Province	Indice	128,0	137,3	133,4	130,0	130,8
	Évolution	+9,2%	+7,2%	-2,8%	-2,5%	+0,6%

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 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.