

# ANALYSE DE DEPARTEMENT

D'un point à l'autre avec

**GET**  
IMMOBILIER

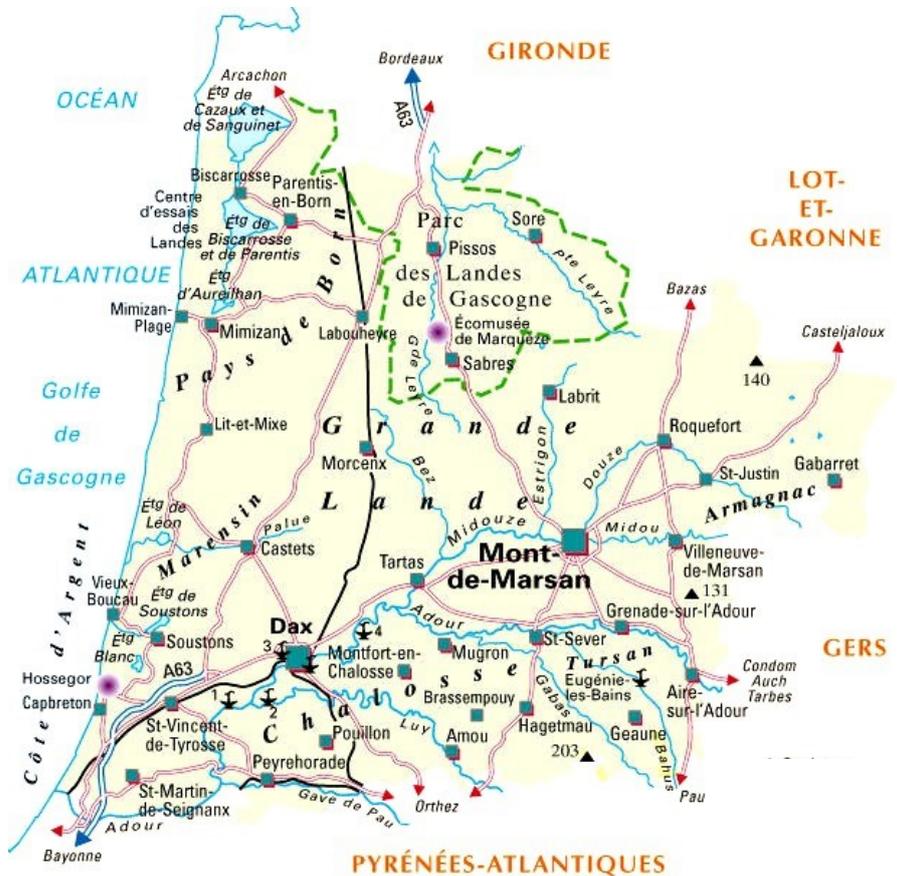


# Quelques mots sur le département

Le département des Landes (40) appartient à la région Nouvelle-Aquitaine. Il est limitrophe de 4 départements : la Gironde, le Lot-et-Garonne, le Gers et les Pyrénées-Atlantiques. La côte ouest du département est bordée par l'océan Atlantique.

Au dernier recensement en 2017, les Landes comptaient 410 355 habitants répartis sur 9 243 km<sup>2</sup>. La densité de population est de 44 hab/km<sup>2</sup>. La préfecture est Mont-de-Marsan.

L'économie est très variée, agriculture (élevage et production) thermalisme, production vinicole et bien sûr : tourisme.



## Les villes où investir

Le département des Landes est très intéressant pour l'investissement locatif. Le secteur immobilier y est tendu sur la côte, mais vous trouver de bonnes rentabilités.

## Alors où investir ?

Le département des Landes offre de belles opportunités. Nous allons en analyser 3 :



**Mont-de-Marsan**

**Dax**

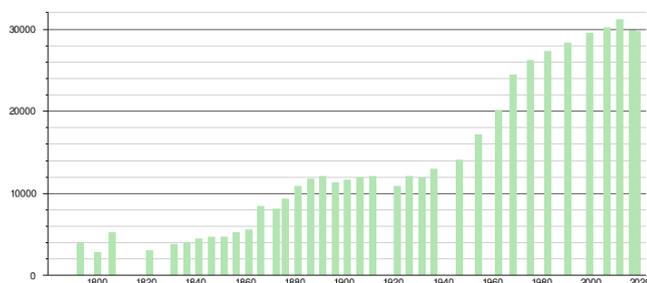
**Aire-sur-l'Adour**

**GET**  
IMMOBILIER

# Mont-de-Marsan



**Population 29 683 habitants** (INSEE 2017).



## Prix de l'immobilier



## Axes de communication

L'autoroute A65 relie Mont-de-Marsan à Bordeaux au nord (1h40) et à Pau au sud (1h15). La voie rapide N 124 (D 824) relie la ville à Dax (45 min) et à Bayonne (1h15). Par la D 933 puis l'A62, il est possible de rejoindre Agen (1h35) et Toulouse (2h30), tandis qu'Auch est accessible par la N 124 (1h35). Le réseau de bus urbain est composé de 7 lignes.

SNCF : la ville est reliée en TER Nouvelle-Aquitaine à Bordeaux et à Dax - Bayonne.



## Tourisme

Capitale des Landes, la ville aux trois rivières, bénéficie d'une situation géographique privilégiée : en lisière de la forêt landaise et à mi-chemin entre l'océan Atlantique et la chaîne des Pyrénées. Haut lieu de la sculpture, avec son remarquable musée Despiau-Wlérick, installé dans l'ancienne chapelle romane et l'imposant donjon médiéval, son jardin et son beau panorama sur la ville et les alentours. Le parc Jean-Rameau qui s'étire le long d'une boucle de la Douze, écrin de verdure de 6 hectares où l'on découvre des végétaux remarquables, des sculptures de Charles Despiau, un kiosque à musique, un espace de jeux pour enfants, ainsi que des jardins japonais... Terre du bon vivre ou les spécialités à déguster sont nombreuses (vin, magret, foie gras...).



## Enseignement

**Enseignement secondaire** : 4 collèges dont 1 privé et 5 lycées : 1 privé, 1 agricole et 2 pros.

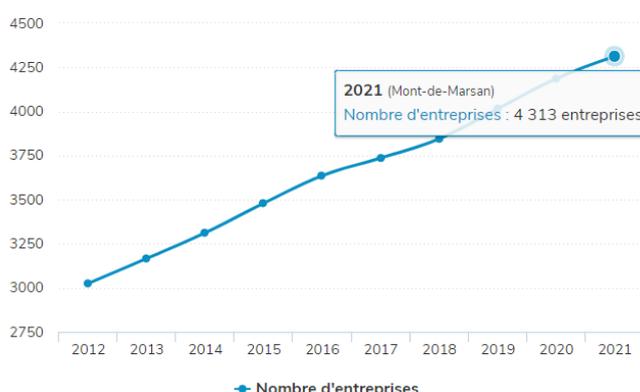
**Enseignement supérieur** : Plusieurs CAP, BTS, IFSI, IFAS, Université, bachelor.



## Economie et emploi

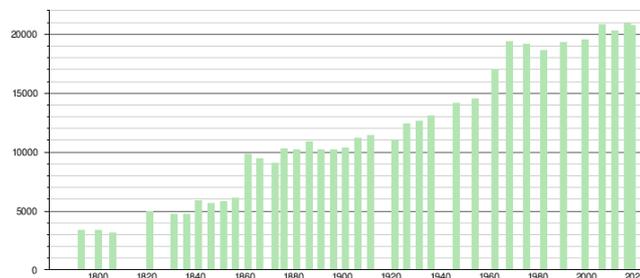
Principales entreprises : La commune (750), SCA Landes (404), Medicoop Sud Aqu. (129), Esdl (126), Bricolandes (88).

Evolution du nombre d'entreprises à Mont-de-Marsan



**GET**  
IMMOBILIER

# Dax



**Population** : 20 762 habitants. (INSEE 2017)



## Prix de l'immobilier



## Axes de communication

Dax est située à 30 minutes des plages du sud des Landes, l'A63 mène à Bayonne (45 min) et Saint-Jean-de-Luz (1h) au sud et Bordeaux, au nord est à 2 heures. La D824 mène vers Mont-de-Marsan (45 min). La ville possède un service de transport en commun.

La gare SNCF : 1h10 de Bordeaux et 3h20 de Paris via la LGV Sud Europe Atlantique jusqu'à Bordeaux).



## Tourisme

Avec plus de 50 000 curistes par an, la station thermale de Dax est la 1<sup>ère</sup> ville thermale de France (fréquentation). Réputées depuis l'Antiquité, ses eaux et ses boues sont utilisées (rhumatologie et de la phlébologie). Profitez de ses espaces verts et de sa vieille ville aux rues piétonnes commerçantes. Découvrez, la cathédrale Notre-Dame, la Fontaine Chaude où l'eau jaillit à 64°C, les remparts gallo-romains, le musée de Borda, la crypte archéologique, la façade Art déco de l'Hôtel Splendid, le parc Théodore Denis, le jardin de la Potinière, les bords de l'Adour ou encore le grand marché animé du samedi matin. Chaque année, autour du 15 août, la ville est en liesse au moment de la Feria de Dax. Cinq jours et cinq nuits de fête !



## Enseignement

**Enseignement secondaire** : 3 collèges dont 1 privé et 3 lycées dont 1 privé et 1 professionnels.

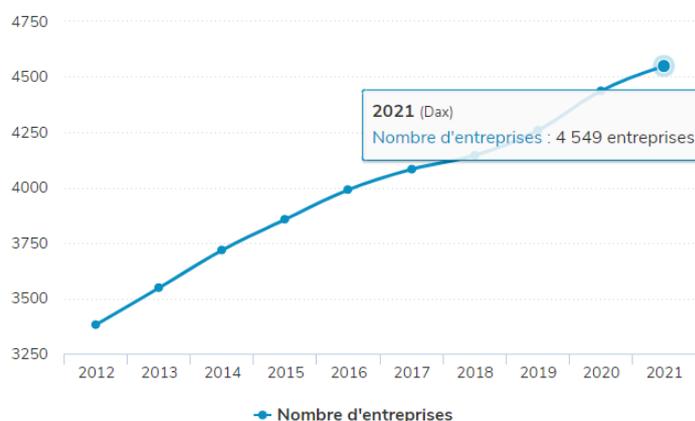
**Enseignement supérieur** : Plusieurs CAP, BTS, IFSI, IFAS, institut du thermalisme.

## Economie et emploi



Principales entreprises : La commune (661), Thermadour (138), Helidax (84), Thermes Borda (78), Adéquat 047 (78).

Evolution du nombre d'entreprises à Dax

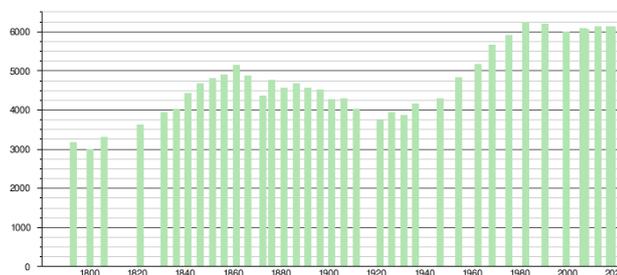


**GET**  
IMMOBILIER

# Aire-sur-l'Adour



**Population : 6 119 habitants.** (INSEE 2017)



## Prix de l'immobilier



## Axes de communication

L'A65 mène au sud vers Pau (55 min), au nord vers Langon (1h7) et Bordeaux (1h45). La D30 mène vers Mont-de-Marsan à 38 minutes.



De nombreuses départementales desservent et relient Aire-sur-l'Adour aux communes qui l'entourent.

## Tourisme

Localisée aux confins du Gers et des Pyrénées-Atlantiques, Aire-sur-l'Adour se découvre au gré de ses monuments historiques et de ses agréables berges de l'Adour. Inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO : l'église Sainte-Quitterie, située sur la colline du Mas, est réputée pour son portail gothique et sa vaste crypte. Cette dernière présente la particularité d'abriter le splendide sarcophage en marbre blanc de sainte Quitterie daté du IV<sup>e</sup> siècle ! La découverte patrimoniale d'Aire-sur-l'Adour se poursuit vers la halle aux grains octogonale, et la cathédrale Saint-Jean-Baptiste. Au bord de l'Adour, promenade, détente...



## Enseignement

**Enseignement secondaire** : 1 collège et 2 lycées dont 1 professionnel.

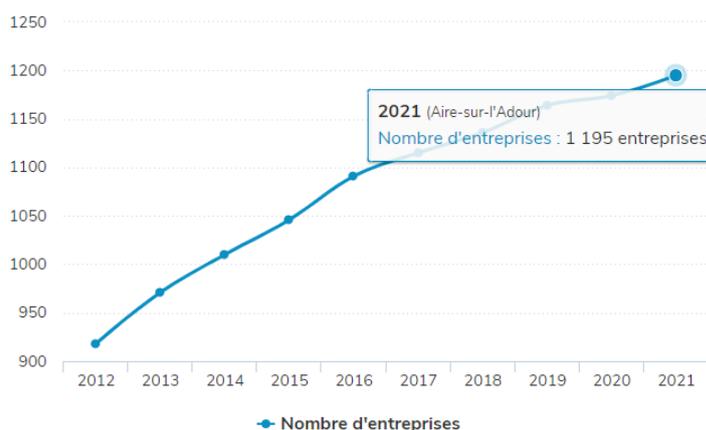
**Enseignement supérieur** : -



## Economie et emploi

Principales entreprises : Soc Potez Aéronautique (314), Juncadis Gersdis SA (146), Polyclinique PDA (140), La commune (88).

Evolution du nombre d'entreprises à Aire-sur-l'Adour





## Conclusion Générale

Le rendement moyen pour l'investissement locatif dans les villages du département des Landes est de 5.97% en moyenne pour les appartements et de 4.73% pour les maisons. La rentabilité haute monte à 12% pour les appartements et 11 pour les maisons).

Quant aux villes, un rendement locatif moyen de 5.76% pour un appartement (allant jusqu'à 14 %) et de 4.44% pour les maisons (8.2 % en rentabilité haute) est possible.

La rentabilité est plus intéressante pour les appartements, peu importe où ils se situent.

### Classement des villes selon l'avis GET IMMOBILIER : Réponse !

1

**DAX** : il est possible de pratiquer très facilement toute sorte de location, notamment la location de courte durée au regard du nombre de touristes et curistes. Sur la période estivale l'effervescence se fait sentir et le flux touristique est important.

2

**MONT-DE-MARSAN** : la ville la plus importante du département, le prix est un peu plus élevé qu'à Dax, ce qui lui vaut la 2<sup>ème</sup> place. Vous pouvez y envisager tout type de location (courte ou longue durée, colocation...) car c'est une ville dynamique tout au long de l'année.

3

**AIRE-SUR-L'ADOUR** : La localisation est moins attractive que pour les 2 autres villes, mais le prix au m<sup>2</sup> est bien plus abordable. De belles opportunités peuvent s'y présenter et le turn over sera certainement moins important au niveau de vos locataires.

*Sources : Site internet de la ville, Site de l'Insee, Meilleurs agents, carte-France, Figaro Entreprise, Wikipédia.*