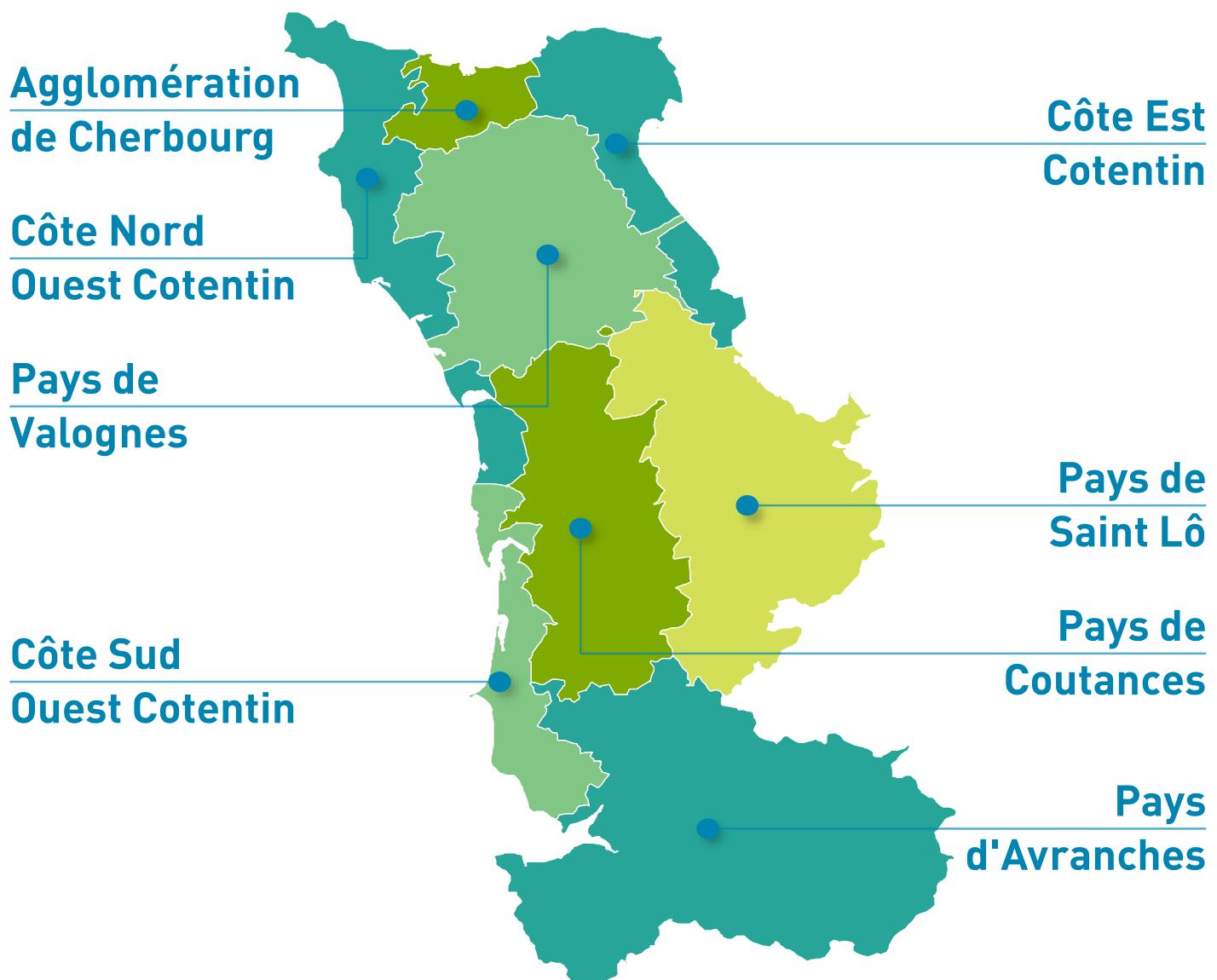


# Conjoncture Immobilière Départementale



**50 - Manche**

Période d'étude : 1er juillet 2022 au 30 juin 2023



## 1. Marché immobilier des appartements anciens

 <b>Appartements anciens</b>	<i>Prix/m<sup>2</sup> médian</i>	<i>Évolution prix/m<sup>2</sup> sur 1 an</i>	<i>Prix de vente médian</i>	<i>Surface habitabile médiane</i>
<b>MANCHE</b>	2 200 €	+11,8%	118 300 €	55 m <sup>2</sup>
<b>Agglomération de Cherbourg</b>	2 150 €	+7,7%	115 000 €	56 m <sup>2</sup>
<b>Côte Nord Ouest Cotentin</b>	3 040 €		125 200 €	43 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Saint Lô</b>	1 420 €	+9,7%	78 500 €	58 m <sup>2</sup>
<b>Pays d'Avranches</b>	1 770 €	+18,1%	92 000 €	61 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Coutances</b>	1 620 €	+8,6%	107 300 €	77 m <sup>2</sup>
<b>Côte Sud Ouest Cotentin</b>	3 700 €	+4,6%	165 000 €	47 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 habitabile médiane
<b>MANCHE</b>	4 510 €		265 800 €	57 m <sup>2</sup>
Côte Nord Ouest Cotentin	4 330 €		195 000 €	44 m <sup>2</sup>
Côte Sud Ouest Cotentin	4 630 €		279 000 €	58 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
<b>MANCHE</b>	174 500 €	+9,1%	100 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Agglomération de Cherbourg	215 000 €	+7,5%	100 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Côte Nord Ouest Cotentin	213 500 €	+6,8%	100 m <sup>2</sup>	820 m <sup>2</sup>
Côte Est Cotentin	190 000 €	+5,0%	98 m <sup>2</sup>	880 m <sup>2</sup>
Pays de Saint Lô	155 000 €	+10,7%	105 m <sup>2</sup>	1 050 m <sup>2</sup>
Pays d'Avranches	125 000 €	+8,7%	97 m <sup>2</sup>	1 400 m <sup>2</sup>
Pays de Coutances	146 400 €	+12,6%	100 m <sup>2</sup>	1 210 m <sup>2</sup>
Côte Sud Ouest Cotentin	275 000 €	+10,9%	100 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>
Pays de Valognes	165 000 €	+3,1%	102 m <sup>2</sup>	1 140 m <sup>2</sup>



## 4. Marché immobilier des maisons neuves

 Maisons neuves	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
MANCHE	221 900 €	-5,2%	97 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

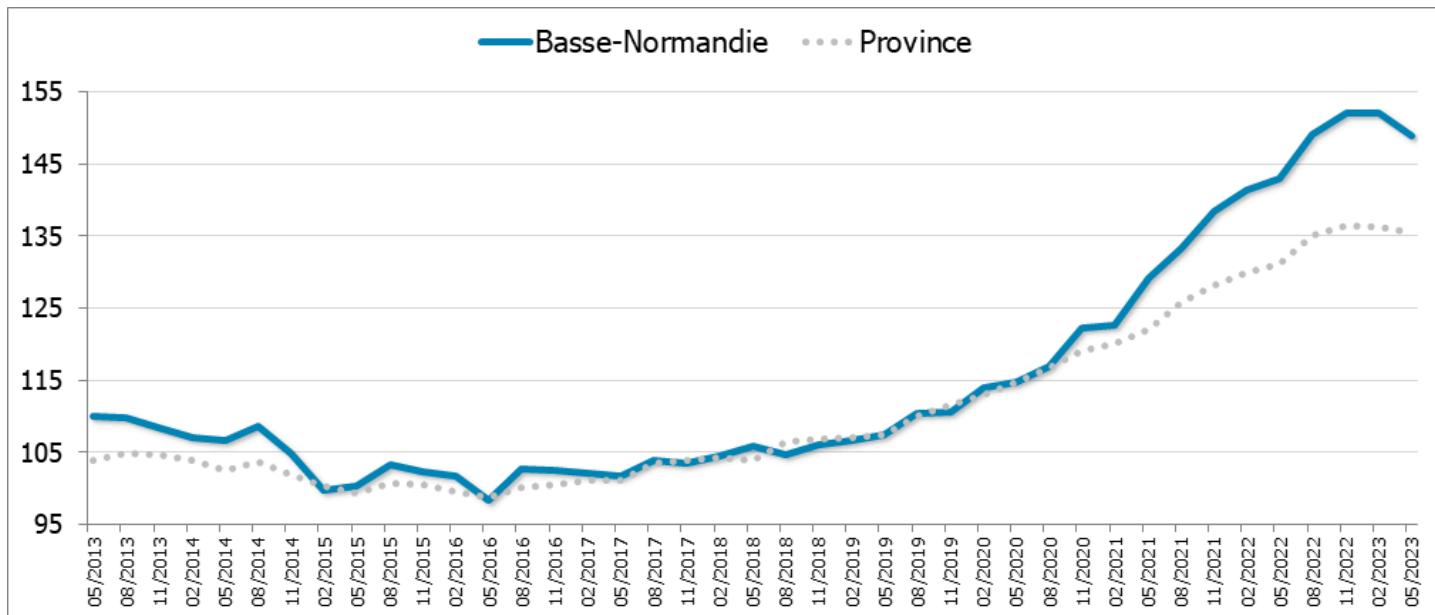
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m <sup>2</sup> médian	Superficie terrain médiane
<b>MANCHE</b>	42 400 €	+5,9%	60 €	650 m <sup>2</sup>
<b>Agglomération de Cherbourg</b>	50 300 €	+0,5%	116 €	490 m <sup>2</sup>
<b>Côte Nord Ouest Cotentin</b>	53 000 €	+6,4%	75 €	650 m <sup>2</sup>
<b>Côte Est Cotentin</b>	41 000 €		52 €	690 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Saint Lô</b>	30 900 €	+8,9%	50 €	600 m <sup>2</sup>
<b>Pays d'Avranches</b>	31 400 €	+16,6%	38 €	810 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Coutances</b>	29 500 €	+14,9%	37 €	740 m <sup>2</sup>
<b>Côte Sud Ouest Cotentin</b>	69 000 €	+15,0%	121 €	540 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Valognes</b>	41 800 €	+9,5%	49 €	720 m <sup>2</sup>



## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Mai 2019	Mai 2020	Mai 2021	Mai 2022	Mai 2023
Basse-Normandie	Indice	107,4	114,7	129,2	142,9	148,9
	Évolution	+1,5%	+6,8%	+12,6%	+10,6%	+4,2%
Province	Indice	107,5	114,8	122,0	131,1	135,5
	Évolution	+3,4%	+6,8%	+6,2%	+7,5%	+3,4%

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

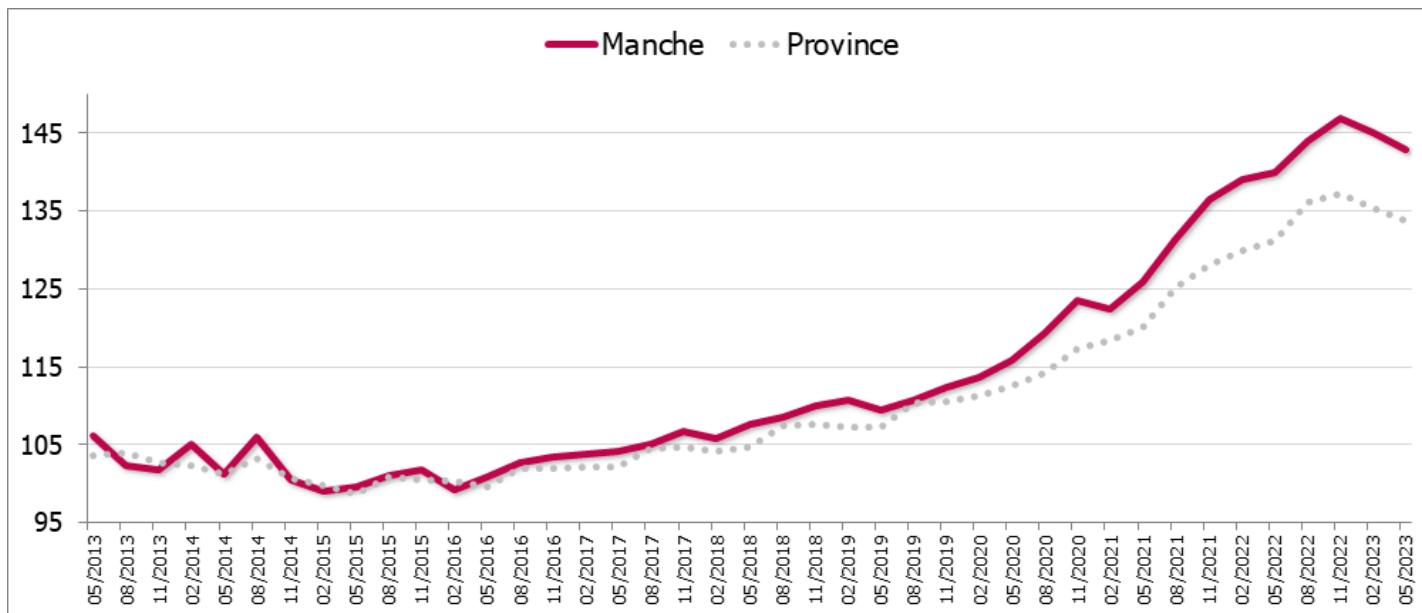




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

<b>Maisons anciennes</b>		<i>Mai 2019</i>	<i>Mai 2020</i>	<i>Mai 2021</i>	<i>Mai 2022</i>	<i>Mai 2023</i>
<b>Manche</b>	Indice	109,5	115,8	126,0	139,9	142,9
	Évolution	+1,8%	+5,8%	+8,8%	+11,0%	+2,2%
<b>Province</b>	Indice	107,3	112,6	120,0	131,2	133,7
	Évolution	+2,5%	+5,0%	+6,5%	+9,3%	+2,0%

*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 assujetti 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.