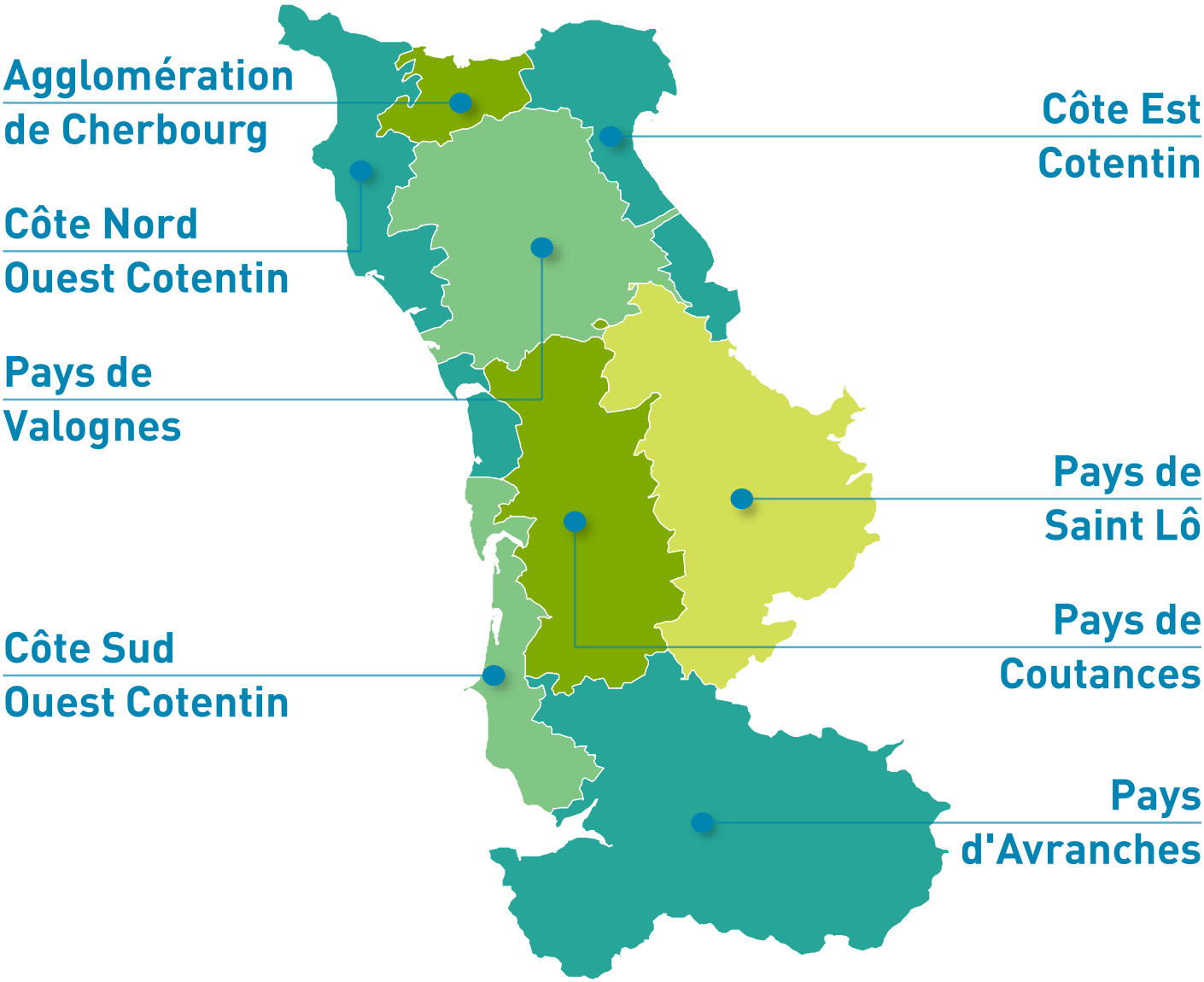
Conjoncture Immobilière Départementale



50 - Manche

Période d'étude : 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023

ADNOV

1. Marché immobilier des appartements anciens

Appartements anciens	*Prix/m² médian*	*Évolution prix/m² sur 1 an*	*Prix de vente médian*	*Surface habitable médiane*
MANCHE	2 220 €	+7,0%	120 000 €	56 m²
Agglomération de Cherbourg	2 140 €	+3,3%	115 000 €	54 m²
Côte Nord Ouest Cotentin	3 430 €		135 500 €	39 m²
Pays de Saint Lô	1 380 €	-0,1%	79 300 €	58 m²
Pays d'Avranches	1 520 €	-4,5%	88 000 €	64 m²
Pays de Coutances	1 580 €	-7,5%	107 300 €	71 m²
Côte Sud Ouest Cotentin	3 590 €	-3,6%	171 300 €	52 m²

ADNOV
© 2024 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

2. Marché immobilier des appartements neufs

Appartements neufs	*Prix/m² médian*	*Évolution prix/m² sur 1 an*	*Prix de vente médian*	*Surface habitable médiane*
MANCHE	4 020 €	+0,0%	230 000 €	65 m²
Agglomération de Cherbourg	2 110 €		150 500 €	67 m²
Côte Nord Ouest Cotentin	4 280 €		231 800 €	56 m²

ADNOV
© 2024 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

3. Marché immobilier des maisons anciennes

Maisons anciennes	*Prix de vente médian*	*Évolution prix vente sur 1 an*	*Surface habitable médiane*	*Superficie terrain médiane*
MANCHE	173 000 €	+3,0%	100 m²	860 m²
Agglomération de Cherbourg	219 500 €	+7,1%	100 m²	400 m²
Côte Nord Ouest Cotentin	204 000 €	-3,8%	96 m²	850 m²
Côte Est Cotentin	189 000 €	-0,5%	98 m²	920 m²
Pays de Saint Lô	149 300 €	+2,9%	100 m²	1 000 m²
Pays d'Avranches	124 400 €	+2,8%	98 m²	1 220 m²
Pays de Coutances	146 500 €	+4,6%	100 m²	1 120 m²
Côte Sud Ouest Cotentin	272 500 €	+3,8%	100 m²	640 m²
Pays de Valognes	165 000 €	0,0%	100 m²	1 190 m²

ADNOV
© 2024 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

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	228 000 €	-5,0%	88 m²	320 m²
Agglomération de Cherbourg	259 600 €		91 m²	270 m²

ADNOV
© 2024 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

5. Marché immobilier des terrains à bâtir

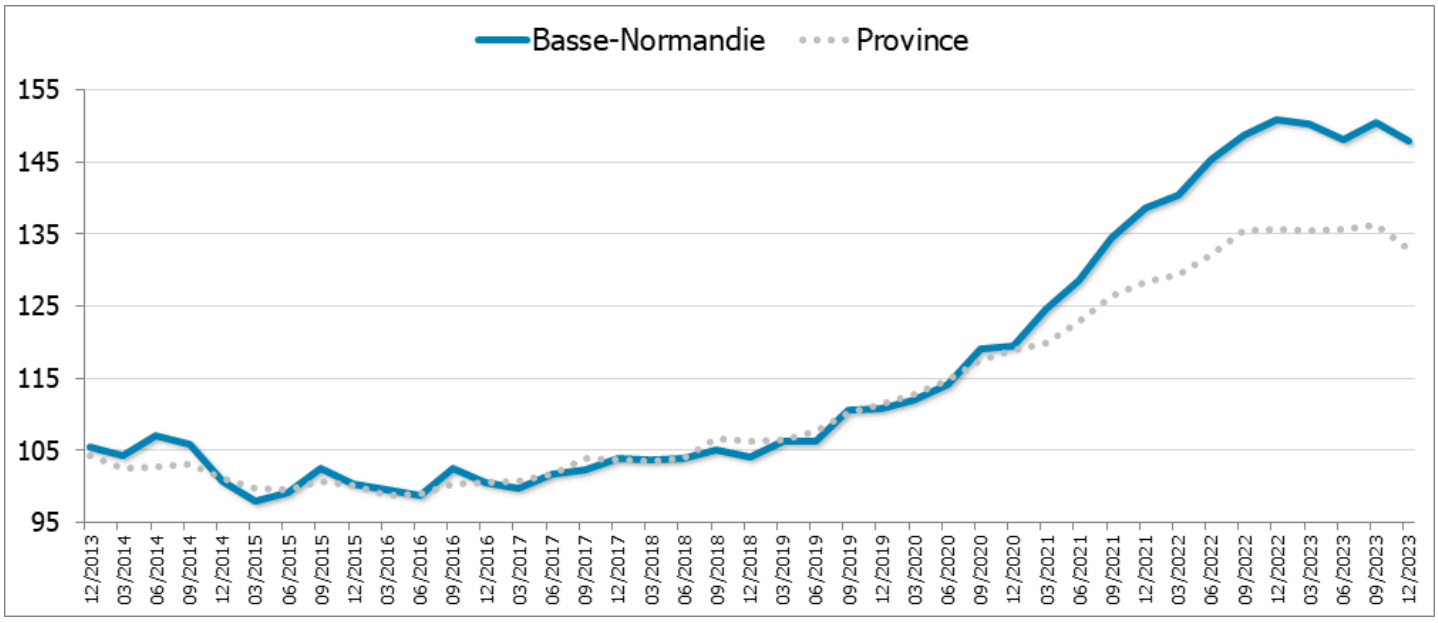
Terrains à bâtir	*Prix de vente médian*	*Évolution prix vente sur 1 an*	*Prix/m² médian*	*Superficie terrain médiane*
MANCHE	42 900 €	+7,3%	61 €	660 m²
Agglomération de Cherbourg	51 000 €	-1,8%	121 €	460 m²
Côte Nord Ouest Cotentin	49 500 €	-0,9%	75 €	620 m²
Pays de Saint Lô	30 900 €	+3,1%	46 €	650 m²
Pays d'Avranches	30 100 €	+11,3%	34 €	840 m²
Pays de Coutances	30 000 €	0,0%	43 €	740 m²
Côte Sud Ouest Cotentin	72 000 €	+10,0%	123 €	530 m²
Pays de Valognes	44 900 €	+15,2%	61 €	720 m²

ADNOV
© 2024 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Décembre 2019	Décembre 2020	Décembre 2021	Décembre 2022	Décembre 2023
Basse-Normandie	Indice	110,8	119,5	138,6	150,9	147,8
	Évolution	+6,4%	+7,8%	+16,0%	+8,8%	-2,0%
Province	Indice	111,4	118,8	128,5	135,6	132,8
	Évolution	+4,9%	+6,7%	+8,1%	+5,5%	-2,0%

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

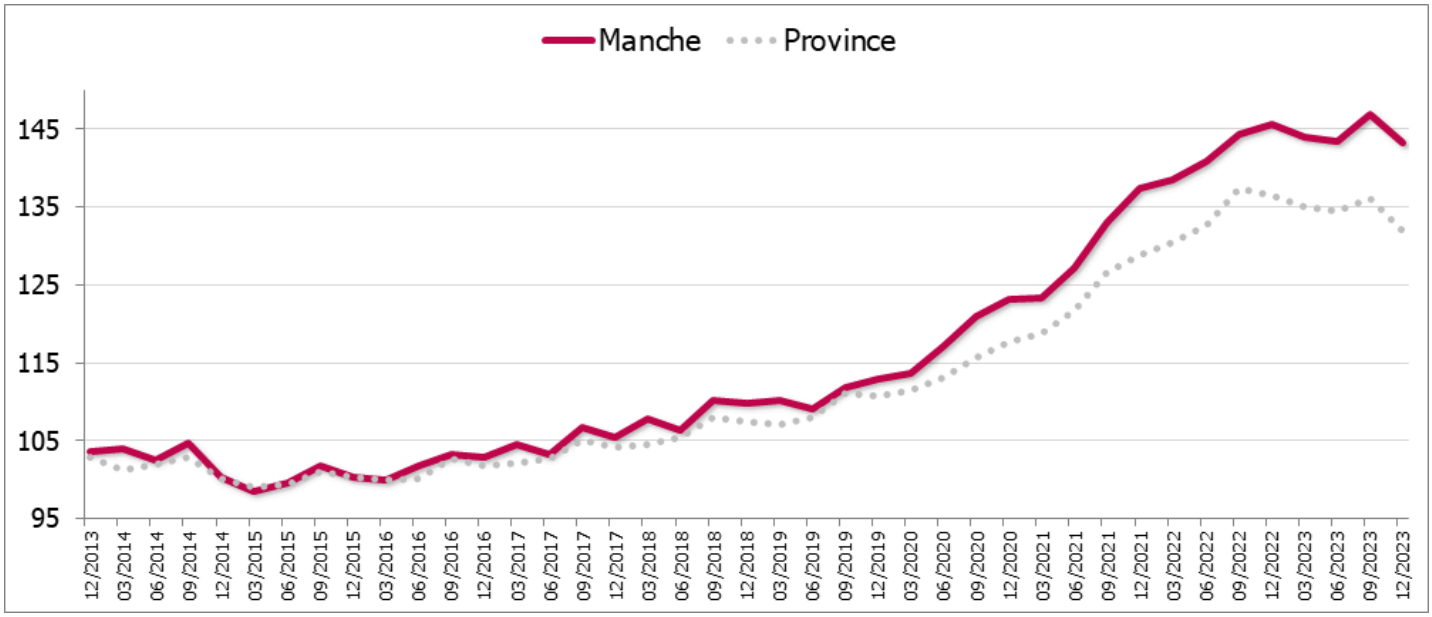


ADNOV
© 2024 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Décembre 2019	Décembre 2020	Décembre 2021	Décembre 2022	Décembre 2023
Manche	Indice	112,8	123,2	137,5	145,7	143,2
	Évolution	+2,7%	+9,2%	+11,6%	+6,0%	-1,7%
Province	Indice	110,6	117,7	128,9	136,5	131,9
	Évolution	+3,0%	+6,4%	+9,5%	+5,9%	-3,3%

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



ADNOV
© 2024 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

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 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.

ADNOV
© 2024 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France