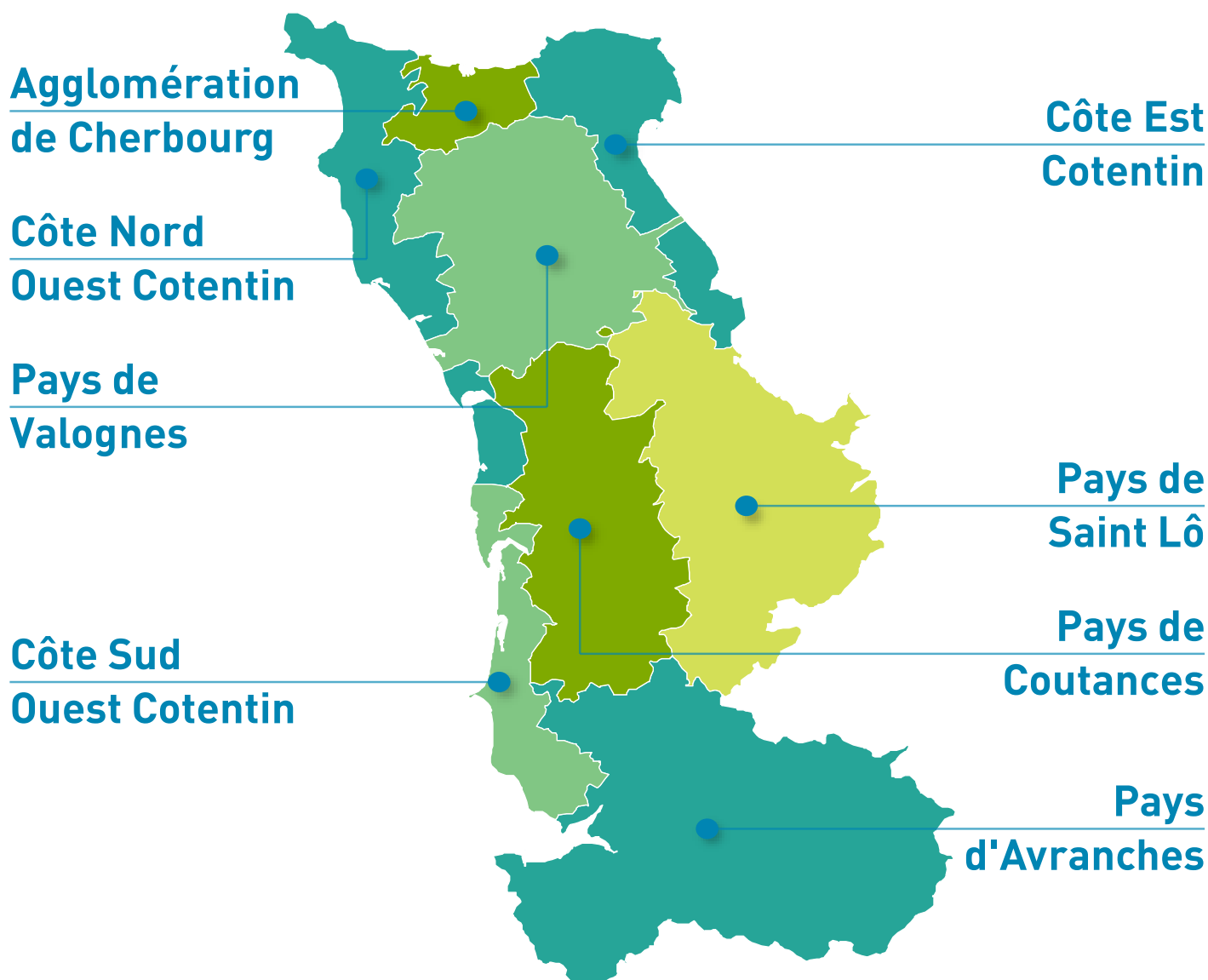


# Conjoncture Immobilière Départementale




**50 - Manche**

Période d'étude : du 1er septembre 2023 au 31 août 2024



## 1. Marché immobilier des appartements anciens

 Appartements anciens	Prix/m <sup>2</sup> médian	Évolution prix/m <sup>2</sup> sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
MANCHE	2 250 €	+2,5%	118 400 €	54 m <sup>2</sup>
Agglomération de Cherbourg	2 190 €	+4,2%	110 000 €	54 m <sup>2</sup>
Côte Nord Ouest Cotentin	2 880 €	-10,0%	130 000 €	43 m <sup>2</sup>
Pays de Saint Lô	1 440 €	+0,8%	75 500 €	58 m <sup>2</sup>
Pays d'Avranches	1 320 €		84 000 €	69 m <sup>2</sup>
Pays de Coutances	1 750 €	+10,6%	105 500 €	59 m <sup>2</sup>
Côte Sud Ouest Cotentin	3 540 €	-4,3%	169 100 €	51 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 habitable médiane
MANCHE	4 000 €	-7,0%	235 800 €	64 m <sup>2</sup>
Pays de Saint Lô	3 780 €		227 100 €	64 m <sup>2</sup>
Côte Sud Ouest Cotentin	4 300 €	-8,1%	243 300 €	62 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
MANCHE	170 000 €	-2,3%	100 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>
Agglomération de Cherbourg	210 000 €	-2,8%	100 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>
Côte Nord Ouest Cotentin	218 500 €	+3,9%	98 m <sup>2</sup>	920 m <sup>2</sup>
Côte Est Cotentin	187 500 €	-1,1%	99 m <sup>2</sup>	870 m <sup>2</sup>
Pays de Saint Lô	140 000 €	-9,7%	99 m <sup>2</sup>	1 100 m <sup>2</sup>
Pays d'Avranches	120 000 €	-4,0%	98 m <sup>2</sup>	1 240 m <sup>2</sup>
Pays de Coutances	144 500 €	-0,3%	100 m <sup>2</sup>	1 210 m <sup>2</sup>
Côte Sud Ouest Cotentin	260 000 €	-7,1%	100 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>
Pays de Valognes	165 000 €	+1,7%	100 m <sup>2</sup>	1 090 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	286 000 €		100 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>
Côte Sud Ouest Cotentin	300 000 €	+5,3%	100 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

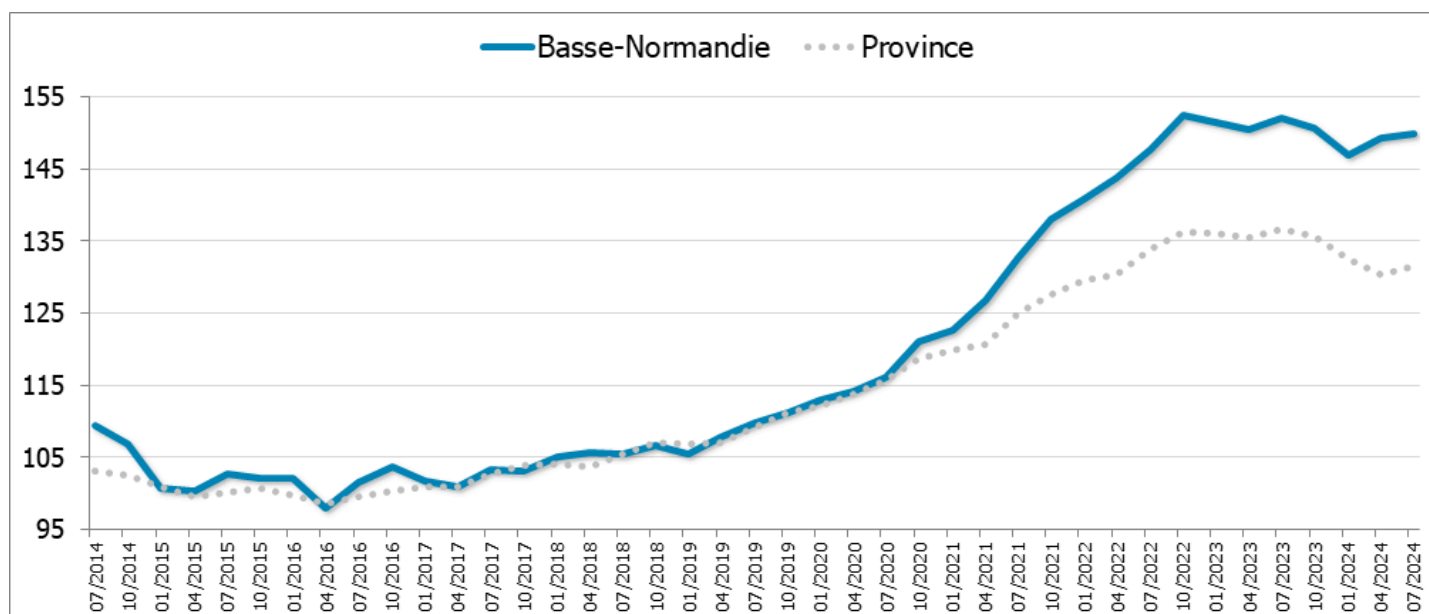
Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m <sup>2</sup> médian	Superficie terrain médiane
MANCHE	40 900 €	-0,8%	61 €	670 m <sup>2</sup>
Agglomération de Cherbourg	55 000 €	+9,5%	120 €	610 m <sup>2</sup>
Côte Nord Ouest Cotentin	48 000 €	-5,2%	73 €	630 m <sup>2</sup>
Pays de Saint Lô	30 000 €	-2,6%	53 €	640 m <sup>2</sup>
Pays d'Avranches	29 700 €	-5,6%	38 €	800 m <sup>2</sup>
Pays de Coutances	31 400 €	+11,2%	38 €	830 m <sup>2</sup>
Côte Sud Ouest Cotentin	72 000 €	+3,0%	122 €	530 m <sup>2</sup>
Pays de Valognes	42 000 €	-2,9%	45 €	950 m <sup>2</sup>



## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens


Appartements anciens		Juillet 2020	Juillet 2021	Juillet 2022	Juillet 2023	Juillet 2024
Basse-Normandie	Indice	116,1	132,6	147,6	152,0	149,8
	Évolution	+5,7%	+14,3%	+11,3%	+3,0%	-1,4%
Province	Indice	115,7	125,1	134,0	136,7	131,6
	Évolution	+6,0%	+8,1%	+7,1%	+2,0%	-3,7%

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

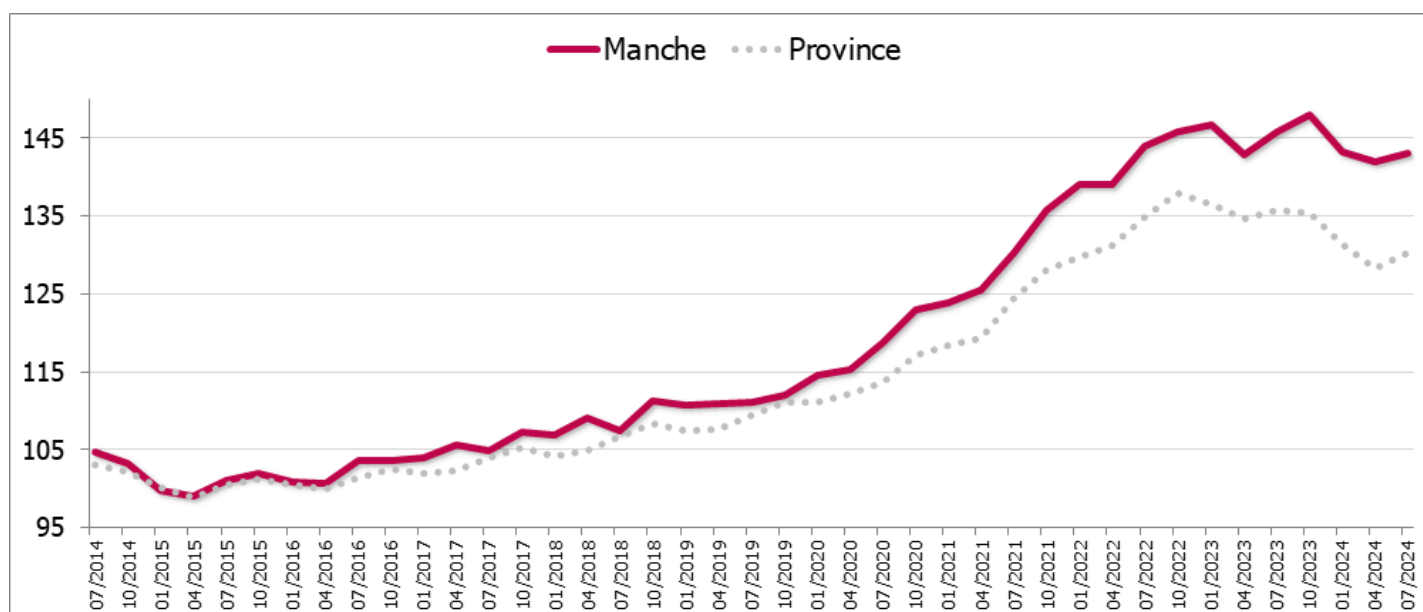




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

 Maisons anciennes		Juillet 2020	Juillet 2021	Juillet 2022	Juillet 2023	Juillet 2024
Manche	Indice	118,7	130,2	143,9	145,7	143,1
	Évolution	+6,9%	+9,7%	+10,5%	+1,2%	-1,8%
Province	Indice	113,6	124,4	134,9	135,7	130,2
	Évolution	+3,8%	+9,5%	+8,4%	+0,6%	-4,1%

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 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.