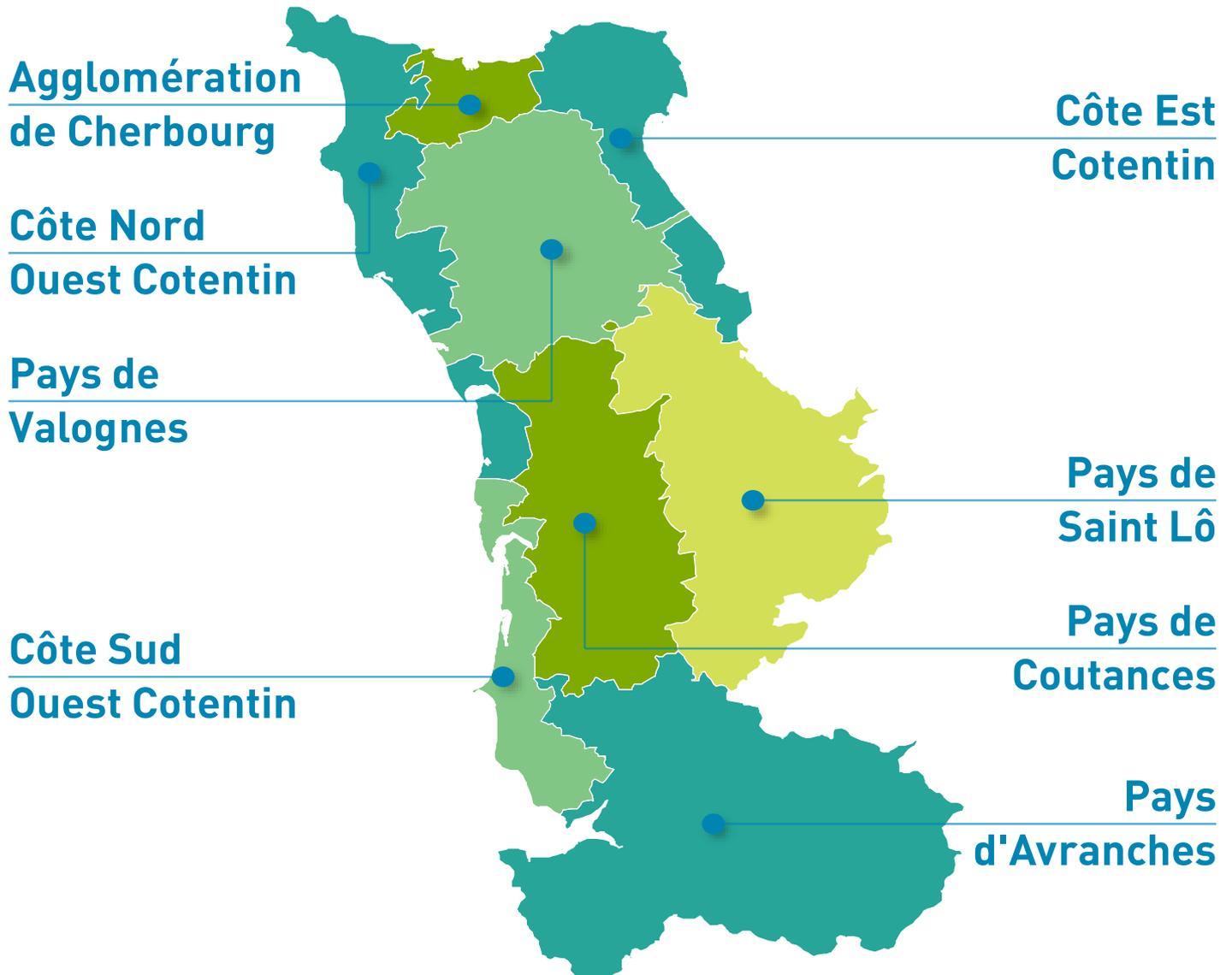


# Conjoncture Immobilière Départementale



**50 - Manche**

Période d'étude : du 1er août 2024 au 31 juillet 2025



## 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	2 220 €	-0,7%	121 000 €	55 m <sup>2</sup>
Agglomération de Cherbourg	2 220 €	+3,1%	120 000 €	55 m <sup>2</sup>
Pays de Saint Lô	1 500 €	+4,3%	80 300 €	58 m <sup>2</sup>
Pays d'Avranches	1 860 €		101 500 €	63 m <sup>2</sup>
Pays de Coutances	1 630 €	-12,3%	100 000 €	64 m <sup>2</sup>
Côte Sud Ouest Cotentin	3 540 €	-1,0%	161 300 €	48 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	4 350 €	+12,7%	209 100 €	50 m <sup>2</sup>
Agglomération de Cherbourg	4 040 €		180 800 €	57 m <sup>2</sup>
Côte Sud Ouest Cotentin	4 770 €	+12,0%	210 800 €	45 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	172 000 €	+1,2%	100 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>
Agglomération de Cherbourg	207 000 €	-1,4%	99 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>
Côte Nord Ouest Cotentin	206 000 €	-4,2%	96 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>
Côte Est Cotentin	188 000 €	-2,1%	97 m <sup>2</sup>	820 m <sup>2</sup>
Pays de Saint Lô	150 500 €	+6,0%	102 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>
Pays d'Avranches	120 700 €	+1,4%	98 m <sup>2</sup>	1 300 m <sup>2</sup>
Pays de Coutances	151 100 €	+7,2%	102 m <sup>2</sup>	1 220 m <sup>2</sup>
Côte Sud Ouest Cotentin	260 000 €	0,0%	100 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>
Pays de Valognes	170 000 €	+3,0%	100 m <sup>2</sup>	1 210 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	257 700 €	-9,1%	90 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Côte Sud Ouest Cotentin	292 400 €		87 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

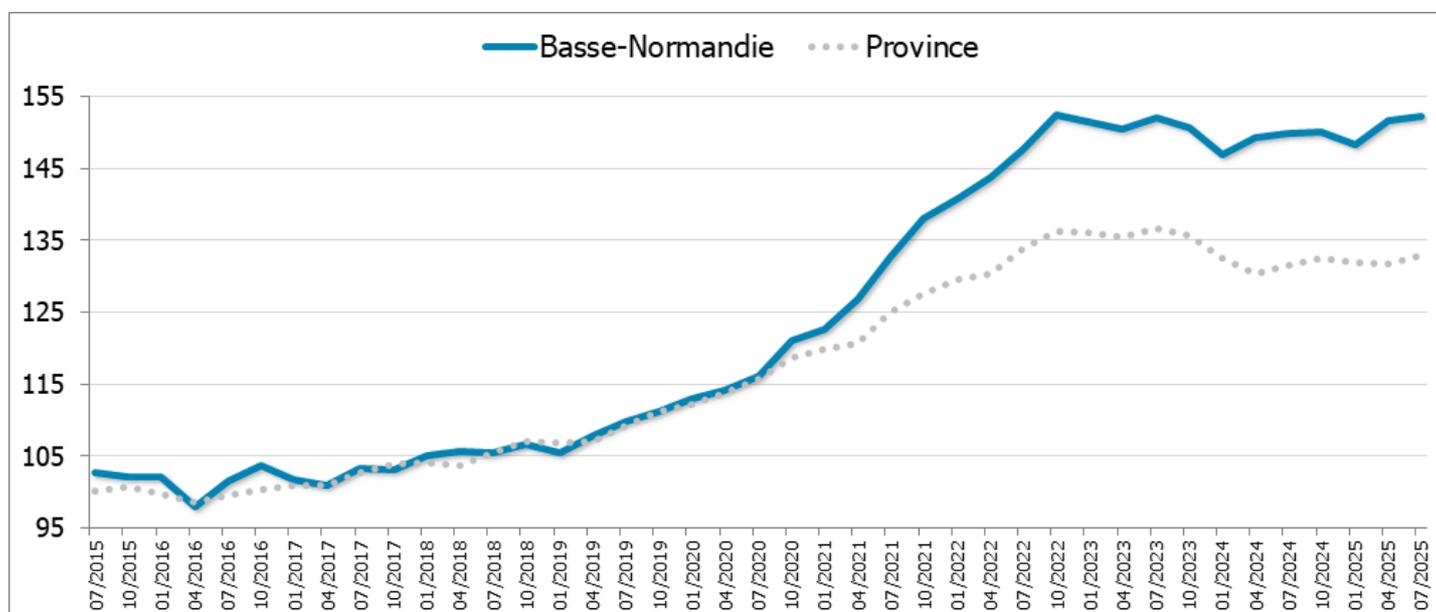
Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m <sup>2</sup> médian	Superficie terrain médiane
MANCHE	39 900 €	-2,4%	64 €	630 m <sup>2</sup>
Agglomération de Cherbourg	55 600 €	+3,5%	110 €	520 m <sup>2</sup>
Côte Nord Ouest Cotentin	50 000 €	+4,2%	67 €	670 m <sup>2</sup>
Pays de Saint Lô	28 300 €	-5,7%	47 €	610 m <sup>2</sup>
Pays d'Avranches	29 400 €	-0,8%	50 €	630 m <sup>2</sup>
Pays de Coutances	34 400 €	+13,1%	46 €	670 m <sup>2</sup>
Côte Sud Ouest Cotentin	75 000 €	+2,6%	120 €	600 m <sup>2</sup>
Pays de Valognes	40 000 €	-7,8%	60 €	690 m <sup>2</sup>



## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Juillet 2021	Juillet 2022	Juillet 2023	Juillet 2024	Juillet 2025
Basse-Normandie	Indice	132,6	147,6	152,0	149,8	152,3
	Évolution	+14,3%	+11,3%	+3,0%	-1,5%	+1,7%
Province	Indice	125,1	134,0	136,7	131,6	132,9
	Évolution	+8,1%	+7,1%	+2,0%	-3,7%	+1,0%

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

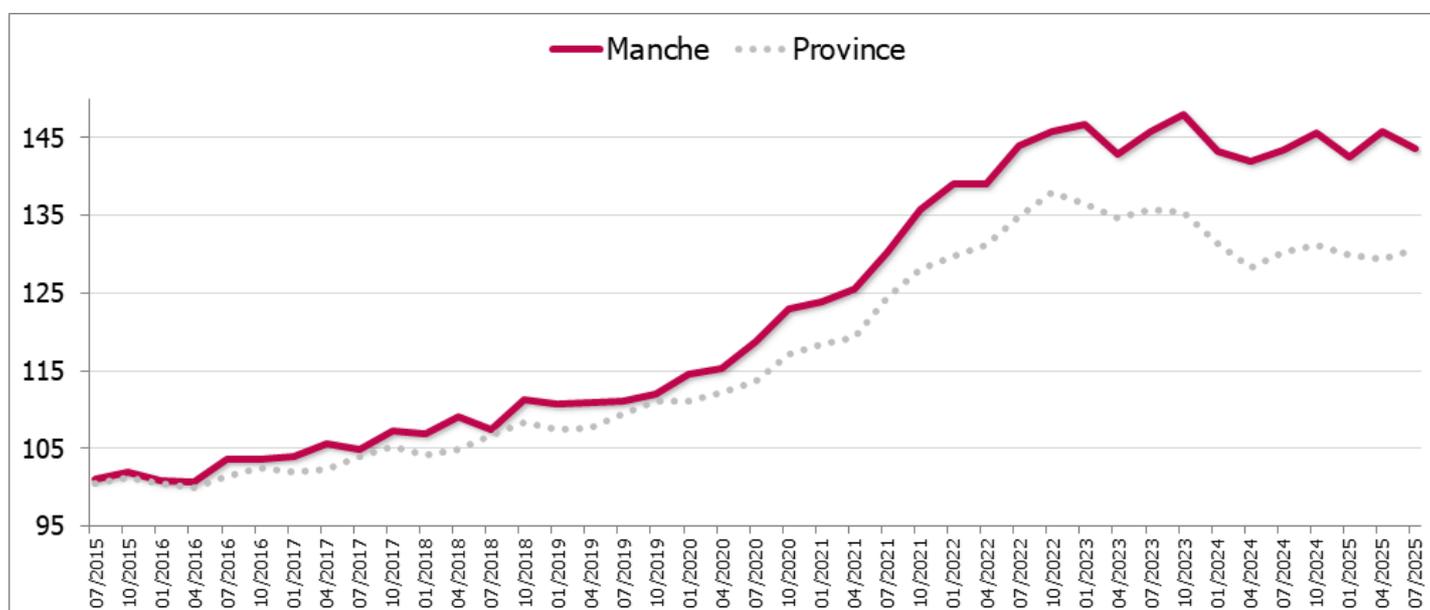




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Juillet 2021	Juillet 2022	Juillet 2023	Juillet 2024	Juillet 2025
Manche	Indice	130,2	143,9	145,7	143,4	143,6
	Évolution	+9,7%	+10,5%	+1,2%	-1,6%	+0,2%
Province	Indice	124,4	134,9	135,7	130,2	130,6
	Évolution	+9,5%	+8,4%	+0,6%	-4,0%	+0,2%

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.