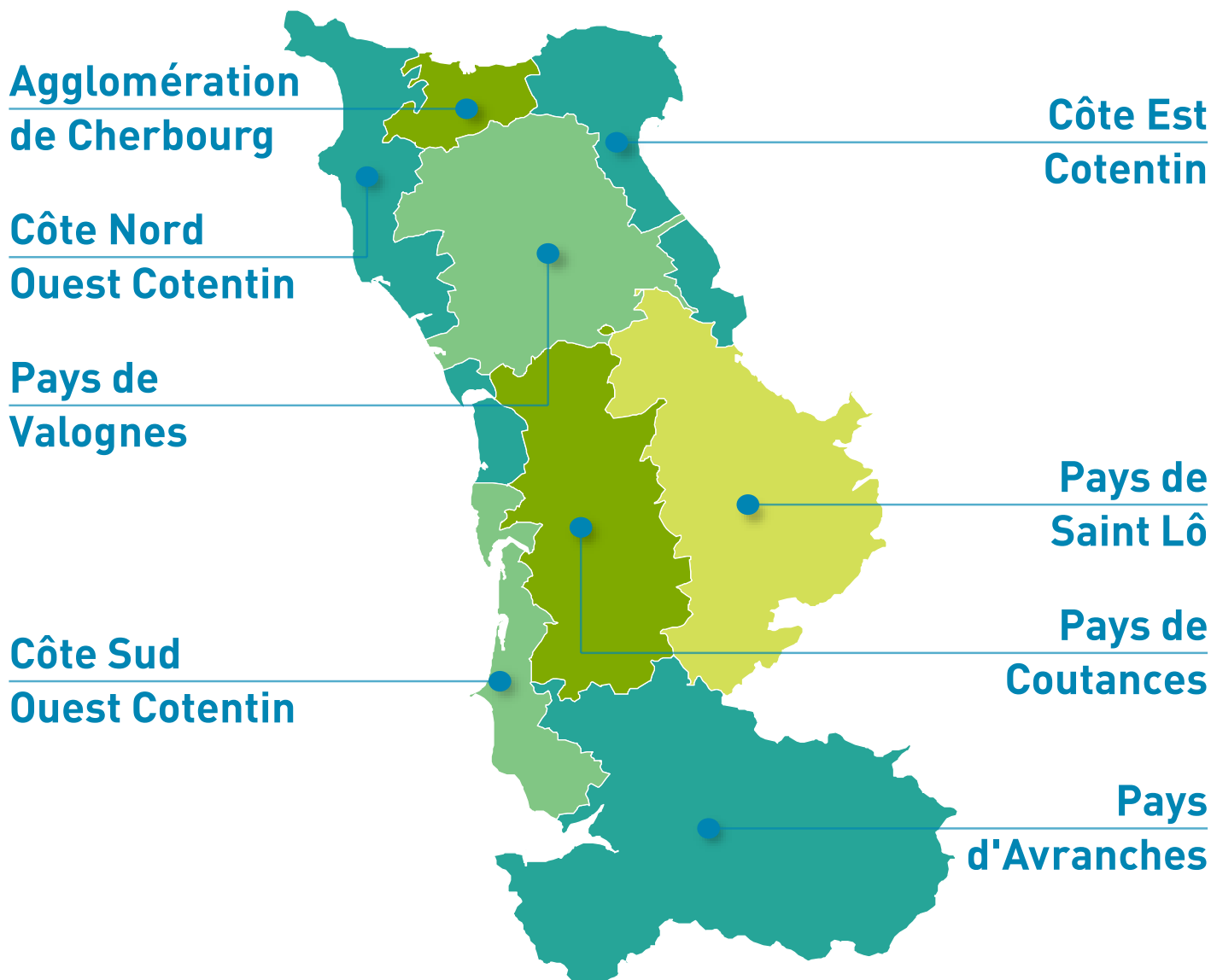


Conjoncture Immobilière Départementale




50 - Manche

Période d'étude : du 1er février 2024 au 31 janvier 2025



1. Marché immobilier des appartements anciens

|  Appartements anciens | Prix/m ² médian | Évolution prix/m ² sur 1 an | Prix de vente médian | Surface habitable médiane |
|---|----------------------------|--|----------------------|---------------------------|
| MANCHE | 2 220 € | +0,1% | 120 000 € | 55 m ² |
| Agglomération de Cherbourg | 2 180 € | +2,7% | 117 000 € | 57 m ² |
| Côte Nord Ouest Cotentin | 2 970 € | -9,9% | 130 000 € | 43 m ² |
| Pays de Saint Lô | 1 480 € | +6,1% | 76 000 € | 57 m ² |
| Pays d'Avranches | 1 620 € | +7,3% | 95 500 € | 65 m ² |
| Pays de Coutances | 1 650 € | +1,2% | 110 000 € | 61 m ² |
| Côte Sud Ouest Cotentin | 3 690 € | +2,6% | 165 300 € | 48 m ² |




2. Marché immobilier des appartements neufs

|  Appartements neufs | Prix/m ² médian | Évolution prix/m ² sur 1 an | Prix de vente médian | Surface habitable médiane |
|---|----------------------------|--|----------------------|---------------------------|
| MANCHE | 4 130 € | +1,4% | 212 800 € | 52 m ² |
| Agglomération de Cherbourg | 3 310 € | | 163 200 € | 52 m ² |
| Côte Sud Ouest Cotentin | 4 400 € | | 214 000 € | 56 m ² |



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 € | 0,0% | 100 m ² | 870 m ² |
| Agglomération de Cherbourg | 207 000 € | -3,7% | 100 m ² | 430 m ² |
| Côte Nord Ouest Cotentin | 215 000 € | +4,4% | 100 m ² | 940 m ² |
| Côte Est Cotentin | 198 500 € | +7,3% | 99 m ² | 810 m ² |
| Pays de Saint Lô | 145 000 € | -2,0% | 100 m ² | 1 000 m ² |
| Pays d'Avranches | 118 000 € | -3,5% | 98 m ² | 1 320 m ² |
| Pays de Coutances | 148 000 € | +2,3% | 101 m ² | 1 260 m ² |
| Côte Sud Ouest Cotentin | 257 000 € | -5,5% | 100 m ² | 620 m ² |
| Pays de Valognes | 160 000 € | -3,9% | 100 m ² | 1 130 m ² |



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 | 279 800 € | | 95 m ² | 310 m ² |
| Côte Sud Ouest Cotentin | 299 600 € | | 89 m ² | 300 m ² |



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

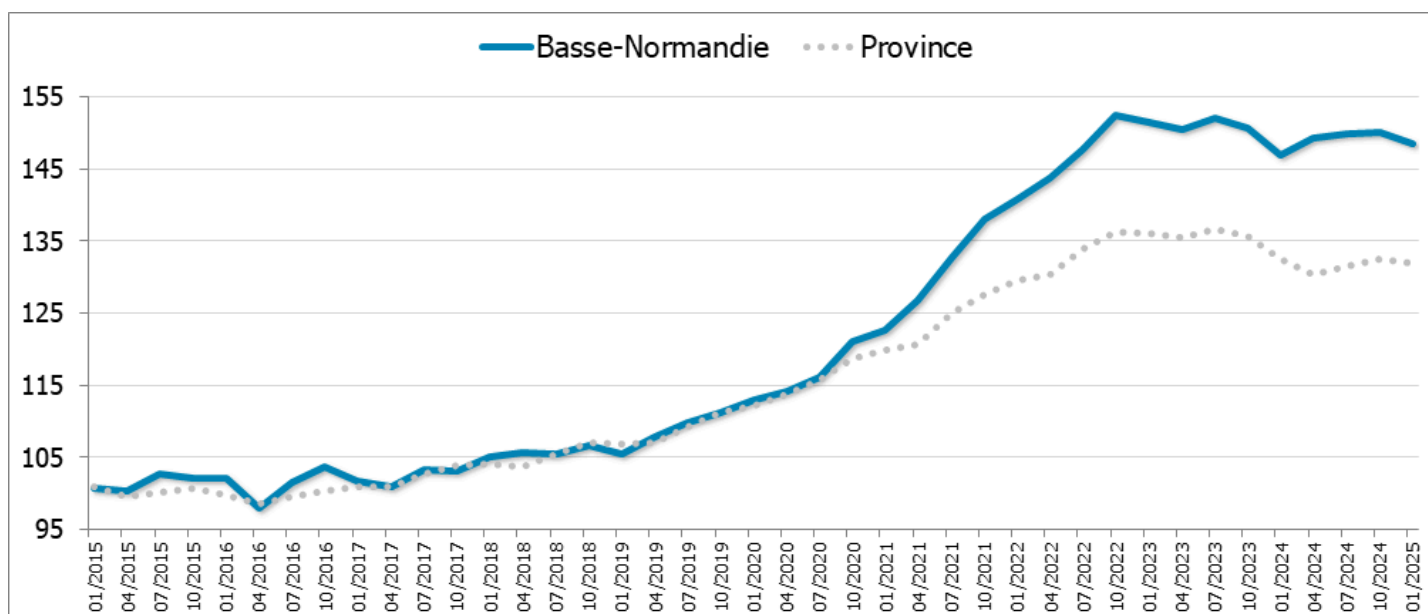
| Terrains à bâtir | Prix de vente médian | Évolution prix vente sur 1 an | Prix/m ² médian | Superficie terrain médiane |
|----------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| MANCHE | 41 100 € | -4,2% | 62 € | 640 m ² |
| Agglomération de Cherbourg | 57 900 € | +14,3% | 133 € | 530 m ² |
| Côte Nord Ouest Cotentin | 45 200 € | -7,4% | 69 € | 600 m ² |
| Pays de Saint Lô | 29 400 € | -5,1% | 51 € | 690 m ² |
| Pays d'Avranches | 30 100 € | +0,2% | 45 € | 690 m ² |
| Pays de Coutances | 33 400 € | +11,3% | 44 € | 800 m ² |
| Côte Sud Ouest Cotentin | 70 500 € | -5,4% | 123 € | 550 m ² |
| Pays de Valognes | 39 000 € | -13,1% | 44 € | 860 m ² |



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

| Appartements anciens | | Janvier 2021 | Janvier 2022 | Janvier 2023 | Janvier 2024 | Janvier 2025 |
|----------------------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Basse-Normandie | Indice | 122,7 | 140,8 | 151,4 | 146,9 | 148,5 |
| | Évolution | +8,7% | +14,8% | +7,5% | -3,0% | +1,0% |
| Province | Indice | 119,9 | 129,5 | 136,1 | 132,5 | 131,9 |
| | Évolution | +6,8% | +8,0% | +5,1% | -2,7% | -0,4% |

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

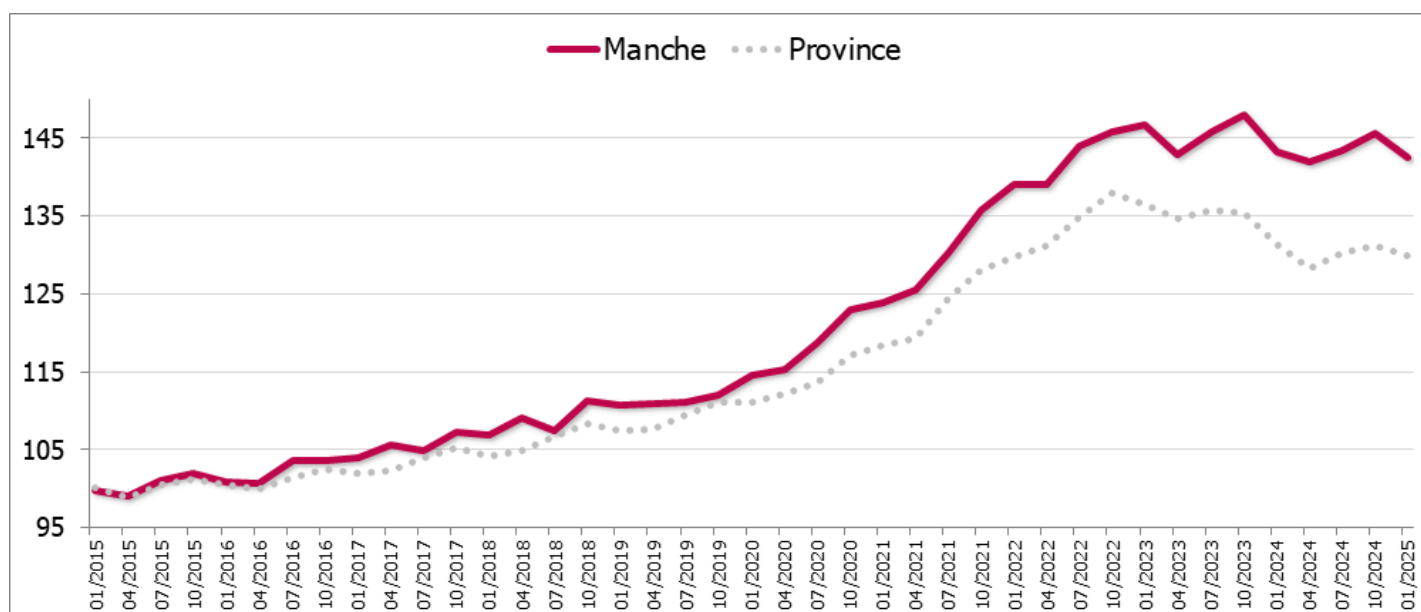




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

| Maisons anciennes | | Janvier 2021 | Janvier 2022 | Janvier 2023 | Janvier 2024 | Janvier 2025 |
|-------------------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Manche | Indice | 123,9 | 139,1 | 146,6 | 143,2 | 142,5 |
| | Évolution | +8,2% | +12,3% | +5,4% | -2,3% | -0,5% |
| Province | Indice | 118,5 | 129,7 | 136,4 | 131,4 | 129,9 |
| | Évolution | +6,6% | +9,4% | +5,2% | -3,7% | -1,1% |

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 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 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.