



*Notaires*  
*de France*



# Conjoncture Immobilière Départementale

Département  
de la Manche

**Du 1er septembre 2017 au 31 août 2018**

<b>APPARTEMENTS ANCIENS</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Manche</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-4,8%	1 360 €
	prix médian		77 000 €
	surface habitable		58 m <sup>2</sup>
<b>Agglomération de Cherbourg</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-2,5%	1 310 €
	prix médian		75 000 €
	surface habitable		58 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Saint Lô</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	7,4%	1 070 €
	prix médian		58 500 €
	surface habitable		59 m <sup>2</sup>
<b>Pays d'Avranches</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-6,6%	1 110 €
	prix médian		78 000 €
	surface habitable		75 m <sup>2</sup>
<b>Côte Sud Ouest Cotentin</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	11,6%	2 480 €
	prix médian		113 500 €
	surface habitable		47 m <sup>2</sup>

<b>APPARTEMENTS NEUFS</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Manche</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	15,5%	3 510 €
	prix médian		193 000 €
	surface habitable		53 m <sup>2</sup>
<b>Agglomération de Cherbourg</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		3 300 €
	prix médian		159 000 €
	surface habitable		46 m <sup>2</sup>
<b>Côte Sud Ouest Cotentin</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		4 190 €
	prix médian		239 500 €
	surface habitable		55 m <sup>2</sup>

<b>MAISONS ANCIENNES</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Manche</b>	prix médian	0,7%	130 000 €
	surface habitable		100 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		890 m <sup>2</sup>
<b>Agglomération de Cherbourg</b>	prix médian	2,8%	154 600 €
	surface habitable		98 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		390 m <sup>2</sup>
<b>Côte Nord Ouest Cotentin</b>	prix médian	3,6%	145 000 €
	surface habitable		98 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		820 m <sup>2</sup>
<b>Côte Est Cotentin</b>	prix médian	-6,6%	135 000 €
	surface habitable		100 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1000 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Saint Lô</b>	prix médian	0,8%	118 000 €
	surface habitable		108 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1230 m <sup>2</sup>
<b>Pays d'Avranches</b>	prix médian	-5,5%	90 000 €
	surface habitable		96 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1480 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Coutances</b>	prix médian	0,0%	100 000 €
	surface habitable		100 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1320 m <sup>2</sup>
<b>Côte Sud Ouest Cotentin</b>	prix médian	4,8%	176 000 €
	surface habitable		101 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		660 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Valognes</b>	prix médian	0,0%	125 000 €
	surface habitable		105 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1240 m <sup>2</sup>

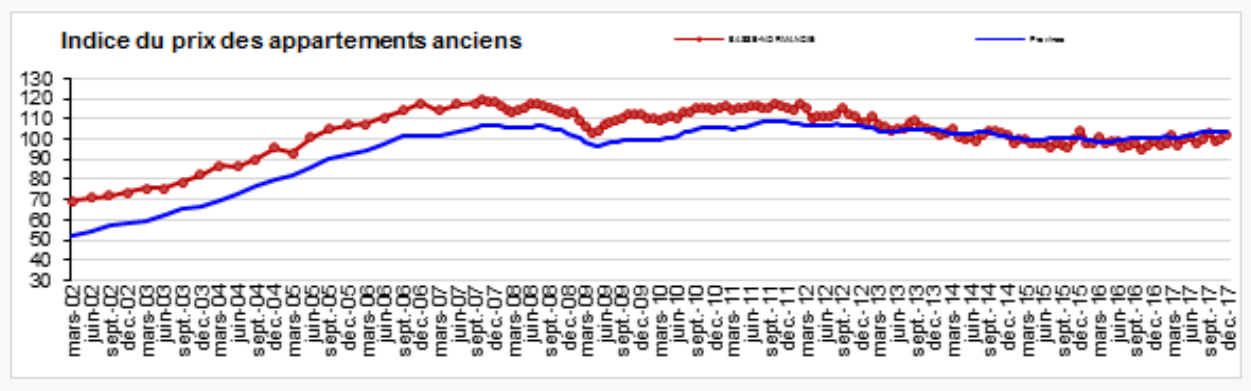
<b>MAISONS NEUVES</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Manche</b>	prix médian	-2,8%	174 000 €
	surface habitable		101 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		780 m <sup>2</sup>

<b>TERRAINS À BÂTIR</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Manche</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		50 €
	prix médian	1,7%	37 000 €
	surface de terrain		760 m <sup>2</sup>
<b>Agglomération de Cherbourg</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		90 €
	prix médian	4,1%	50 400 €
	surface de terrain		640 m <sup>2</sup>
<b>Côte Nord Ouest Cotentin</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		50 €
	prix médian	-5,7%	46 100 €
	surface de terrain		850 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Saint Lô</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		50 €
	prix médian	7,8%	31 500 €
	surface de terrain		690 m <sup>2</sup>
<b>Pays d'Avranches</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		20 €
	prix médian	13,3%	24 000 €
	surface de terrain		860 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Coutances</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		30 €
	prix médian	0,6%	23 000 €
	surface de terrain		860 m <sup>2</sup>
<b>Côte Sud Ouest Cotentin</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		70 €
	prix médian	-8,7%	47 500 €
	surface de terrain		710 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Valognes</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		40 €
	prix médian	-8,8%	36 500 €
	surface de terrain		910 m <sup>2</sup>

## Département de la Manche

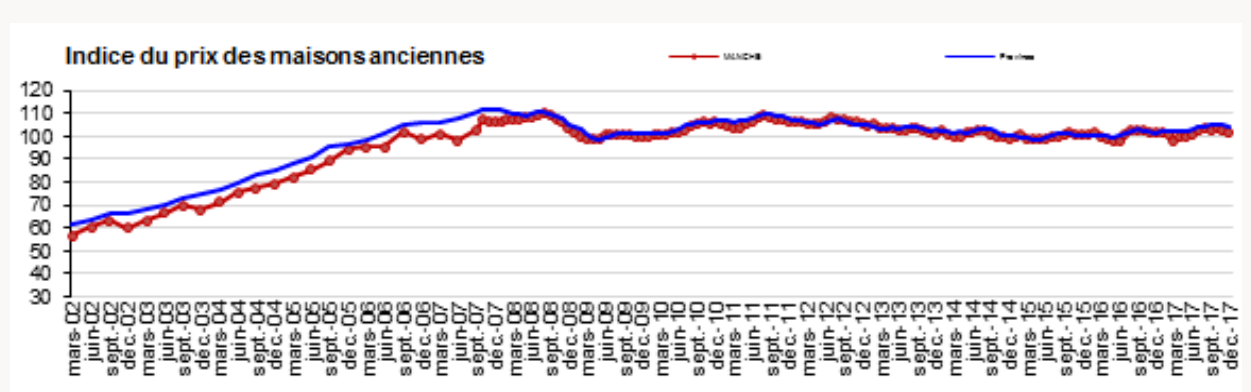
### Indices du prix des appartements anciens

Indices de prix (base 100 en moyenne en 2015) et variation sur un an		déc.-13	déc.-14	déc.-15	déc.-16	déc.-17
BASSE-NORMANDIE	indice	103,8	102,5	104,3	98,5	102,4
	variation	-4,6%	-1,2%	1,8%	-5,5%	3,9%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	104,4	101,2	100,1	100,6	103,7
	variation	-1,7%	-3,1%	-1,1%	0,4%	3,1%



### Indices du prix des maisons anciennes

Indices de prix (base 100 en moyenne en 2015) et variation sur un an		déc.-13	déc.-14	déc.-15	déc.-16	déc.-17
MANCHE	indice	101,3	99,0	100,8	101,8	101,4
	variation	-4,3%	-2,2%	1,8%	0,9%	-0,4%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	102,8	100,2	100,4	101,7	104,2
	variation	-2,1%	-2,6%	0,2%	1,4%	2,4%



## Annexe : critères de sélection et mode de calcul

### Critères de sélection

Les transactions prises en compte :

- Biens libres de toute occupation,
- acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré,
- destinés à un usage strict d'habitation,
- Vendus sans part sociale.

Exclusion des transactions atypiques :

Bâties

- biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés, châteaux, ...
- biens de grande superficie
- acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier

Non bâties

- terrains non viabilisés et non viabilisables
- acquis par des acquéreurs non particuliers
- surface inférieure à 50 et supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

### APPARTEMENTS ANCIENS

Ensemble

Bouches-du-Rhône

prix / m <sup>2</sup> médian	-2,1%	2 460 €
prix médian		144 000 €
surface habitable		62 m <sup>2</sup>

#### Neuf/ancien

Un bien est réputé ancien si la mutation est soumise en totalité aux droits d'enregistrement; il est réputé neuf si la mutation est soumise dans sa totalité ou en partie au régime de la TVA immobilière.

#### Seuils de diffusion

Un niveau géographique (secteur notarial, ville, quartier) n'apparaît que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL est supérieur à 20. Pour ce qui est des statistiques par nombre de pièces ou surface de terrain, minimum de 5 mutations est exigé.

#### 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. A la différence de la moyenne arithmétique, la médiane n'est pas influencée par les valeurs extrêmes.

### Indices du prix des appartements anciens

Indices de prix (base 100 en 2010T1)  
et variation sur un an

		mai-11	mai-12	mai-13	mai-14	mai-15
Département des Bouches-du-Rhône	indice	107,8	105,2	100,7	98,6	95,8
	variation	5,3%	-2,5%	-4,3%	-2,0%	-2,9%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	105,7	106,4	104,0	102,5	99,3
	variation	4,9%	0,6%	-2,3%	-1,4%	-3,1%

#### Indices

Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens fournissent une mesure des évolutions de prix à qualité constante, ce que ne peut pas donner un prix moyen, sujet aux variations de structure du marché immobilier.

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre.

La méthodologie de calcul de l'indice a été définie par le Conseil Scientifique des Indices Notaires-Insee, animé par l'INSEE et le Notariat. Ces indices de prix sont basés sur une méthode statistique dite «hédonique». Cette méthode repose sur des modèles décomposant les prix des logements en fonction des contributions de leurs caractéristiques.