



*Notaires*  
*de France*



# Conjoncture Immobilière Départementale

Département  
de la Manche

**Du 1er avril 2018 au 31 mars 2019**

<b>APPARTEMENTS ANCIENS</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Manche</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	10,5%	1 430 €
	prix médian		78 700 €
	surface habitable		59 m <sup>2</sup>
<b>Agglomération de Cherbourg</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	7,3%	1 380 €
	prix médian		75 000 €
	surface habitable		60 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Saint Lô</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		1 190 €
	prix médian		70 000 €
	surface habitable		62 m <sup>2</sup>
<b>Pays d'Avranches</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-11,5%	990 €
	prix médian		63 000 €
	surface habitable		69 m <sup>2</sup>
<b>Côte Sud Ouest Cotentin</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-5,3%	2 410 €
	prix médian		115 000 €
	surface habitable		44 m <sup>2</sup>

<b>APPARTEMENTS NEUFS</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Manche</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-8,4%	3 250 €
	prix médian		185 000 €
	surface habitable		54 m <sup>2</sup>
<b>Agglomération de Cherbourg</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		3 190 €
	prix médian		166 400 €
	surface habitable		50 m <sup>2</sup>

<b>MAISONS ANCIENNES</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Manche</b>	prix médian	0,8%	130 000 €
	surface habitable		100 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		870 m <sup>2</sup>
<b>Agglomération de Cherbourg</b>	prix médian	3,0%	156 500 €
	surface habitable		100 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		390 m <sup>2</sup>
<b>Côte Nord Ouest Cotentin</b>	prix médian	1,7%	147 500 €
	surface habitable		97 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		870 m <sup>2</sup>
<b>Côte Est Cotentin</b>	prix médian	7,0%	145 000 €
	surface habitable		103 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1000 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Saint Lô</b>	prix médian	1,7%	120 000 €
	surface habitable		105 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1150 m <sup>2</sup>
<b>Pays d'Avranches</b>	prix médian	3,1%	92 800 €
	surface habitable		98 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1320 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Coutances</b>	prix médian	5,0%	105 000 €
	surface habitable		103 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1300 m <sup>2</sup>
<b>Côte Sud Ouest Cotentin</b>	prix médian	0,0%	175 000 €
	surface habitable		96 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		600 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Valognes</b>	prix médian	6,3%	127 500 €
	surface habitable		100 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1200 m <sup>2</sup>

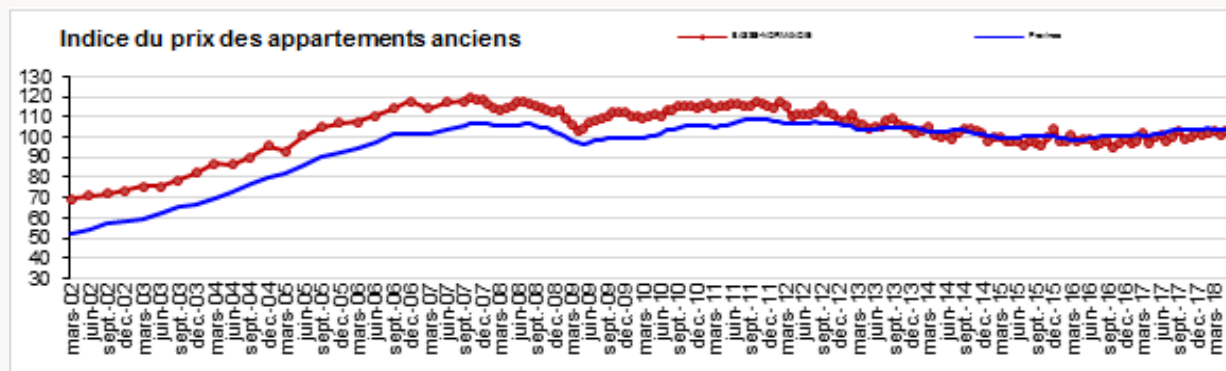
<b>MAISONS NEUVES</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Manche</b>	prix médian	17,0%	200 000 €
	surface habitable		97 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		710 m <sup>2</sup>

TERRAINS À BÂTIR		Ensemble	
<b>Manche</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		50 €
	prix médian	2,5%	36 900 €
	surface de terrain		750 m <sup>2</sup>
<b>Agglomération de Cherbourg</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		90 €
	prix médian	10,7%	53 700 €
	surface de terrain		620 m <sup>2</sup>
<b>Côte Nord Ouest Cotentin</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		50 €
	prix médian	-9,0%	45 000 €
	surface de terrain		830 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Saint Lô</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		40 €
	prix médian	-1,2%	29 700 €
	surface de terrain		750 m <sup>2</sup>
<b>Pays d'Avranches</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		30 €
	prix médian		28 000 €
	surface de terrain		650 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Coutances</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		30 €
	prix médian	5,0%	23 600 €
	surface de terrain		930 m <sup>2</sup>
<b>Côte Sud Ouest Cotentin</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		80 €
	prix médian	-6,1%	46 900 €
	surface de terrain		680 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Valognes</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		40 €
	prix médian	-0,7%	38 000 €
	surface de terrain		870 m <sup>2</sup>

## Département de la Manche

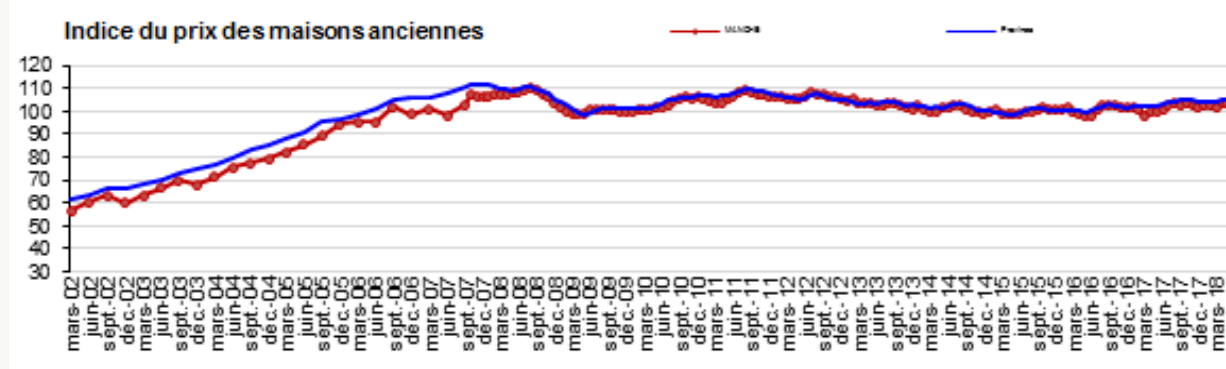
### Indices du prix des appartements anciens

Indices de prix (base 100 en moyenne en 2015) et variation sur un an		mai-14	mai-15	mai-16	mai-17	mai-18
BASSE-NORMANDIE	indice	100,2	97,6	99,2	99,8	102,7
	variation	-3,7%	-2,6%	1,7%	0,6%	2,9%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	102,5	99,4	98,7	101,1	103,9
	variation	-1,4%	-3,0%	-0,7%	2,5%	2,8%



### Indices du prix des maisons anciennes

Indices de prix (base 100 en moyenne en 2015) et variation sur un an		mai-14	mai-15	mai-16	mai-17	mai-18
MANCHE	indice	101,4	98,6	98,0	99,5	103,4
	variation	-2,4%	-2,7%	-0,6%	1,5%	3,9%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	101,3	98,6	99,7	102,1	104,6
	variation	-2,3%	-2,6%	1,1%	2,4%	2,5%



## 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.