



*Notaires*  
*de France*



# Conjoncture Immobilière Départementale

Département  
de la Manche

**Du 1er septembre 2019 au 31 août 2020**

APPARTEMENTS ANCIENS		Ensemble	
<b>Manche</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	11,3%	1 570 €
	prix médian		83 000 €
	surface habitable		57 m <sup>2</sup>
<b>Agglomération de Cherbourg</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	9,4%	1 490 €
	prix médian		83 000 €
	surface habitable		59 m <sup>2</sup>
<b>Côte Nord Ouest Cotentin</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	1,2%	1 840 €
	prix médian		79 000 €
	surface habitable		42 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Saint Lô</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-0,7%	1 170 €
	prix médian		63 700 €
	surface habitable		60 m <sup>2</sup>
<b>Pays d'Avranches</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		1 350 €
	prix médian		82 000 €
	surface habitable		66 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Coutances</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	4,2%	1 070 €
	prix médian		62 000 €
	surface habitable		59 m <sup>2</sup>
<b>Côte Sud Ouest Cotentin</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	-0,8%	2 670 €
	prix médian		120 000 €
	surface habitable		48 m <sup>2</sup>

<b>APPARTEMENTS NEUFS</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Manche</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	1,4%	3 330 €
	prix médian		192 500 €
	surface habitable		51 m <sup>2</sup>
<b>Agglomération de Cherbourg</b>	prix / m <sup>2</sup> médian	4,6%	3 420 €
	prix médian		171 700 €
	surface habitable		44 m <sup>2</sup>

<b>MAISONS ANCIENNES</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Manche</b>	prix médian	6,0%	142 000 €
	surface habitable		100 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		920 m <sup>2</sup>
<b>Agglomération de Cherbourg</b>	prix médian	9,4%	175 000 €
	surface habitable		99 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		420 m <sup>2</sup>
<b>Côte Nord Ouest Cotentin</b>	prix médian	11,5%	160 500 €
	surface habitable		99 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		980 m <sup>2</sup>
<b>Côte Est Cotentin</b>	prix médian	4,8%	152 000 €
	surface habitable		98 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		860 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Saint Lô</b>	prix médian	7,4%	130 000 €
	surface habitable		110 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1150 m <sup>2</sup>
<b>Pays d'Avranches</b>	prix médian	13,3%	102 000 €
	surface habitable		99 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1380 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Coutances</b>	prix médian	8,2%	116 900 €
	surface habitable		106 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1310 m <sup>2</sup>
<b>Côte Sud Ouest Cotentin</b>	prix médian	2,4%	199 800 €
	surface habitable		100 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		630 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Valognes</b>	prix médian	5,6%	137 300 €
	surface habitable		106 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		1120 m <sup>2</sup>

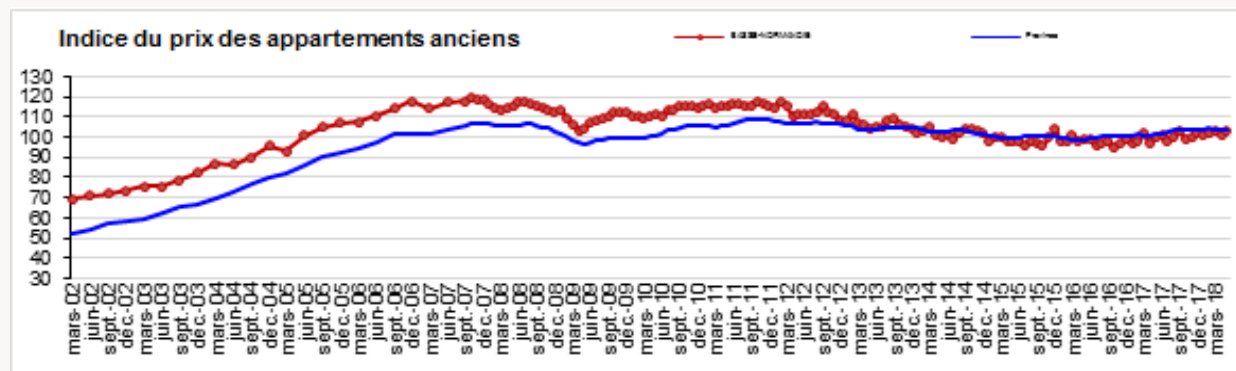
<b>MAISONS NEUVES</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Manche</b>	prix médian	-2,6%	197 100 €
	surface habitable		100 m <sup>2</sup>
	surface de terrain		660 m <sup>2</sup>

<b>TERRAINS À BÂTIR</b>		<b>Ensemble</b>	
<b>Manche</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		50 €
	prix médian	4,3%	36 500 €
	surface de terrain		700 m <sup>2</sup>
<b>Agglomération de Cherbourg</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		90 €
	prix médian	1,8%	56 000 €
	surface de terrain		620 m <sup>2</sup>
<b>Côte Nord Ouest Cotentin</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		60 €
	prix médian	-6,6%	42 100 €
	surface de terrain		710 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Saint Lô</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		40 €
	prix médian	-1,8%	28 500 €
	surface de terrain		720 m <sup>2</sup>
<b>Pays d'Avranches</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		30 €
	prix médian	0,0%	26 800 €
	surface de terrain		810 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Coutances</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		30 €
	prix médian	-5,3%	21 800 €
	surface de terrain		840 m <sup>2</sup>
<b>Côte Sud Ouest Cotentin</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		100 €
	prix médian	11,1%	50 000 €
	surface de terrain		500 m <sup>2</sup>
<b>Pays de Valognes</b>	prix / m <sup>2</sup> médian		40 €
	prix médian	5,4%	39 000 €
	surface de terrain		770 m <sup>2</sup>

## Département de la Manche

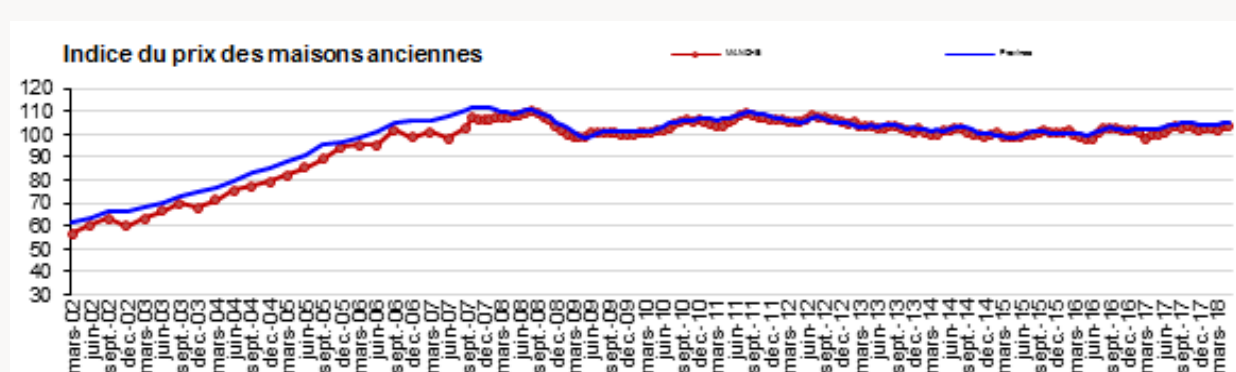
### Indices du prix des appartements anciens

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.