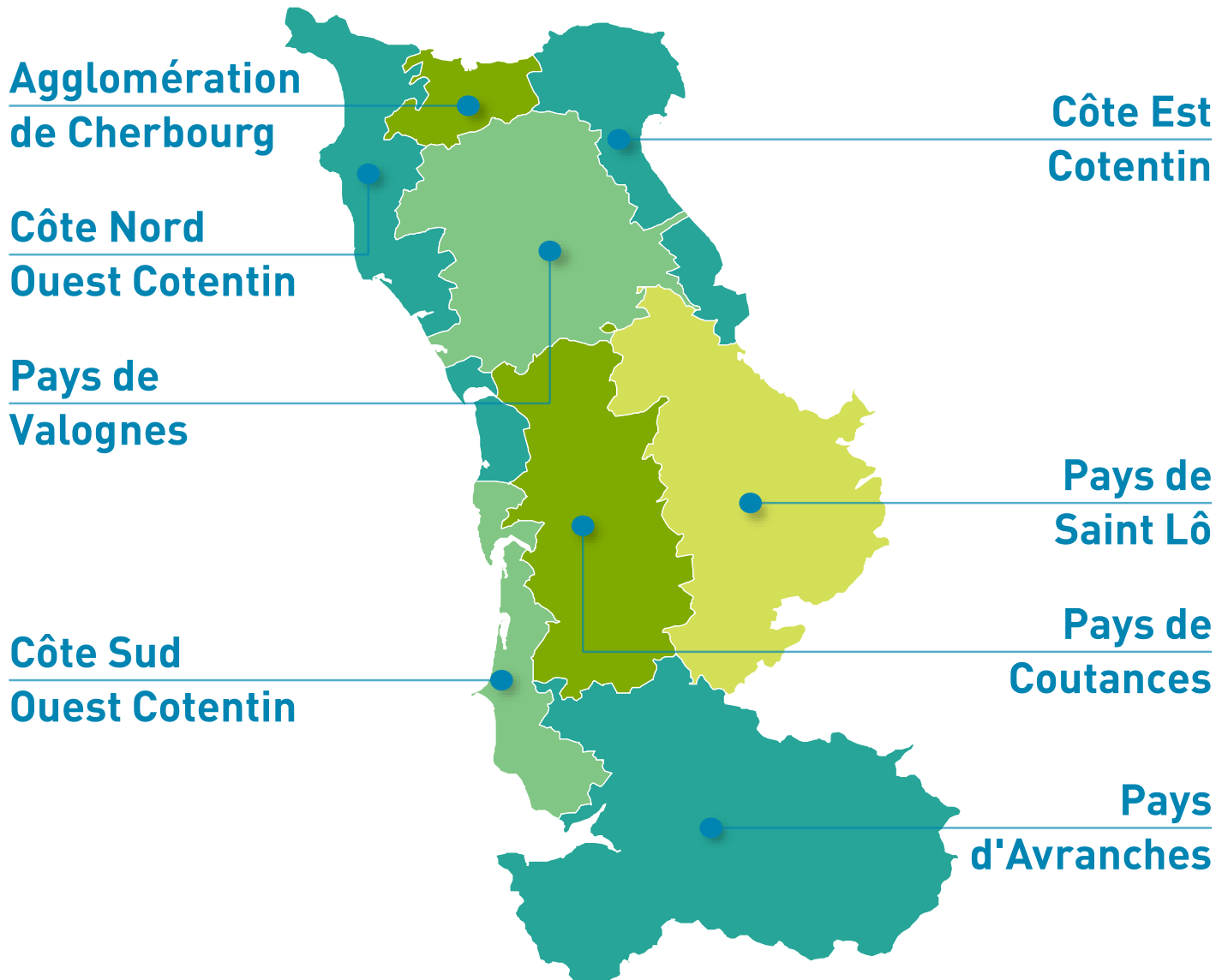


Conjoncture Immobilière Départementale




50 - Manche

Période d'étude : du 1er janvier au 31 décembre 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	2 300 €	+3,5%	118 500 €	52 m ²
Agglomération de Cherbourg	2 350 €	+8,1%	117 900 €	52 m ²
Côte Nord Ouest Cotentin	2 760 €	-6,9%	125 000 €	43 m ²
Pays de Saint Lô	1 470 €	-2,5%	86 500 €	61 m ²
Pays d'Avranches	1 760 €	+8,7%	87 400 €	55 m ²
Pays de Coutances	1 560 €	-8,8%	91 000 €	64 m ²
Côte Sud Ouest Cotentin	3 630 €	-1,6%	157 400 €	48 m ²
Pays de Valognes	1 900 €		130 000 €	72 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	4 390 €	+4,1%	236 000 €	50 m ²
Agglomération de Cherbourg	4 400 €		190 000 €	50 m ²
Côte Nord Ouest Cotentin	4 450 €		223 000 €	47 m ²
Côte Sud Ouest Cotentin	4 560 €	-3,2%	243 800 €	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	175 000 €	+2,9%	100 m ²	850 m ²
Agglomération de Cherbourg	214 700 €	+3,5%	100 m ²	420 m ²
Côte Nord Ouest Cotentin	210 000 €	-3,8%	97 m ²	790 m ²
Côte Est Cotentin	200 000 €	+5,3%	99 m ²	1 000 m ²
Pays de Saint Lô	155 000 €	+9,2%	102 m ²	1 020 m ²
Pays d'Avranches	128 400 €	+7,9%	100 m ²	1 340 m ²
Pays de Coutances	150 000 €	+3,4%	104 m ²	1 140 m ²
Côte Sud Ouest Cotentin	260 000 €	0,0%	100 m ²	620 m ²
Pays de Valognes	171 500 €	+3,3%	101 m ²	1 190 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	257 700 €	-7,9%	94 m ²	360 m ²
Côte Sud Ouest Cotentin	315 000 €	+5,1%	88 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	42 000 €	+5,0%	65 €	640 m ²
Agglomération de Cherbourg	53 000 €	-5,9%	112 €	510 m ²
Côte Nord Ouest Cotentin	50 300 €	+7,0%	74 €	680 m ²
Pays de Saint Lô	30 000 €	+1,3%	51 €	620 m ²
Pays d'Avranches	30 100 €	+1,0%	47 €	620 m ²
Pays de Coutances	34 100 €	+8,9%	44 €	700 m ²
Côte Sud Ouest Cotentin	78 000 €	+10,6%	125 €	600 m ²
Pays de Valognes	43 100 €	+13,4%	62 €	730 m ²

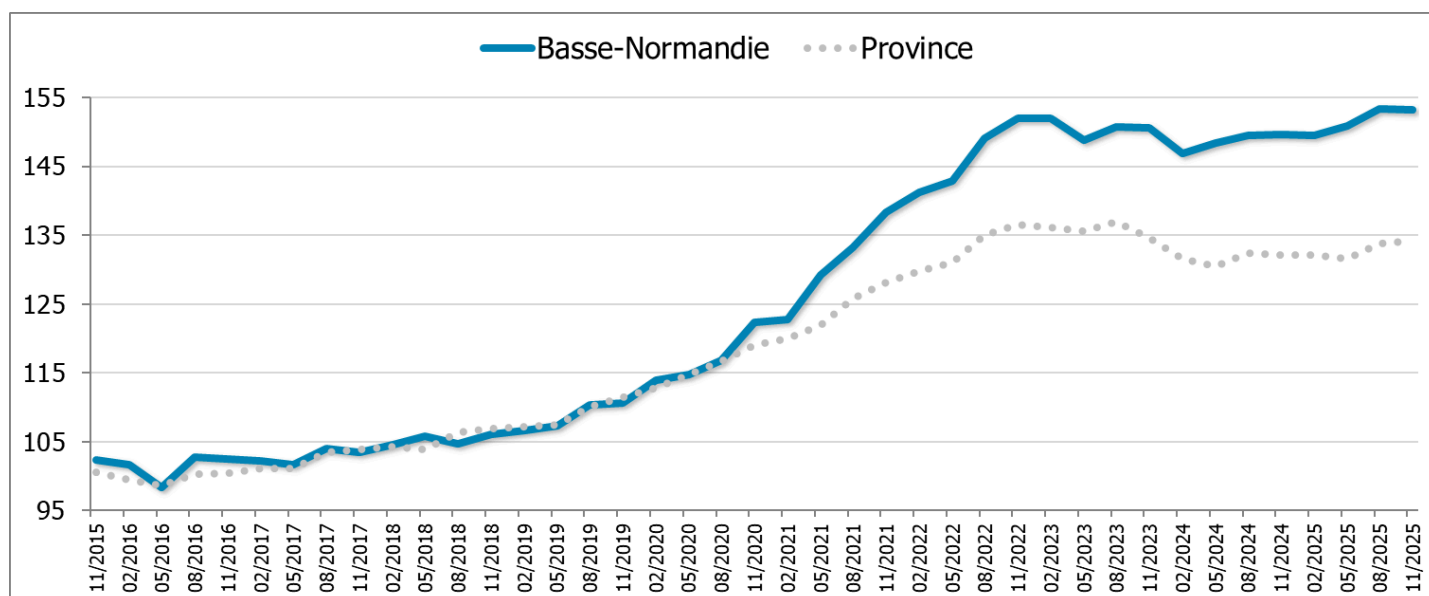


6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Novembre 2021	Novembre 2022	Novembre 2023	Novembre 2024	Novembre 2025
Basse-Normandie	Indice	138,3	152,0	150,6	149,6	153,2
	Évolution	+13,1%	+9,9%	-0,9%	-0,7%	+2,4%
Province	Indice	128,1	136,5	134,7	132,2	134,2
	Évolution	+7,6%	+6,5%	-1,4%	-1,9%	+1,5%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015

Les évolutions sont calculées sur 1 an



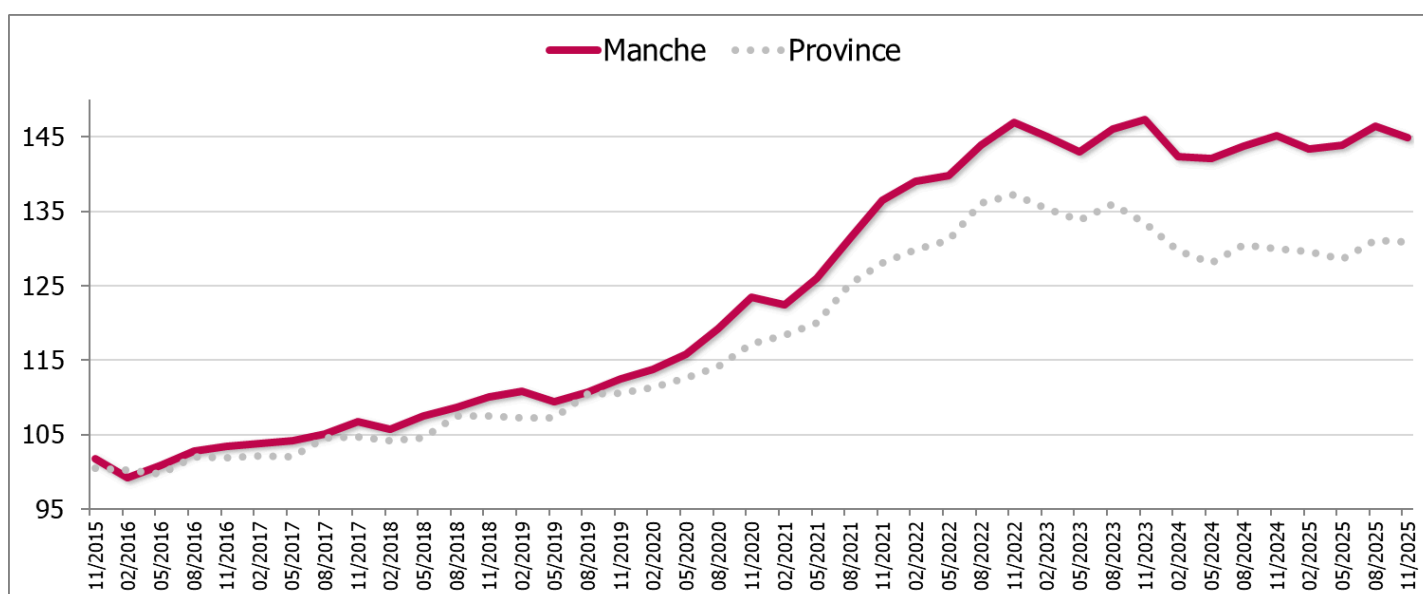


7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Novembre 2021	Novembre 2022	Novembre 2023	Novembre 2024	Novembre 2025
Manche	Indice	136,5	146,9	147,4	145,2	145,0
	Évolution	+10,5%	+7,6%	+0,3%	-1,5%	-0,2%
Province	Indice	128,0	137,3	133,4	130,0	130,8
	Évolution	+9,2%	+7,2%	-2,8%	-2,5%	+0,6%

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 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.