

Immobilier : dans la Manche, l'appel de la mer



Le port de Cherbourg. Dans le centre de la sous-préfecture de la Manche, les prix les plus courants oscillent entre 2 300 et 3 200 euros le mètre carré. FRANCK GUIZIOU/HEMIS.FR

Décryptage Cherbourg, Granville et Saint-Lô tirent leur épingle du jeu. Tout comme le littoral du Cotentin. Ailleurs, dans les terres, les transactions sont à la peine, malgré des prix bas.

Campée tout au nord de la presqu'île du Cotentin, la ville de **Cherbourg** affiche une belle vitalité. Sa position de port de pêche et de plaisance, avec la plus grande rade artificielle d'Europe, et son activité en matière de nucléaire tant au niveau du traitement des déchets que de la mise en route de l'EPR de Flamanville et tous les emplois inhérents influent sur la demande de logements. « Notre dynamisme au niveau de l'emploi se répercute sur la demande de logements. Nous continuons donc à vendre, depuis le début de l'année, des maisons comme des appartements. L'euphorie des prix d'après-Covid est terminée, les prix se stabilisent parfois à la baisse lors de travaux ou d'emplacement médiocre », explique Pierre Villedieu, de l'agence Régine Villedieu Immobilier.

L'immobilier en Normandie

Cet article [immobilier](#) fait partie d'un dossier complet sur la situation du marché en France en cette fin d'année 2024 dans lequel vous trouverez des conseils sur le financement, l'achat et l'investissement ainsi qu'un dossier sur Rouen et sa région : les quartiers de Rouen, du Havre et de Caen, Deauville, Trouville, la Manche et la Seine-Maritime.

Dans le centre de la sous-préfecture de la Manche, les prix les plus courants oscillent entre 2 300 et 3 200 €/m². Coté Octeville, les prix sont en deçà de 2 000 €/m². Mais sur le front de mer, les prix grimpent. « Pour des biens de caractère et dotés d'un très bon emplacement, les valeurs s'échelonnent entre 3 500 et 5 000 €/m². Au-delà, les ventes s'avèrent plus compliquées », confie Jean Gatellier, directeur régional Normandie chez Patrice Besse.

Publicité

Au beau milieu du département, dont elle accueille la préfecture, et dans un décor d'image d'Epinal avec des vaches sous les pommiers, **Saint-Lô** séduit. « Un cadre de vie agréable, des écoles de qualité notamment avec l'Institut Saint-Lô, à Agneaux, et la Manche jamais loin ainsi que des prix attractifs maintiennent le marché, même s'il y a eu un coup de frein au moment de la dissolution », observe Tony Hamon, gérant du cabinet Faudais à Saint-Lô et président de la Fnaim Normandie. « Le manque d'offre dû à des déménagements qui ne se font pas ou à des locataires qui ne peuvent acheter malgré la très légère baisse des taux contribue au maintien des prix. » Des prix somme toute attractifs, qui s'échelonnent de 1 200 à 2 500 €/m².

A Granville, entre 2 500 et 5 500 €/m²

Pour un budget de 150 000 à 180 000 €, on peut décrocher une maison mitoyenne de 100 à 110 m². Et pour une maison individuelle récente avec DPE D ou E et jardin, les prix évoluent entre 250 000 et 300 000 €. Au Bois-Jugan, près du golf, des maisons récentes sur de belles parcelles de terrain dépassent largement ces valeurs.

Côté littoral, plusieurs stations sont connues des Normands, des Parisiens et des Européens du Nord, comme **Carteret** ou Granville. Mais les acquéreurs commencent à s'interroger sur l'érosion côtière comme le précise Tony Hamon : « Sur Carteret, le front de mer est demandé si une digue le protège alors qu'une maison proche des dunes interroge. » Et dans le meilleur des cas, de belles villas vue mer d'environ 150 m² s'échangent entre 700 000 et 800 000 €, et plus sur le cap. En seconde ligne par rapport au front de mer, les prix chutent de moitié.

Granville, le fief de Christian Dior, ne connaît pas la crise. Selon Meilleurs Agents, les prix se sont appréciés de 2,3 % en un an, entre 2 500 et 5 500 €/m², et de 40 % en cinq ans. Comme quoi, les stations légendairement implantées ne se démodent pas.

MANCHE		APPARTEMENTS		
Prix et loyers en €/m ²	Rénové		Loyer/	
	▼ min	▲ max	mois	
Avanches	1 690	2 950	10,9	
Cherbourg-Octeville	2 000	3 280	11,4	
- La Bucaille	2 100	3 420	10,8	
Coutances	1 510	2 600	10,2	
Equedreville-Hainneville	1 840	2 210	11,0	
Granville	2 940	5 480	11,3	
Saint-Lô	1 270	2 180	9,2	
Tourlaville	1 740	2 330	9,9	

MANCHE		MAISONS		
Prix et loyers en €/m ²	Rénové		Loyer/	
	▼ min	▲ max	mois	
Avanches	1 150	2 790	10,7	
Cherbourg-Octeville	1 600	3 200	11,7	
- La Bucaille	2 020	4 040	8,9	
Coutances	1 110	2 580	9,8	
Equedreville-Hainneville	1 730	2 280	9,5	
Granville	2 060	7 780	10,9	
Saint-Lô	970	2 250	10,0	
Tourlaville	1 770	2 440	8,9	

La cote immobilière 2024 du « Nouvel Obs », élaborée par Efstat Consultants, est fondée sur les transactions réalisées et/ou recensées récemment par SeLoger, Meilleurs Agents, RealAdvisor, le guide Callon et les Notaires. Elle permet de déterminer les prix d'achat et de vente (hors frais de notaire et coûts d'emprunt) et les loyers mensuels moyens (hors charges, meublés compris) des logements vendus ou loués libres en fonction : de la localisation (ville, arrondissement ou quartier significatif) ; de l'état actuel : à rénover (avec travaux de remise aux normes), rénové (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou haut de gamme (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ; des fourchettes des prix constatés : min (pour minima généralement observés en environnement défavorable) et max (pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). DOMINIQUE THIÉBAUT ET MEHDI BENEZZAR POUR « LE NOUVEL OBS »