



Perval

Les références immobilières du notariat

Conjoncture **I**mmobilière **D**épartementale

Département
de la Mayenne

1er juin 2010 au 31 mai 2011

Département de la Mayenne - 1er juin 2010 au 31 mai 2011

APPARTEMENTS ANCIENS		Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus	Ensemble	
Mayenne	ventes	6,7%	30,2%	33,6%	20,8%	8,7%		149
	prix / m ² moyen	1 353 €	1 353 €	1 420 €	1 302 €	1 269 €	1,2%	1 350 €
	prix / m ² médian	1 275 €	1 299 €	1 412 €	1 313 €	1 145 €		1 324 €
	prix moyen	46 270 €	65 431 €	93 297 €	106 599 €	134 766 €		88 111 €
	surface habitable	34 m ²	48 m ²	66 m ²	82 m ²	106 m ²		65 m ²
LAVAL ET ALENTOURS	ventes	7,8%	30,2%	33,3%	21,7%	7,0%		129
	prix / m ² moyen	1 353 €	1 345 €	1 463 €	1 314 €	1 417 €	4,8%	1 385 €
	prix / m ² médian	1 275 €	1 299 €	1 453 €	1 313 €	1 557 €		1 333 €
	prix moyen	46 270 €	66 190 €	96 357 €	108 592 €	144 328 €		89 356 €
	surface habitable	34 m ²	49 m ²	66 m ²	83 m ²	102 m ²		65 m ²
Laval	ventes	7,9%	30,7%	33,9%	20,5%	7,1%		127
	prix / m ² moyen	1 353 €	1 345 €	1 463 €	1 301 €	1 417 €	4,3%	1 383 €
	prix / m ² médian	1 275 €	1 299 €	1 453 €	1 302 €	1 557 €		1 333 €
	prix moyen	46 270 €	66 190 €	96 357 €	106 346 €	144 328 €		88 594 €
	surface habitable	34 m ²	49 m ²	66 m ²	82 m ²	102 m ²		64 m ²

Département de la Mayenne - 1er juin 2010 au 31 mai 2011

MAISONS ANCIENNES		1 à 3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus	Ensemble	
Mayenne	ventes	23,0%	21,0%	24,9%	31,1%		1 198
	prix moyen	67 242 €	99 882 €	124 967 €	174 898 €	5,7%	121 109 €
	prix médian	60 000 €	100 000 €	120 000 €	160 000 €		115 000 €
	surface habitable	67 m ²	86 m ²	102 m ²	135 m ²		101 m ²
	surface de terrain	3 627 m ²	2 213 m ²	1 865 m ²	3 321 m ²		2 858 m ²
LAVAL ET ALENTOURS	ventes	17,9%	21,9%	27,9%	32,3%		533
	prix moyen	78 045 €	108 917 €	138 244 €	187 766 €	-2,9%	136 403 €
	prix médian	74 000 €	107 500 €	132 500 €	173 450 €		126 200 €
	surface habitable	67 m ²	85 m ²	101 m ²	135 m ²		103 m ²
	surface de terrain	3 107 m ²	1 783 m ²	2 333 m ²	1 943 m ²		2 225 m ²
Changé	ventes	20,0%	20,0%	15,0%	45,0%		20
	prix moyen				246 156 €	8,5%	192 495 €
	prix médian				230 000 €		185 000 €
	surface habitable				143 m ²		112 m ²
	surface de terrain				1 202 m ²		3 129 m ²
Laval	ventes	14,2%	27,2%	22,8%	35,8%		165
	prix moyen	87 390 €	112 092 €	147 293 €	206 460 €	-7,4%	150 697 €
	prix médian	93 500 €	107 000 €	140 000 €	186 250 €		135 000 €
	surface habitable	65 m ²	85 m ²	103 m ²	139 m ²		106 m ²
	surface de terrain	293 m ²	306 m ²	300 m ²	493 m ²		367 m ²
Saint-Berthevin	ventes	7,1%	14,3%	33,3%	45,2%		43
	prix moyen		121 950 €	142 946 €	181 956 €	10,5%	152 131 €
	prix médian		127 500 €	137 900 €	160 000 €		137 900 €
	surface habitable		84 m ²	94 m ²	130 m ²		107 m ²
	surface de terrain		456 m ²	1 901 m ²	748 m ²		1 052 m ²
NORD MAYENNE	ventes	31,9%	22,6%	21,8%	23,8%		252
	prix moyen	58 028 €	83 376 €	111 118 €	179 816 €	16,0%	103 578 €
	prix médian	50 000 €	83 750 €	119 000 €	158 000 €		92 500 €
	surface habitable	65 m ²	84 m ²	102 m ²	143 m ²		96 m ²
	surface de terrain	4 244 m ²	1 427 m ²	1 674 m ²	6 008 m ²		3 485 m ²
Mayenne	ventes	20,0%	28,6%	25,7%	25,7%		36
	prix moyen	63 887 €	95 400 €	134 483 €	202 556 €	14,6%	123 877 €
	prix médian	50 000 €	98 000 €	125 000 €	165 000 €		121 000 €
	surface habitable	67 m ²	81 m ²	107 m ²	143 m ²		101 m ²
	surface de terrain	252 m ²	589 m ²	468 m ²	537 m ²		465 m ²
SUD MAYENNE	ventes	24,2%	18,8%	23,0%	34,1%		413
	prix moyen	64 417 €	98 494 €	112 308 €	157 128 €	13,4%	112 068 €
	prix médian	55 000 €	100 000 €	105 000 €	150 000 €		105 000 €
	surface habitable	68 m ²	88 m ²	103 m ²	132 m ²		102 m ²
	surface de terrain	3 623 m ²	3 437 m ²	1 245 m ²	3 848 m ²		3 292 m ²
Azé	ventes	26,1%	17,4%	21,7%	34,8%		23
	prix moyen	69 267 €		125 000 €	164 875 €		122 200 €
	prix médian	71 500 €		135 000 €	165 000 €		135 000 €
	surface habitable	66 m ²		91 m ²	121 m ²		94 m ²
	surface de terrain	684 m ²		531 m ²	2 979 m ²		1 496 m ²
Château-Gontier	ventes	15,4%	15,4%	32,3%	36,9%		65
	prix moyen	82 150 €	117 500 €	107 067 €	173 500 €	8,6%	129 368 €
	prix médian	77 500 €	117 500 €	90 000 €	173 000 €		110 900 €
	surface habitable	70 m ²	83 m ²	103 m ²	133 m ²		106 m ²
	surface de terrain	395 m ²	778 m ²	555 m ²	3 414 m ²		1 620 m ²

Département de la Mayenne - 1er juin 2010 au 31 mai 2011

MAISONS ANCIENNES		1 à 3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus	Ensemble
Meslay-du-Maine	ventes	14,3%	47,6%	19,0%	19,0%	21
	prix moyen		117 846 €			111 309 €
	prix médian		101 000 €			100 000 €
	surface habitable		86 m ²			97 m ²
	surface de terrain		3 413 m ²			1 932 m ²

Département de la Mayenne - 1er juin 2010 au 31 mai 2011

MAISONS NEUVES		1 à 3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus	Ensemble	
Mayenne	ventes	3,7%	14,8%	51,9%	29,6%	27	
	prix moyen			167 203 €	212 423 €	-2,4%	175 314 €
	prix médian			170 775 €	226 366 €		171 530 €
	surface habitable			94 m ²	144 m ²		103 m ²
	surface de terrain			520 m ²	1 634 m ²		847 m ²

Département de la Mayenne - 1er juin 2010 au 31 mai 2011

TERRAINS À BÂTIR		moins de 600 m ²	de 600 à 900 m ²	de 900 à 1500 m ²	de 1500 à 2500 m ²	de 2500 à 5000 m ²	Ensemble
Mayenne	ventes	17,0%	43,5%	24,2%	10,3%	4,9%	223
	prix / m ² moyen	68 €	38 €	37 €	29 €	10 €	34 €
	prix moyen	34 164 €	28 691 €	39 508 €	53 592 €	34 803 €	2,3% 35 113 €
	prix médian	25 411 €	28 294 €	34 261 €	45 000 €	31 000 €	29 495 €
	surface de terrain	500 m ²	747 m ²	1070 m ²	1858 m ²	3592 m ²	1038 m ²
LAVAL ET ALENTOURS	ventes	25,0%	35,3%	19,1%	16,2%	4,4%	68
	prix / m ² moyen	111 €	45 €	52 €	38 €		47 €
	prix moyen	51 901 €	31 847 €	57 962 €	71 909 €		-0,2% 48 331 €
	prix médian	41 734 €	28 867 €	65 855 €	75 000 €		39 150 €
	surface de terrain	466 m ²	712 m ²	1116 m ²	1874 m ²		1032 m ²
NORD MAYENNE	ventes	6,9%	31,0%	31,0%	17,2%	13,8%	29
	prix / m ² moyen		25 €	24 €	13 €		16 €
	prix moyen		19 217 €	26 611 €	23 323 €		-3,9% 23 168 €
	prix médian		14 975 €	23 500 €	9 770 €		19 935 €
	surface de terrain		777 m ²	1101 m ²	1782 m ²		1411 m ²
SUD MAYENNE	ventes	15,1%	50,8%	25,4%	5,6%	3,2%	126
	prix / m ² moyen	38 €	38 €	34 €	25 €		32 €
	prix moyen	20 210 €	28 840 €	35 637 €	46 429 €		-1,3% 30 728 €
	prix médian	20 272 €	28 724 €	32 262 €	50 000 €		28 641 €
	surface de terrain	534 m ²	756 m ²	1042 m ²	1886 m ²		955 m ²
Château-Gontier	ventes	15,0%	45,0%	30,0%	10,0%	-	20
	prix / m ² moyen		62 €	54 €			55 €
	prix moyen		47 656 €	61 633 €			51 490 €
	prix médian		47 100 €	61 500 €			52 200 €
	surface de terrain		764 m ²	1146 m ²			932 m ²

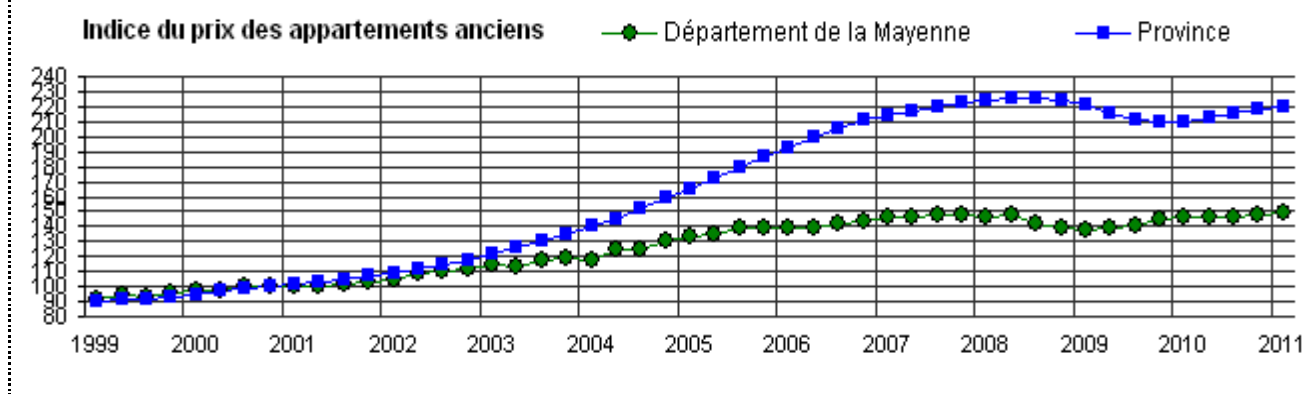
Département de la Mayenne - 1er juin 2010 au 31 mai 2011

TERRAINS À BÂTIR		Hors	En	Ensemble	
		lotissement	lotissement		
Mayenne	ventes	28,7%	71,3%		223
	prix / m ² moyen	24 €	41 €		34 €
	prix moyen	37 735 €	34 057 €	2,3%	35 113 €
	prix médian	30 025 €	29 232 €		29 495 €
	surface de terrain	1571 m ²	823 m ²		1038 m ²
LAVAL ET ALENTOURS	ventes	38,2%	61,8%		68
	prix / m ² moyen	32 €	63 €		47 €
	prix moyen	45 579 €	50 034 €	-0,2%	48 331 €
	prix médian	34 420 €	41 095 €		39 150 €
	surface de terrain	1421 m ²	792 m ²		1032 m ²
NORD MAYENNE	ventes	41,4%	58,6%		29
	prix / m ² moyen	12 €	22 €		16 €
	prix moyen	24 803 €	22 014 €	-3,9%	23 168 €
	prix médian	25 250 €	18 777 €		19 935 €
	surface de terrain	2000 m ²	995 m ²		1411 m ²
SUD MAYENNE	ventes	20,6%	79,4%		126
	prix / m ² moyen	24 €	36 €		32 €
	prix moyen	35 860 €	29 394 €	-1,3%	30 728 €
	prix médian	29 525 €	28 338 €		28 641 €
	surface de terrain	1524 m ²	807 m ²		955 m ²

Département de la Mayenne

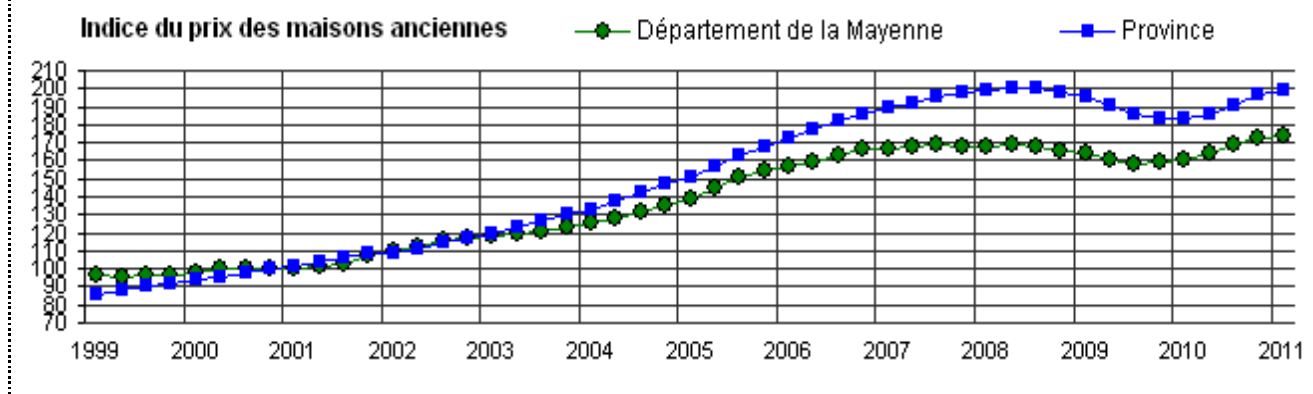
Indices du prix des appartements anciens

Indices de prix (base 100 en 2000) et variation sur un an		2006	2007	2008	2009	2010	1er Trim 2011
LAVAL	indice	141,9	145,0	135,8	142,5	146,0	147,3
	variation	2,8%	2,2%	-6,4%	4,9%	2,4%	2,5%
Département de la Mayenne	indice	143,6	147,8	138,5	144,9	148,0	149,0
	variation	3,0%	2,9%	-6,3%	4,6%	2,1%	2,0%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	210,6	222,4	223,5	209,5	217,9	220,2
	variation	12,7%	5,6%	0,5%	-6,3%	4,0%	4,8%



Indices du prix des maisons anciennes

Indices de prix (base 100 en 2000) et variation sur un an		2006	2007	2008	2009	2010	1er Trim 2011
Département de la Mayenne	indice	166,6	167,5	165,5	158,8	173,0	174,1
	variation	8,1%	0,5%	-1,2%	-4,1%	9,0%	8,8%
Province (indice "Notaires-INSEE")	indice	186,3	197,8	198,3	183,0	196,3	199,0
	variation	10,7%	6,2%	0,2%	-7,7%	7,3%	8,4%



Annexe : critères de sélection et mode de calcul

Analyse des prix

On ne retient que les biens :

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

Afin d'éviter les transactions atypiques, on rejette :

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

On ne conserve que les terrains viabilisés ou viabilisables acquis par des particuliers dont la surface est comprise entre 50 et 5000 m².

Pour les maisons et les appartements, un bien est réputé ancien si la mutation n'est pas soumise, même partiellement, à la TVA (rénovations); il est réputé neuf si la mutation est soumise dans sa totalité ou en partie à la TVA ou est vendu en état futur d'achèvement (ventes sur plans).

Seuils de diffusion

Pour un type de bien donné, un niveau géographique (secteur notarial, ville, quartier) n'apparaît que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL est supérieur au seuil suivant :

- * Maisons anciennes : 20 mutations
- * Maisons neuves : 20 mutations
- * Appartements anciens : 20 mutations
- * Appartements neufs : 20 mutations
- * Terrains à bâtir : 20 mutations

En outre pour les statistiques par nombre de pièces ou surface de terrain il est exigé un minimum de 5 ventes.

Modes de calcul

De manière générale, les prix s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujetti à la TVA.

Le prix moyen du m² est le rapport de la somme des prix de vente à la somme des surfaces en m² des biens correspondants.

La moyenne est le rapport de la somme des prix de vente au nombre de transactions. Pour procéder au calcul de la moyenne, on tient compte de toutes les transactions ; chaque transaction intervient avec le même poids. Les valeurs marginales faibles ou fortes « attirent » donc ce paramètre risquant de donner une fausse idée de la tendance centrale de la majorité des données.

La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble des prix observés 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.

Lorsque le marché immobilier est homogène, la médiane coïncide avec la moyenne. Lorsque le marché est hétérogène, la médiane est différente de la moyenne. Plus l'hétérogénéité du marché sera importante, plus la différence est grande entre la moyenne et la médiane.