



# Conjoncture Immobilière Départementale

Région Mancelle  
hors Ville du Mans

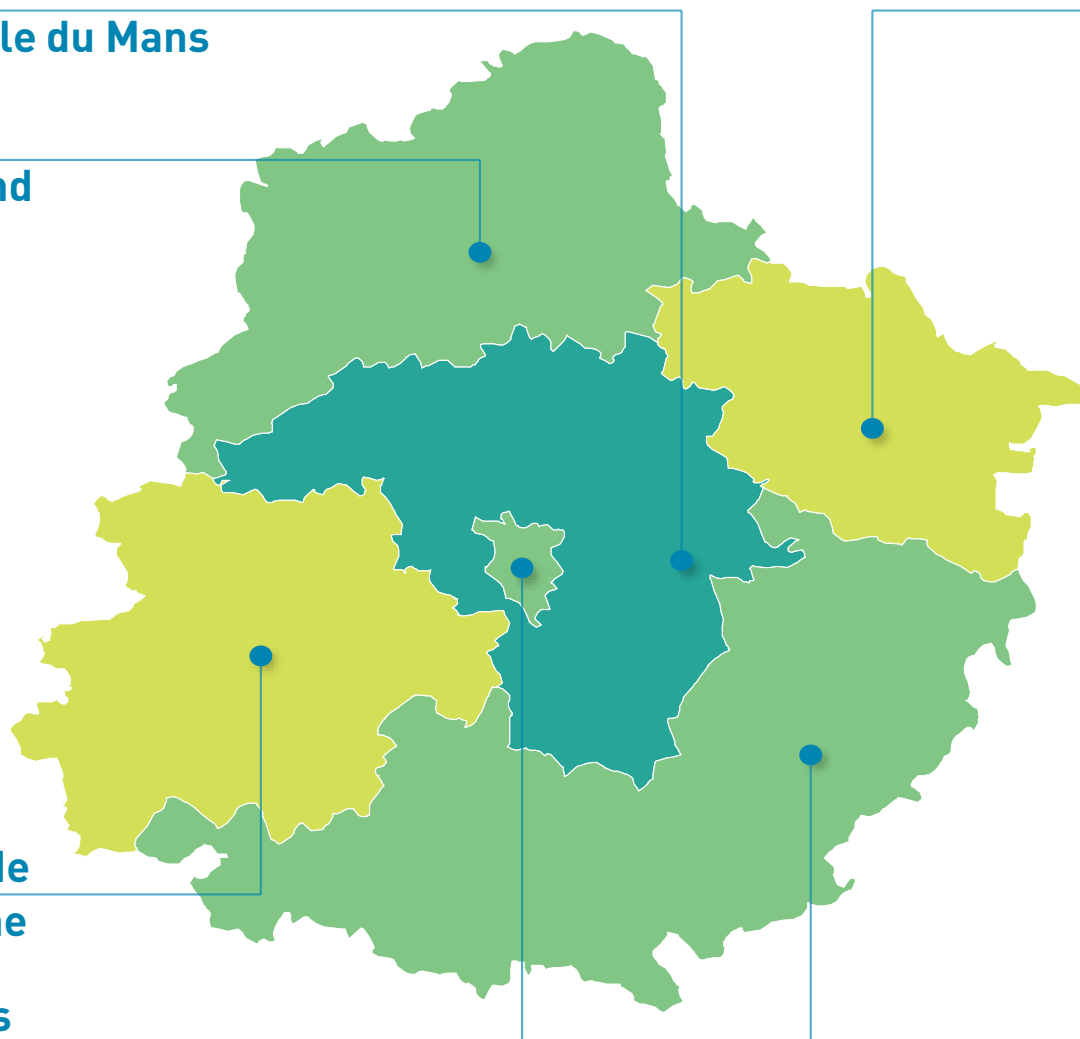
Perche  
Sarthois

Maine  
Normand

Vallée de  
la Sarthe

Le Mans

Vallée  
du Loir




**72 - Sarthe**

Période d'étude : du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022




## 1. Marché immobilier des appartements anciens

 Appartements anciens	Prix/m <sup>2</sup> médian	Évolution prix/m <sup>2</sup> sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
SARTHE	1 670 €	+13,6%	90 000 €	60 m <sup>2</sup>
Le Mans	1 710 €	+12,5%	90 500 €	59 m <sup>2</sup>
Région Mancelle hors Ville du Mans	1 220 €	+19,8%	82 000 €	70 m <sup>2</sup>
Vallée de la Sarthe	1 330 €	+13,2%	70 000 €	63 m <sup>2</sup>
Perche Sarthois	1 300 €		68 000 €	65 m <sup>2</sup>




## 2. Marché immobilier des appartements neufs

 Appartements neufs	Prix/m <sup>2</sup> médian	Évolution prix/m <sup>2</sup> sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
SARTHE	3 000 €	+1,6%	212 000 €	70 m <sup>2</sup>
Le Mans	3 000 €	+3,4%	200 400 €	63 m <sup>2</sup>



### 3. Marché immobilier des maisons anciennes

 Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
SARTHE	142 000 €	+5,2%	95 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>
Le Mans	177 500 €	+6,0%	90 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Région Mancelle hors Ville du Mans	178 000 €	+4,7%	102 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>
Vallée de la Sarthe	140 000 €	+12,0%	99 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Maine Normand	90 000 €	-2,7%	90 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>
Perche Sarthois	120 000 €	+7,1%	91 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>
Vallée du Loir	109 000 €	+3,8%	94 m <sup>2</sup>	1 020 m <sup>2</sup>




## 4. Marché immobilier des maisons neuves

 Maisons neuves	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
SARTHE	210 300 €	-1,5%	89 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>
Le Mans	210 000 €		84 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Région Mancelle hors Ville du Mans	231 500 €	+3,1%	106 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

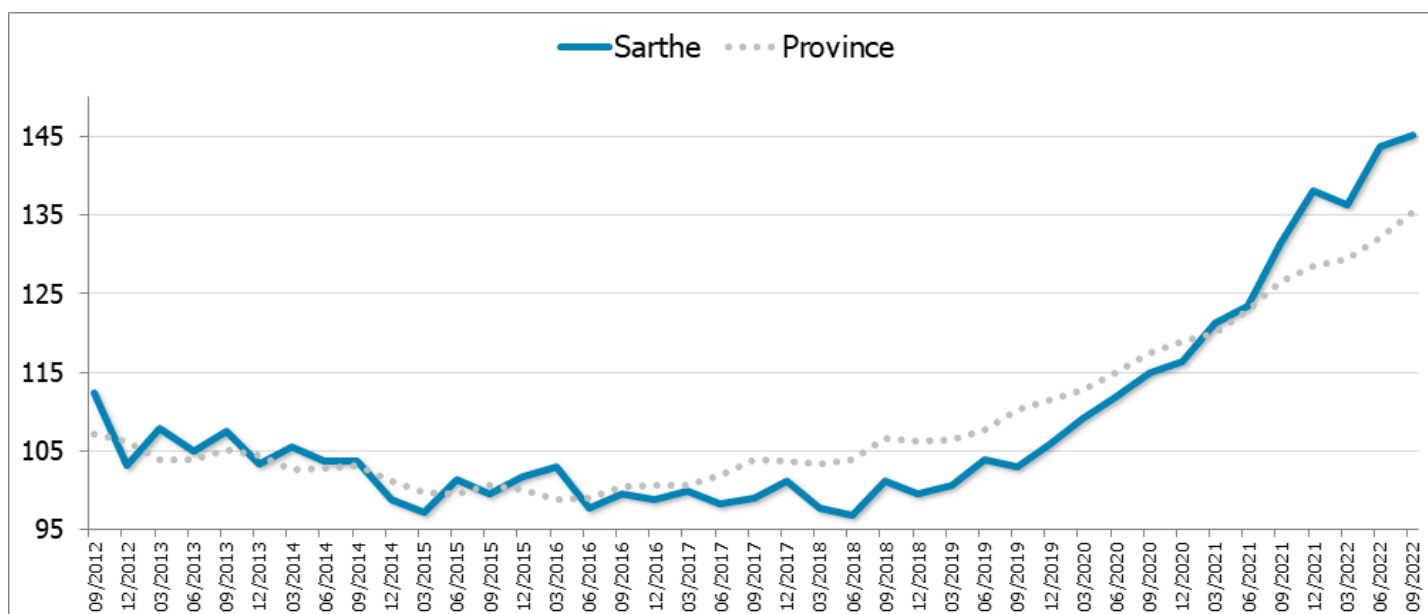
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m <sup>2</sup> médian	Superficie terrain médiane
SARTHE	36 200 €	-5,8%	66 €	550 m <sup>2</sup>
Le Mans	67 100 €	+18,8%	192 €	350 m <sup>2</sup>
Région Mancelle hors Ville du Mans	43 200 €	-4,1%	89 €	490 m <sup>2</sup>
Vallée de la Sarthe	35 000 €	+16,3%	66 €	550 m <sup>2</sup>
Maine Normand	22 700 €	-14,9%	33 €	660 m <sup>2</sup>
Perche Sarthois	25 300 €	-4,6%	40 €	600 m <sup>2</sup>
Vallée du Loir	23 700 €	-18,7%	28 €	610 m <sup>2</sup>



## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Septembre 2018	Septembre 2019	Septembre 2020	Septembre 2021	Septembre 2022
Sarthe	Indice	101,1	103,0	114,9	131,3	145,2
	Évolution	+2,0%	+1,9%	+11,5%	+14,3%	+10,5%
Province	Indice	106,6	110,2	117,5	126,5	135,4
	Évolution	+2,6%	+3,4%	+6,5%	+7,7%	+7,1%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015  
Les évolutions sont calculées sur 1 an

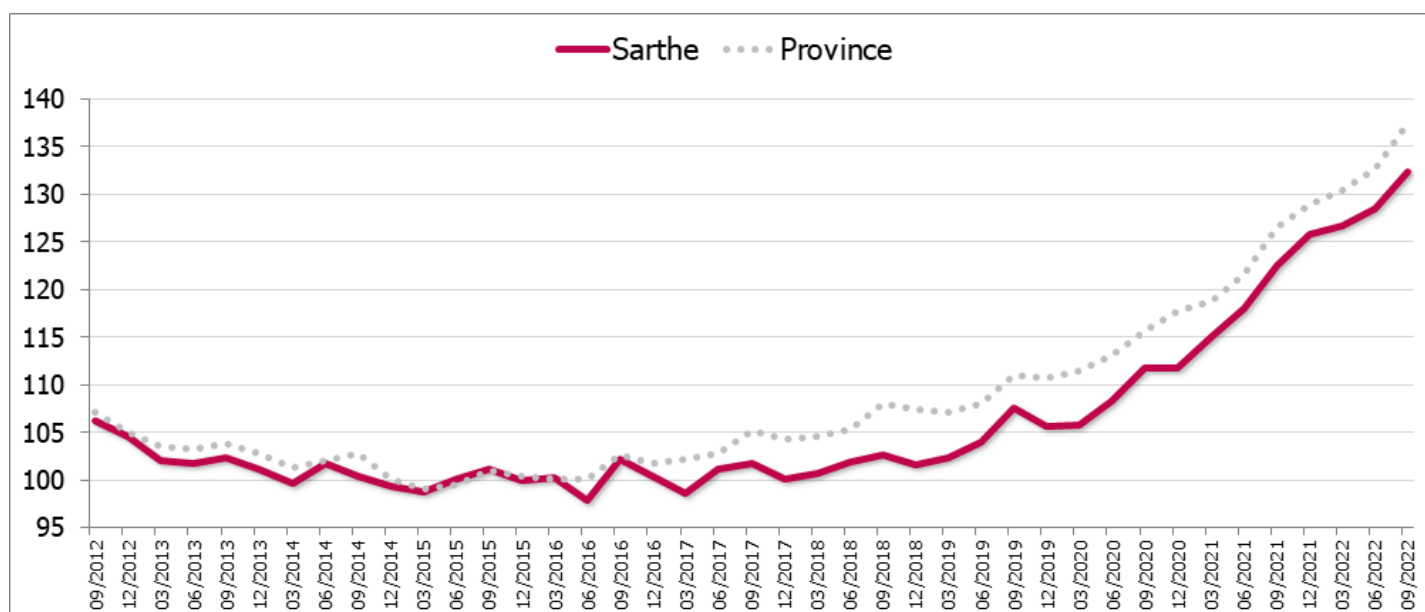




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Septembre 2018	Septembre 2019	Septembre 2020	Septembre 2021	Septembre 2022
Sarthe	Indice	102,6	107,5	111,8	122,5	132,4
	Évolution	+0,8%	+4,8%	+3,9%	+9,6%	+8,1%
Province	Indice	108,0	111,0	115,6	126,6	137,4
	Évolution	+2,7%	+2,8%	+4,1%	+9,5%	+8,6%

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 viabilisés, non viabilisables ou encombrés,
- Acquis par des acquéreurs non particuliers,
- Surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.



### 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.